Die Wohnungswirtschaft

DW

72. Jahrgang

12 / 2019

Bürgerbeteiligung bei komplexen Projekten
Seite 50

Thema des Monats

8
Revitalisierung im Allgäu: Wohnungen in alter Industriehalle

42
Kommunikation und Marketing: Beispiele aus der Praxis

28
Denkmalsanierung und -pflege im Märkischen Kreis

C 3188
Mat.-Nr. 06504-5218

oventrop MADE IN GERMANY

Optimale Lösungen
für die Wohnungswirtschaft

„Immer effizienter und besser zu sein“, das ist unser Anspruch.

Mit unseren individuellen Systemlösungen unterstützen wir die Wohnungswirtschaft von der Idee bis zur Realisierung anspruchsvoller Projekte.

Zuverlässige Trinkwasserhygiene

aqua nova system

Sealix® VOLLVERSIEGELT

Die Regudis W-HTE ist Deutschlands erste elektronische Wohnungsstation mit einer Sealix® Vollversiegelung, die Korrosion, Verkalkung und Fouling deutlich reduziert.

Hydraulische Optimierung mit Q-Tech

Automatischer
Hydraulischer Abgleich

Angenehmes Raumklima mit Unidis

Regelbare Flure
Keine Überhitzung

Oventrop GmbH & Co. KG · Paul-Oventrop-Straße 1 · D-59939 Olsberg · Telefon +49 2962 82 0 · E-Mail mail@oventrop.com

www.oventrop.com

EDITORIAL

Kommunikation und Marketing

Markenbildung, Marketing, Bürgerbeteiligung, Mieterkommunikation und noch einiges mehr: Ab Seite 42 erwartet Sie ein Thema des Monats, das so aktuell wie brisant ist. Kennen Sie das viral gegangene Bild eines riesigen Straßenplakates der Berliner Wohnungsgenossenschaften, das es bei Twitter, LinkedIn und Xing für gut eine Woche immer wieder auf die Startseite geschafft hat? „Berlin baut lieber Mist als Wohnungen" – ein Slogan wie gemacht um nachzudenken, zu reflektieren und im Kopf zu bleiben (Seite 58).

Ulrike Trampe
Chefredakteurin

Stumm zu bleiben, sich nicht einzumischen, ist heute keine Option mehr. In der Branche, im Unternehmen und im privaten Bereich wird eine klare Haltung zu den politischen und wirtschaftlichen Aufgaben notwendiger denn je. Wer GdW-Präsident Axel Gedaschko Mitte November auf dem Tag der Wohnungswirtschaft gehört hat, weiß was ich meine: „Bezahlbares Bauen und Wohnen schafft keiner allein. Es ist eine Gemeinschaftsaufgabe!", so sein Appell. Die von ihm aufgezählten Übergriffe auf Immobilienunternehmen und ihre Mitarbeiter, Büros politischer Parteien und die Drohungen – auch Morddrohungen – an Persönlichkeiten unserer Branche dürfen nicht stillschweigend hingenommen werden.

Ich freue mich über jeden Schriftsteller und Musiker, der in der Öffentlichkeit deutliche Worte findet. Deutschlands Intellektuelle dürfen – ja müssen – lauter werden. So wie Wolf Biermann, der im Stern-Interview zum Thema Kapitalismus und Demokratie diese klaren Worte fand: „[...] Aber viel Vergnügen an der Demokratie. Obwohl ich weiß, dass die Demokratie eine gefährliche und gefährdete Konstruktion ist, wenn ich an die AfD denke und an die Linken, die aus meiner Sicht genauso wenig Demokraten sind."

Ich wünsche Ihnen ein frohes und besinnliches Weihnachtsfest

iwb INGENIEURE

Ihr kompetenter Partner in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Bau-/Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien

» Architektur und Wirtschaftlichkeit im Einklang! Generalplanung aus einer Hand. «

Sie möchten weitere Informationen?!
Wir freuen uns auf Sie.

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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

Berlin . Braunschweig . Dortmund . Hamburg . Magdeburg . Pinneberg

Inhalt

58

12

Auf einem ehemaligen Güterbahnhofsgelände errichteten die Joseph-Stiftung und die WBG Nürnberg gemeinsam das neue Quartier Nord-Ost-Wohnen

STADT UND QUARTIER

04 **Meldungen**

08 **Neue Loft-Wohnungen in historischem Ambiente**
Revitalisierung eines Industriedenkmals im Allgäu

12 **Nord-Ost-Wohnen**
Gemeinschaftliches Konversionsprojekt

BAUEN UND TECHNIK

16 **Meldungen**

20 **Nachhaltig planen und bauen**
Vollmineralische Außenwandkonstruktion

24 **Ruhiges Wohnen in der Stadt**
Schallschutz mit Mehrwert

28 **Vom „kleinen Alltag" der Denkmalpflege**
Die Knerling-Siedlung der ABG

32 **Lernen von den Meistern**
Das Bauhaus als Blaupause für die Planung von morgen?

36 **Produkte**

MARKT UND MANAGEMENT

37 **Meldungen**

40 **Sicherheit in der Wohnungswirtschaft**
5. WERKSTATT

42 **Der richtige Kommunikationsmix**
Interne und externe Kommunikation

44 **Menschen im Mittelpunkt**
Kommunikation in der Wohnungswirtschaft

48 **Und – Action!**
Bewegtbild in der Unternehmens-kommunikation

50 **Vom Management kooperativer Entwicklungsprozesse**
Bürgerbeteiligung bei komplexen Quartiersentwicklungsprozessen

54 **Der Beitrag der Marke zum Image**
Der strategische Markenführungsansatz der Rheinwohnungsbau

Bilder: Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland/Wohnbau Lemgo; WBG/Barbara Burg + Oliver Schuh Palladium Photodesign; Vonovia SE; Titel: WBM/Martin Püschel

THEMA DES MONATS

Kommunikation und Marketing
Ob Employer Branding, Kundenansprache per App, Markenstärkung, Austausch mit Stakeholdern, interne oder externe Kommunikationsprozesse – die Aufgaben im Bereich Marketing und Kommunikation, sind vielfältig. Wir stellen Ansätze vor.

58 **„Baukastensystem“ preisgünstiger Möglichkeiten**
Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland

62 **„Wir wurden schnell zu einem Jahrmarkt der Ideen“**
Interview mit Eva Kiefer und Ingo Theel

64 **Gewinnausschüttungen von Kapitalgesellschaften und Kapitalertragsteuer**
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

66 **Schuldscheindarlehen für die Wohnungswirtschaft**
Marktentwicklungen und Praxisleitfaden

68 **Mietgestaltung und Mietenpolitik im gesättigten Markt**
Praxisbeispiel aus Eberswalde

74 **Stellenmarkt**

URTEILE

77 **Mietrecht**

78 **WEG-Recht**

80 **Letzte Seite, Impressum**

Was bleibt vom Bauhaus? Was ist auf heute übertragbar? Zum 100-jährigen Jubiläum ist zumindest das serielle und modulare Bauen wieder aktuell

Partner der Wohnungswirtschaft
Blome GmbH & Co.KG

BLOME 30 Jahre 1989 - 2019

BLOME®
...einfach gute Bäder!

Modernisieren im Bestand
– alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung
bis zur Quartiersentwicklung.

Weitere Informationen:
www.blome.org

„Wir haben in 3 Wochen 5 Bäder und als Pilotprojekt eine Corner-Heizung von Blome einbauen lassen. Anfangs hatte ich Restzweifel, aber jetzt bin begeistert! Noch nie habe ich eine so saubere Baustelle gesehen! Die Mieter und wir wurden hervorragend betreut. Die Baustelle lief von selbst und die Mitarbeiter haben alle Fragen bis ins Detail beantwortet. Dazu die Schnelligkeit und die Qualität der Bauausführung und Ausstattung – alles in allem ein super Paket!“

Baugenossenschaft Sachsenwald eG

Christoph Schrapers,
Teamleiter Technik,
Baugenossenschaft
Sachsenwald eG

Stadt und Quartier

Brandenburgischer Denkmalpflegepreis 2019 für „Deutsches Heim“

Die Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH hat die Wohnanlage „Deutsches Heim“ aus den Jahren 1927/1928 behutsam saniert und dafür eine mit 1.000 € dotierte Anerkennung beim Brandenburgischen Denkmalpflegepreis 2019 erhalten. Das Projekt ist auch für den Deutschen Bauherrenpreis 2020 nominiert.

Masterplan Mümmelmannsberg

So nennt sich das umfassende Konzept, mit dem die kommunale Saga Unternehmensgruppe Hamburgs größte Großwohnsiedlung revitalisiert. Teil dieses erstmals vor rund acht Jahren vorgestellten Konzeptes sind Modernisierungsstrategien für die Bestände und Außenanlagen, ein nachhaltiges Energiekonzept sowie eine verbesserte aktive und soziale Stadtteilarbeit in dem Quartier im Hamburger Osten. Strategisches Leitziel der integrierten Stadtteilentwicklung und zentraler Baustein im Masterplan ist ein Einkaufszentrum, welches abgebrochen und durch einen modernen Neubau ersetzt wird. Damit soll ein lebendiger Quartiersmittelpunkt entstehen. Insgesamt investiert die Saga mehr als 100 Mio. € in das Quartier.

„In die Zukunft katapultiert“

Die Frankfurter Adolf-Miersch-Siedlung der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt wurde als erstes Quartier in Hessen mit dem DGNB-Zertifikat in Gold für Nachhaltigkeit ausgezeichnet. „Hier wurde ein sozial gemischtes Quartier mit preiswertem Wohnraum aus den 1950er Jahren in die Zukunft katapultiert“, lobte der Frankfurter Oberbürgermeister Peter Feldmann.

2.098

Wohnungen hat die KWG Senftenberg seit 2002 rückgebaut. Der Leerstand in der Stadt konnte damit um 10 % gesenkt werden.

Städtische Quartiere als Sozialräume der Zukunft?

Unter dieser Frage und dem Motto „Ich bin, wo ich wohne!“ steht der Gewoba-Preis für zukunftsgerechte Stadtentwicklung 2020, den die Bremer Gewoba Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen in Kooperation mit mehreren Bremer Hochschulen ausgelobt hat. Ziel ist es, die Beschäftigung von Studierenden der Sozialwissenschaften mit den Themen Stadtentwicklung und Wohnen zu fördern und Anregungen für die Praxis zu erhalten. Der Preis, der am 27. November 2020 verliehen wird, geht in die mittlerweile dritte Runde.

Bilder: Wowi Frankfurt

DR. KLEIN

Wir machen die Wohnungswirtschaft digital.

In der Digitalisierung jetzt noch größer – Dr. Klein:
Mit mehr Kompetenz, mehr Service und mehr Produkten bieten wir Ihnen eine ganzheitliche, digitale Gestaltung Ihrer Prozesse.

So erreichen Sie uns:
wowi-digital@drklein.de · www.drklein-wowi.de

Finanzierung · Versicherung · Immobilien-Investment · Digitalisierung

Hinter dem sogenannten Spiralenhaus in der ausgezeichneten Stäwog-Siedlung verbirgt sich ein 1950er-Jahre-Bau, der über eine hölzerne Außenrampe barrierefrei bis ins zweite Obergeschoss erschlossen wurde

Preis Soziale Stadt vergeben

Das Projekt „Gegen den Strom – Soziale Stadt Wulsdorf" des kommunalen Wohnungsunternehmens Stäwog aus Bremerhaven hat den Preis Soziale Stadt gewonnen. Ende der 1990er Jahre stand die Siedlung Wulsdorf-Ringstraße vor dem Abgrund. Doch statt des vielfach geforderten kompletten Abrisses beschloss das Wohnungsunternehmen den teilweisen Rückbau, Neubau und eine Weiterentwicklung der Gebäude – dafür wurde sie nun ausgezeichnet. „Der Preisträger zeigt eindrücklich, wofür das Städtebauförderungsprogramm Soziale Stadt steht. Aus einem schwierigen Stadtteil ist eine lebenswerte und moderne Gartenstadt entstanden", lobte Marco Wanderwitz, parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat.
Der Preis Soziale Stadt ist eine Gemeinschaftsinitiative des GdW, des AWO Arbeiterwohlfahrt Bundesverbandes, des Deutschen Städtetages, des Deutschen Mieterbundes und des VHW. Er wird durch das Bundesinnenministerium unterstützt.

164

Wohnungen

sowie eine Kita für Geflüchtete mit Bleiberecht und Berliner Wohnungssuchende entstehen im Berliner Ortsteil Altglienicke. Die Degewo AG hat mit „ToM" – „Tolerantes Miteinander" – ein Konzept für ein rund 15.000 m² große Areal an der Schönefelder Chaussee/Ecke Wegedornstraße entwickelt, das die Integration von Zugezogenen fördert. Zusammen mit dem Internationalen Bund betreut das Wohnungsunternehmen die Mieter und betreibt die Kita, in Kooperation mit dem 1. FC Union Berlin werden Sport- und Integrationsangebote im Modellvorhaben durchgeführt. Daneben wird es in dem neuen Quartier Gemeinschaftsräume und ein Anwohnercafé für den interkulturellen Austausch geben.

So soll die erste Grundschule im neuen Quartier Krampnitz in Potsdam aussehen

Erste Grundschule für Krampnitz

Das neue Stadtquartier Krampnitz im Potsdamer Norden erhält seine erste eigene Grundschule mit Kita, Hort und Sporthalle. Damit sollen die Krampnitzer Bewohner von Anfang an bedarfsgerecht mit sozialer Infrastruktur versorgt werden, so Bert Nicke, Geschäftsführer des Entwicklungsträgers Potsdam. Der Baustart soll 2020 erfolgen. Die Fertigstellung des Schulcampus mit allen Außenanlagen und Sportflächen ist für 2024 vorgesehen. Insgesamt sollen 450 Schul- und 140 Kitaplätze entstehen. Das Bundesinnenministerium fördert den Bau mit 4 Mio. € aus dem Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus".

Bilder: Stäwog/Perlbach; AFF Architekten GmbH; Lorenzen Architekten; Leonard Grosch/Atelier Loidl

Auf dem Areal der York-Kaserne in Gremmendorf sind – neben einer neuen Quartiersmitte – 1.800 Wohneinheiten für 6.000 Bewohner geplant

Neuer Wohnraum für 10.000 Menschen

Dieses Vorhaben setzt die Konvoy GmbH, eine Tochtergesellschaft der Stadt Münster, im Rahmen der Konversion der ehemaligen britischen Kasernen York und Oxford um. Auf insgesamt 75 ha werden an den beiden Standorten in Münster-Gievenbeck und Münster-Gremmendorf circa 3.000 Wohneinheiten, Kitas und Schulen entstehen. Um dem angespannten Wohnungsmarkt vor Ort entgegenzuwirken, hatte die Stadt im Jahr 2018 über einen mehrstufigen städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb Lösungen für die Konversionen erarbeitet und beide Liegenschaften von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben angekauft.

Deutscher Landschaftsarchitektur-Preis 2019 geht nach Hamburg

Um der Bandbreite landschaftsarchitektonischen Schaffens eine Bühne zu geben, hat der Bund Deutscher Landschaftsarchitekten (BDLA) auch in diesem Jahr wieder den unter anderem vom GdW geförderten Deutschen Landschaftsarchitektur-Preis verliehen. In acht Kategorien wurden zusätzliche Auszeichnungen vergeben. Der erste Preis ging an das Projekt „Baakenpark – Sehnsuchtsort in der östlichen HafenCity, Hamburg“ vom Berliner Atelier Loidl Landschaftsarchitekten, die im Zuge der städtebaulichen Entwicklung des Hamburger Baakenhafens eine künstliche Halbinsel konzipiert hatten. Deren innere Gliederung in drei „Plateaus“ lässt individuell geformte Räume entstehen und bietet den Besuchern vielfältige Angebote an Spiel- und Sportmöglichkeiten sowie Räume für ruhige Erholung.
Das preisgekrönte Projekt sowie alle Auszeichnungen sind Teil einer Wettbewerbsbroschüre, die kostenfrei beim BDLA angefordert werden kann. Darin findet sich unter anderem auch ein Essay über den Einfluss des Klimawandels auf das Leben in Städten.

ALHO Modulbau

BAUEN IST KOMPLEX - ALHO MACHT ES FÜR SIE EINFACH!

Modulbau - die Sicherheit spricht dafür! Denn dank der Modulbauweise genießen Sie beim Bau von Bürogebäuden, Bildungsimmobilien, Gesundheitsimmobilien und Wohngebäuden das **Rundum-sorglos-Paket** für Ihre Gebäudeinvestition:

- Festpreisgarantie
- Qualitätsüberwachte Fertigung
- Bezugsfertig zum Fixtermin
- Flexibilität bei Bedarfsänderung
- 12% geringere Life Cycle Costs

Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.
www.alho.com

SICHER BAUEN
Mit der ALHO MODULBAUWEISE

ALHO
MODULARE GEBÄUDE

REVITALISIERUNG EINES INDUSTRIEDENKMALS IM ALLGÄU

Neue Loft-Wohnungen in historischem Ambiente

Die Sozialbau GmbH in Kempten (Allgäu) hat ein besonderes Industriedenkmal erneuert: In der „Sheddachhalle" der ehemaligen Weberei an der Iller entstanden neue Loft-Wohnungen, die – trotz der Exklusivität des Projekts – zu den bezahlbaren Mietwohnungen für die bürgerliche Mitte gehören.

Die ehemalige Kelten- und Römerstadt Kempten kann auf eine 2.000-jährige Vergangenheit zurückblicken. Im Südwesten Bayerns gelegen, ist sie mit ihren 70.000 Einwohnern die Metropole des Allgäus – eine florierende Stadt mit ausgewogener Wirtschaftsstruktur. Mit 6.000 Studierenden an der Hochschule und 6.000 Berufsschülern gilt Kempten als Bildungszentrum in der Region. Um für eine schnelle Entlastung des Wohnungsmarkts in Kempten und dem Allgäu zu sorgen, erstellt die Sozialbau als kommunales Unternehmen im Rahmen einer Wohnraumoffensive bis zum Jahr 2020 für rund 150 Mio. € 600 neue Wohnungen im innerstädtischen Bereich – flächen- und ressourcenschonend, ohne dass ein einziger Meter Haupterschließungsstraße errichtet werden muss.

Herbert Singer
Geschäftsführer
Sozialbau Kempten
Wohnungs- und
Städtebau GmbH
KEMPTEN (ALLGÄU)

Einst Stolz der Stadt – die Textilindustrie

Auch historisch ist Kempten von großer Bedeutung: Im 19. Jahrhundert war das Allgäu, vor allem Kempten und das Oberallgäu, die stärkste Industrieregion in ganz Bayerisch-Schwaben. Verantwortlich dafür war die Textilindustrie. Um 1900 war die Spinnerei und Weberei in Kempten der Stolz der Stadt. Etwa 100 Jahre dauerte ihre Blütezeit, bevor es ab 1950 langsam zu Ende ging und 1992 die Produktion eingestellt wurde. Danach lag das Areal der Spinnerei und Weberei rund 20 Jahre lang brach, bis die Sozialbau sich dem Stadtquartier 2013 annahm. Dort wo früher die Webstühle Stoffe webten, hat die Sozialbau eine Industriehalle – die „Sheddachhalle" – zu neuem Leben erweckt. Nach dem vollständigen Rückbau und dem Neuaufbau entstanden 46 Galerie-Wohnungen, die in Form und Lage in Kempten einzigartig sind.

Baulicher Spagat

Die 125 Jahre alte Stahl-Sheddachhallen-Konstruktion wurde bis auf die Bodenplatte vollständig zurückgebaut, hunderte Stahlstützen sandgestrahlt, zwischengelagert und aufwändig wieder neu aufgebaut. Für die Planer und die Bauabteilung der Sozialbau als Bauherrin galt es, auf die Sondersituation des Industriedenkmals sensibel einzugehen und gleichzeitig moderne Wohnformen zu schaffen. Viele Details waren mit dem Denkmalamt und den Baubehörden abzustimmen: Wie ist das Tragwerk zu erhalten? Wie sind die historisierenden Fenster neu zu gestalten? Wie kann die Klinkerfassade mit neuen Balkonen umgestaltet werden?

Manche Lösungen bedurften eines Spagats zwischen Optik und energetischen Anforderungen, zum Beispiel die Fensterprofilierung. Fragen zur thermi-

Fotos: Sozialbau/Ralf Lienert

Im Stadtquartier „Keselstraße“ in Kempten (Allgäu) hat die Sozialbau 46 Loft-Wohnungen in der „Sheddachhalle“ erstellt. Zuvor wurden die „Alte Spinnerei“, die „Schlichterei“ (Digitales Gründerzentrum) und die „Pförtnervilla“ saniert

schen Trennung und den technischen Anschlüssen zwischen den neuen Wohnungen und den bestehenden Stützen, Trägern oder Gefachen mussten gelöst werden. Insbesondere bei der thermischen Umsetzung waren eigens für das Objekt gewählte Wege nötig. Standard-DIN-Lösungen hätten hier nicht zum Erfolg geführt. Auch erwies sich der vollständige Rückbau bis auf die Bodenplatte und die anschließende Wiederherstellung des gesamten Tragwerks als äußerst komplexe technische Aufgabe.

Immer wieder traten technische Überraschungen auf, die erhöhten Aufwand in der baubegleitenden Planung und Bauüberwachung nach sich zogen. Denn trotz der Erfüllung aktueller Normen – beispielsweise beim Brand- und Schallschutz – war der Sozialbau beim Wiederaufbau des als architektonischen Juwels empfundenen Baus die Einhaltung des Kostenrahmens wichtig. Statt überzogene EnEV-Anforderungen an die Altbausubstanz zu stellen, galt die Umsetzung mit pragmatischem Augenmaß als Leitbild. Das Sanierungsprojekt „Sheddachhalle“ erforderte von allen Beteiligten große Anstrengungen. Aufgrund der einzigartigen Substanz gestalteten sich die Entscheidungsprozesse oft sehr zeitintensiv und komplex. Externe Abstimmungen mit Fachplanern, ›

„Kemptener Modell“

Um Mietwohnungsneubau bezahlbar zu gestalten, entwickelte die Sozialbau das „Kemptener Modell“ (siehe DW 5/2018). In diesem liegen die Mietpreise für 156 neu gebaute Mietwohnungen in vier Projekten bei durchschnittlich 8 €/m² wie bei den Wohnungen der „Sheddachhalle“. Damit wird die Marktmiete um etwa 2 €/m² verbilligt. So entstehen Mietpreise im Neubau, die sich die Mittelschicht leisten kann. Zugleich werden circa 200 Wohnungen aus dem gesamten Bestand, die keinen sozialen Bindungen mehr unterliegen und zu höheren Preisen vermietet werden könnten, vergünstigt zu Mieten von rund 5,50 €/m² in Form der „mittelbaren Belegung“ an Wohnungsbewerber mit Wohnberechtigungsschein vermietet. Eine einseitige Belegung und Überforderung einzelner Wohnquartiere wird vermieden.

Lässiges, cooles Wohnen in der „Sheddachhalle“; der Industriecharakter blieb erhalten

Die wieder aufgebaute Originaltragkonstruktion zeigt die „Sheddachhalle“ mit ihrem Industriecharakter

Das „Digitale Gründerzentrum“ bietet Start-up-Unternehmen „coole“ Kreativräume im Industrie-Look

Gutachtern und Behörden taten ihr Übriges. Kurz: Bei derartigen Sonderprojekten unter Denkmalschutz muss einem bewusst sein, dass sie immer aufwändige Einzellösungen sind.

Heute erlebbarer Industriecharakter

Die 46 Loft-Wohnungen von 50 bis 128 m² Wohnfläche sind in drei Wohnungstypen realisiert. Die Ost-Wohnungen ermöglichen einen idyllischen Blick auf die Iller und „funktionieren“ wie ein Reihenhaus über drei Ebenen. Im mittleren Trakt der „Sheddachhalle“ wurden kompakte „Back-to-Back-Wohnungen“ mit eineinhalb Zimmern errichtet, westseitig sind es Loft-Wohnungen mit zweieinhalb Zimmern.

Hinter der denkmalgeschützten Klinkerfassade aus dem Jahr 1890 befinden sich 26 hohe, lichtdurchflutete Galeriewohnungen mit drei und vier Zimmern. Die Rundbogenfenster wurden passend zur Fassade denkmalgerecht mit 4 m hohen Metall-Isolierglasfenster originalgetreu im Stil des Klassizismus erneuert. Ebenso wurden die Oberlichter in den Sheddächern wieder geöffnet. Im Innenbereich integrierte man in den offenen Galerien die 20 „Back-to-Back-Wohnungen“. Durch die im Innen- und Außenraum wieder aufgebaute Originaltragkonstruktion strahlt die Wohnanlage weiterhin Industriecharakter aus. Er zeigt sich auch an den Details im Innenraum, wie den Stahltreppen und Geländern. Im Untergeschoss sind Wohnungsnebenräume entstanden. Alle Wohnungen sind zu zwei Innenhöfen hin mit Terrassen ausgestattet. Aufenthaltsqualität schaffen zwei großzügig gestaltete Quartiersspielplätze und luftige Balkone.

Der Bezug der 46 neuen Loft-Wohnungen erfolgte im Sommer 2019. Im Untergeschoss, wo vor 125 Jahren Webstühle betrieben wurden, baute die Sozialbau eine Tiefgarage für 80 Pkw sowie Fahrräder. Damit können bisherige Parkplatzengpässe auch für die umliegenden Häuser des Stadtquartiers gelöst werden.

Stadtquartier Keselstraße

Mit dem Erwerb der „Alten Spinnerei“ und des „Pförtnerhauses“ im Jahr 2013 sowie dem Kauf der „Sheddachhalle“ 2016 legte die Sozialbau den Grundstein, das Quartier ganzheitlich zu sanieren und zu revitalisieren. Die über zwei Jahrzehnte leerstehenden Gebäude aus der Zeit zwischen 1850 und 1890 sind nun unter Bewahrung ihrer quartiersprägenden Industriearchitektur wiederbelebt worden. Entstanden ist ein attraktives Quartier für Wohnen und Arbeiten.

Die historisch wertvolle, denkmalgeschützte „Alte Spinnerei“ packte die Sozialbau mit der Sanierung des sechsgeschossigen Nordgebäudes und des viergeschossigen Südgebäudes 2013 an. Entstanden sind moderne Büro-, Schulungs- und Arbeitsräume auf rund 4.000 m² Bürofläche an der Iller. Neben dem mit einem BDA-Preis ausgezeichneten Illerkraftwerk leistet die „Alte Spinnerei“ damit ihren Beitrag zur Belebung des Stadtviertels. Die Schlichterei der Spinnerei und Weberei diente früher zur Optimierung der Garnfestigkeit. Die Halle mit rund 800 m² Fläche wurde im Jahr 2017 saniert. Seither dient sie Start-up-Unternehmen als digitales Gründerzentrum und „coole“ Industrie-Location. Hier stehen heute 16 Arbeitsplätze samt Veranstaltungsbühne zur Verfügung. Als nächster Quartiersbaustein wurde die Sanierung der ehemaligen Pförtnervilla zu einem hochwertigen Bürogebäude hinter historischer Fassade umgesetzt. Behutsam konnte die elegant gegliederte Fassade restauriert und historische Holztüren samt Zargen

Fotos: Sozialbau/Hermann Rupp, Ralf Lienert

sowie Fliesen erhalten und wieder eingebaut werden. Seit Herbst 2018 nutzen zwei Architekturbüros die entstandenen modernen Räume, die teilweise bis unters Dach reichen.

Mit dem Bezug der Wohnungen in der „Sheddachhalle“ ab Sommer 2019 ist das Stadtviertel „Keselstraße“ an der Iller als modernes Wohn-, Kreativ- und Dienstleistungsquartier vollendet. Wichtig war es der Sozialbau, in behutsamer Art und Weise, Denkmalschutz mit den Ansprüchen modernen Wohnens und Arbeitens zu vereinen.

Die Investition für das Gesamtquartier beläuft sich auf rund 30 Mio. €. Ganz nebenbei zahlt das Quartier aber auch auf das Image der Sozialbau ein.

Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau GmbH

- 3.994 Mietwohnungen
- 2.450 Eigentumswohnungen in der Verwaltung
- 507 Gewerbeeinheiten
- 560.700 m² Wohn- und Gewerbeflächen
- 220,5 Mio. € Bilanzvolumen in 2018
- 63,4 Mio. € Jahresumsatz in 2018
- 8,2 Mio. € Jahresüberschuss in 2018

Weitere Informationen: www.sozialbau.de

Die Ost-Wohnungen haben eine direkte Sicht auf die Iller und „funktionieren“ wie ein Reihenhaus über drei Ebenen

So verbinden viele Menschen mit ihrem Namen oft noch ausschließlich Sozialwohnungsbestände. Das Unternehmen wertet nun nicht nur sein Portfolio auf, sondern zeigt der Öffentlichkeit, dass die Marke „Sozialbau“ auch für außergewöhnliche Bauleistungen und moderne Wohnprojekte zu bezahlbaren Mieten im „Kemptener Modell“ steht. —

Die 125 Jahre alte Stahlkonstruktion der „Sheddachhalle“ wurde zurückgebaut, die Stahlstützen sandgestrahlt und wieder aufgestellt

GEMEINSCHAFTLICHES KONVERSIONSPROJEKT

Nord-Ost-Wohnen

Aus der ehemaligen Bahnbrache des Bahnhofs Nürnberg Nordost wurde ein neuer Wohnstandort. Im Rahmen einer Kooperation zweier Wohnungsunternehmen entstanden insgesamt 57 Eigenheime, 106 Mietwohnungen sowie eine Kindertagesstätte und eine inklusive Wohngruppe.

Auf dem Gelände des Güterbahnhofs Nürnberg Nordost entstand ein von der WBG Nürnberg und der Bamberger Joseph-Stiftung gemeinsam entwickeltes Wohngebiet

Fotos: WBG/Barbara Burg + Oliver Schuh, Palladium Photodesign; Nürnberg Luftbild Hajo Dietz; WBG

Übersicht über die Bauträgerbereiche von Nord-Ost-Wohnen, angrenzend eine Kleingartenanlage und das WBG-Bestandsquartier Nordostbahnhof

Der sogenannte Nordostbahnhof wurde früher als Rangier- und Güterbahnhof genutzt. Er diente für die Versorgung der umliegenden Gewerbebetriebe mit Kohle und für die Entsorgung von Giftstoffen. In den 1990er Jahren wurde die Güterverladung aufgegeben, die Gleisanlagen nach und nach zurückgebaut, das Stationsgebäude abgerissen, nur ein reiner Bahnhaltepunkt verblieb. Genau diese Vorbelastung des Grundstücks war es, die einer besonderen Altlastenentsorgungslösung bedurfte.

2011 wurde das Gelände mit 41.000 m² von der Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG verkauft. Gemeinsam mit der Joseph-Stiftung, dem kirchlichen Wohnungsunternehmen im Erzbistum Bamberg, hat die WBG Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen im November 2011 das Gelände erworben, um es neu zu gestalten. Nach Abzug der öffentlichen Grün- und Erschließungsflächen blieben fast 20.000 m², die von beiden Wohnungsunternehmen bebaut wurden.

Kristina Emilius
Unternehmenskommunikation
WBG Nürnberg GmbH
NÜRNBERG

Kooperation

Um auf dem Gelände schnell voranzukommen, gab es erstmals eine derartige Kooperation der beiden Immobilienunternehmen. Im Juni 2013 erlangte der Bebauungsplan für das Areal Rechtskraft und die Arbeiten konnten beginnen. Die Joseph-Stiftung übernahm die vollständigen Erschließungsarbeiten. Außerdem übernahm das Unternehmen rund 6.600 m² Fläche und hat darauf 31 Eigenheime errichtet. Diese haben Grundstücksgrößen zwischen 135 und 220 m² und Wohnflächen von etwa 135 m². Neun Eigenheime wurden öffentlich gefördert. Die WBG übernahm 13.000 m² der Fläche und errichtete durch den Geschäftsbereich Bauträger

Auf dem ehemaligen Bahngelände entstanden auch 57 Eigenheime in Reihenhausbauweise

26 Eigenheime mit Grundstücksgrößen zwischen 164 und 358 m² und Wohnflächen von 103 und 152 m². Neun der Eigenheime erhielten eine öffentliche Förderung.

„Dieses Projekt bildete die Keimzelle der Zusammenarbeit zwischen der WBG und uns. Heute können wir sagen, dass diese Kooperation erfolgreich war“, resümiert Reinhard Zingler, Technischer Vorstand der Joseph-Stiftung. Gemeinsam haben beide Immobilienunternehmen rund 50 Mio. € in das neue Wohngebiet investiert.

Erweiterung der WBG-Siedlung

Zur Erweiterung der Kernwohnanlage Nordostbahnhof der WBG Nürnberg errichtete diese noch fünf Neubauten mit 106 Mietwohnungen, einer Kindertagesstätte und einer inklusiven Wohngruppe auf dem ehemaligen Bahngelände. Sie ergänzen die benachbarten rund 2.200 Wohneinheiten des Bestands. So ergibt sich für künftige Mietinteressenten eine ›

Die Olga-Bewohnerinnen mit der ehemaligen Familienministerin Renate Schmidt (M.), die das Projekt einst förderte

15 Jahre Wohnprojekt Olga

In direkter Nachbarschaft zum Neubauprojekt Nord-Ost-Wohnen, in der historischen Wohnanlage Nordostbahnhof, befindet sich ein innovatives Projekt zum gemeinschaftlichen Wohnen im Alter, das im Spätsommer 2019 seinen 15. Geburtstag feierte. Im Jahr 2000 waren die Aktivitäten im Rahmen des Bund-Länder-Förderprogramms „Soziale Stadt" im Quartier gerade angelaufen, sodass das Projekt als gute Ergänzung angesehen wurde. In zwei Häusern, der Chemnitzer Straße 2-4, konnte nach dem barrierefreien Umbau eine Gruppe von elf Frauen zum Jahreswechsel 2003/2004 einziehen. Sie gab sich den Namen „Olga-Oldies leben gemeinsam aktiv". Eine ausführliche Prüfung des Konzeptes vor Ort hatte ergeben, dass das Projekt als zukunftsweisend und modellhaft seitens des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend eingestuft und mit einem Betrag von 175.000 € gefördert wurde.
Das Frauenwohnprojekt wurde wissenschaftlich begleitet und weit über die Grenzen Deutschlands hinaus bekannt. Zwischenzeitlich gab es viermal einen Wechsel bei den Bewohnerinnen. Das ursprüngliche Konzept hat noch immer Gültigkeit, die Gruppe kümmert sich bei Krankheit einer Bewohnerin um die täglichen Dinge, übernimmt Fahr- und Einkaufsdienste, versorgt den Haushalt und gibt die menschliche Zuwendung, die alten Menschen heute mitunter fehlt. Dadurch konnten Krankenhausaufenthalte verkürzt und die Kosten für die Kostenträger reduziert werden. Und die Bewohnerinnen fühlen sich immer noch wohl. „Aus unserer Sicht ist das Wohnprojekt Olga sehr gelungen. Es bietet den Bewohnerinnen Geborgenheit und Heimat. Durch seine Vorreiterrolle gab es vielerorts Anstöße für die Errichtung neuer gemeinschaftlicher Wohnprojekte weit über die Metropolregion Nürnberg hinaus. Die Damen engagieren sich zusätzlich auch noch auf vielfältige Weise für den Stadtteil und für die hier wohnenden Menschen, worüber wir uns sehr freuen", stellt WBG-Geschäftsführer Ralf Schekira fest.

breite Vielfalt an Wohnmöglichkeiten und Ausstattungsstandards.

Für den Bereich der WBG-Mietwohnungen wurde ein Gutachterverfahren mit Beteiligung von fünf Architektenbüros durchgeführt. Dabei bekamen die Büros Aicher & Hautmann und Loebermann & Bandlow den Zuschlag. Das Büro Aicher & Hautmann realisierte den Bauteil 1A mit 28 frei finanzierten Mietwohnungen und der Kindertagesstätte. Das Büro Loebermann & Bandlow erhielt den Bauteil 1B mit 40 öffentlich geförderten Wohnungen und Bauteil 1C mit 38 frei finanzierten Mietwohnungen sowie einer Tiefgarage. Um das neue Wohnquartier städtebaulich an den vorhandenen Bestand anzupassen, wurde die Formgebung des Leipziger Platzes und die Farbgebung der Kernwohnanlage bewusst aufgenommen.

Die neue Kindertagesstätte hat eine Nutzfläche von rund 700 m² und einen Außenbereich mit einer Spielfläche von 645 m² – und somit genug Raum zum Toben, aber auch zum Ruhen und Lernen. Als Betreiber konnte die Gemeinnützige paritätische Kindertagesbetreuung GmbH Nordbayern gewonnen werden. 24 Kinder im Alter bis drei Jahre und 50 Kinder ab drei Jahren finden hier pädagogische Betreuung.

Stabiles und nachhaltiges Quartier

Für die WBG hat ein sozial stabiles Quartier einen hohen Stellenwert. Voraussetzung einer funktionierenden und zukunftsfähigen Wohnanlage ist eine ausgewogene Bewohnerstruktur. Dies wird erreicht durch die Mischung von frei finanzierten und geförderten Wohnungen sowie den Eigenheimen. Zusätzlich wurde eine inklusive Wohngemeinschaft für Menschen mit unterschiedlichen Einschränkungen ermöglicht, die von der Noris Inklusion gGmbH betreut wird.

Die Bewohner finden in direkter Nähe alles was sie zum Leben brauchen. Nur wenige Meter sind es bis zu den Bushaltestellen, dem U-Bahnhof Nordostbahnhof und dem Regionalbahnhaltepunkt Nürnberg Nordost. Ein Einkaufszentrum befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Angebote, die den Mietern im Bestandsquartier mehr Begegnungsmöglichkeiten und Unterstützung bieten, damit sie möglichst lange in ihrem vertrauten Umfeld bleiben können, können auch von den Bewohnern des neuen Quartiers genutzt werden. Hierzu zählt ein Sozialstützpunkt des Sigena-Konzepts mit Nachbarschaftstreff, der durch das Bayerische Rote Kreuz betrieben wird. Hinzu kommt das Mobilitätskonzept „bewegt.wohnen" der WBG, das die Nutzung von Carsharing, öffentlichen Verkehrsmitteln und Leihfahrrädern fördert.

Die 92 Tiefgaragenstellplätze sind vorgerüstet, um bei Bedarf mit Ladestationen für E-Autos nachbestückt zu werden und entsprechen damit einer

106 Mietwohnungen, eine Kita und eine integrative Wohngruppe baute die WBG Nürnberg in unmittelbarer Nachbarschaft ihres ab 1928 errichteten Bestandsquartiers Nordostbahnhof

Fotos: WBG; WBG/Barbara Burg + Oliver Schuh, Palladium Photodesign

Die Kombination frei finanzierter und geförderter Wohnungen mit Eigenheimen soll eine gute Nachbarschaft und eine nachhaltige Bewirtschaftung ermöglichen

zeitgemäßen Entwicklung. Der Verzicht auf oberirdische Parkplätze schuf mehr Raum für Grünflächen. Diese haben einen hohen Stellenwert für die Quartiersqualität. Das gilt auch für die Kleingartenanlage, welche sich direkt vor den Wohnhäusern befindet und erhalten blieb. Verantwortung für die Umwelt ist eine wichtige Aufgabe der Immobilienbranche, der hier auch Rechnung getragen wurde: Die Gebäude am Nordostbahnhof wurden mit dem KfW-70-Standard errichtet und werden durch zum Teil regenerativ erzeugte Fernwärme beheizt.

„Eines der wichtigsten Themen der Wohnungswirtschaft ist, dass es zu wenig Flächen für den erforderlichen Neubau in den großen Städten gibt. Vor diesem Hintergrund ist es unerlässlich, sich auch den Herausforderungen einer Bahnbrache mit Altlasten zu stellen. Wir haben uns mit dem Erwerb der Flächen am Nordostbahnhof genau dieser Herausforderung erfolgreich gestellt. Eingebettet in ein Quartierskonzept wurde in Ergänzung unserer Bestandswohnanlage dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Darüber hinaus haben wir einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung geleistet“, gibt sich WBG-Geschäftsführer Ralf Schekira überzeugt. —

www.wisag.de

WISAG

Gepflegt. Gewartet. Gesichert. Full Service für Wohnimmobilien.

Ob Wartung und Instandsetzung, Reinigung, Sicherheit oder Grünpflege: Um Attraktivität und Wert Ihrer Liegenschaften zu erhalten, sind viele Services gefragt – nicht aber viele Dienstleister. Als erfahrener Branchenspezialist bieten wir Ihnen alle gewünschten Facility Services aus einer Hand.

Ihre Vorteile: Kosteneffizienz durch clever gebündelte Maßnahmen, Qualität durch gut ausgebildete Mitarbeiter, die immer in Ihrer Nähe sind. Und Mieter, die sich in Ihrer Anlage rundum wohlfühlen.

Ihr Ansprechpartner:

Mark Ahner
Tel. +49 30 678067-117
mark.ahner@wisag.de

Bauen und Technik

Howoge übernimmt 167 neue Wohnungen

Früher als geplant konnte die Wohnungsbaugesellschaft den Siebengeschosser mit Staffelgeschoss in der Flämingstraße 70 in Berlin-Marzahn des Projektentwicklers Treucon übernehmen. Auf rund 10.200 m² entstanden Ein- bis Vierzimmerwohnungen, davon 40 % öffentlich gefördert. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und verfügen über eine Terrasse oder einen Balkon.

70 % **betrug die Reduzierung der CO_2-Emissionen bei den vtw-Mitgliedsunternehmen zwischen 1994 und 2018.**

Wenn in Lauchhammer die Sonne scheint

Die GenerationsWohnungsGenossenschaft Lauchhammer eG stattet derzeit bis zu zehn ihrer Häuser in der Einstein- und in der Weinbergstraße in Lauchhammer mit Photovoltaikanlagen aus und bietet ihren Mietern den aus Sonnenenergie produzierten Strom als Mieterstrom an. Die insgesamt etwa 372 kWp Leistung stehen den rund 370 Mietparteien für einen Strompreis zur Verfügung, der 10 % günstiger ist als beim örtlichen Grundversorger. Damit will die Genossenschaft einerseits die Attraktivität ihrer Gebäude erhöhen und andererseits einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Solaranlage auf dem Dach eines Wohngebäudes (Symbolbild)

Wohnungsmix
Die Baugenossenschaft Neue Lübecker baut in Schwerin 65 barrierearme und teils barrierefreie Genossenschaftswohnungen mit einem bis vier Zimmern, einer Wohnfläche von 31 bis 104 m² und 69 Stellplätzen für insgesamt circa 14 Mio. €.

Geförderter Wohnungsbau

Die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH errichtet in der Hermann-Löns-Straße in Wiesbaden-Schierstein in einem ersten Bauabschnitt 69 Mietwohnungen, davon 21 Sozialwohnungen mit zwei bis vier Zimmern auf einer Wohnfläche von 48 bis 88 m². 16 der Sozialwohnungen sind barrierefrei konzipiert. Für die 21 Wohnungen erhielt die GWW eine Förderung in Höhe von 2,1 Mio. € des Landes Hessen. Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen rund 21 Mio. €.
Das Projekt ersetzt ältere Siedlungsbauten und soll insbesondere Familien und Senioren an ihre Bedürfnisse angepassten Wohnraum bieten. Zwei weitere Bauabschnitte sind geplant. Bis 2024 entstehen auf dem Areal insgesamt 265 neue Wohnungen, in die die GWW insgesamt rund 64 Mio. € investiert.

Bilder: Dombrowsky/Howoge; NL/Tim Möller; Solarimo; Architekten Bauer & Danner; Renderkitchen 3D Visualisierung

Visualisierung des Gebäudes in der Albert-Stifter-Straße, Ansicht von Norden

Massiv, aus Holz und industriell vorgefertigt

Rund 1,2 Mio. € investiert die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH in die Modernisierung ihrer Bestände in der Albert-Stifter-Straße. Ein Teil davon fließt in die Dachaufstockung in Holzmassivbauweise mit industriell vorgefertigten Wandelementen. Fünf neue Wohnungen können so mit insgesamt circa 300 m² Wohnfläche realisiert werden. Sie erhalten eine neue Heizungsanlage mit thermischer Solaranlage und hygienischer Warmwasserbereitung.

Gesobau erweitert Bestand in Berlin-Hellersdorf

Bis zum Frühjahr 2021 entstehen auf dem Gelände des sogenannten Kastanienboulevards in Berlin-Hellersdorf 149 neue Wohnungen. Das Neubauensemble besteht aus einem nordöstlich der Stollberger Straße gelegenen, freistehenden siebengeschossigen Winkelbau und einem südöstlich der Kastanienallee gelegenen, modernen, lichten Hochhaus mit neun beziehungsweise 14 Geschossen sowie einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Stollberger Straße. Beide Gebäude verbindet ein quadratischer Innenhof mit großzügigen Grün- und Spielflächen.
Die Wohnfläche der Ein- bis Vierzimmerwohnungen liegt zwischen 40 und 86 m², wobei hauptsächlich Vierzimmerwohnungen entstehen. 50 % der 149 Einheiten werden als geförderte Wohnungen zu 6,50 €/m² Kaltmiete angeboten, die anderen 50 % werden durchschnittlich unter 10 €/m² nettokalt vermietet.
Die Stollberger Straße 57/59 ist ein Neubauankaufsprojekt der kommunalen Berliner Gesobau AG. Projektentwickler ist die Haberent Baugesellschaft mbH. Die knapp 150 neuen Wohnungen entstehen auf insgesamt rund 9.600 m².

Bad Homburger Inkasso

IHR PARTNER **IM FORDERUNGSMANAGEMENT.**

Ihre Mieter sind mit Mietzahlungen oder Forderungen aus Betriebskostenabrechnungen im Rückstand? Als marktführendes Kompetenzcenter der Sparkassen-Finanzgruppe bieten wir Ihnen passgenaue Lösungen für laufende und beendete Mietverhältnisse. Dabei profitieren Sie von unserer Rahmenvereinbarung mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Ein Anruf genügt: Wir beraten Sie gern.
Bad Homburger Inkasso GmbH
Konrad-Adenauer-Allee 1–11 • 61118 Bad Vilbel
Tel. 06101 98911-313 • Fax 06101 98911-508
vertrieb@bad-homburger-inkasso.com
www.bad-homburger-inkasso.com

Finanzgruppe

Schadstoffe im Baubestand

ISBN: 978-3-481-03858-8

Die Publikation ist eine kompakte, systematische Darstellung der beim Bauen im Bestand am häufigsten vorkommenden Schadstoffe in Wort und Bild. Mit Hinweisen zur Bewertung sowie zu erforderlichen Maßnahmen ist das Werk eine praxisgerechte Entscheidungshilfe und Handlungsanleitung für Fachunternehmer, Planer und Bauherren beim Bauen im Bestand. Die 2., aktualisierte Auflage ist für 59 € erhältlich.

Modulare Neubauten für die Feuerwehr

Die Stadt Nürnberg hat die WBG Kommunal GmbH (WBG), ein Tochterunternehmen der kommunalen WBG-Unternehmensgruppe, mit der Weiterentwicklung der 18 Standorte der Freiwilligen Feuerwehren in Nürnberg beauftragt. In einem ersten Projektteil hat die WBG sechs Standorte überplant: An drei Standorten werden die Bestandsgebäude durch neue Feuerwehrgerätehäuser (FWGH) ersetzt, an den anderen werden die vorhandenen Gebäude umgebaut beziehungsweise erweitert. Die neuen Gebäude werden in Modulbauweise nach den Vorgaben eines Muster-FWGH erstellt, welches eine eigens dafür gegründete Arbeitsgruppe entwickelt hat. Das Muster-FWGH erfüllt die aktuellen Vorgaben aus DIN 14092 sowie die aktuellen Unfallverhütungsvorschriften nach DGUV. Die neuen FWGH haben in der Fahrzeughalle, je nach Standort, ein bis vier Stellplätze für Feuerwehreinsatzfahrzeuge. Eine Erweiterungsmöglichkeit um je einen Stellplatz ist in der Planung berücksichtigt. „Den Auftrag für die Erneuerung der Feuerwehrgerätehäuser haben wir gerne angenommen, damit erweitern wir auch das Tätigkeitsspektrum und stellen uns noch breiter auf“, sagte Ralf Schekira, Geschäftsführer der WBG-Unternehmensgruppe.

Sanierung im bewohnten Zustand

Die Gewofag GmbH saniert die Fassaden, Treppenhäuser, Aufzüge und Dächer der 139 Wohnungen umfassenden Wohnanlage im Münchner Karl-Marx-Ring 28-42 im bewohnten Zustand. Die Kosten belaufen sich auf rund 7,9 Mio. €.

1,2 Mrd. €

haben die 480 Verbandsmitglieder des VdW Bayern im vergangenen Jahr in neue Mietwohnungen investiert. „Neubau ist die beste Lösung zur Beseitigung des Wohnungsmangels“, so Verbandsdirektor Hans Maier.

Bilder: Verlagsgesellschaft Rudolf Müller; Kölling Architekten BDA; Gewofag; Sven Lorenz

Das Mehrfamilienhaus wird voraussichtlich im Sommer 2020 bezugsfertig sein

Wenn Wohnungen zu den Mietern passen

Im Essener Stadtteil Bedingrade errichtet die Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG in der Scheckenstraße 29 ein barrierearmes und energieeffizientes Mehrfamilienhaus mit 17 Wohneinheiten. Die Wohnungen sind großzügig geschnitten und mit bodengleichen Duschen oder Duschbädern barrierearm ausgestattet. Darüber hinaus haben alle Wohnungen eine Fußbodenheizung, eine Videogegensprechanlage, einen Keller sowie einen Tiefgaragenstellplatz, der mit dem Aufzug von der Wohnung aus erreichbar ist. Außerdem verfügt das Haus über Balkone und ist ruhig gelegen. Zuvor hatte die Essen-Nord gegenüber in der Scheckenstraße 40 ein Mehrfamilienhaus fertiggestellt, das bereits bezogen wurde.

„Unser zweites Neubauprojekt an der Scheckenstraße entwickelt sich prächtig. Die Nachfrage ist riesig und wir gehen davon aus, dass vor Fertigstellung alle Wohnungen vermietet sein werden", sagt Juan-Carlos Pulido, Vorstand bei der Essen-Nord. Der Fokus auf die Barrierearmut und die Energieeffizienz in diesem Neubauprojekt fußt auf der Nachfrage: „Wir haben zahlreiche Rückmeldungen, dass immer mehr Mieter – gerade, wenn sie in eine neu gebaute Wohnung einziehen – Energieeffizienz und Barrierearmut als wichtige Entscheidungskriterien ansehen", so Andreas Dargegen, ebenfalls Vorstand bei der Essen-Nord.

Im September konnte Richtfest gefeiert werden, die Fertigstellung des Mehrfamilienhauses ist für Sommer 2020 geplant. Voraussichtlich ab August 2020 können die ersten Mieter einziehen.

Für immer mehr Mieter sind Barrierearmut und Energieeffizienz wichtige Entscheidungskriterien bei der Wohnungswahl.

MONTANA
Voller Energie

„Mit MONTANA bin ich bestens versorgt!"

Heizöl · Erdgas · Strom · Heiztechnik · Schmierstoffe · Kraftstoffe · Solar · Pellets · Heiztechnik

Unser Rundum-sorglos-Service für Sie

- ✓ Maßgeschneiderte Tarifmodelle
- ✓ Bündelung von Liegenschaften
- ✓ Elektronischer Rechnungsservice sowie eine Vielzahl an Online-Services
- ✓ Energieausweise
- ✓ Persönlicher Ansprechpartner

ntv
DEUTSCHER SERVICEPREIS 2019
Energie
72 Unternehmen · www.disq.de
Preisträger TOP 3
DEUTSCHES INSTITUT FÜR SERVICE-QUALITÄT GmbH & Co. KG

Vertrauen Sie uns –
einem der größten mittelständischen Energielieferanten in Deutschland mit über 55 Jahren Markterfahrung. **www.montana-energie.de**

Wechseln Sie jetzt! > 089/641 65 214 oder
geschaeftskunden@montana-energie.de

VOLLMINERALISCHE AUSSENWANDKONSTRUKTION

Nachhaltig planen und bauen

Mitte Juli 2018 legten Vertreter der Märkischen Scholle den Grundstein für das Neubauprojekt „Wohnen am Turm“. Rund um eine viergeschossige Rotunde entstehen 146 Wohnungen, bei denen Wärme- und Schallschutz in der Gebäudehülle eine hohe Bedeutung haben.

Dank einer mit Sachverstand ausgelegten Dämmung der Gebäudehülle entsprechen die Wohnungen, die ab 2021 bezugsfertig sein sollen, den Anforderungen des KfW-Standards 55. „Wir setzen seit Jahren bei allen Neubauten, Sanierungen und Aufstockungen auf nachhaltige Baustoffe, die nicht nur den Energieverbrauch der Gebäude senken, sondern auch im Wertstoffkreislauf eine gute Figur machen“, erklärt der Technische Vorstand der Märkischen Scholle Wohnungsunternehmen eG, Jochen Icken, „denn unser Ziel ist es, ebenso ökonomisch wie ökologisch verantwortlich tätig zu sein.“

Visualisierung der Architekten

Wohnraum schaffen und erhalten

Wie viele Wohnungsgenossenschaften blickt die Märkische Scholle auf eine lange Geschichte zurück. Die vorrangige Aufgabe ist es bis heute, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. In Berlin-Lichterfelde war dies am effizientesten durch den Abriss von 122 kleinen, schwer sanierbaren Wohnungen und den Neubau von 146 barrierearmen Wohnungen mit bis zu 120 m² Wohnfläche zu leisten. Erstmals werden hier in einer Immobilie der Märkischen Scholle sowohl eine Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz als auch eine Tagespflegeeinrichtung entstehen. „Die Mitglieder unserer Genossenschaft werden älter“, erläutert Icken. „Dem müssen wir Rechnung tragen.“

Vollmineralische Außenwandkonstruktion

Der Entwurf für das Gebäudeensemble zwischen Wormbacher Weg und Holtheimer Weg stammt vom Berliner Architekturbüro IBT.PAN. Insgesamt investiert die Märkische Scholle hier rund 35 Mio. €. „Und dank der Zusammenarbeit mit dem Generalunternehmer DWB liegen wir sowohl im Zeitplan als auch im Budget“, freut sich Icken. Im Juli 2019 wurde die Fassadendämmung am zweiten Gebäude abgeschlos-

Bilder: IBT.PAN; Deutsche Rockwool GmbH & Co. KG

sen. „Ein Bauschritt, der mir persönlich am Herzen liegt“, bekräftigt Icken. Er ist selbst Bauingenieur und seit elf Jahren bei der Märkischen Scholle.

„Wir wissen, dass vollmineralische Außenwandkonstruktionen und eine Beschichtung mit Silikonharzfarben langlebig sind und uns dabei helfen, auch ehrgeizige Einsparziele hinsichtlich der Energiekosten zu erreichen“, berichtet er. „Das können wir mit Zahlen belegen.“ Aktuell läuft ein vom Dr. Robert-Murjahn-Institut in Ober-Ramstadt wissenschaftlich begleiteter Test mit fünf gleichartigen Gebäuden der Märkischen Scholle, in deren Fassadendämmung Sensoren eingebaut wurden, über die die Wirkweise verschiedener Dämmstoffe noch genauer analysiert wird. „Nichtbrennbare Steinwolle-Dämmungen sind bei uns seit Langem gesetzt, weil wir unseren Mitgliedern damit eine langlebige und sichere Wärmedämmung bieten. Aber trotzdem sind wir auf die Messergebnisse gespannt, durch die wir erfahren, welche Temperaturen sich in einer Wandkonstruktion im Wechsel der Jahreszeiten entwickeln und welchen Einfluss das auf ihre Haltbarkeit hat.“

Markus Schröder
Leiter Produktmanagement, Deutsche Rockwool GmbH & Co. KG
GLADBECK

Steinwolle mit Putzhaftung

Für Steinwolle des Herstellers Rockwool entschied sich das für die Märkische Scholle in Lichterfelde tätige Generalunternehmen DWB-Bau GmbH bereits zum wiederholten Male. Dieses Mal nicht zuletzt aufgrund der engen Zusammenarbeit des Herstellers mit dem WDV-Systemhalter Caparol. Um den angestrebten U-Wert für die Gebäudehülle der sieben Wohnhäuser in Lichterfelde zu erreichen, montierte das Generalunternehmen 180 mm dicke Dämmplatten. Diese sogenannte Coverrock II ist eine nichtbrennbare Putzträgerplatte aus Steinwolle in der Wärmeleitfähigkeit 035 W/(mK). Mit ihrer hochverdichteten Oberlage bietet sie eine gute Putzhaftung.

Nichtbrennbar über alle Geschosse hinweg

Den Nachteil des etwas höheren Plattengewichtes einer Dämmung aus Steinwolle nehmen Bauleiter Daniel Ripolz, Projektleiter bei der DWB, und seine Kollegen gern in Kauf. „Wenn ich mit leichtgewichtiger Polystyrol-Dämmung arbeite, muss ich bei mehrgeschossigen Gebäuden wie denen hier in Lichterfelde einige Brandriegel aus Mineralwolle einsetzen und wegen der Verklinkerung des Sockels das gesamte Erdgeschoss mit einer nichtbrennbaren ›

Im Berliner Stadtteil Lichterfelde entstehen bis 2021 rund um eine viergeschossige Rotunde sechs klassische Mehrfamilienhäuser mit je vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Die 146 barrierearmen Wohnungen werden in besonders nachgefragten Größen und Grundrissen angeboten

Nachhaltigkeit wird bei diesem Neubauprojekt großgeschrieben: Die Außenwand wird vollmineralisch ausgeführt – vom Mauerstein über die Dämmung bis zur Endbeschichtung

Gewappnet gegen raues Wetter

Eine Außenwand, vollmineralisch vom Mauerstein über die Dämmung bis zur Endbeschichtung –, Icken ist überzeugt davon, dass er damit im Sinne der Mitglieder eine gute Wahl getroffen hat: „Extreme Wetterereignisse wie große Hitze oder Starkregen werden in der Zukunft immer häufiger über uns und unsere Gebäude hereinbrechen. Darauf sind die neuen ebenso wie die sanierten Gebäude der Märkischen Scholle mit ihren Außenwandkonstruktionen gut vorbereitet. —

Dämmung der Klasse A1 ausführen. Die sachgerechte Umsetzung dieser gesetzlichen Anforderungen, vor allem bei Gebäuden mit Staffelgeschossen, wird dann regelmäßig langwierig zwischen allen Verantwortlichen diskutiert.“ Eine schnelle Entscheidung des Bauherrn für eine solche Fassadendämmung ist Ripolz daher nur recht.

Mineralisch für ein gutes Klima

Technischer Scholle-Vorstand Icken ist überzeugt davon, dass die Hausbewohner nicht nur im Brandfall von einer vollmineralischen Außenwandkonstruktion profitieren. „Auch das Thema Diffusionsfähigkeit ist wichtig. Die Mitglieder der Märkischen Scholle fühlen sich in ihren Wohnungen wohl und das hat sowohl mit unseren Bemühungen um einen guten Schallschutz als auch mit gutem Raumklima und natürlich der hohen Gestaltungsqualität der Gesamtanlagen zu tun. Gutes Wohnen ist ein Stück weit planbar, davon bin ich fest überzeugt.“

Jochen Icken, Technischer Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Märkische Scholle, setzt auf vollmineralische Außenwandkonstruktionen

Auf Wunsch des Statikers wurden die Dämmplatten im laufenden Projekt der Märkischen Scholle mit klassischen 60er-Dübeln befestigt

Bautafel

Bauherr:	Märkische Scholle Wohnungsunternehmen eG, Berlin
Architekt:	IBT.PAN GmbH, Berlin
Bauunternehmen:	DWB-Bau GmbH, Berlin
WDV-Systemberatung:	Caparol Farben Lacke Bautenschutz GmbH, Berlin
Dämmstoff-Fachberatung:	Deutsche Rockwool GmbH & Co. KG, Gladbeck

Bilder: Deutsche Rockwool GmbH & Co. KG

HAUFE.

FÜR EIN LÄCHELN IHRER MIETER

Top Services für Mieter sind nur ein Aspekt der neuen digitalen Arbeitsweise in der Wohnungswirtschaft. Als weiteren Vorteil erleben Sie und Ihre Mitarbeiter einen deutlich entspannteren Arbeitsalltag.

MIT HAUFE STEHEN IHNEN ALLE MÖGLICHKEITEN OFFEN

Schöpfen Sie mit uns alle Potenziale Ihres Unternehmens aus! Als etablierter Branchenpartner und digitaler Vorreiter verbinden wir modernste, unter höchsten IT-Sicherheitsanforderungen betriebene Softwarelösungen wie Haufe axera mit Beratung, Weiterbildung, Know-how sowie Prozess- und Fachwissen.

So sind Sie bestens gerüstet, um auch in Zukunft das zu erreichen, was Ihren Erfolg ausmacht: zufriedene Mieter.

Haufe axera

www.axera.de

SCHALLSCHUTZ MIT MEHRWERT

Ruhiges Wohnen in der Stadt

Neuen Wohnraum in Ballungszentren zu schaffen ist eine enorme Herausforderung, vor allem wenn eine hohe Lärmbelastung vorliegt. Als eine Lösung für gute Schalldämmung hat sich die Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG in Hamburg für eine verglaste Loggia entschieden.

Die beweglichen Ganzglaselemente sind auf unterschiedliche Brüstungen aufgesetzt und schützen die Loggien vor Schall und Witterungseinflüssen

Bilder: Solarlux

Das Viertel an der Elbgaustraße ist aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens starken Lärmbelastungen ausgesetzt

Innovative Ansätze sind gefragt, um die Flächenknappheit in Großstädten zu umgehen. Um dem Wunsch der Bevölkerung nach einer zentralen Lage gerecht zu werden, müssen Grundstücke im Stadtzentrum oder in gut angebundenen Gebieten im Speckgürtel erschlossen werden. Häufig liegen diese allerdings an Hauptverkehrsstraßen, Bahngleisen oder auch in der Nähe von Flug- und Schiffsverkehr. Somit gibt es einen zentralen Nachteil beim Wohnen in Ballungszentren, der die Wohnqualität erheblich beeinflusst: die Geräuschkulisse.

Gesunde Wohnverhältnisse

Durch Lärm fühlen sich die meisten Menschen gestört und unwohl. Das ist nicht bloß ein subjektives Empfinden, sondern auch ein Vorläufer für gesundheitliche Beeinträchtigungen. Laut einer Umweltbewusstseinsstudie der Weltgesundheitsorganisation WHO beeinträchtigt chronischer Lärm nicht nur generell die Lebensqualität auf vielen Ebenen, sondern belastet auch das Herz-Kreislauf-System. Schlafstörungen sind ebenfalls eine häufige Folge von zu viel Lärm. So hat die jeweilige Wohnsituation zweifellos einen großen Einfluss auf die Gesundheit der Menschen. Um gesunde Wohnverhältnisse an allen Standorten zu sichern – also auch dort, wo eine starke Lärmbelastung herrscht –, sind effektive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Maßnahmen zur Lärmminderung, wie etwa Abstandsregelungen oder die Einrichtung von Lärmschutzzonen, sind in Ballungszentren mit begrenzten Flächenpotenzialen kaum umsetzbar. Deshalb entscheiden sich viele Bauherren und Architekten für bewegliche Glasfassaden, die nicht nur als Schalldämmung dienen, sondern auch den Wert der Immobilie steigern.

Stephan Rademacher
Leiter Objektvertrieb, Solarlux GmbH MELLE

Einfache Fensterkonstruktionen reichen in der Regel an viel befahrenen Straßen oder in Flugschneisen nicht aus. Denn diese fangen den Schall meist nur im geschlossenen Zustand auf. Eine Lärmumfrage des Umweltbundesamtes besagt aber, dass ausdrücklich ein Wunsch in der Bevölkerung zur Fensteröffnung und Belüftung besteht. Dieser Forderung haben sich Planer aus Hamburg angenommen und das sogenannte Hafencity-Fenster entwickelt. Zwei Fensterebenen werden kombiniert, um einen Zwischenraum zu schaffen. Die Fensterfläche beider Ebenen wird geteilt, und in beiden wird jeweils eine zum Lüften vorgesehene Klappe eingebaut. So können Schallschutz und Frischluft miteinander vereinbart werden. Das Prinzip wird mittlerweile in vielen Städten in ganz unterschiedlichen Formen genutzt. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten oder ähnliche besondere Fensterkonstruktionen haben einen ähnlichen Effekt und bieten eine hohe Wohnqualität. Eine Übersicht solcher Baumaßnahmen liefert die Broschüre „Schallschutz bei teilgeöffneten Fenstern“, herausgegeben von der Hafencity Hamburg GmbH und der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen.

Mehr Ruhe in der Nacht

Andere deutsche Großstädte haben ebenfalls eigene Leitfäden formuliert, die Instrumente zur Lärmkonfliktlösung vorlegen. Zusätzlich dazu gibt es europäische Normen, die eine Orientierung zu Lärmrichtwerten geben. Diese unterscheiden grundsätzlich zwischen Tag- und Nachtlärm, wobei der Wert in der Nacht deutlich unter dem Tageswert liegt. Für reine Wohngebiete an Straßen- beziehungsweise Schienenverkehr sind beispielsweise in der Norm DIN 18005 tagsüber (von 6 bis 22 Uhr) 50 dB und in der Nacht (22 bis 6 Uhr) 40 dB als Richtwert angegeben. Der Industrie- und Gewerbelärm sollte den Innenraumpegel von 50 dB tagsüber und 35 dB bei Nacht nicht überschreiten. Wichtig ist, dass die Schallwerte in den Schlafräumen nachts nicht ›

Auch die Eckbalkone wurden mit einem Schiebe-Dreh-System ausgestattet und bieten den Bewohnern eine zusätzliche geschützte Freifläche

überschritten werden. Deshalb ist es optimal, wenn die Schlafräume nicht an der Seite der Lärmquelle angeordnet werden, sondern sich beispielsweise an der Rückseite eines Gebäudes befinden. Laut Hamburger Leitfaden sollte der Wert hier nämlich 25-30 dB nicht überschreiten. Häufig ist es leider nicht möglich, diesen Wert bloß durch eine andere Positionierung des Schlafzimmers zu erreichen. Dann helfen die erwähnten Doppelfassaden oder verglaste Vorbauten.

Wohnquartier Hamburg

Diese wurden auch bei einem Projekt im Stadtteil Lurup des Hamburger Bezirks Altona gefordert. Zwischen der Elbgaustraße und dem Volkspark entstand ein integriertes städtebauliches Konzept für familiengerechte Geschosswohnungsbauten: ein Wohnquartier aus vier Gebäuden mit 171 geförderten Wohneinheiten. Die attraktive Siedlung liegt einerseits direkt am Volkspark und bietet viele gestalterische Optionen. Andererseits grenzen westlich Gewerbebetriebe und die vielbefahrene Elbgaustraße an das Grundstück. Deshalb stand das Thema Schallschutz hier bei der Planung im Mittelpunkt. Um die Wohnungen von den Lärmquellen abzuschotten, wurden folgende Maßnahmen getroffen: Als Erstes wurden die Baukörper so angeordnet, dass sich nur einer an der Hauptstraße befindet und die anderen drei Gebäude vor dem Verkehrslärm schützt. So muss nur an einem Gebäude verstärkt Schallschutz eingeplant werden.

An der der Elbgaustraße zugewandten Fassadenseite wurden mit Beurteilungspegeln bis zu 70 dB tags und 64 dB nachts zudem kritische Werte im Bereich möglicher Gesundheitsgefährdung berechnet. Deshalb schrieb der Bebauungsplan vor, an dem Gebäude vor den Fenstern bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Der Bauherr, die Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG, entschied sich für Loggien, die bei Bedarf geöffnet werden können und so den Freiluftcharakter eines Balkons bieten. Auf Klinker- und Glasbrüstungen wurden gerahmte Glaselemente des Herstellers Solarlux aufgesetzt, die vor Lärm und auch vor Witterungseinflüssen schützen. Das eingesetzte Schiebe-Dreh-System ermöglicht in Kombination mit der Brüstung im eingebauten Zustand eine Schallminderung von 24 dB. Die Glasbrüstungen bestehen aus 10 mm dickem Verbundsicherheitsglas mit 0,76 mm Folie und bieten so einen besonders hohen Schallschutz. Die 8 mm dicken Gläser der Schiebe-Dreh-Elemente wurden mit einem Rahmen ausgeführt und bieten

Bilder: Solarlux

Das Gebäude an der Hauptstraße schirmt die anderen drei Komplexe ab, sodass hier keine weiteren Schallschutzmaßnahmen nötig waren

dem Lärm keine Angriffsfläche. So wurden insgesamt 21 Balkone realisiert, sechs davon sind Eckbalkone.

Balkonverglasung mit Mehrwert

Ein Vorteil des Systems ist, dass es sich einfach nach links oder rechts aufschieben und zu einem schmalen Paket an der Seite verstauen lässt. So können die Bewohner des neuen Quartiers selbst bestimmen, zu welcher Tageszeit sie vor dem Lärm abgeschirmt oder lieber für Frischluft empfänglich sein möchten. Ein Schallschutz mit Mehrwert, denn der Balkon kann auch bei starkem Wind und Regen genutzt werden. Die Balkonverglasung lässt viel Licht in die Innenräume, erweitert diese um eine geschützte Fläche und bietet hohe Wohnqualität. Im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit punkten verglaste Doppelfassaden – sowohl beim Neu- als auch beim Altbau. So können die Fenster hinter der Vorhangfassade mit einer niedrigeren Schallschutzklasse ausgeführt werden – ein Kostenvorteil. Außerdem werden die Bausubstanz geschützt und die Instandsetzungsintervalle erheblich verlängert. Balkonverglasungen sind daher nicht nur notwendiger Bestandteil des Gebäudes, sondern steigern auch den Wert der Immobilie. —

Laut Hamburger Leitfaden soll nachts in Schlafräumen ein Lärmpegel von 25-30 dB nicht überschritten werden.

Ganzglaselemente lassen sich einfach verschieben und an der Seite parken, sodass die Loggia flexibel genutzt werden kann

CalCon for Future

Wälder, die Kohlenstoff binden und Sauerstoff produzieren, sind als Klimaschützer für uns alle unentbehrlich.

Deshalb unterstützen wir mit unserer Aktion **"Gute Taten statt Weihnachtskarten"** den gemeinnützigen Verein PRIMAKLIMA dabei, rund um den Globus Bäume zu pflanzen und damit unserer Verantwortung für das Klima gerecht zu werden.

Mehr erfahren auf
www.primaklima.org

WIR WÜNSCHEN IHNEN FROHE WEIHNACHTEN UND VIEL FREUDE IM NEUEN JAHR!

CalCon

Fraunhofer IBP
eine Ausgründung des

DIE KNERLING-SIEDLUNG DER ABG

Vom „kleinen Alltag“ der Denkmalpflege

Die 1870 gegründete Altenaer Baugesellschaft AG (ABG) ist das älteste Wohnungsunternehmen NRWs und gehört zu den fünf ältesten Deutschlands, doch das Thema Denkmalpflege beschäftigt sie erst seit einigen Jahren. Davor gab es nur wenige denkmalpflegerische Aufgaben an Einzelobjekten.

Mit der Knerling-Siedlung der ABG änderte sich das. „Am 29. April 2010 wurde unsere Knerling-Siedlung nach § 5 DSchG mit 66 Häusergruppen unter Schutz gestellt. Damit begann das Kapitel Denkmalschutz für uns als größte Vermieterin am Ort“, erläutert ABG-Vorstand Joachim Effertz. Das jüngste, seit vier Jahren unter Schutz stehende Objekt ist das Ensemble Ackerstraße. Insgesamt stehen heute ein Viertel der rund 1.700 ABG-Wohnungen unter Denkmalschutz. Nicht selten haben sie eine Verbindung zu der langen Tradition der Drahtherstellung und ihrer Betriebe, die die Burgstadt Altena (17.000 Einwohner) zu dem machten, was sie bis heute ist – eine industriell geprägte und trotzdem idyllische Kleinstadt im Märkischen Kreis.

Schutz für die alte Gartenstadt

Die Knerling-Siedlung der ABG erhielt die endgültige Unterschutzstellung als Denkmal aufgrund ihrer städtebaulichen und architektonischen Bedeutung. Die Siedlung ist von 1912 bis 1955 organisch gewachsen und verkörpert – über die politischen Veränderungen in dieser Zeit hinaus – die Idee der Gartenstadt. Demzufolge wurden nicht nur die Gebäude, sondern auch die Wegenetze und Freiflächen unter Denkmalschutz gestellt. Die ältesten Häuser – fünf Hausgruppen in der Straße Am Knerling – wurden 1912 errichtet. Zwischen 1927 und 1937 entstand der Großteil der Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser. Als Ergänzung der Infrastruktur wurden 1927 ein Kaufhaus mit expressionistischen, spitzbogigen Schaufenstern sowie eine Kombination aus Geschäft und Gasthaus errichtet. Nach dem Zweiten Weltkrieg kam eine Schule hinzu.

Michael von Raison
freier Journalist
ALTENA

„Unter Denkmalschutz wurden neben den Hausgrundrissen vor allem die architektonischen Elemente, wie die originalen Dachgauben, Haustüren, Fenster, die mit Schiefer gedeckten Walm- oder Satteldächer sowie die Hauszeichen mit allegorischen Fabel- und Tierzeichnungen, gestellt“, unterstreicht ABG-Architekt Jörg Hammerschmidt, der seit 2004 im Unternehmen arbeitet und heute für die Moder-

Bilder: ABG

Zwischen 1927 und 1937 entstand der Großteil der Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser nach der Idee der Gartenstadt. Für die Siedlung kennzeichnend sind unter anderem die vielen individuellen Ornamente an den Fassaden (links)

nisierungsvorhaben auch im Bereich Denkmal zuständig ist. „Irgendwie beschäftigt mich die denkmalgeschützte Knerling-Siedlung fast täglich in meiner Arbeit." Auch, wie er beschreibt, um Materialien oder Partner zu finden, die bei der Modernisierung der Denkmalobjekte eine gesunde Kosten-Nutzen-Rechnung möglich machen. Das sei nicht leicht.

Fassaden mit individuellen Handschriften

Ein gutes Beispiel dafür sei die Schiefereindeckung der Häuser. Im Falle der Erneuerung sei diese heute für eine kleine Wohnungsgesellschaft wie die ABG mit Originalmaterial aus Kostengründen nicht umsetzbar. Deshalb habe man lange mit der Unteren Denkmalbehörde recherchiert und ergebnisorientiert diskutiert. Ziel war es, eine Dachpfanne zu finden, die schon damals hätte hergestellt werden können und die in den finanziellen Rahmen von heute passt. „So kamen wir auf die Tonpfanne der Traditionsfirma Meyer-Holsen, die zudem auch noch regional in Ostwestfalen produziert wird", erzählt Jörg Hammerschmidt. Sie ist nun der Kompromiss mit der Unteren Denkmalbehörde für die Dacherneuerung.

Weiter galt und gilt es, die Sanierung der Fassaden der Knerling-Siedlung auszuhandeln. Jörg Hammerschmidt: „Jede einzelne Fassade am Knerling trägt die individuelle Handschrift des Maurers, der sie verputzte. Manchmal sind horizontale und manchmal Kreisbewegungen beim Putzanbringen verewigt. Zugleich hatte der damalige Putz eine ganz andere Zusammensetzung als der heutige. Das hieß und ›

Beim jüngsten ABG-Denkmal in der Ackerstraße sind allein 1.700 m² Schieferdach neu einzudecken

EINMALIGE FENSTER UND KLAPPLÄDEN AM KNERLING RESTAURIERT

Die Friedrich-Ebert-Straße 5 in der ABG-Siedlung am Knerling hat etwas, was sonst keine mehr hat. „Zwei Fenster und vier Klappläden, die es in ihrer so ursprünglichen Art aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg nirgendwo anders im Quartier mehr gibt", erklärt ABG-Ingenieur Magnus Benkhofer. Deshalb wurden diese Kleinode nun denkmalgerecht erneuert. Die Restaurierung sowie die Wiederherstellung der originalgetreuen Farbgebung aus der Erbauungszeit vor dem Zweiten Weltkrieg (Baujahr: 1929) übertrug die ABG der ortsansässigen Tischlerei Harte. Auch diese Arbeiten wurden von der Oberen Denkmalbehörde zu 25 % gefördert.

heißt, jedes Mal nach einer neuen Lösung zu suchen, wie die Fassade so originalgetreu wie möglich saniert werden kann." Helfen würde mittlerweile auch eine Satzung, die wichtige denkmalpflegerische Aspekte festschreibt und somit für alle regelt.

1.700 m² neue Schieferdächer

Aber es gibt immer wieder Herausforderungen. „Dazu gehört immer noch die Gestaltung der Dachgauben auf den ehemals mit Schiefer gedeckten Häusern. Da sind wir gemeinsam mit Oberer und Unterer Denkmalschutzbehörde noch auf dem Weg, die technologisch und ästhetisch überzeugendste Lösung zu finden", erzählt der ABG-Denkmalexperte. Unter ganz neuen Bedingungen gelang das beim jüngsten Denkmalobjekt der ABG, dem Ensemble Ackerstraße: fünf Gebäude, aus den 1920er Jahren, mit 95 Jahre alten Schieferdächern, die nun bis 2021 Stück für Stück saniert werden.

Bei Sanierungsarbeiten wurden jüngst originale Fenster und Fensterläden aus der Bauzeit der Siedlung entdeckt und denkmalgerecht erneuert

Erstmals kann die ABG für eine Denkmalsanierung auf Fördermittel zurückgreifen. „Wir konnten 181.000 € an Fördergeldern aus dem Heimatprogramm des Landes akquirieren, um die Dächer neu einzudecken", erläutert ABG-Ingenieur Magnus Benkhofer, der Instandhaltungsexperte der ABG, die guten Ausgangsbedingungen: Das entspräche einem Drittel der Kosten und bedeute, dass erstmals auch originalgetreuer Schiefer verwendet werden könne. In der jüngsten ABG-Vergangenheit gab es das noch nie. Ab dem Sommer 2019 war die Ackerstraße 16 an der Reihe. Im Jahr 2020 folgen die Hausnummern 10 und 12 und in zwei Jahren dann die 14 und 14a. Insgesamt sind 1.700 m² Schieferdach neu einzudecken. „Mit Schiefer, wie es schon vor 95 Jahren gemacht wurde", freut sich der ABG-Fachmann. „Und mit einem Investionsrhythmus, den sich die ABG leisten kann".

Benkhofer erzählt, dass sich Denkmalbehörde und ABG-Experten hier letztlich für Fredeburger Schieferschindeln entschieden hätten. Der Schiefer stammt aus der einzigen noch existierenden Schiefergrube in NRW. Die Schindeln sind zwar 20 % teurer als gängiger Schiefer aus Spanien. Aber die hiesigen Experten schwören auf die „Fredeburger Qualität". Die regionale Firma Ulrich Bathen aus Bestwig setzt das anspruchsvolle Projekt bis 2021 um. „Nach fast einem Jahrhundert waren die Schindeln zu erneuern, aber niemand wusste, wie die Schalung darunter beschaffen ist", erklärt Benkhofer. „Glücklicherweise haben die Altvorderen gute Arbeit geleistet. Die Schalung kann wiederverwendet werden." Das spare der ABG Zeit und weitere Kosten.

Welche Handläufe sind zu benutzen?

Beide ABG-Denkmalexperten sprechen von einem Glücksfall, was die inzwischen gute Zusammenarbeit mit der Unteren und Oberen Denkmalbehörde angeht. Angefangen hat alles bereits 2006, erinnert sich Jörg Hammerschmidt. Da starteten die Bemühungen Altenas um die Unterschutzstellung der Knerling-Siedlung als historisch wertvolle Gartenstadt. Hier begann auch die intensive Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz. Die ABG, so Hammerschmidt, hat viel mit eingebracht und entwickelt, was heute die Denkmalsatzung der Stadt ausmacht, die 2011 endgültig in Kraft trat. Denn ein Wohndenkmal und seine Erhaltung wirft viele Fragen auf. Dazu gehört letztlich auch, wie die Mülltonneneinhausungen aussehen sollen oder die Briefkastenanlage, die Außenbeleuchtung oder – wo sie genehmigt sind – die Balkone und vieles mehr. Alles muss sich gut einfügen in das denkmalgerechte Außenbild.

Denkmalpflege ist Detailarbeit

In die Erhaltung der historischen Knerling-Siedlung sind auch Privateigentümer mit eingebunden. So organisierte die Stadt zuletzt 2017 einen gemeinsamen Termin mit ABG und Privaten am Knerling. Jörg Hammerschmidt erinnert sich, dass dort genau

Bilder: ABG; Kreisarchiv Märkischer Kreis

abgesprochen wurde, welche Sanierungsrichtlinien es gibt und was wie auszusehen hat. Es ging auch dort um die Außengestaltung der Häuser. Das Innere kann bei diesem Wohndenkmal frei gestaltet werden. Welche einheitlichen Handläufe sind zu benutzen? Wie ist die Zuwegung mit Bruchsteinen zu gestalten? Welche Fensterscheiben sind erlaubt? All diese Fragen standen zur Debatte und riefen nach einer einheitlichen Lösung für alle. Damit wurde Rechts- und Planungssicherheit geschaffen.

„Denkmalpflege bedeutet eine Menge Detailarbeit – auch viel Klein-Klein. Sie ist aber auch Imagearbeit für ein Vermietungsunternehmen wie das unsere“, hebt ABG-Vorstand Joachim Effertz hervor. „Als kleines Unternehmen haben wir den ‚kleinen Alltag‘ der Denkmalpflege zu managen. Wir können allein aus Kostengründen keine ganzen Quartiere auf links drehen. Wir können Sanierungen nur Stück für Stück und Jahr für Jahr denkmalgerecht umsetzen. Die Mieter profitieren davon. Und denkmalgerecht sanierte ABG-Wohnungen sind in Altena schnell vermietet.“ —

Der Eingangsbereich zum Knerling in den 1940er Jahren. In den neu errichteten Quartieren des sozialen Wohnungsbaus war neben dem Wohnen auch die Infrastruktur wichtig: Einkaufen, Gastronomie etc. Früher gab es dort einen Einkaufsmarkt mit Poststelle, einen Metzger, Frisör und eine Gaststätte. Heute sind nur noch der Metzger und die Frisörin da – beide im Rentenalter. Wie lange sie wohl noch ihre Geschäfte aufrechterhalten?

Tele Columbus Gruppe

Wir sind die Experten.

Glasfaser
- Zukunftssichere Versorgungslösungen mit Glasfasertechnologie
- HFC, FTTB, FTTB mit Vorrüstung für FTTH, reines FTTH

Multimedia
- Zuverlässige Fernseh- und Radioversorgung über Kabel
- Umfangreiches Angebot an PayTV- und Fremdsprachen-Paketen
- Leistungsstarkes Internet & IP-Telefonie
- Zugang zu den Streaming-Diensten und Video-on-Demand-Angeboten

Digitalisierung
- Data Access für Smart Services
- Quartiers-WLAN
- Digitale Mieterkommunikation über Smart Infoscreens im Treppenhaus

pyur.com/wohnungswirtschaft

Anbieter: Die mit der Tele Columbus AG, Kaiserin-Augusta-Allee 108, 10553 Berlin iSd §§ 15 ff. AktG verbundenen Unternehmen, die unter pyur.com/impressum aufgelistet sind.

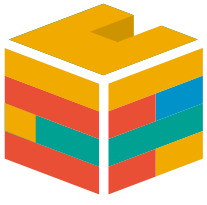
PYUR
Internet | TV | Telefon

DAS BAUHAUS ALS BLAUPAUSE FÜR DIE PLANUNG VON MORGEN?

Lernen von den Meistern

100 Jahre ist es her, dass die Bauhaus-Schule Architektur und Städtebau mit neuen Fragestellungen herausforderte. Im Jubiläumsjahr lohnt ein Blick nach vorn: Was kann die Wohnungswirtschaft von heute aus der damaligen Bewegung der Moderne lernen – und wo gilt es zu entmystifizieren und zu differenzieren?

Aufnehmen könne man zunächst die damaligen Beweggründe für den großflächigen Wohnungsbau und die Entwicklung neuer Siedlungen, sagt Siegfried Berg, Leiter Städtebau/Grundstücksmanagement bei der Vonovia SE. „Es handelte sich um eine Notlage auf dem Wohnungsmarkt, für die Politik, Verwaltung und Architektenschaft erstmals ein Gefühl entwickelten und aus dieser Sensibilisierung heraus Prototypen entwarfen und umsetzten." Dabei gestaltete sich die Notlage damals freilich deutlich dramatischer als heute. Die Industrialisierung und das mit ihr verbundene Bevölkerungswachstum hatten etwa in Berlin katastrophale Wohnverhältnisse zur Folge, die die Vordenker des neuen Bauens zu beenden suchten: Raus aus dem Mief der Hinterhöfe, weg von qualmenden Öfen und Gemeinschaftstoiletten, hin zu Licht, Luft und Sonne für jeden Bewohner.



Den Planern damals kam zugute, dass im Gegensatz zu heute zusammenhängende Flächen als Bauland in großem Ausmaß zur Verfügung standen. „Die aktive Bodenvorratspolitik schuf eine gute Ausgangslage", erklärt der Sozialwissenschaftler und Stadtplaner Prof. Dr. Harald Bodenschatz. Der Professor hat sich an der Technischen Universität Berlin und an der Bauhaus-Universität Weimar intensiv mit der Reformbewegung der Moderne auseinandergesetzt, in dessen Geist sich der Bauhaus-Gedanke entfaltete. Heutige Anforderungen an die Wohnungswirtschaft fokussierten in der Regel auf kleinflächige Projekte – eine echte Quartiersentwicklung sei so kaum mehr möglich.

Bei der Konzeption des Bremer Punkts wurde eine Grundrissfiebel entwickelt, die unzählige Grundrissvarianten zulässt und die Variabilität serieller und modularer Bausysteme beweist

Kristina Pezzei
freie Journalistin
BERLIN

Einordnung der Ausgangssituation

Zugleich helfe ein Blick auf die Ausgangslage in den Jahren um 1920, die aktuellen Diskussionen einzuordnen, erklärt Bodenschatz. Die Menschen heute lebten auf ungleich mehr Quadratmetern als früher. „Wenn man unseren Maßstab für Wohnflächen auf die ganze Welt übertragen würde, könnte man einpacken", sagt Bodenschatz. Vonovia-Planer Berg pflichtet dem bei: „Wir haben an vielen Standorten eher das Problem des wachsenden Flächenverbrauchs denn eine Wohnungsnot", sagt er mit Verweis auf den in Deutschland durchschnittlichen Wohnflächenkonsum von mehr als 44 m² pro Kopf. Vielerorts gehe es vor allem um die Frage, wie Nachbarschaften wieder lebendig und öffentliche Räume bevölkert werden könnten.

Die Experten räumen mit einem weiteren Mythos auf: Eine soziale Mischung hätten die Planer mit ihren Großvorhaben wie in Berlin-Britz, der Siemensstadt

Bilder: Gewoba/LIN Architekten Urbanisten; Gewoba/Werkl; Vonovia SE/Simon Bierwald

Der Bremer Punkt der Gewoba Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen – ein beinahe würfelförmiger Baukörper aus vorgefertigten Modulen in Holzbauweise und einem vor Ort gefertigten Erschließungskern – erwies sich dank seiner kleinen Grundfläche als überaus anpassungsfähig an unterschiedliche Standorte

im Berliner Westen oder den von Ernst May initiierten Siedlungen in Frankfurt am Main nicht erreicht; man baute am Bedarf vorbei. „Für Arbeiter waren die Wohnungen damals schon zu teuer“, sagt Bodenschatz. Auch Berg spricht von einer eher „elitären Architektur“. Wie wenig den Denkern um Walter Gropius an einer sozialen Mischung im städtischen Raum generell gelegen war, zeigt sich schon an der räumlichen Distanz zwischen den Meisterhäusern für die Bauhaus-Oberen und der für die einfache Bevölkerung gedachten Sozialsiedlung Törten in Dessau: Erstere liegen im Nordwesten nahe des Bauhaus-Hauptgebäudes, Letztere am südöstlichen Stadtausgang. Baukosten übrigens neigten auch damals zur Explosion; die Kostensteigerung für Törten soll der Grund gewesen sein, warum Gropius seinen Posten als Bauhaus-Direktor räumen musste. Außerdem zeigten sich schnell bauliche Mängel und stadträumliche Defizite wie das Fehlen von Begegnungsräumen in der Siedlung.

Geburtsstunde des seriellen Bauens

Hinter Quartieren wie der Siedlung Dessau-Törten standen gleichwohl Überlegungen, die in der Gegenwart eine Neuauflage erleben: Die Lösung für schnelles Bauen zu geringen Kosten bei hochwertiger Architektur sollten die Typisierung von Wohneinheiten und die Produktion vorgefertigter Teile in Reihe sein. Gropius schrieb beispielsweise von einem Baukastensystem im Großen, das das Zusammensetzen von Häusern aus wiederkehrenden Elementen ermöglichen sollte. ›

Das serielle und modulare Bauen wird wieder verstärkt umgesetzt – wie hier von der Vonovia in Bochum

Ein Vorteil der Modulbauweise ist die Möglichkeit, industriell vorgefertigte Module rasch und mit hoher Qualität auf der Baustelle zusammenzufügen

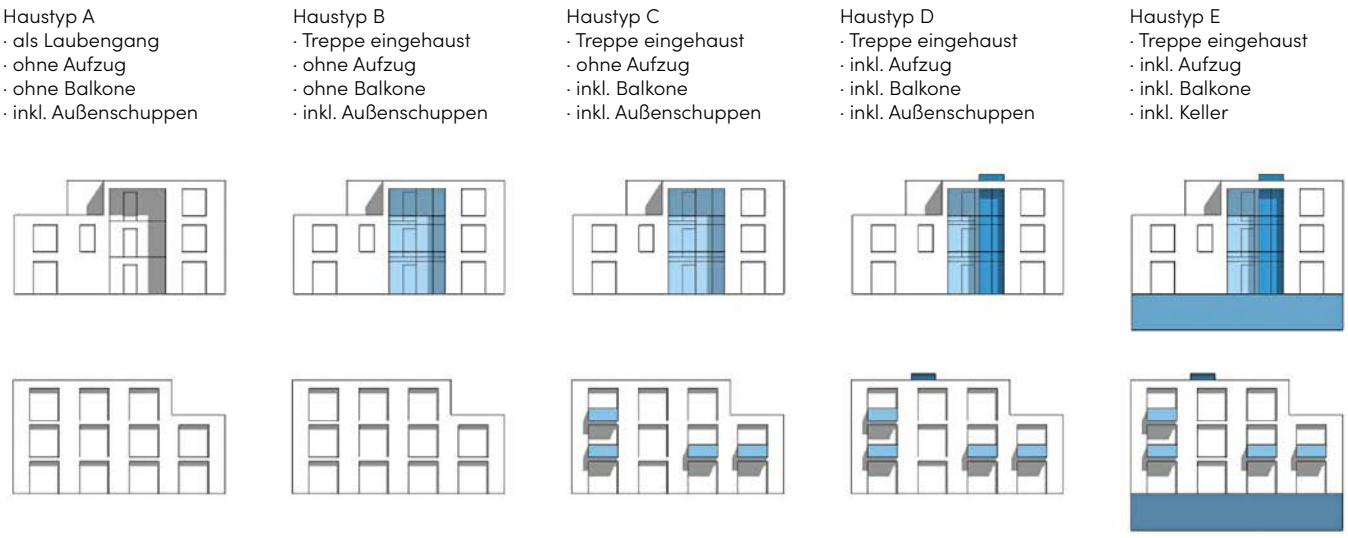
Die Kommunale Wohnungsbaugesellschaft KWB hat im hessischen Idstein das erste Projekt auf Grundlage der vom GdW initiierten Rahmenvereinbarung für seriellen und modularen Geschosswohnungsbau umgesetzt

Während die Idee des seriellen Bauens damals nicht nur von Bauhaus-Architekten als Avantgarde gefeiert wurde, ruinierten einige Entwicklungen der Nachkriegszeit den Ruf des Gedankens. Manche große Wohnsiedlungen wurden als Beispiel für ein schnelles und uniformes Bauen angesehen, das die individuellen Bedürfnisse seiner Bewohner außer Acht lässt. Im Zuge des aktuellen Wohnungsbedarfs hat sich der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. daran gemacht, das Image des Serienbaus aufzupolieren. „Seriell hergestellte Bauten können Teil der Lösung der Wohnungsfrage in Ballungsräumen sein“, erklärt der zuständige Bereichsleiter Fabian Viehrig. Der GdW hat im vergangenen Jahr eine branchenweite Rahmenvereinbarung erarbeitet, bei der sich Wohnungsunternehmen aus einer Art Katalog Wohnungstypen und Baukonzepte für Projekte aussuchen können. Mit diesen Elementen können die Unternehmen etwa an Baufirmen herantreten und Angebote anfordern. Erste Vorhaben entstanden bereits auf Basis der Verbands-Rahmenvereinbarung (siehe DW 5/2018).

Bauen im Bestand mit anderen Herausforderungen

Für ganze Siedlungsentwicklungen fehle es heute an Flächen und an Volumina, schränkt Viehrig die Vergleichbarkeit zur Ausgangssituation in den 1920er Jahren ein. Auch seien Vergaberichtlinien komplexer als früher, Vorgaben schränkten die Möglichkeiten von vornherein ein. Vonovia-Experte Berg ergänzt praktische Herausforderungen, die sich aus den Flächenkonstellationen ergeben: „Die Modulbauweise heute ist komplexer, auch weil man vor allem im Bestand plant“, sagt er. „Da geht es dann um Baustellenzufahrten, Bürgerbeteiligung und Barrierefreiheit.“ Vonovia würde nach den Worten des Planers wegen der Zeitersparnis gern häufiger auf vorgefertigte Teile zurückgreifen. „Das ist uns oft nicht möglich, weil die Preise von Modulherstellern in die Höhe geschossen sind.“

Viehrig vom GdW hat einen weiteren Grund ausgemacht, warum es mit dem seriellen Bauen ungeachtet der Kostensteigerungen am Bau und dem



Die Selbsthilfe Bauverein eG in Flensburg (SBV) hat sich früh mit der Standardisierung von Haustypen beschäftigt, um langfristig qualitativ hochwertigen und preiswerten Wohnraum anbieten zu können – hier eine Modulübersicht des SBV-Projekts „15²“

Bilder: KWB; SBV/Asmussen+Partner, Flensburg; KWB

Produktionsstraße der Lechner Group – hier wurden die Module für den Idsteiner Neubau der KWB gefertigt

„Seriell hergestellte Bauten können Teil der Lösung der Wohnungsfrage in Ballungsräumen sein.“

Fabian Viehrig, GdW

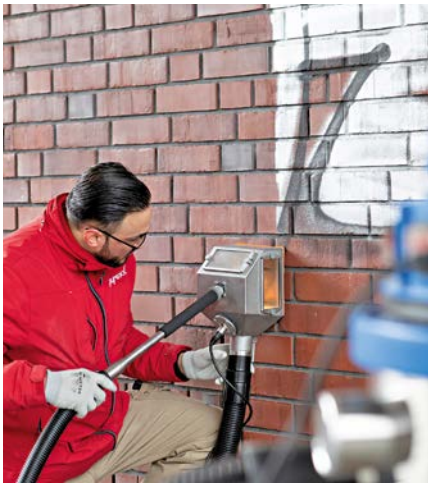
Wohnungsbedarf eher schleppend vorangeht. Die ersten Reaktionen auf die Initiative seien recht zurückhaltend gewesen und hätten von Zustimmung „bis hin zu deutlicher Ablehnung“ gereicht, sagt er. Serienbau stehe nicht in allen Teilen der Architektenschaft sonderlich hoch im Kurs. Stadtplaner Bodenschatz greift diese Kritik auf. Er regt an, die Wohnungsproduktivität der Weimarer Republik in ihrer Gesamtheit in den Blick zu nehmen, die weit über die Aktivitäten der Bauhäusler hinausreichte. So seien die größten Siedlungen in Hamburg entstanden, weniger radikal, aber ebenso modern. Dahinter standen Baumeister, die sich mit Enthusiasmus und eigenen Ideen dem sozialen Wohnungsbau verschrieben hatten – während heute Stadtbaumeister und Architekten kaum mehr Qualität in einen großmaßstäbigen und günstigen Wohnungsbau für die breite Bevölkerung einbringen können, wie Bodenschatz bilanziert. —

Produkte

Fassadenschutz braucht kein Gift

Damit Fassaden lange schön bleiben und vor Algen- sowie Pilzbefall geschützt werden, hat der Hersteller Quick-mix mit dem biozidfreien System Hydrocon ein ökologisches und nachhaltiges Schutzschild für hochwärmegedämmte Fassaden entwickelt. Im Gegensatz zu Fassadensystemen, in denen Biozide eingesetzt werden, wirkt das System nicht toxisch-chemisch, sondern rein physikalisch. Es setzt dabei auf die Kombination aus kontrolliertem Feuchtemanagement im Putzsystem und einer schnelleren Rücktrocknung an der Fassadenoberfläche, die durch eine Steigerung der Oberflächentemperatur um bis zu 10°C bei Sonneneinstrahlung erzielt wird. Das System kann auf unterschiedlichen Untergründen appliziert werden, auf Wärmedämmverbundsystemen genauso wie auf Putzsystemen für hoch wärmedämmendes Mauerwerk in monolithischer Bauweise.

Fassaden ohne den Einsatz von Bioziden zu schützen, hat sich der Hersteller Quick-mix mit dem System Hydrocon vorgenommen



Graffitientfernung mit dem Tornado ACS-Vakuumstrahlverfahren

Umweltfreundlich Graffiti entfernen

Wie lässt sich Graffiti schnell und sicher entfernen? Wie lassen sich Fassaden und andere Oberflächen mit umweltfreundlichen Methoden von Verschmutzungen reinigen? Diese Fragen bewegen viele Menschen in der Immobilienwirtschaft. Das Berliner Unternehmen Systeco GmbH hat das Patent auf ein mobil einsetzbares Vakuum-Strahlverfahren, mit dem Fassaden, Treppenstufen, Sichtbeton-Bauelemente, Fliesen in Schwimmbädern oder andere Oberflächen schnell, schonend und umweltfreundlich gereinigt werden können. Zentral dabei ist das Reinigungsgerät Tornado ACS von Systeco. Mitarbeiter der Berliner Pyrexx GmbH, die als Dienstleister auf dem wachsenden Markt der Entfernung von Graffiti agiert, setzen das Reinigungssystem beispielsweise deutschlandweit ein.

15 Jahre Rauchwarnmelderpflicht

Seit 2003 gibt es eine gesetzliche Rauchwarnmelderpflicht, die mittlerweile in allen Bundesländern umgesetzt ist. Deutschlandweit sind Millionen von Meldern verbaut, die seit mehr als zehn Jahren im Einsatz sind. Sie sind oft stark verschmutzt oder nicht mehr betriebsbereit. Ein Austausch ist geboten. Technische Neuerungen wie Schlafzimmertauglichkeit oder Verschmutzungskompensation waren und sind heute bei vielen Meldern noch nicht integriert. Für den Austausch alter Rauchwarnmelder hat der Hersteller Hekatron Brandschutz den Genius Plus und Genius Plus X als Retrofit-Varianten im Sortiment, die einen einfachen, wirtschaftlichen und nachhaltigen Austausch ermöglichen.

Dezentrale Wärme- und Warmwasserversorgung

Welches System zur dezentralen Warmwasserbereitung und/oder Wärmeverteilung eignet sich am besten? Durch welche Eigenschaften und Funktionen punkten die Lösungen? Worauf kommt es bei Ausstattungsvarianten an? In einer Broschüre für Entscheidungsträger der Wohnungswirtschaft präsentiert AEG Haustechnik Referenzen im mehrgeschossigen Wohnungsbau. Die spezifischen, anschaulich erläuterten Warmwasser- und Wärme-Lösungen schützen die Gesundheit der Mieter, schonen die Umwelt, erfüllen höchste Qualitätsstandards und sparen langfristig Kosten. Die Broschüre gibt es kostenlos bei: marketing@eht-haustechnik.de

Bilder: Quick-mix; Systeco; AEG Haustechnik

Markt und Management

Axel Gedaschko bleibt GdW-Präsident

Mit 94 % der abgegebenen Stimmen wurde Axel Gedaschko auf dem Tag der Wohnungswirtschaft als GdW-Präsident vorzeitig für weitere fünf Jahre im Amt bestätigt. Seine damit dritte Amtsperiode beginnt am 1. Februar 2021. Gedaschko steht bereits seit 2011 an der Spitze des größten wohnungswirtschaftlichen Verbandes.

Beste Immobilienkaufleute des Jahres 2019

Der GdW hat drei Stipendien an die bundesweit besten Absolventen der Ausbildung zu Immobilienkaufleuten vergeben (v.l.): Sarah Hölzle (Wohnbaugruppe Augsburg/Leben), Laura Hahn (Stadtsiedlung Heilbronn GmbH) und Jannik Bohn (Baugenossenschaft Hamburger Wohnen) können damit ein berufsbegleitendes Bachelorstudium Real Estate an einer von den wohnungswirtschaftlichen Verbänden eingerichteten Hochschule beginnen.

Auf zu neuen Klimazielen!

„Initiative Wohnen 2050 – klimaneutral in die Zukunft" heißt die Antwort der Wohnungswirtschaft auf die verfehlten Klimaziele der Bundesregierung für das Jahr 2020. Welche Instrumente in welchem Umfang für welches Wohnungsunternehmen geeignet sind, um CO_2-neutral zu bauen und den Gebäudebestand klimaneutral zu bekommen, soll der Austausch innerhalb der Initiative klären. Gegründet wurde das Bündnis, das sich an alle Wohnungsunternehmen in Deutschland richtet, von der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, die mit der Initiative ein weiteres Kapitel in ihrer Nachhaltigkeitsstrategie aufschlägt.
„Die gesetzgebenden Akteure haben die Aufgabenstellung bis 2050 für uns als Wohnungsbauunternehmen klar formuliert. Eine Herausforderung für unsere ganze Branche – für die es jedoch bisher keinen Leitfaden und schon gar kein Patentrezept gibt. Wenn viele Unternehmen die Aufgabe schultern und an einem Strang ziehen und auch die Bundes- und Landespolitik unterstützend tätig ist, dann wird das Endergebnis für alle Beteiligten sehr positiv ausfallen", begründet Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe die Initiative, der bereits die Wohnungsunternehmen Vivawest und Neuland beigetreten sind. Unterstützung erhalten die Hessen vom GdW und VdW südwest.

Mehr Informationen finden Sie unter www.iw2050.de.

Bilder: GdW/Nils Hasenau; GdW

Digitaler Wandel in der Wohnungswirtschaft

Das Tagungsgelände hält vielfältige Kommunikationsbereiche vor

Ob bei der Quartiersplanung, beim Neubau oder in der Instandhaltung: Die Digitalisierung und die klimaschonende Energieversorgung von Wohngebäuden sind in aller Munde. Während Tech-Konzerne und PropTechs den Komfort und die Effizienz preisen, befürchten Kritiker eine Überforderung der Mieter und Mitarbeiter, die Zerstörung von Nachbarschaften und die Förderung prekärer Arbeitsbedingungen. Kein Wunder, dass beim Workshop „Digitalisierung verändert – wir sind dabei! Wie die Immobilienwirtschaft den Wandel meistert" des IWO-Instituts an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) in Zusammenarbeit mit B&O in Bad Aibling die Wellen hochschlugen. Denn der kostbare Rohstoff des digitalen Zeitalters – die Daten – werden die Wohnungswirtschaft immer mehr beschäftigen. „Mit ihnen bekommt auch das Thema Instandhaltung eine neue Bedeutung. Beste Voraussetzungen also, um sich rechtzeitig weiterzubilden und die neuen Technologien und Auswirkungen der Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft zu beleuchten", betonte Prof. Dr. Hansjörg Bach, ehemaliger Prorektor der HfWU und Initiator des Workshops, der auf dem Weiterbildungslehrgang „Geprüfte/r Instandhaltungskostenmanager/in (WAF)" basiert.

Digitalisierung des Wohnens

Auch in der Wohnungswirtschaft werden die reale und virtuelle Welt immer stärker zu einem Internet der Dinge (IoT) zusammenwachsen. Doch anders als in der Logistik- und IT-Branche, in denen Neuentwicklungen im Jahresrhythmus vorgestellt werden, geht es in der Wohnungswirtschaft bei der Planung, bei Bau und Betrieb und in der Instandhaltung etwas langsamer zu. Das ist nicht zwingend schlecht, plant man doch in der Regel in Dekaden und nicht wie in anderen Branchen in Quartalen. Inzwischen werden Betriebssysteme mit einer riesigen Menge von Alltagsdaten gefüttert, die durch eingebaute Kameras, Radare und Sensoren generiert werden. „Dahinter steht der Wunsch, Digitalisierung könne den Menschen in der Zukunft auch beim Thema Wohnen das Leben erleichtern – etwa damit ältere Menschen so lange wie möglich in ihren eigenen vier Wänden leben können, und auch dann, wenn sie nicht mehr alles selbst verrichten können", so Bach.

Neue Arbeitswelten: Flexibilität, Konnektivität und Haltung

Heute sind weltweit mehr als 20 Milliarden Geräte und Maschinen über das Internet verbunden – bis 2030 werden es rund eine halbe Billion sein. Dies wird Gebäude, aber auch Menschen immer stärker verändern. Die Stadt der Zukunft wird laut Experten eine extrem vernetzte sein, die alle Vorteile der Digitalisierung nutzen wird. Für Mitarbeiter und Mieter werden app-basierte Geschäftsmodelle und Wearables, am Körper zu tragende Mini-Computer, Normalität sein. Doch wie reagiert die eher als konservativ und traditionsbewusst geltende Wohnungswirtschaft mit ihren langfristig angelegten Geschäftsmodellen auf die agilen, zumeist jungen PropTech-Mitarbeiter? Eines scheint sicher: Arbeit wird flexibler. Mitarbeiter werden stärker selbst entscheiden können, wann und wo sie arbeiten. Bach ist der Meinung: Eine holistische Analyse führt zu einer deutlichen Verbesserung von Geschäftsmodellen. Gerade für die digitale Wohnungswirtschaft benötige man dringend fundiert ausgebildete Spezialisten, die nicht nur wüssten, wie sie mit der Flut an Daten umgehen können, sondern auch wo sie die Hebel für Kosteneinsparungen ansetzen könnten.

Der nächste Lehrgang „Geprüfte/r Instandhaltungskostenmanager/in (WAF)" startet am 23. April 2020. Informationen und Anmeldung: www.hfwu.de.

Daten – der kostbare Rohstoff des digitalen Zeitalters – werden die Wohnungswirtschaft immer mehr beschäftigen.

Bilder: Beatrix Boutonnet; Deutsche Hermann-Schulze-Delitzsch-Gesellschaft e.V.; Schäffer-Poeschel

Vereinbarung auf der Wartburg

Die Deutsche Hermann-Schulze-Delitzsch-Gesellschaft e. V. und die Deutsche Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Gesellschaft e. V. wollen auch in Zukunft weiter und noch enger miteinander kooperieren. Die Vorstandsvorsitzenden Dr. Axel Vieweger und Dr. Ralf Kölbach haben im November 2019 die sogenannte Wartburg-Erklärung als Wegmarkierung für die künftige Zusammenarbeit der beiden Gesellschaften verabschiedet. Dazu gehören ein gemeinsamer Online-Auftritt, Konferenzen sowie ein konkreter Vorschlag an die Kultusministerkonferenz zur Aufnahme des Themenfeldes „Genossenschaften und Genossenschaftsidee" in die Lehrpläne der Länder. Ziel der Wartburg-Erklärung ist es, die Genossenschaftsidee und das Genossenschaftswesen im Sinne der Genossenschaftsgründer des 19. Jahrhunderts, Hermann Schulze-Delitzsch und Friedrich Wilhelm Raiffeisen, durch gemeinsame Auftritte, Projekte und Veranstaltungen zu fördern.
Bereits 2016 gelang es beiden Gesellschaften, die Genossenschaftsidee zum Immateriellen Kulturerbe der UNESCO erklären zu lassen.

Fototermin auf der Wartburg – von links: Wilfried Hollmann (Schulze-Delitzsch-Gesellschaft), Thomas Mende, Alexander Lichtenberg (beide Raiffeisen-Gesellschaft), Dr. Axel Viehweger (Vorsitzender Schulze-Delitzsch-Gesellschaft), Dr. Ralf Kölbach (Vorsitzender Raiffeisen-Gesellschaft), Dr. Manfred Wilde, Dr. Eckhard Ott (beide Schulze-Delitzsch-Gesellschaft)

Kauf-Instinkt

Das Buch von Prof. Dr. Ingo Hamm untersucht die Kaufmotive von Kunden und bietet ein eingängiges, visuelles Schema an, um Konsumverhalten nachzuvollziehen. Drei Konsumtriebe – Vergleich, Zugehörigkeit und Entwicklung – steuern demnach das Kaufverhalten. Anhand dessen können Unternehmen ihre Marketingstrategien an aktuellen Trends ausrichten und neue Angebote schaffen.

ISBN 978-3-7910-4539-9, ePub 978-3-7910-4540-5

„Just in Time" auf die Baustelle

TECE-Systemwände und Register werden im Werk vorgefertigt und auf die Baustelle geliefert. Gegenüber der Montage auf der Baustelle bedeutet das Zeitersparnis und ein Mehr an Planungssicherheit bei reduzierten Kosten. TECE bietet individuelle Lösungen für jede Wohnung und jedes Mietpreisniveau.

TECE GmbH • wowi@tece • www.tece.de

5. WERKSTATT

Sicherheit in der Wohnungswirtschaft im Unternehmen und im Bestand

Am 6. und 7. November 2019 hat das Fachmagazin DW Die Wohnungswirtschaft zum fünften Mal in Kooperation mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. die WERKSTATT veranstaltet. Dieses Jahr drehte sich alles um das Thema Sicherheit.

Die Wohnungswirtschaft beschäftigt sich schon lange mit der Sicherheit in ihren Quartieren. „Gut und sicher wohnen" ist nicht nur ein Claim, den sich die Branche auf die Fahnen geschrieben hat, sondern es ist handlungsweisend für die rund 3.000 Wohnungsunternehmen, die im GdW organisiert sind. Es geht dabei um soziale Verantwortung, um Integration, um altersgerechtes Wohnen und auch um Zutrittssicherheit. Mehr als 40 Führungskräfte aus der Wohnungswirtschaft, Verbänden und der Industrie kamen in Hamburg zusammen, um gemeinsam in Impulsvorträgen und Tischgesprächen über die verschiedenen Facetten der Sicherheit im Unternehmen und im Bestand zu diskutieren und sich auszutauschen.

Nach der Begrüßung der Teilnehmer durch die DW-Chefredakteurin Ulrike Trampe führte GdW-Präsident Axel Gedaschko in das Thema ein. Die Sicherheitaspekte, mit denen sich Wohnungsunternehmen heute am häufigsten beschäftigen, reichten von IT- über Datensicherheit bis hin zur Beachtung der DSGVO, deren Nichtbefolgung der Deutsche Wohnen erst kürzlich eine saftige Strafe eingebrockt hatte, aber auch den Schutz von Baustellen und Gebäuden vor Wetterereignissen wie Sturm bis zu Brandanschlägen oder den Schutz der Mitarbeiter vor Überfällen.

„Der größte Unsicherheitsfaktor ist zweifellos der Mensch und doch bietet er die größte Sicherheit."

Bruder Peter, Augustiner Orden Würzburg

Businesslunch: Heiße Diskussionen bei gutem Essen

Zu den umfassenden Teilaspekten der Sicherheit im Unternehmen und im Bestand diskutierten die Teilnehmer bei einem Vier-Gänge-Menü an sogenannten Thementischen. DW-Chefredakteurin Ulrike Trampe und DW-Redakteur Olaf Berger moderierten je einen Tisch rund um die Bewirtschaftung im Objekt. DW-Redakteurin Annika Klaußmann leitete die Diskussion um IT- und Datensicherheit, während sich Andreas Schichel, stellvertretender Pressesprecher des GdW, und seine Tischgäste mit Brandschutz und Verkehrssicherheit auseinandersetzten.

Crossover-Vortrag: Vom Leben mit Unsicherheiten

Unsicherheit – wenn auch nur eine gefühlte – spielt heute eine zunehmende Rolle, auch im politischen Diskurs. Um das Thema Sicherheit auch aus einer anderen Perspektive zu beleuchten, erklärte Bruder Peter vom Augustiner Orden aus Würzburg, was es heißt, mit der Unsicherheit als Grundbedingung des menschlichen Lebens umzugehen, und welche Rolle das Urvertrauen im Spannungsfeld zwischen dem Sicherheitsbedürfnis des Menschen auf der einen und der erlebten Unsicherheit auf der anderen Seite spielt.

Hans-Jörg Scherbening, Diplom-Ingenieur und Fachgebietsverantwortlicher Gebäudetechnik im Regionalbereich Nord sowie Sachverständiger für vorbeugenden Brandschutz bei der Dekra Automobil GmbH, zeigte den Anwesenden, wie Brandschutz im Holzbau funktioniert. Er wartete mit vielen Projekten

Bilder: Tina Merkau

In anregenden Impulsvorträgen wurden die unterschiedlichen Aspekten der Sicherheit im Unternehmen und im Bestand beleuchtet …

aus der Praxis auf und erläuterte, was es beim Bauen mit Holz in Bezug auf Brandschutz zu beachten gilt.

Gespräche und Netzwerken

Nach anregenden Vorträgen und den Debatten während der Businesslunchs hatten die Teilnehmer die Gelegenheit, noch einmal in engeren Austausch zu treten. In sogenannten Tischgesprächen hatten die jeweiligen Branchenvertreter die Möglichkeit, individuell Kontakte zu knüpfen, Partnerschaften zu bilden und sich über konkrete Projekte auszutauschen. In entspannter Atmosphäre hatten die Gäste aus Wohnungswirtschaft, Verbänden und Industrie auch beim gemeinsamen Abend im Kochstudio die Möglichkeit, sich zu vernetzen und ins Gespräch zu kommen. Und wer wollte, konnte die Profiköche tatkräftig bei der Zubereitung der Speisen unterstützen.

DSGVO und Kriminalität

Im Mai 2018 trat die Datenschutzgrundverordnung in Kraft. Seitdem sind viele Unternehmen verunsichert, wie und welche Daten verwendet werden dürfen und wie sie geschützt werden müssen. Thomas Rockenmaier, Leiter Interne Revision, Datenschutz und Compliance bei der Joseph-Stiftung Bamberg, erläuterte, mit welchen Maßnahmen Wohnungsunternehmen die DSGVO umsetzen sollten und wie im schlimmsten Fall hohe Bußgelder, wie sie aktuell die Deutsche Wohnen zu zahlen hat, vermieden werden können.

Erste Ergebnisse einer Kooperation des VdW Rheinland Westfalen e. V., des Innenministeriums des Landes Nordrhein-Westfalen und des nordrhein-

… und in Vieraugengesprächen tiefergehend diskutiert

westfälischen Landeskriminalamts zum Einbruchschutz und zur Kriminalprävention sowie eine aktuelle Kriminalstatistik stellte Sebastian Tackenberg, Referent für Rechtsangelegten beim VdW, vor. Im Anschluss berichtete Dr. David Wilde, Vorstandsvorsitzender der Hwg Hattingen, von der Umsetzung konkreter Maßnahmen seiner Genossenschaft: von Amokschulungen der Mitarbeiter über Subventionen für mehr Einbruchsicherheit in den Wohnungen der Mieter.

NSch

Ein Video zur Veranstaltung finden Sie hier:

INTERNE UND EXTERNE KOMMUNIKATION

Der richtige Kommunikationsmix

Wer zeitgemäß und kundenorientiert kommunizieren will, muss ein tiefes Verständnis für seine Zielgruppe entwickeln.

Bild: Ini

Nachdem ich meinem Vermieter am 24. Juni um 20.13 Uhr eine SMS geschrieben hatte, schrieb er mir um 20.16 Uhr über Whatsapp: „Ich komme rüber." Nach einem langen Tag im Büro hatte ich versucht, die Tür abzuschließen, doch dann ließ sich von außen das Schloss nicht drehen. Am 25. Juni erhielt ich um 19.01 Uhr wiederum eine Whatsapp-Nachricht: „Hallo Frau Bluhm, ist jemand im Büro? Ich habe ein neues Schloss."

Der Großteil unserer Kommunikation verläuft über Whatsapp. Manchmal informiert mich mein Vermieter auf diesem Weg, dass der Kabelnetzbetreiber Arbeiten am Netz ankündigt, manchmal schreibe ich ihm, dass sich ein Bekannter für die frei gewordene Wohnung in der ersten Etage interessiert. Als ich vor ein paar Monaten einen Brief von ihm im Briefkasten hatte, war ich fast ein wenig irritiert, obwohl die meisten meiner Bekannten und Freunde vor allem auf diesem Weg mit ihrem Vermieter kommunizieren.

Unser Kommunikationsverhalten hat sich nachhaltig verändert

Warum ich das aufschreibe? Weil die Kommunikation mit meinem Vermieter – übrigens weit über 60 Jahre alt – ein gutes Beispiel dafür ist, wie die Digitalisierung nicht nur unser privates Kommunikationsverhalten verändert hat. Die Veränderungen, die die digitalen Kommunikationswege und Endgeräte wie das Smartphone gebracht haben, sind so tiefgreifend, dass sie selbst in der formellen Kommunikation Einzug halten. Sogar Headhunter nutzen Kurznachrichtendienste, um mit Klienten in Kontakt zu treten. Erst kürzlich zeigte die ARD/ZDF-Onlinestudie, dass Whatsapp einer der meistgenutzten Dienste und zudem auf fast allen deutschen Smartphones installiert ist - in allen Altersgruppen. Und nicht nur das: Social-Media-Plattformen dienen nicht mehr nur dazu, um mit Freunden und Bekannten in Kontakt zu bleiben. Sie sind für viele Nachrichtenquelle Nummer 1. Instagram hat sich von einer Plattform zum Teilen von Fotos zu einer Vertriebs- und Marketingplattform gewandelt, über die sich mittlerweile viele Unternehmen präsentieren und mit Kunden in Kontakt treten. Wer hier mitspielen möchte, muss sich mit diesen Kanälen auseinandersetzen. Somit ist klar: Die Digitalisierung erfordert auch in der Kommunikation neue Strategien, innovative Arbeitsprozesse und andere Strukturen.

Auch formell wird zunehmend digital kommuniziert

Erstens: Think digital and mobile!

Wer die digitale Kommunikation mit seinen Stakeholdern ignoriert, versteht seine Kunden nicht und wird langfristig verlieren. Die aktuelle ARD/ZDF-Onlinestudie vermittelt einen guten Eindruck, wie die Deutschen das Internet nutzen. Ergebnis: Mehr als 90 % der Befragten sind täglich mehrere Stunden online. Hinzukommt: 83 % der Gesamtbevölkerung nutzen mindestens selten das Smartphone. Bei den 14- bis 29-Jährigen sind es sogar 100 %.

Zweitens: Wer digital kommuniziert, muss zuhören

„Wir sind nicht auf Facebook", sagte mir kürzlich ein Kommunikationschef im Erstgespräch für einen Social-Media-Workshop. Stimmte zwar formal, doch hatte er übersehen, dass seine Kunden eine Facebook-Gruppe gegründet hatten. Sie schafften so einen digitalen Raum, um ihren Ärger über die Produkte loszuwerden. Auch auf Google Places und Kununu gab es unkommentierte Beschwerden, die offenbar keiner bisher beachtet hatte. Wer nicht kommuniziert, kann nicht verhindern, dass dennoch über ihn gesprochen wird. Manchmal kann es einfacher sein, selbst eine Plattform zu schaffen, an die sich die Kunden wenden können, bevor gut oder nicht so gut gemeintes Feedback unkontrolliert im Netz verteilt wird.

Franziska Bluhm
Digitalberaterin
DÜSSELDORF

Drittens: Digitale Kommunikation ist keine Einbahnstraße

Die Zeiten, in denen eine kommunikative Maßnahme ohne Rückkanal funktioniert hat, sind längst vorbei. Feedback kommt meist prompt und zu Zeiten, in denen es gerade einmal nicht so gut passt. Jeder kann sich äußern, überall und selbst ein 280-Zeichen-Tweet hat die Kraft, Börsenwerte zu bewegen. Am besten ließ sich das beobachten, als 2017 ein Passagier aus einer United-Airlines-Maschine gewaltsam entfernt wurde, die ganze Welt auf Twitter zuschauen konnte, wie das Unternehmen zunächst nicht, dann schlecht reagierte. In nicht mal einer Woche waren 950 Mio. $ Börsenwert futsch.

Viertens: Individuelle Kommunikation ist ein Muss

„Für mich wäre das nichts", sagte meine Freundin Kathrin, als ich ihr von den Whatsapp-Nachrichten meines Vermieters erzählte. Für mich schon und auch die anderen Mieter des Hauses schätzen die direkte und schnelle Kommunikation, wenn es mal ein Problem gibt. Aber natürlich eignet sich Whatsapp nicht für jede Zielgruppe. Geschäftliche Partner, Handwerksunternehmen ziehen andere Kommunikationswege vor, die es zu erkennen und zu nutzen gilt. Denn es gilt auch: Wer nicht zielgruppenspezifisch kommuniziert, kann nur missverstanden werden.

Fünftens: Nicht alles muss digital sein

Die Konsequenz aus Punkt vier ist: Nicht alles muss digital sein. Persönliche Kommunikation kann auch auf bewährten Offline-Kanälen stattfinden. Das beginnt schon mit einem freundlichen „Guten Morgen" und kann gar in einem sommerlichen Quartiersfest enden. —

KOMMUNIKATION IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Menschen im Mittelpunkt

Die Wohnungswirtschaft ist keine Branche wie jede andere. Wohnen bedeutet für die Menschen Lebensmittelpunkt, Zuhause, Heimat. Der Kommunikation kommt dabei eine zentrale Rolle zu. Worauf zu achten ist, zeigen drei Beispiele aus der Praxis.

So erfreulich sich der Markt zurzeit auch entwickelt – wer vermietet, verkauft oder verwaltet, weiß, was dahintersteckt: Emotionen, Informationsbedarf, Organisation. Klar, dass auch die Kommunikation rund um Immobilien nicht einfach sein kann – vor allem nicht, wenn es um langjährige Kundenbeziehungen geht. Hier zeigt sich, wie sehr sich ein Unternehmen nach seinen Kunden ausrichtet.

Ulrike Niedergesäß
Geschäftsführende Gesellschafterin Imug GmbH HANNOVER

Diese Ausrichtung sollte der Anspruch sein. Sie ist gerade dann wichtig, wenn der eigene Aufwand mit „Alltagskontakten" im Rahmen gehalten werden soll. Je besser die Kommunikation ist, desto schneller ist ein Vorgang bearbeitet.

Für die Kommunikation – ob mündlich oder schriftlich – und für die dazugehörigen Prozesse bedeutet das:

- Im Mittelpunkt der täglichen Praxis steht der Dialog.
- Diese Praxis orientiert sich an den Bedürfnissen der Menschen. Servicestandards sind danach ausgerichtet, schnell, präzise und freundlich reagieren zu können.
- Die vielen kleinen Kontakte im Alltag machen den Unterschied. So entsteht Loyalität – die auch dann zum Tragen kommt, wenn einmal etwas nicht geklappt hat.
- Beschwerden sind willkommen und ihre Bearbeitung ist in einem Prozess geregelt. Ein zugewandtes und exzellentes Beschwerdemanagement spart nicht nur Zeit und Nerven – es wird heute erwartet.

Kommunikation – der Austausch von Informationen – ist vielschichtig und findet auf unterschiedlichen Kanälen statt. Erfolgreich ist Kommunikation immer dann, wenn die Botschaften klar und auf die Zielgruppe zugeschnitten sind. Manchmal geht es auch um die Vermittlung und Übersetzung von Inhalten zwischen unterschiedlichen Lebenswelten. Das gilt für die externe Kommunikation gleichermaßen wie für die interne.

Die Erfahrung zeigt, dass sich nur mit maßgeschneiderten Instrumenten eine dauerhafte Qualität in der Kommunikation erreichen lässt. Besonders in Situationen, bei denen Emotionen eine wichtige Rolle spielen, sollte der Mensch im Mittelpunkt stehen. Daher ist die Haltung der Mitarbeiter entscheidend für einen erfolgreichen Kontakt. Drei Beispiele aus der Praxis machen dies deutlich und zeigen, wie für die jeweilige Herausforderung maßgeschneiderte Kommunikationsinstrumente eingesetzt wurden.

Gewobag: Die ganze Vielfalt Berlins

Die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin als kommunales Unternehmen bildet „die ganze Vielfalt Berlins" ab. Sie möchte auf die Wünsche und Bedürfnisse ihrer Mieter mit exzellentem Service reagieren. Die Ergebnisse verschiedener Befragungen zeigten aber, dass die Gewobag noch nicht genug als Partner und Dienstleister ihrer Mieter wahrgenommen wurde. Für die Gewobag stellte sich die Aufgabe, ihre Kommunikation zugewandter und prägnanter auszuformen. Gefragt waren verbindliche Standards – und eine sprachliche Auffrischung. Diese Herausforderung hat der Unternehmensbereich „Bestandsmanagement" als erster Unternehmensbereich der Gewobag angenommen und das Projekt „Neue Kommunikation – Wie sage ich es meinem Mieter?" ins Leben gerufen.

Andreas Schielke
Seniorberater und Trainer, Imug GmbH HANNOVER

Von Beginn an war klar: Genau hinschauen. Auch wenn „Baustellen" vielfach eigentlich bekannt waren, sollten sie jetzt systematisch angegangen werden. Deswegen wurden Teilprojekte definiert, Projektteams gebildet und sogenannte Fahrpläne zur weiteren Vorgehensweise in einem Workshop festgelegt.

TEILPROJEKT 1: DER WEG ZUR EXZELLENTEN KOMMUNIKATION

Zunächst haben die Beteiligten die grundsätzliche „Linie" der Kommunikation der Gewobag definiert: Sicherheit, Verbindlichkeit und Klarheit sollten in der

Bilder: Imug Beratungsgesellschaft mbH; Gewobag

externen Kommunikation eine zentrale Rolle spielen. Es wurde ein gemeinsames Verständnis für exzellente Kommunikation festgelegt, Servicestandards abgeleitet, Vorschläge für die Umsetzung und die Sicherstellung erarbeitet.

TEILPROJEKT 2: EINRICHTUNG EINES BESCHWERDEMANAGEMENTS

Thorsten Wallbott
Researcher, Imug Marktforschung HANNOVER

Beschwerden sollen inhaltlich angemessen, aber auch zügig in standardisierten Zeitabläufen bearbeitet und aussagekräftig dokumentiert werden. Die Beteiligten erarbeiteten ein Konzept mit Namen „Beschwerdemanagement bei der Gewobag“, das anschließend umgesetzt wurde. Hierzu gehörten:

- eine Beschwerdedefinition
- ein Konzept „Beschwerdemanagement bei der Gewobag“
- die Organisation des Beschwerdemanagements
- Vorgaben für Dokumentation und Reporting.

TEILPROJEKT 3: KORRESPONDENZOPTIMIERUNG

Eine Korrespondenzanalyse ergab: Im Laufe der Jahre hatten sich viele Standardschreiben und Textbausteine angesammelt, die zwar zwischendurch immer mal leicht verändert wurden, aber insgesamt nicht so wirkten, als seien sie aus einem Haus. Auch stilistisch hatten sie mittlerweile Staub angesetzt. Eine Modernisierung der Sprache stand an. Ziel war es, eine klare, verständliche, freundliche und frische Sprache zu entwickeln – auch in der Korrespondenz mit Externen. Die zentrale Botschaft dabei: Die Gewobag steht ihren Mietern als moderner und partnerschaftlicher Dienstleister zur Seite. Auf dieser Basis wurden in Workshops weitere Schritte entwickelt, aus den Teams für die Teams. Es entstand ein Handbuch für die tägliche Schreibpraxis. Viele Schriftstücke wurden einer „Frischekur“ unterzogen.

Ein neuer Standard, neue Prozesse, neue Texte: So weit, so gut. Wie aber bekommt man sie zum Leben? In maßgeschneiderten Trainings besteht die Chance, alle Mitarbeiter dafür zu gewinnen. Wichtig dabei: Der konkrete Nutzen für die tägliche Praxis muss ersichtlich sein. Und damit nach einiger Zeit nicht alles wieder einschläft, werden bei der Gewobag gezielte Maßnahmen eingesetzt: Ausbildung von Text-Coaches, regelmäßige Reminder, Newsletter und Refresher-Trainings.

TEILPROJEKT 4: GESPRÄCHE MIT MIETERN

Erarbeitet wurde in Team-Workshops ein kleiner und praxistauglicher Gesprächsleitfaden. Dieser wurde in Trainings vorgestellt und ausprobiert, damit die Mitarbeiter künftig erfolgreiche Gespräche mit Mietern führen können – persönlich und am Telefon.

Gundlach: Mit gutem Gefühl

Die Gundlach GmbH & Co. KG ist ein regionales familiengeführtes Wohnungsunternehmen mit umfassendem Portfolio in Hannover, das für sein soziales und ökologisches Engagement unter anderem den CSR-Preis der Bundesregierung 2017 erhielt. Darüber hinaus geht es aber darum, jeden Kundenkontakt positiv zu gestalten. Derzeit nehmen neue Mitarbeiter regelmäßig an Schreibtrainings teil. ›

INTERVIEW MIT PETER BURGFRIED

Mieterkommunikation: „Es bleibt ein Prozess“

Das Projekt zur Verbesserung ihrer Kommunikation hat die Gewobag in kleinere Teilprojekte gegliedert. Peter Burgfried, Bereichsleiter Bestandsmanagement, erzählt von seinen Erfahrungen.

Herr Burgfried, welchen Nutzen haben Sie als Gewobag aus dem Projekt gezogen?

Heute ist Dynamik im Thema „Kommunikation“. Natürlich ist jetzt nicht alles fertig, sondern es bleibt ein Prozess. Die tägliche Praxis fällt aber vielen Kollegen leichter und macht mehr Freude. Folgekontakte auf Mieteranfragen beziehungsweise -antworten sind reduziert, weil die Botschaften zugewandter sind und besser bei den Mietern ankommen. Besonders gefreut hat mich die Rückmeldung von Kollegen, dass durch die neue Praxis Arbeitszeit eingespart werde.

Und was haben Sie aus der Projektdurchführung gelernt?

Dass wir von Anfang an Kollegen unterschiedlicher Ebenen in die Teilprojekte eingebunden haben, war eine gute Entscheidung. Hier hat sich Engagement ergeben und die Bedarfe aller Bereiche wurden möglichst berücksichtigt.

Und: eine Verstetigung ist notwendig. Mit einer Aktion ist nicht alles getan. Damit das Thema frisch und lebendig bleibt, braucht es Maßnahmen zum Nachhalten.

Danke für das Gespräch.
Die Fragen stellte Ulrike Niedergesäß.

Trainiert werden soll damit die Aufgeschlossenheit der Mitarbeiter gegenüber Neuem. Gundlach hat in den letzten Jahren einen grundsätzlichen Kulturwandel erfahren, bei dem auch die Kommunikation eine wichtige Rolle gespielt hat: Ziel war ein stimmiger, transparenter und authentischer Außenauftritt, der bewusst auf neue, frische Formen setzt. Und zwar intern wie extern.

Heimkehr: Gemeinsam besser leben

Fairness, gesellschaftliche Verantwortung und soziales Engagement: Die Heimkehr eG ist eine der größten und ältesten Wohnungsgenossenschaften in Hannover. Engagierte Mitarbeiter, die ihre Kompetenz gerne in das Unternehmen einbringen und ihr Commitment auch im direkten Kundenkontakt zeigen, sind der Schlüssel zum Erfolg. Vor diesem Hintergrund setzt die Heimkehr in der internen Kommunikation auf den Dialog. Im Vordergrund steht hierbei stets die Prämisse: Alle Mitarbeiter sind gleichermaßen wichtig.

Mitarbeiterbefragungen können dabei helfen, den Draht zur Belegschaft zu behalten und alle Mitarbeiter in die Unternehmensprozesse einzube-

INTERVIEW MIT FRANK SCHARNOWSKI

„Wir arbeiten hart daran, offener im Kopf zu sein“

Große Offenheit und Aufgeschlossenheit: Das gilt nicht nur für alle Arten von Neuerungen innerhalb eines Unternehmens, sondern auch für die Kommunikation. Frank Scharnowski, Leiter Marketing bei Gundlach, erläutert seine Erfahrungen.

Herr Scharnowski, was ist typisch für Gundlach?

Ich glaube, dass wir ein Stück weit mutiger sind. Dinge wie das papierlose Büro, die Räume, in denen wir gerade sitzen, das ganze Thema „New Work“: Das hat natürlich Auswirkungen auf die Unternehmenskultur – und das spüren die Kunden. Unsere Mitarbeiter übernehmen überdurchschnittlich viel Verantwortung und haben auch überdurchschnittlich viel Motivation, dem Kunden das zu bieten, was er möchte. Und wir machen eine sehr transparente, offene, ehrliche Kommunikation. Die Kanäle sind ja viel vielfältiger geworden, und wenn Sie die angucken, haben wir den Anspruch daran, dass sie modern, knackig, interessant gestaltet sind.

Das heißt, das macht dann auch die Exzellenz in Sachen Kommunikation für Sie aus: Das Frische, Verständliche, Zugewandte, die Nähe. Das passt zu Ihrem Claim „Mit gutem Gefühl“.

Was ich dabei spannend finde: ‚Mit gutem Gefühl‘ macht was mit den Leuten: Es ist nicht nur ein Claim, sondern ein Versprechen, ein Anspruch, an dem wir uns immer wieder messen lassen. Und wir kriegen dieses positive Feedback auch von unseren Mietern gespiegelt.

Wo lassen Sie sich unterstützen?

Wir lassen uns vielfältig begleiten. Das Imug zum Beispiel unterstützt uns ja bei der Korrespondenz. Die bedeutet nicht nur, dass der Satzbau korrekt ist, sondern es geht vor allem darum, die Inhalte verständlich und verbindlich zu transportieren. Und das i-Tüpfelchen ist Empathie, also diese Varianz draufzuhaben, bedürfnisorientiert zu kommunizieren.

Wenn wir noch einmal auf die Haltung schauen, die Ihrem Handeln und Kommunizieren zugrunde liegt – können Sie diese noch einmal ein wenig skizzieren?

Wir arbeiten ziemlich hart daran, diese Haltung hinzubekommen, offener im Kopf zu sein. Dann guckt man ganz anders auf neue Möglichkeiten. Und ich glaube, so langsam bekommen wir hier eine Kultur hin, die sich selbst befruchtet und wo viele dazu beitragen. Spannend wird es zum Beispiel da, wo es knirscht. Und da ist die Haltung, Konflikte möglichst konkret zu benennen, und zwar auf eine konstruktive, wertschätzende Art und Weise, wo es nicht Gewinner und Verlierer gibt. Und das ist wirklich nicht immer einfach. Wenn wir das schaffen, sind wir schon sehr weit.

Diese Aufgeschlossenheit für Neues – wie korreliert das mit Standards für die Kommunikation? Inwiefern geht das Hand in Hand?

Es gibt auf jeden Fall ein Spannungsverhältnis. Wir wollen so wenig wie möglich Standards vorgeben, aber so viel wie nötig. Wir wollen mehr lebende Regeln als feste Regelwerke, müssen aber auch erkennen: Manche Dinge muss man regeln. Es gibt größtmögliche Freiheit, viel Vertrauen, viel Raum, aber in einem gesetzten Rahmen aus Empathie, Augenhöhe, Transparenz und Klarheit. Wir leben hier von der Vielfalt und wir versuchen zunehmend, Unterschiedlichkeit auch zuzulassen. Und die äußert sich eben auch in der Sprache. Aber wenn wir dieses gemeinsame Werteverständnis haben, kommt es gar nicht so sehr auf das einzelne Wort an, sondern vielmehr auf das gemeinsame Ziel.

Und schon auch auf einen gemeinsamen Werkzeugkasten, der auf das Ziel zugeschnitten ist, oder?

Genau. Deswegen ist die Teilnahme an der Schreibwerkstatt eben auch verbindlich, das ist keine freiwillige Veranstaltung.

Danke für das Gespräch.

Die Fragen stellte Andreas Schielke.

Bilder: Gundlach GmbH; Heimkehr eG

ziehen – auch die, die sich sonst eher nicht äußern. Sie bieten die Möglichkeit, Mitarbeiter einzubeziehen, verborgene Schwachstellen aufzudecken und positive Veränderungen im Unternehmen anzustoßen. Und das in einem Verfahren, das sich durch hohe Transparenz auszeichnet.

Die Mitarbeiterbefragung bei der Heimkehr setzte auf einen klaren Leitfaden: Für eine möglichst hohe Antwortquote wurden alle Mitarbeiter in Abstimmung mit dem Betriebsrat und von Beginn an transparent – einer vertrauensvollen Zusammenarbeit entsprechend und mit dem Ziel einer hohen Teilnahmequote – und umfassend auf die schriftliche Befragung aufmerksam gemacht. Die Teilnahme an der Umfrage war freiwillig. Oberstes Gebot war es stets, die Anonymität der Befragten und die Einhaltung sämtlicher datenschutzrechtlicher Vorgaben zu gewährleisten, um die persönlichen Daten der Mitarbeiter zu schützen. Personenbezogene Daten wurden in der Mitarbeiterbefragung der Heimkehr nicht erhoben.

Neben den „klassischen" Zufriedenheitswerten hatten die Mitarbeiter die Möglichkeit, ihre persönliche Einschätzung offen und ausführlich zu beschreiben. Diese O-Töne liefern konkrete Verbesserungsvorschläge und machen der Belegschaft deutlich, dass ihre Stimme von der Unternehmensführung gehört wird.

Die Analyse machte viele Stärken der Heimkehr aus Mitarbeitersicht deutlich: Zufriedenheit mit der Arbeitssituation und eine klare Identifikation mit dem Unternehmen – vor allem bei der Qualitätsorientierung, dem sozialen Engagement und der kommunalen Verantwortung. Deutlich wurden aber auch Potenziale, zum Beispiel in der (internen) Kommunikation oder in der Beteiligung von Mitarbeitern.

Fazit

Was unterscheidet die interne Kommunikation von der externen? Grundsätzlich nicht viel. Je besser die Medien und Texte aufeinander abgestimmt sind, desto homogener und überzeugender ist der Außenauftritt. Intern und abteilungsübergreifend sind die Mitarbeiter ebenfalls Kunden – und möchten nicht mit Texten im Nominalstil oder fehlender Freundlichkeit konfrontiert werden. Solche sprachlichen Mängel in der internen Kommunikation finden sich dann auch extern wieder. Texte sollten heute immer verständlich, prägnant, freundlich und authentisch sein – sonst wirken sie nicht.

Und wenn es darum geht, einen grundlegenden Kulturwandel umzusetzen, kommt einer transparenten und authentischen Kommunikation eine zentrale Rolle zu. Hier ist auch die Geschäftsführung in besonderem Maße gefragt: Müssen es immer die gleichen Kommunikationsformen sein? Stecken nicht mehr Chancen im persönlichen Gespräch? Und ist vielleicht ein Video überzeugender als ein Editorial? Maßgeschneiderte Kanäle gezielt zu nutzen, sorgt für Überzeugungskraft – innen und außen.

So unterschiedlich die Projekte auch sind, es lassen sich einige übergreifende Gesichtspunkte nennen, die für eine erfolgreiche Revision der Kommunikation unerlässlich sind:

- Arbeit sollte Freude machen: Je frischer und authentischer die Kommunikation ist, desto erfolgreicher ist sie.
- Bottom-up statt top-down: Es ist sinnvoll, Mitarbeiter einzubinden. So kommt die Praxis ins Projekt und die Akzeptanz ins Team.
- Am Ball bleiben: Nur wenn ein Projekt auf Dauer angelegt ist, wirkt es nachhaltig. Diese Verstetigung sollte immer mit eingeplant werden. —

INTERVIEW MIT MARTIN SCHNEIDER

„Wir wollen im Dialog bleiben"

Commitment und Transparenz sind für die Heimkehr eG von elementarer Bedeutung, auch bei der Mitarbeiterkommunikation. Im Interview spricht Martin Schneider, Vorstandsmitglied der Heimkehr, über die Hintergründe.

Herr Schneider, welchen Nutzen haben Sie aus Ihrer Mitarbeiterbefragung gezogen?

Feedback der Mitarbeiter einzuholen ist ungemein sinnvoll – sowohl was Input und Erkenntnisse als auch die Einbindung der Mitarbeiter angeht.

Aus strategischen Gesichtspunkten ist das ein klarer Schritt nach vorn: Interne Kommunikationsabläufe werden unter die Lupe genommen und effizienter gestaltet. Sie müssen nah an den Bedürfnissen der Mitarbeiter sein, die ihre Zufriedenheit auch im direkten Kundenkontakt vermitteln.

Und was haben Sie aus der Projektdurchführung gelernt?

2020 werden wir die nächste Mitarbeiterbefragung durchführen – wir wollen im Dialog bleiben.

Danke für das Gespräch.

Die Fragen stellte Ulrike Niedergesäß.

BEWEGTBILD IN DER UNTERNEHMENSKOMMUNIKATION

Und – Action!

Unternehmensfilme für die Kommunikation mit Stakeholdern in Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung brauchen kein Hollywood-Glamour. Vielmehr ist gutes Infotainment wichtig – mit Fakten, O-Tönen und Testimonials. Visual Content gewinnt im Marketingmix der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte|Wohnstadt (NHW) zunehmend an Bedeutung.

Alles begann 2012 mit der Idee für einen Pitch der Stadtentwicklungsmarke „Projektstadt“ der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte|Wohnstadt: Warum für diese Bewerbung nicht einen Film drehen, der die Ausgangssituation beleuchtet, den historischen Rückgriff wagt, anstehende Aufgaben einbezieht, die Bevölkerung mit zu Wort kommen lässt und zudem noch das eine oder andere unterhaltende Element beinhaltet? Die Krönung des mutigen Ansatzes folgte auf dem Fuß: Der Auftrag wurde erteilt.

Jens Duffner
Leiter Unternehmenskommunikation Nassauische Heimstätte|Wohnstadt FRANKFURT AM MAIN/KASSEL

Die Macht der Bilder wächst

Die Anregung einer externen Agentur, damals mit diesem Novum anzutreten, kam nicht von ungefähr: In einer Zeit, in der immer mehr kommuniziert wird, bekommt die Macht der Bilder eine noch größere Bedeutung. Es steht außer Diskussion: Die Kommunikation im 21. Jahrhundert ist visuell geprägt. Denn: Bilder werden früh erlernt, vermitteln Inhalte innerhalb von wenigen Sekunden und bleiben nachhaltig im Kopf gespeichert. In der digitalen Welt von heute mit ihrer unermesslichen Informationsflut und der gesunkenen Aufmerksamkeitsspanne der Menschen von mitunter nur noch wenigen Sekunden erhalten Bilder – besonders die bewegten – gegenüber der Sprache den Vorzug. Zudem werden visuelle Informationen vom Gehirn 60.000 Mal schneller aufgenommen als Textinhalte. Und sie bleiben besser im Gedächtnis: Laut Forschung kann sich der Mensch nach drei Tagen an nur noch 10 % von Text- oder Audioinhalten erinnern, bei kombinierten Bild- und Text-Informationen sind es jedoch 65 %.

Film funktioniert in allen Konzernbereichen

Aus den Anfängen des spontanen Arbeitens mit der Kamera erwuchsen mit der Zeit Filme für die vielfältigen Tätigkeitsfelder der Unternehmensgruppe und deren jeweilige Zielgruppen: Imagefilme – im Nachrichtenstil mit Moderator, Einblendungen und Einspielfilmen, aber auch klassisch mit eigenen und professionell gecasteten Akteuren und O-Tönen an ausgewählten Locations. Ebenso entstanden Dokumentationen unterschiedlicher Projekte, die für das Unternehmen und seine Mieter eine wichtige Rolle spielen – und in denen auch Mieterservices wie etwa die „Wohn-Service-Teams“ oder vielfältige Aktivitäten im Sozialmanagement wie „Kleine Feger“ oder die Mietercafés aufgegriffen werden. Auch Erklärfilme, haben mittlerweile ihren festen Platz.

Im wichtigen Segment Bauen wurden und werden filmisch Neubauten und Modernisierungsvorhaben begleitet. Zu diesen Referenzen zählen auch Aufstockungen und das serielle Bauen von Satelliten. Diese Dokumentationen sind nicht selten langfristig angelegt und zeigen die Genese eines Projekts von der Vertragsunterzeichnung beim Grundstückserwerb über Spatenstich und Richtfest bis hin zum Einzug der Mieter oder Eigentümer – oder gar das Wachsen eines ganzen Quartiers.

Und im Segment Stadtentwicklung gibt es Drehs zu den zahlreichen Revitalisierungs- und Konversionsprojekten. Dabei oft im Fokus der Kameras: Bürgerbeteiligungen wie Stadtteilspaziergänge, Werkstätten oder bürgernahe Modellprojekte wie die „Sandbox“ in Limburg, die von den Projektstadt-Fachleuten kreiert und im Auftrag von Kommunen durchgeführt wurden.

Das kreative Bürgerbeteiligungsformat „Sandbox“ der Projektstadt wurde mit der Kamera begleitet

Fotos: NHW – Michael Hauler, Olaf Hermann

Nach der Aufzeichnung eines Fachgesprächs zum Thema Nachhaltigkeit folgten Interviews vor der Frankfurter Skyline – hier mit Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe

Auch Veranstaltungen des Konzerns werden im Bewegtbild festgehalten: Diskussionsrunden zu Branchenentwicklungen, Round Tables, Contests des Startup-Accelerators „hubitation“ oder Messeaktivitäten – das Spektrum erweitert sich kontinuierlich. So entsteht eine umfangreiche Mediathek, auf die jederzeit zurückgegriffen werden kann. „Wir haben hier stets bedarfsgerecht und zielgruppenorientiert gearbeitet und mixen auch einmal Genres, wenn es inhaltlich erforderlich ist“, resümiert Svetlana Pogoster, Leiterin Unternehmensbereich Konzernservices.

Positiver Nebeneffekt: Mehrfachnutzung

Die Filmaufnahmen haben aber auch einen weiteren positiven und zugleich erwünschten Nebeneffekt: Bei allen Drehs sammeln die professionellen Crews reichlich sogenanntes Footage. Dieses Material kann – kostenminimierend – bei Präsentationen und Vorträgen der Mitarbeiter sowie bei neuen Filmen mit verwandten Themenkomplexen erneut eingesetzt werden. Um zudem möglichst schnell und nah am Geschehen zu sein, arbeitet die Unternehmensgruppe an ihren Standorten mit verschiedenen Filmteams zusammen.

„Das Potenzial, das in Bildern steckt, gilt es noch intensiver zu nutzen.“

Svetlana Pogoster
Leiterin Konzernservices

Eigenes Studio im neuen Newsroom

„Um im Newsmarkt mit dem wichtigen Thema Wohnen weiterhin aktiv wahrgenommen zu werden und mit Blick auf die diversen Social-Media-Kanäle, werden wir als Teil unseres neu konzipierten Newsrooms ein eigenes Studio einrichten“, so Pogoster. „Im Zeitalter von Instant Messaging können wir so Videobotschaften zeitnah produzieren, schneiden und streuen. Das enorme Potenzial, das in Bildern steckt, gilt es unbedingt noch intensiver zu nutzen. Denn: Entscheidend in der digitalen Kommunikation ist der Einsatz von Visual Content.“ —

Die Filme sind auf der Website der NHW zu finden: https://referenzen.naheimst.de/home/video/stadtentwicklung

Wir wünschen allen eine schöne Adventszeit und ein erfolgreiches neues Jahr!

Kay Schulte
Geschäftsführer

Andreas Grunow
Prokurist

avestrategy.com

avestrategy
Ein Produkt der BBT GmbH

Ihre Software für Controlling, Finanz- und Portfoliomanagement

BÜRGERBETEILIGUNG BEI KOMPLEXEN QUARTIERSENTWICKLUNGSPROZESSEN

Vom Management kooperativer Entwicklungsprozesse

Der Name sagt es schon: Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH baut und entwickelt nicht nur im ohnehin diskussionsfreudigen Berlin, sondern dort auch in der Mitte der Stadt. Veränderungen im Umfeld der bestehenden Wohngebiete geschehen selten ohne Interessenkonflikte: Quartiersentwicklung ist daher heute ohne intensive Kommunikation kaum denkbar.

Angesichts einer dynamisch wachsenden Bevölkerung und steigenden Mieten lautet das Gebot der Stunde, neuen, preiswerten Wohnraum zu schaffen. Doch das Berliner Zentrum ist einerseits von hochverdichteten Blockrandstrukturen geprägt, andererseits wurden große Areale im aufgelockerten Stil der Nachkriegsmoderne bebaut – mit weitläufigen Freiflächen und Fahrzeugstellplätzen. Ein neues Wohnhaus geht jedoch mit Begleiterscheinungen einher: Womöglich wirft es Schatten oder verdrängt bequem vor der Tür liegende Parkplätze, unter Umständen müssen Bäume und Grünflächen weichen und ersetzt werden, es gibt mehr Liefer- und Entsorgungsverkehr, die neuen Mieter benötigen Kita- und Schulplätze – kurz: Es entsteht Widerspruch.

Moderne Kommunikations-, Präsentations- und Planungswerkzeuge werden immer wichtiger

Wenn sich widersprechende Interessen aufeinandertreffen, kann man diese Konflikte nicht „wegkommunizieren“. Es hilft auch wenig, Proteste gegen Neubau als „berechtigt“ oder „unberechtigt“ einzustufen, denn die WBM ist als potenzielle Bauherrin selbst Partei in diesem Interessenkonflikt. Eine transparente Kommunikation und ernst gemeinte Partizipation können aber Verständnis auf beiden Seiten schaffen, Akzeptanz erzeugen und durch die Einbeziehung externer Expertise das Projekt verändern und verbessern. So kommt man im besten Fall von der Kommunikation über die Partizipation zur Koproduktion.

Christina Geib
Geschäftsführerin
WBM Wohnungsbaugesellschaft
Berlin-Mitte mbH
BERLIN

Leitlinien für Partizipation

Die sechs kommunalen Wohnungsbaugesellschaften Berlins haben bereits vor zwei Jahren gemeinsam mit Stakeholdern aus Politik, Wirtschaft, organisierter Zivilgesellschaft und Wissenschaft „Leitlinien für Partizipation im Wohnungsneubau“ veröffentlicht. Darin werden vier Beteiligungsstufen definiert. Für jedes Neubauvorhaben wird vorab ein Beteiligungskonzept festgelegt, das sich daran orientiert.

Information ist die Grundlage der Beteiligung. Bei allen Neubau- und Verdichtungsaktivitäten informieren die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften gezielt die Anwohner- und Nachbarschaft, und zwar frühzeitig, kontinuierlich und auf verständliche Art und Weise.

Bilder: Nils Hasenau; Form-follows-you; Andreas Suess

Die Stadtgesellschaft als Partner: Die WBM entwickelt in unmittelbarer Nähe des Alexanderplatzes gemeinsam mit zivilgesellschaftlichen Akteuren in einem Modellprojekt ein gemischtgenutztes Quartier für Verwaltung, Kultur, Bildung, Soziales und Wohnen

In der zweiten Beteiligungsstufe – Konsultation – können alle Stellung beziehen und ihre Ideen einbringen. Zuhören, nachfragen und Unklarheiten frühzeitig aufklären – so sollen Anwohner und andere Stakeholder gezielt angesprochen werden.

Bei der Partizipationsstufe der Mitgestaltung geht es darum, gemeinsam Konzepte und Lösungen zu erarbeiten. Hierfür eignen sich Workshop- und Werkstattformate, runde Tische und Wettbewerbe sowie interaktive Beteiligungsformate off- und online.

In der höchsten Stufe, der Mitentscheidung, werden Beteiligte aktiv in den Entscheidungsprozess mit einbezogen. Dafür werden zum Beispiel Begleitgremien oder ein Bürgervotum eingerichtet. Auch Bürgervertretungen in Wettbewerbsjurys gewährleisten Mitentscheidung auf Seiten der Bürgerschaft.

Partizipationsverfahren mit App

Die WBM wendet diese Leitlinien erfolgreich an. So plant sie in einem Quartier in der Nähe des Berliner Osthafens den Bau von rund 300 neuen Wohnungen. Dies sollte vorrangig durch Aufstockung der vorhandenen Zeilenbauten geschehen, um die grünen Innenhöfe zu schonen. Die Anwohner und Mieter hatten Vorbehalte. In einem intensiven Dialog wurde die Planung geändert. Nun wird in weniger Bestandsbauten durch Aufstockung eingegriffen, diese werden behutsam durch Neubauten auf Freiflächen ergänzt, die grünen Innenhöfe werden nach den Wünschen der Mieter aufgewertet, Lieblingsplätze und Treffpunkte erhalten.

Sehr hilfreich war in diesem Partizipationsverfahren eine digitale Innovation. Erstmals setzte die WBM eine App ein, die sie gemeinsam mit dem Berliner Start-up „Form Follows You“ entwickelte. In einer auf den echten Planungs- und Katasterdaten basierenden, dreidimensionalen Darstellung konnten die Mieter aus der Perspektive ihrer eigenen Wohnung den simulierten Neubau sehen und erleben. Das baute Ängste ab und trug wesentlich zur Konsensfindung bei. Und nun besteht in diesem zentral gelegenen Quartier die Chance, 290 neue, bezahlbare Wohnungen zu errichten. Alles in allem ein gutes Beispiel für Mitgestaltung auf der Basis von Information und Dialog.

Stadtgesellschaft als Partner

Mit den komplexen und kooperativen Quartiersentwicklungen auf dem Areal „Haus der Statistik“ in direkter Nachbarschaft des Berliner Alexanderplatzes und dem auch Dragonerareal genannten Rathausblock Kreuzberg geht die WBM noch einen Schritt weiter: Bei diesen übergeordneten Projekten ist die Stadtgesellschaft von Beginn an Partner, plant und entscheidet mit, beeinflusst so das Ergebnis maßgeblich und übernimmt Verantwortung für die Realisierung.

QUARTIER „HAUS DER STATISTIK“

Für das neue Quartier auf dem Areal „Haus der Statistik“ gibt es bereits konkrete Pläne. Die rund 50.000 m² Bruttogeschossfläche umfassende Ske- ›

lettkonstruktion auf einer Fläche von rund 3 ha beherbergte einst die staatliche Zentralverwaltung für Statistik der DDR. Nach der deutschen Wiedervereinigung diente es als Außenstelle des Bundesamtes für Statistik sowie als Dienstsitz der Bundesbeauftragten für die Unterlagen des Staatssicherheitsdienstes der ehemaligen DDR. Seit dem Auszug der Behörden im Jahr 2008 war der Gebäudekomplex ungenutzt.

2015 forderten Künstler dort die Einrichtung von Ateliers. Es gründete sich die „Initiative Haus der Statistik“, ein Bündnis von sozialen und kulturellen Einrichtungen, Künstlern, Architekten, Stiftungen und Vereinen, mit dem Ziel, bezahlbare Räume für von Verdrängung bedrohte Nutzergruppen zu schaffen. Der Bezirk Mitte von Berlin unterstützte die Pläne und meldete ebenfalls Bedarf an. Das „Haus der Statistik“ wurde als Modellprojekt in die Koalitionsvereinbarung 2016 bis 2021 des rot-rot-grünen Senats aufgenommen. Entstehen wird nun ein gemischtgenutztes Quartier für Verwaltung, Kultur, Bildung, Soziales und Wohnen.

Ende 2017 ging das „Haus der Statistik“ in den Besitz des Landes Berlin über, wenige Monate später unterzeichneten fünf Partner eine Kooperationsvereinbarung zur Entwicklung des Projekts: Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) begleitet den Prozess wegen der besonderen Bedeutung des Ortes und des Projektes für die gesamte Stadt. Der Bezirk Mitte ist für die Schaffung von Planungs- und Baurecht zuständig und wird auf dem Areal sein neues Rathaus (circa 25.000 m²) errichten. Die landeseigene WBM baut 300 bezahlbare Wohnungen. Die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM), ebenfalls landeseigen, ist für die Verwaltung der Liegenschaft verantwortlich und wird auf 80 % der Flächen der Bestandsgebäude Verwaltungsnutzungen unterbringen. Die Zusammenkunft Berlin eG – Genossenschaft für Stadtentwicklung (ZKB) versteht sich als Sachwalter der Interessen der Zivilgesellschaft. Die ZKB wird 20 % der Flächen im Bestand sowie 15.000 m² im Neubau für Nutzungen aus den Bereichen Kunst, Kultur, Soziales und integratives Wohnen entwickeln.

„Beteiligung ist kein Instrument zur Beschleunigung, sie steigert aber die Akzeptanz und Planungssicherheit.“

Christina Geib

Schon Anfang 2019 wurde der städtebauliche Entwurf für das Areal „Haus der Statistik“ vorgestellt. Er war in einem integrierten Werkstattverfahren unter ständiger Begleitung der Stadtgesellschaft erarbeitet worden. Auch in der Jury, die am Ende den Siegerentwurf auswählte, war sie durch Delegierte vertreten. In der Planungsphase sollen die Flächen im Erdgeschoss der Bestandsbauten durch Pioniernutzungen belebt werden. Diese Projekte aus den Bereichen Kunst, Soziales und Bildung sind mehr als nur Zwischenmieter. Sie testen aus, wie diese Flächen im künftigen Quartier „Haus der Statistik“ genutzt werden können, und sind damit integraler Bestandteil der Projektentwicklung.

Als Modellprojekt erregte das „Haus der Statistik“ auch international Aufmerksamkeit – zum Beispiel bei der Architektur Biennale in Seoul 2019

Am „Haus der Statistik“ werden im neuen „Quartier der Statistik“ neben einem neuen Bezirksrathaus auch 500 bezahlbare Wohnungen entstehen

DRAGONERAREAL

Noch am Anfang steht die Entwicklung des Dragonerareals zwischen Rathaus Kreuzberg und Halleschem Tor. Dieses rund 4,7 ha große Gelände wurde erst im Jahr 2019 durch das Land Berlin vom Bund erworben. Vorher sollte auch diese Liegenschaft an die Höchstbietenden verkauft werden. Doch kommerzielle Projektentwickler, die das Grundstück 2012 gekauft hatten, stießen auf großen Widerstand der Anwohner und zogen sich wieder zurück. Auf dem Gelände ist bereits eine bunte Mischung verschiedener Gewerbetreibender ansässig.

Das Areal soll gemeinsam mit Nutzern und Anwohnern weiterentwickelt und durch Wohnungen ergänzt werden. Hier hat die Projektentwicklungsgemeinschaft sogar sechs Partner mit je zwei Vertretern: Neben dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, der SenSW, der BIM und der WBM sind hier zwei Gruppen aus der Zivilgesellschaft vertreten – das Vernetzungstreffen, in dem rund ein Dutzend zivilgesellschaftliche Initiativen und die Gewerbetreibenden

Fotos: Natascha Wessling; Teleinternetcafe/Treibhaus Arch; Claudius Pflug; Tina Merkau

auf dem Areal vertreten sind, und das Forum Rathausblock, eine offene Informationsplattform für alle Interessierten. Das städtebauliche Werkstattverfahren hat begonnen, im Februar 2020 wird das Ergebnis erwartet.

Gemeinwohlorientierte Entwicklung

Sowohl beim „Haus der Statistik" als auch beim Dragonerareal kam der Anstoß zu einer gemeinwohlorientierten Entwicklung aus einem engagierten Teil der Berliner Stadtgesellschaft. Hier wie dort spielen ihre Vertreter eine starke Rolle, nur durch die Kombination verschiedener Perspektiven können Erfolge im Sinne aller erzielt werden. Eine konventionelle Projektentwicklung, die bei der Beantragung und Schaffung von Planungs- und Baurecht alleine auf die hergebrachten, verfassten Institutionen wie Bauamt und Kommunalparlament setzt, funktioniert bei derartigen Quartiersentwicklungsprojekten nicht mehr. Hier muss der Bauherr schon früh und offen in den Dialog gehen und akzeptieren, dass sich seine Planung im Laufe dieses Auslotungsprozesses verändert. Das bedeutet auch eine erhebliche Investition von Zeit und Personalressourcen und teilweise auch die Abgabe von Kontrolle.

Nur zehn Minuten vom Berliner Regierungsviertel entfernt liegt das Dragonerareal, das die WBM gemeinsam mit der Stadtgesellschaft entwickelt. Auch hier ist eine Mischung aus Büros, Gewerbe, Wohnen und Kultur geplant

So werden beziehungsweise wurden in beiden Projekten die städtebaulichen Entwürfe in offenen Werkstattverfahren erarbeitet: Drei Planungsteams müssen dabei ihre Entwürfe immer wieder der kritischen Öffentlichkeit zur Diskussion stellen. Das Ergebnis liegt nach rund einem halben Jahr vor und wird dann Grundlage des Bebauungsplanverfahrens. Auch intern erfordert die Projektstruktur mit mehreren gleichberechtigten Beteiligten einen erhöhten Abstimmungsaufwand. Jeder Schritt – ob Budgets oder Beauftragungen – muss in einem Steuerungsgremium aller Projektbeteiligter, dem wiederum Arbeitsgruppen zuarbeiten, im Konsens verabschiedet werden. Dazu kommen zahlreiche Beteiligungsformate für interessierte Bürger.

Den zusätzlichen Aufwand hierfür hat die WBM bisher noch nicht in Personenstunden und Euro beziffert, aber er ist beträchtlich: So folgte beim „Haus der Statistik" auf einen grundsätzlichen politischen Konsens im Jahr 2016, das Areal zu rekommunalisieren und zu Wohn- und Verwaltungszwecken zu nutzen, Anfang 2018 der Abschluss einer Kooperationsvereinbarung und ein Jahr später der konsentierte städtebauliche Entwurf. Mit dem Baubeginn für die ersten Bauabschnitte rechnet die WBM frühestens im Jahr 2021, das Rathaus soll 2028 die Neubauten abschließen. Beim Dragonerareal, das mit angrenzenden Grundstücken bereits 2016 zum Sanierungsgebiet erklärt wurde, rechnet die WBM ebenfalls mit einem Realisierungszeitraum von mindestens zehn Jahren, also bis 2026.

Fazit

Die Form der Beteiligung, die die WBM in diesen beiden Modellprojekten ausprobiert, ist sehr komplex und sollte nicht als Instrument zur Beschleunigung missverstanden werden. Aber sie steigert Akzeptanz und damit die Planungssicherheit. Hier bietet eine dialogorientierte, kooperative Stadtentwicklung viele Chancen – und es können gemeinsam hohe Qualitäten geschaffen werden. Die WBM bringt dabei ihre Kompetenz bezüglich der vernetzten Quartiersentwicklung ein und beteiligt sich aktiv am Entwicklungsprozess dieser besonderen Immobilienportfolios. —

Die ständige Abstimmung mit allen Beteiligten fordert Zeit und Ressourcen, schafft dafür aber Planungssicherheit

DER STRATEGISCHE MARKENFÜHRUNGSANSATZ DER RHEINWOHNUNGSBAU

Der Beitrag der Marke zum Image

Haben Sie Ihr Unternehmen schon einmal gegoogelt oder recherchiert, was in den sozialen Medien über Sie berichtet wird? Ob Sie es wissen oder nicht: Sie haben bereits eine Marke. Alles, was über Ihr Unternehmen geschrieben oder erzählt wird, prägt das Bild, das die Öffentlichkeit von Ihnen hat – kurzum: Ihr Markenimage.

Diese Erkenntnis macht deutlich: Man kann entscheiden, ob man das Markenimage des eigenen Unternehmens strategisch mitgestalten oder ob man Eindrücken und Meinungen erlauben will, ein Eigenleben zu führen.

Thomas Hummelsbeck
Geschäftsführer Rheinwohnungsbau GmbH
DÜSSELDORF

Jedes Jahr erscheinen neue Buzzwords, die für unseren Arbeitsalltag relevant werden. Vom Aufbau des Quartiersmanagements über den Nachweis der gelebten Social Responsibility bis hin zur digitalen Transformation und dem Aufbau der Arbeitgebermarke – disruptive Veränderungen machen auch vor der Wohnungswirtschaft nicht Halt. Zudem wird der Wunsch nach Transparenz hinsichtlich gesellschaftlicher Verantwortung und der Positionierung von Unternehmenswerten immer größer. So zeigten die Ergebnisse der „Meaningful Brands®"-Studie aus dem Jahr 2019, dass 75 % der deutschen Konsumenten von Marken erwarten, dass diese aktiv an Lösungen für soziale und ökologische Probleme beteiligt sind.

Insbesondere die Mieter als wichtige Anspruchsgruppe sind der Auffassung, dass die Wohnungswirtschaft ihrer sozialen Verantwortung häufig nicht gerecht wird und ihre wirtschaftlichen Interessen priorisiert. Dabei gibt es genügend Beispiele, die belegen, dass sich Wohnungsunternehmen über ihr eigentliches Kerngeschäft hinaus für die Quartiersentwicklung sowohl auf sozialer als auch auf städtebaulicher Ebene einsetzen.

Zielgerichtete Markenführung als Positionierungsgrundlage

Marktorientierte Unternehmen nutzen die Marke als Qualitätsversprechen, um Präferenzen der Mieter für die eigene Unternehmensmarke aufzubauen und das Unternehmensimage zu verbessern.

Eine Marke besteht dabei aus mehr als den symbolischen, auf den ersten Blick sichtbaren Elementen. Die Markenidentität dient als Basis für die Positionierung einer Marke. Somit lässt sich die Identität als strategische Grundausrichtung für die Markenführung determinieren. Eine Markenidentität ist die Art und Weise, wie sich ein Unternehmen gegenüber sich selbst, externen Zielgruppen und seinen Mitarbeitern definiert. Sie verkörpert den Kern dessen, was das Unternehmen ist und die Werte, die es vertritt. Sie ist ein Slogan, eine Werbebotschaft, die Beschilderung des Verwaltungsgebäudes, das Auftreten der Mitarbeiter, die Inneneinrichtung der Büros, die Art und Weise, wie der Kundendienst mit den Mietern interagiert, und vieles mehr …

Valbona Elshani*
Referentin der Geschäftsführung Rheinwohnungsbau GmbH
DÜSSELDORF

Die Markenführungsstrategie sollte allerdings nicht nach dem Motto „Come in and find out" stattfinden. Der Markenbildungsprozess setzt nämlich ein, noch bevor der Kunde ins Verwaltungsgebäude kommt oder ein Wohnungsbedarf überhaupt entsteht. Jede Information entlang der Kontaktpunkte, also all das, was der (potenzielle) Kunde über ein Unternehmen hört, sieht oder liest, fließt in diesen Prozess mit ein. Nur ein strategischer Markenführungsprozess hilft dabei, eine stabile und zugleich

Abbildungen: Rheinwohnungsbau

anpassungsfähige Markenidentität aufzubauen. Erst eine Übereinstimmung von Markenidentität (Selbstbild einer Marke) und Markenimage (Fremdbild) machen eine authentische und glaubhafte Marke aus.

Der strategische Markenführungsprozess – die RWB berichtet

Markenerlebnisse und die Erkenntnis, dass Marken von innen heraus durch Kultur, Fähigkeiten und Engagement angetrieben werden müssen, sind wesentliche Bestandteile der Relevanz von Marken. Und in der heutigen schnelllebigen Welt ist das die Währung, die am wichtigsten ist. Das hat auch die Rheinwohnungsbau GmbH (RWB) aus Düsseldorf erkannt und ihren Markenauftritt analysiert und innerhalb eines Markenführungsprozesses teilweise neu aufgestellt.

Die RWB ist ein Wohnungsunternehmen mit rund 6.300 eigenen Wohnungseinheiten mit Hauptsitz im Ballungsraum Düsseldorf. Das Unternehmen startete den Markenführungsprozess im Jahr 2017 mit den Zielen, die Marken-Kunde-Beziehung zu stärken und eine starke Unternehmensmarke aufzubauen. Den ersten Schritt bildete dabei die Positionierung einer Stabsstelle für Unternehmenskommunikation. Daneben wurden neue Marketingagenturen akquiriert, mit denen die Ausführung geplant werden konnte.

Seitdem ist viel passiert bei der RWB. In einem interdisziplinären Markenworkshop startete der Aufbau einer Markenidentität und die Entwicklung eines neuen Claims. Mit „Meine Heimat“ beschreibt das Unternehmen die emotionale Bindung zu den Quartieren und schafft zugleich ein Gefühl der Sicherheit und des Ankommens. Nach dem Workshop ging es an die Neugestaltung des Logos und an die Umsetzung der Außenkommunikation.

Übrigens: Auch Mitarbeiter sind Markenbotschafter. Das Verhalten der Mitarbeiter kann das Markenimage maßgeblich beeinflussen. Ein markenkonformes Auftreten bei jedem Kundenkontaktpunkt ist wichtig für ein identitätskonformes Markenerlebnis und eine hohe Kundenzufriedenheit. Um die interne Akzeptanz zu erhöhen, war es für die RWB wichtig, einen Querschnitt der Mitarbeiter des Unternehmens in den Markenprozess miteinzubeziehen – vielleicht auch ein Grund, dass die RWB im „Great-Place-to-Work-Wettbewerb“ 2018 als einer der besten Arbeitgeber in NRW und Deutschland ausgezeichnet worden ist. Doch wie beurteilt die Wohnungswirtschaft diese Thematik?

Umfrage zur Markenführung in der Wohnungswirtschaft

Im Rahmen einer Umfrage im Jahr 2019* wurde die Einstellung der Wohnungsunternehmen zum Thema Markenführung und Markenimage sowie der Stand der Umsetzung untersucht. Insgesamt haben 80 Unternehmen an der Umfrage teilgenommen. Den größten Anteil der Teilnehmer stellten dabei die Wohnungsgenossenschaften mit 44 %, gefolgt von städtischen oder kommunalen Wohnungsunternehmen mit 22 %.

Während 65 % der Unternehmen das Markenimage als einen Erfolgsfaktor betrachten, widersprechen immerhin noch 20 %. Im Vergleich dazu sehen 71 % der befragten Unternehmen den Markenaufbau als Notwendigkeit für den unternehmerischen Erfolg an. Die Frage, ob die Unternehmen ihre Markenstrategie in den letzten drei Jahren verstärkt haben, wurde von 53 % verneint.

Den Stellenwert der strategischen Markenführung im eigenen Unternehmen sehen die Unternehmen bei durchschnittlich 3,5 von insgesamt 5 Sternen. 43 % der befragten Unternehmen arbeiten an dem Aufbau einer Unternehmensmarke, 28 % an einer Arbeitgebermarke. Zusätzlich wurden Bauprojektmarken (20 %) und Quartiersmarken (22 %) genannt. Die größte Herausforderung bei der Markenführung sehen die Unternehmen in der Implementierung der Markenstrategie innerhalb des Unternehmens und in der Aktivierung der Mitarbeiter.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Wohnungswirtschaft den positiven Zusammenhang zwischen Markenaufbau und Unternehmenserfolg erkennt, der Markenführungsprozess jedoch überwiegend noch nicht in der Unternehmensstrategie verankert ist. Insgesamt wird die Dringlichkeit eines Markenaufbaus eher mittelmäßig von dem Unternehmen priorisiert. Interessant ist, dass trotz öffentlicher Debatten rund um den sogenannten „Mietenwahnsinn“ oder „Enteignungen“ die Unternehmen die größte Herausforderung nicht in dem Druck von außen ›

Sehen Sie Ihr Markenimage als einen wesentlichen Erfolgsfaktor für Ihr Unternehmen?

Wie bewerten Sie den Stellenwert einer strategischen Markenführung in Ihrem Unternehmen?

3,5★

Durchschnittliche Bewertung

sehen, sondern die Akzeptanz der Mitarbeiter im Rahmen des Markenaufbaus als größtes Hemmnis einstufen. Es zeigt, dass Markenführung nicht nur auf die externe Kommunikation ausgelegt ist, sondern vielmehr die Innenperspektive des Unternehmens im Fokus steht.

Aufbau einer strategischen Markenführung – die Top 5

Was muss man beachten, damit die Markenführung erfolgreich verläuft? Hier einige Anregungen aus der Praxis der RWB:

1. MARKENFÜHRUNG IST KEIN IN SICH GESCHLOSSENES PROJEKT

Bei einem Projekt sind entsprechend der DIN-Definition ein Anfang und ein Ende terminiert. Die Markenführung sollte dagegen kontinuierlich dem Geschäftsprozess sowie der sich verändernden Umwelt, insbesondere der sich ändernden Einstellung der Zielgruppen angepasst werden. Markenführung ist kein Projekt, das mit der Ausgestaltung einer Marketingkampagne abgeschlossen ist.

2. MARKENFÜHRUNG ZÄHLT ZUM KERNGESCHÄFT

Innerhalb der Wohnungsbranche zählen oftmals nur Abteilungsbereiche zur Unternehmensstrategie, die im direkten Zusammenhang mit dem Produkt „Wohnen“ stehen (Vermietung, Technik, Forderungsmanagement). Die Markenführung, die das gesamte Unternehmen betrifft, sollte aber ebenfalls im strategischen Kern integriert sein.

3. MITARBEITER WERDEN ZU MARKENBOTSCHAFTERN

Mitarbeiter sind Multiplikatoren für Markeninhalte, die sie jedoch kennen, nachvollziehen und dem Kunden gegenüber erlebbar machen müssen. Ein Mix aus systematischem Wissensmanagement und gezielter Personalentwicklung unterstützt den nach innen gerichteten Prozess der Markenführung.

4. MARKENAUFBAU STARTET BEI DER UNTERNEHMENSIDENTITÄT

Der Markenaufbau beginnt meistens mit dem Blick auf die zukünftige, angestrebte Unternehmensmarke. Wichtig für einen erfolgreichen Markenaufbau ist es, den IST-Zustand und damit die Chancen und Risiken des Unternehmens zu erfassen.

5. KOMMUNIKATIONSKANÄLE STRATEGISCH GESTALTEN

Vor dem digitalen Zeitalter wurde die Marke allein vom Unternehmen bestimmt. Erlebnisse, die der Kunde mit dem Unternehmen und somit mit der Marke verbindet, werden heute jedoch durch digitale Medien schnell geprägt und geteilt. Noch nie war Kommunikation so leistungsfähig, vielfältig und schnell wie im digitalen Umfeld. Und niemals waren die Chancen größer, aus Mietern und Interessenten loyale Kunden und – in Zeiten des Fachkräftemangels – aus (potenziellen) Mitarbeitern Markenfans mit hoher Unternehmensidentifikation zu machen. —

* Die Autorin führte im Rahmen einer Abschlussarbeit eine Umfrage unter Wohnungsunternehmen zum Thema strategische Markenführung durch.

Bild: Rheinwohnungsbau

Verwaltung digital gemacht.

„HAUFE AXERA! FUNKTIONIERT TOP, UNTERWEGS, IM WLAN, IM BÜRO. EINFACH ZEITGEMÄSS.“

Klaus Berghofer, Geschäftsführender Vorstand der Baugenossenschaft Hartmannshofen e.G.

www.axera.de

Haufe axera ist der zukunftsfähige Arbeitsplatz für die Wohnungswirtschaft, der überall und ohne umständliche VPN-Verbindungen zur Verfügung steht – im Büro, vor Ort, im Home-Office. Ihre Mitarbeiter loggen sich mit jedem internetfähigen Endgerät ein, schon können sie alle vertrauten Funktionen nutzen. Einfacher geht es nicht.

Haufe axera

MARKETINGINITIATIVE DER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTEN DEUTSCHLAND

„Baukastensystem“ preisgünstiger Möglichkeiten

Die eine Idee kommt aus dem Norden, die nächste aus dem Ruhrpott und die dritte aus dem Schwabenland: Die Basis für die Marketinginitiative sind die vielfältigen Aktivitäten, die von den regionalen Zusammenschlüssen in ganz Deutschland entwickelt werden. Ein Blick auf die aktuellen Entwicklungen und die Entstehungsgeschichte.

Mit kreativen Sprüchen vermitteln die Berliner Genossenschaften ein klare Botschaft: „Wir sind die faire Alternative zu manch anderem Wohnungsmarktakteur und liefern auch sozialen Mehrwert“

Fotos: Wohnungsbaugenossenschaften Berlin

Ob als Plakat, Postkarte oder Bierdeckel – die Botschaften sind deutlich

Ein Motto als Programm: „Wir sind Deutschlands größte Wohngemeinschaft – und das soll jeder wissen …“. Die Marketinginitiative „Die Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland“ wird 2020 erstmals bundesweit Flagge zeigen: Plakat- und Printwerbung, Kino- und Radiospots und Aktivitäten im Digitalbereich mit gleichen Kernaussagen kommen landauf, landab zum Einsatz. Denn was vor etwas mehr als zwanzig Jahren in Hamburg begann, hat sich zu einer großen Interessengemeinschaft entwickelt. Heute gehören der sogenannten „Bauklötzchen-Initiative“, wie der Marketingzusammenschluss in der Branche aufgrund seines Logos liebevoll genannt wird, über 410 Wohnungsgenossenschaften mit 800.000 Wohnungen an.

Holger Hartwig
Agentur Hartwig 3c
HAMBURG/LEER

Das Angebot, auf das die Mitgliedsgenossenschaften zurückgreifen können, reicht vom Fotomaterial und Imagebroschüren über Malbücher und Comics bis hin zum Sattelschutz oder Brettspiel. Vorsitzender des Vereins ist seit 2018 Olaf Rabsilber, Vorstandsvorsitzender der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG. Er sagt: „Für uns gilt ein alter genossenschaftlicher Gedanke: Was einer nicht schafft, das schaffen viele.“ Deshalb sei die Initiative aufgebaut wie ein großes Netzwerk mit 43 regionalen Verbünden – Tendenz steigend.

Statt einer großen Zentrale mit vielen Mitarbeitern, die die Kampagnen entwickelt und deutschlandweit streut, gibt es bei der Gilde Heimbau in Berlin eine kleine Geschäftsstelle als bundesweite organisatorische Klammer. Aber die Musik spielt in den regionalen Zusammenschlüssen. Nur so ist es möglich, dass sich der Verein mit einem Jahresetat von etwa 200.000 € (je Mitgliedswohnung 0,25 € im Jahr) tragen kann. Mit diesem Budget werden zwei Mitarbeiterinnen bezahlt, die gemeinsame Homepage betrieben und das Vereinsleben mit Veranstaltungen, Workshops und Informationsaustausch umgesetzt. Die Initiative verstehe sich nicht als Verband oder Konkurrenz zum GdW und seinen Regionalverbänden. Hier sei man verankert und pflege den Austausch auch mit kommunalen Unternehmen oder Aktiengesellschaften.

Höhere Schlagkraft

Wie es die Initiative trotz des geringen Budgets schafft, bundesweites Marketing für die Genossenschaften zu betreiben, erklärt Rabsilber: „Konsens unter allen Beteiligten ist: Wer eine gute Idee entwickelt, die bei den anderen auf Interesse stößt, der stellt sie samt Grundkonzept in der Regel kostenfrei für die Vereinsmitglieder zur Verfügung.“ Bei der Kampagnenumsetzung fallen dann in den anderen Regionen lediglich die Handlings- und Anpassungskosten an, „aber eben nicht alles, was mit dem Kreativprozess zu tun hat und was für gewöhnlich kostenintensiv ist“. Vor allem für die kleinen regionalen Verbün- ›

Das sind die „Bauklötzchen“

Die Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V. ist ein Zusammenschluss von 410 Genossenschaften mit 800.000 Wohnungen und über 1 Million Mitgliedern. Fördermitglieder sind der GdW und seine Mitgliedsverbände. Die Vereinsarbeit ist organisiert in 14 Regionen mit 43 Verbünden. Organisiert wird die Arbeit über eine Geschäftsstelle in Berlin, die bei der Gilde-Heimbau Wohnungsbaugesellschaft mbH in Berlin angesiedelt ist.

www.wohnungsbaugenossenschaften.de

Plakate für Litfaßsäulen oder Bushaltestellen – ein Verbund entwickelt die Kampagne, andere können sie übernehmen

de mit Genossenschaften, die manchmal nur wenige hundert Wohnungen haben, sei das ein großer Vorteil. So könnten dort auch Kampagnen und Aktionen umgesetzt werden, die – würden sie komplett selbst entwickelt – aus Personal- oder Kostengründen oft nicht infrage kämen.

Vorgestellt werden die verschiedenen Kampagnen in einem mitgliedergeschützten Bereich auf der vereinseigenen Homepage. Weil die Genossenschaften durch ihre regionale Orientierung im Prinzip nicht im Wettbewerb zueinander stehen und durch den Austausch von Wissen und Ideen alle profitieren, gibt es keine Berührungsängste. „Es gelingt uns immer besser, die Marke 'Genossenschaft' mit ihren zentralen Eigenschaften konsequent und übergreifend zu präsentieren“, betont Rabsilber. Gerade in Zeiten, in denen über Mietendeckel oder sogar Enteignungen diskutiert werde, sei es notwendig, dass „wir gemeinsam deutlich machen, dass Wohnungsgenossenschaften für eine zuverlässige, serviceorientierte, langlebige und wirtschaftlich gesunde Versorgung mit bezahlbaren und guten Wohnungen stehen“.

Übergreifende Aktivitäten

2020 könnte für die Initiative zu einem weiteren Meilenstein-Jahr werden. In Berlin hat eine Kampagne zu aktuellen Themen 2019 so gut funktioniert, dass sie in allen Treffen bis hin zur Mitgliederversammlung angesprochen wurde. Dann kam die Frage, ob man das das nicht bundesweit machen könne. Der Vorstand empfahl denn auch allen regionalen Zusammenschlüssen, eine Umsetzung in 2020 zu prüfen. Rabsilber: „Das hat schnell Drive bekommen. Drei Regionen entschieden sich, in Ergänzung zur Berliner Motiv- und Plakatkampagne Radio-, Kino- und Internetspots zu produzieren.“ Und wieder greift das Baukastensystem: Jeder stellt seine Aktivitäten ein und alle anderen können diese mit regionalen Anpassungen nutzen. Noch seien nicht alle Regionen eingebunden, aber es kämen fast täglich Anfragen. Rabsilber ist überzeugt, „dass wir damit bundesweit eine Aufmerksamkeit bekommen, wie sie die Wohnungsgenossenschaften so bisher noch nicht hatten“.

In den kommenden Jahren soll neben den übergreifenden Marketingaktivitäten auch der Verein wachsen. „Wir sind kein Closed Shop und haben vor allem im Süden Deutschlands noch Potenzial“, so Rabsilber. Auch aus Regionen, aus denen es bisher meist hieß „Wir brauchen das nicht, wir haben Wartelisten“, steige das Interesse. „Jede Genossenschaft, die unsere Ziele und Arbeitsweisen mittragen will, kann in den Verein aufgenommen werden. Ich bin überzeugt: Wir werden bei der Zahl der repräsentierten Wohnungen bald die Millionengrenze knacken.“

Weitere Handlungsfelder

Die „Bauklötzchen“ schauen seit einigen Jahren keineswegs mehr ausschließlich auf das Thema Marketing. Ein Beispiel hierfür ist die Jobbörse auf der Homepage, die in Zeiten des zunehmenden Fachkräftemangels hilft, Personal zu suchen. Auch bei anderen Online-Angeboten suche man neue Lösungen, beispielsweise für die Datenbanken, so Olaf Rabsilber: Im ersten Schritt gehe man den Gästewohnungstauschring beziehungsweise die bereits heute beworben Gästewohnungen an, „dann folgen die Mietwohnungen.“ Bisherige Inhalte, etwa aktuelle Meldungen aus den Unternehmen, Neubauinformationen sowie eine umfassende Darstellung der Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens werden die Homepage weiterhin abrunden. Ferner strebt man mittelfristig die Modernisierung des Bauklötzchen-Logos an.

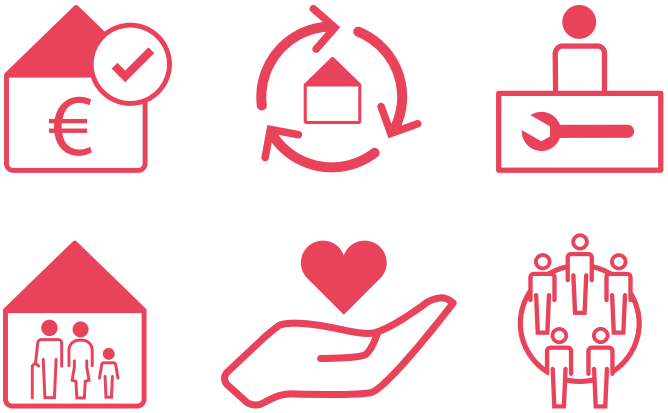
Wofür stehen Genossenschaften?

Fast von Beginn an gehören die Wohnungsbaugenossenschaften Berlin zur „Bauklötzchen-Initiative". Bereits 2000 gab es erste Aktivitäten. Über die Jahre hinweg standen sehr unterschiedlichen Ansätzen im Fokus, am Anfang beispielsweise auch die Vermarktung leerstehender Wohnungen. Seit September 2018 zielt man verstärkt auf die Werte der Genossenschaften ab. „Gerade heute ist es wichtig, immer wieder auf die Vorteile der Unternehmensform Genossenschaft hinzuweisen. Wir zeigen auf, dass wirtschaftliches und soziales Handeln miteinander vereinbar ist – im Gegensatz zu Unternehmen auf dem Wohnungsmarkt, die nur die Rendite im Auge haben“, sagt Monika Neugebauer von der Öffentlichkeitsarbeit der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin.
Auf Großplakaten im Berliner Stadtbild und auch online schärfen die Genossenschaften ihr Profil und werben für die genossenschaftliche Idee. Knapp 20 unterschiedliche Motive sind auch auf Flyern, Baustellenbannern, T-Shirts, Fahnen, Veranstaltungen, im Internet und in den sozialen Medien zu sehen. Alle Motive leiten sich aus der genossenschaftlichen Idee und ihren Vorteilen ab, zum Beispiel mit Werbung für lebenslanges Wohnrecht („Dauernutzungsvertrag klingt nur nicht so sexy wie er ist“) oder mit dem Hinweis, als Mitglied auch Mitbesitzer mit demokratischer Mitbestimmung zu sein („Unsere Lieblingssprache ist die Mitsprache“, „Für mehr Fairplay am Wohnungsmarkt“ oder „Zieh ein und ... dir gehört der Laden“). Ziel ist es, die Wahrnehmung der Genossenschaften in der Öffentlichkeit zu verbessern, denn nach Darstellung der Berliner Unternehmen trifft es keineswegs zu, dass trotz der angespannten Wohnungsmärkte in Berlin keine Genossenschaftswohnungen verfügbar sind. „Wir vermieten nach wie vor jedes Jahr rund 5.000 Wohnungen neu. Rund 50 % gehen dabei an Menschen, die noch nicht Mitglied einer Genossenschaft sind“, so Frank Schrecker, Sprecher der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin. Für alle Genossenschaften gelte: Seit über 100 Jahren bestimmend ist das Wohl der Mitglieder und nicht das „schnelle“ Geld.

Bilder: Wohnungsbaugenossenschaften Berlin; Wohngsbaugenossenschaften Stuttgart/Haufe Newtimes, WBGSH

Junge Leute ansprechen

2015 kam es zu einer Premiere: Erstmals kreierten drei regionale Verbünde (Rheinland-Westfalen, Baden-Württemberg und Stuttgart) eine gemeinsame Kampagne, um junge Menschen auf Genossenschaften und ihre Besonderheiten und Möglichkeiten hinzuweisen. 2016 ging die Kampagne an den Start und läuft in diesem Jahr aus. Die Kooperation wirkt bis heute nach. Bei der Kampagne, die 2020 bundesweit eingesetzt werden soll, steuert das Bündnis Kino- und Radiospots als Ergänzung des Medienmixes bei. Zusätzlich dazu wurde mit Blick auf die aktuelle Mietendiskussion ein Video- und Audiospot entwickelt. „Mit diesem Spot haben die Genossenschaften die Möglichkeit, sich bei politischen Debatten um die Zukunft des Wohnungsmarktes als fairer Vermieter regional zu positionieren", sagt Michael Seibt, bis November 2019 Vorsitzender des Marketingverbunds Rheinland-Westfalen. Jede Region könne aus mehreren Themenpaketen von Mitbestimmung bis Wohnsicherheit wählen, so Seibt und wählt ein Bild: „Wir singen jetzt alle im gleichen Chor und die Stimmen sind aufeinander abgestimmt. Alle Partner profitieren durch Kostenersparnis und einen intensiven Erfahrungsaustausch."



Bezahlbarer Wohnraum, ganzheitlicher Service, Hausmeisterservice, lebenslanges Wohnrecht, Sozialmanagement oder starke Gemeinschaft: die schleswig-holsteinische Marketinginitiative visualisiert das Qualitätsversprechen der Wohnungsgenossenschaften mit Piktogrammen

Icon-System für die Leistungsvielfalt

Wohnungsgenossenschaften bieten mehr als nur eine Wohnung mit guter Ausstattung zu einem bezahlbaren Preis. Das nahm der Verbund in Schleswig-Holstein zum Anlass, 15 Piktogramme zu entwickeln, die das gemeinsame Qualitätsversprechen der Wohnungsgenossenschaften abbilden und die Servicevielfalt verdeutlichen. „Das Icon-System bringt unseren Markenkern und die Mehrwerte, die genossenschaftliches Wohnen bietet, auf den Punkt", so Sven Auen, Vorstandsvorsitzender der Woge Kiel eG. Mittlerweile würden alle schleswig-holsteinischen Genossenschaften die Icons einsetzen und es verwenden sogar weitere 49 Genossenschaften – darunter die Verbünde in Köln und Hannover – das System. Genutzt werden könnten die Piktogramme sowie ein dazugehöriger Imagefilm, der durch den Aufbau mit verschiedenen Sequenzen individualisierbar ist, für „kleines Geld" – sprich Handling-Kosten und Mittel für erforderliche Anpassungen.

Die Wohnungsgenossenschaften bei jungen Leuten als faire Vermieter bekannt zu machen, war unter anderem Ziel der Stuttgarter Kampagnen

Bei den jährlichen Symposien, der Mitgliederversammlung oder dem Best-Practice-Day geht es immer wieder um angrenzende Themen, die die Entwicklung der Genossenschaften insgesamt betreffen. Dabei sei ein Umstand bemerkenswert: „Es gibt keine Hierachieebenen. Vorstände, Bereichsleiter oder zuständige Mitarbeiter kommen themenorientiert zusammen. So werden Themen schnell in die Unternehmen getragen und die, die für die Umsetzung sorgen, sitzen mit am Tisch", erklärt Rabsilber. Doch welche Themen werden künftig wichtig? Etwa eine große Einkaufsgemeinschaft bei Investitionen der Genossenschaften? „Das kann ich nicht sagen. Ich weiß aber, dass damit in den regionalen Verbünden bereits gute Erfahrungen gemacht wurden", sagt er.

Ein Werbespot vor der 20-Uhr-Tagesschau?

Mit Blick auf 2030 ist Rabsilber optimistisch: Man sei erheblich gewachsen und viele Bürger wüssten, dass Genossenschaften modern, service-orientiert, sozial engagiert sowie der Inbegriff für leistungsstarkes, attraktives und bezahlbares Wohnen seien. Ob dann auch der Zeitpunkt gekommen ist, an dem die Wohnungsbaugenossenschaften mit einem Fernsehspot für sich und ihre Idee des bezahlbaren Wohnens werben? „Schön wär´s ja. Ich denke aber, das wird bei unserem Budget wohl immer schwierig bleiben", meint er und ergänzt, dass die regionalen Verbünde eigene Budgets in teils größerem Umfang einsetzen: Allein für eine fast flächendeckende Ausstrahlung von Radio- und Web-Radio-Spots würde eine Region 2020 rund 260.000 € und damit bezogen pro Wohneinheit rund 1,30 € ausgegeben. „Das ist mehr als der Verein jährlich zur Verfügung hat, für einzelne Wohnungsgenossenschaften aber ein überschaubarer Betrag", so der Vorsitzende. Addiere man die eingesetzten jährlichen Mittel aller Verbünde zusammen, ergebe dies ein anspruchsvolles Gesamtbudget und zeige unabhängig vom Vereinsbudget die Wirkung und Stärke der Initiative, so Rabsilber, der sich sicher ist, dass die "Bauklötzchen-Initiative" und die Genossenschaften gerade angesichts der allgemeinen Entwicklungen rund und das Thema Wohnen mehr denn je geschätzt werden würden. —

INTERVIEW MIT EVA KIEFER UND INGO THEEL

„Wir wurden schnell zu einem Jahrmarkt der Ideen“

Ingo Theel und Eva Kiefer von der Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG (BGFG) in Hamburg sind Akteure der ersten Stunde der bundesweiten Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften. Der BGFG-Vorstand und seine langjährige Assistentin erinnern sich an die Anfänge, Herausforderungen und Vorurteile.

Herr Theel, was gab vor über 20 Jahren den Ausschlag, eine Marketinginitiative für Genossenschaften auf den Weg zu bringen?

THEEL: Ausgangspunkt war eine Marktstudie des Arbeitskreises Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e. V. Ende der 1990er Jahre. Sie untersuchte, wie sich der Hamburger Markt verändern wird und welche Position die Genossenschaften dabei haben. Wir wollten wissen, welche Handlungserfordernisse sich ergeben. Vermarktung und Marketing war damals kein gängiges Vokabular bei vielen Genossenschaften. Die Hauptdiskussion, die wir in Hamburg und später auch mit anderen Regionen immer wieder hatten, war die Aussage, dass doch alle Wohnungen vermietet seien und man keine Werbung brauche. Klarzumachen, dass Marketing zukunftsorientiert ist und es nicht schaden kann, trotz Wartelisten als moderner, attraktiver Vermieter wahrgenommen zu werden, war eine große Aufgabe.

Warum?

THEEL: Viele Hamburger wussten zwar, dass es Genossenschaften gibt, und kannten auch die eine oder andere, aber kaum einer wusste, wie man eine Genossenschaftswohnung bekommt. Wir hatten das positive Image, dass unsere Wohnungen günstiger sind, besser betreut werden und man bei einer Genossenschaft sicherer wohnt als bei anderen Vermietern …

KIEFER: … Andererseits hatten Genossenschaften aber auch ein angestaubtes, altbackenes Image. Viele dachten an einen „Closed Shop“, in den man sowieso nicht reinkommt. Dieses Image wollten wir ändern und zeigen, dass wir moderne Dienstleistungsunternehmen sind.

Was waren dann die ersten Schritte?

THEEL: Wir mussten eine Lösung finden, wie wir mit nur einem Absender das vielfältige genossenschaftliche Angebot von 30 Unternehmen etablieren.

Schnell war klar, dass wir ein gemeinsames Logo brauchen. Dabei setzten sich letztlich die Bauklötzchen als Wort-Bild-Marke durch. Ursprünglich sollte noch „Domo vita“ über dem Logo stehen, was frei übersetzt für lebendige Häuser beziehungsweise Nachbarschaften stand. Hierüber hatten wir interessante Diskussionen: Die einen erinnerte das eher an eine Seniorenwohnanlage, die anderen an ein Verdauungsmittel.

Fotos: Kasper Fuglsang

Wir starteten mit einem Budget von etwas mehr als 1 € pro Wohnung.

KIEFER: Die Angst war: Wenn wir jetzt Anzeigen schalten, dann rennen einem die Interessenten die Bude ein und man hat nichts anzubieten. Deshalb machten wir ausschließlich Image- und keine Angebotsaktionen.

Es blieb nicht bei den Aktivitäten in Hamburg ...

THEEL: Das stimmt. Was wir machten, sprach sich in der Branche schnell herum. Schon bald interessierten sich Kollegen aus Berlin und Schleswig-Holstein für unser Konzept. Für uns war klar: Wir teilen unsere Überlegungen und Erfahrungen gern, da wir ja nicht im direkten Wettbewerb stehen.

Waren die Konzepte denn übertragbar?

KIEFER: Das war das Erstaunliche. Bis auf die Grundidee und das Logo war nichts 1:1 übertragbar. Jeder Markt erforderte Modifikationen. In Berlin war in der damaligen Zeit vor allem das Vermarkten freier Wohnungen wichtig, ganz anders als bei uns in Hamburg.

Trotzdem ging es sehr schnell bundesweit voran...

THEEL: Unser Erfolg sprach sich schnell herum. Ganz ehrlich: Wir hatten keine Vision, dass sich die Initiative einmal so ausdehnen könnte. Wir waren Handelsreisende in Sachen Bauklötzchen und haben auf Anfragen mit Hand und Herz reagiert. Offenbar war unsere Idee wirklich gut ... Wichtig war: In Hamburg herrschte Einigkeit, dass wir einen offenen und fairen Austausch pflegen wollen und jeder seine Erkenntnisse und Aktivitäten dem anderen soweit möglich ohne Kosten überlässt. So wurde es schnell ein Jahrmarkt der Ideen. Ich war wie ein Handelsvertreter sozusagen mit Musterkoffer unterwegs und Frau Kiefer hielt im Hintergrund alles am Laufen.

Begrüßten die Verbände die Aktivitäten und Initiativen zur Profilierung der Genossenschaften als eigene Marke?

THEEL: Unsere Aktivitäten wurden vom GdW und den Landesverbänden begrüßt, aber es war auch Nervosität zu spüren. Wir wurden halt sehr schnell groß – mit bundesweit fast der Hälfte aller Genossenschaftswohnungen. Es war nie unsere Absicht, einen eigenen Verband aufzubauen. Es ging und geht darum, uns mit unserem Produkt von anderen Wohnungsanbietern abzugrenzen und zu verdeutlichen, dass wir die Guten sind.

Was zeichnet die „Bauklötzchen-Initiative“ aus Ihrer Sicht bis heute aus?

THEEL: Sie lebt und entwickelt sich mit neuen Aktivitäten immer weiter. Die Veranstaltungen sind lebendiger und effektiver, weil sich bei der Initiative Akteure aus allen Ebenen treffen, vom Vorstand bis zum zuständigen Mitarbeiter.

Was war denn die frechste Kampagne?

THEEL: Sicher ziemlich zu Beginn die Edgar-Karten in Hamburg.

KIEFER: Die Motive „Bei uns bekommst Du lebenslänglich“ oder die leichten Mädchen mit dem Hinweis „Spitzenservice – Gibt’s bei uns auch“ waren heiß diskutiert. Aber die Karten waren in den Cafés und Kneipen immer sehr schnell vergriffen.

Und gab es auch einmal einen Moment, wo Sie alles hinschmeißen wollten?

THEEL: Das war bei einer Veranstaltung in Bayern. Ich war trotz vorheriger Absprache nicht eingeplant und in den Gesprächen mit den Kollegen aus dem Süden hörte ich nur „Des brauch’ mer net, aber schön, dass Sie da san“. Ich war und bin aber überzeugt, dass diese Kampagne sowie die Zusammenarbeit absolut richtig sind. Wir haben viel richtig gemacht. Heute erfolgt mehr als die Hälfte aller Neuvermietungen an Menschen, die erst bei der Anmietung in die Genossenschaft eintreten. Wir waren Ende der 1990er Jahre unserer Zeit etwas voraus.

Was ist Ihr Wunsch für die Zukunft?

THEEL: Es wäre schön, wenn die Initiative weitere Unternehmen begrüßen könnte und dann über eine Million Wohnungen präsentiert.

Vielen Dank für das Interview.

Das Gespräch führte Holger Hartwig. —

KÜCHENTHAL
IMMOBILIENCONSULTING
PROJEKTMANAGEMENT GMBH

Rahmenvertragspartner großer Wohnungsbaugesellschaften

Bauleitung / Projektleitung Ihrer Projekte – gesamter Wirtschaftseinheiten, Quartiere
Angebots-/ Rechnungsprüfung und Freigabe auf Ihren internen (SAP) Systemen
Wir integrieren uns, als temporärer Teil Ihrer Bauabteilung, in Ihr System.

KÜCHENTHAL IMMOBILIENCONSULTING . PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Geschwister-Scholl-Str. 9 • 04808 Wurzen • Tel.: +49 (3425) 82 39 100 • E-Mail: wohnungswirtschaft@kuechenthalconsult.de • www.kuechenthalconsult.de

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Gewinnausschüttungen von Kapitalgesellschaften und Kapitalertragsteuer

Zum 31. Dezember 2019 läuft die steuerliche Sonderregelung aus, die bei Gewinnausschüttungen von Wohnungsunternehmen unter Verwendung von EK 02 zur Erhöhung der Körperschaftsteuer von drei Siebteln führt(e). Insbesondere kommunale Gesellschafter haben deshalb bislang keine Ausschüttungen beschlossen. Das wird sich ab 2020 vermutlich ändern.

Die beim Kapitalertragsteuerabzug zu beachtenden Regelungen sind Gegenstand der nachfolgenden Ausführungen, wobei sich diese auf die von Kapitalgesellschaften bei Gewinnausschüttungen an andere Körperschaften relevanten Vorschriften beschränken.

Grundsätzliches zum Kapitalertragsteuerabzug bei Gewinnausschüttungen

Kapitalgesellschaften sind bei Dividendenzahlungen (Kapitalerträge i. S. d. § 20 Abs. 1 Nr. 1 EStG) grundsätzlich verpflichtet, den Kapitalertragsteuerabzug vorzunehmen (§ 43 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 44 Abs. 1 Satz 3 EStG). Die Kapitalertragsteuer beträgt grundsätzlich 25 % des Kapitalertrags (§ 43 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG). Unter bestimmten Voraussetzungen ist jedoch kein oder nur ein reduzierter Kapitalertragsteuerabzug vorzunehmen. Hinzu kommt der Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % der Kapitalertragsteuer.

StB Fritz Schmidt
Geschäftsführer
WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH
STUTTGART

Entstehung, Anmeldung und Abführung von Kapitalertragsteuer/Solidaritätszuschlag

Die Kapitalertragsteuer entsteht in dem Zeitpunkt, in dem die Kapitalerträge (Dividenden) dem Gläubiger (Gesellschafter) zufließen (§ 44 Abs. 1 Satz 2 EStG). Gleiches gilt für den Solidaritätszuschlag. Dividenden fließen dem Gesellschafter an dem Tag zu, der im Ausschüttungsbeschluss als Tag der Auszahlung bestimmt worden ist (§ 44 Abs. 2 Satz 1 EStG). Wurde im Ausschüttungsbeschluss kein Zeitpunkt der Auszahlung festgelegt beziehungsweise enthält der Gesellschaftsvertrag hierzu keine Festlegungen, gilt als Zeitpunkt des Zuflusses der Tag nach der Beschlussfassung (§ 44 Abs. 2 Satz 2 EStG), auch wenn die Auszahlung gegebenenfalls erst später erfolgt. Im (gegebenenfalls fiktiven) Zeitpunkt der Auszahlung der Dividende ist die einzubehaltende Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag beim zuständigen Finanzamt anzumelden und abzuführen (§ 45 a Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 1 Satz 5 EStG). Die Kapitalertragsteueranmeldung ist nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck auf elektronischem Weg an die Finanzverwaltung zu übermitteln (§ 45 a Abs. 1 Satz 1 EStG).

Gewinnausschüttungen an Körperschaften

Bei Dividendenzahlungen an Körperschaften ist zu differenzieren, ob es sich beim Empfänger der Ausschüttung (Gesellschafter) um

- eine **steuerpflichtige** Körperschaft (Kapitalgesellschaft, Genossenschaft, Betrieb gewerblicher Art einer juristischen Person des öffentlichen Rechts) oder
- eine **steuerbefreite** Körperschaft (juristische Person des öffentlichen Rechts, Kirche, Stiftung, Verein) handelt.

Dividendenzahlungen an steuerpflichtige Körperschaften

Bei Dividendenzahlungen an steuerpflichtige Körperschaften ist stets der Kapitalertragsteuerabzug in Höhe von 25 % vorzunehmen.

Dividendenzahlungen an steuerbefreite Körperschaften

1. DIVIDENDENZAHLUNGEN AN KIRCHEN UND GEMEINNÜTZIGE STIFTUNGEN/VEREINE

Handelt es sich beim Empfänger der Ausschüttung (Gesellschafter) um eine inländische

- juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient (Kirche), oder
- Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder

- nach § 5 Abs. 1 Nr. 9 KStG von der Körperschaftsteuer befreite ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dienende Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse (zum Beispiel gemeinnütziger Verein), ist bei Dividendenzahlungen **kein** Steuerabzug vorzunehmen (§ 44 a Abs. 7 Satz 1 EStG).

Voraussetzung für die Abstandnahme vom Steuerabzug ist die Vorlage einer entsprechenden Nichtveranlagungsbescheinigung durch den Gesellschafter (§ 44 a Abs. 7 Satz 2 EStG).

Achtung: Eine solche Nichtveranlagungsbescheinigung wird nicht erteilt, wenn die Beteiligung in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb oder in einem Betrieb gewerblicher Art gehalten wird. Als Folge ist der 25 %ige Kapitalertragsteuerabzug vorzunehmen.

Hinweis: Von Seiten der Finanzverwaltung wird nicht beanstandet, wenn der Gesellschafter anstelle einer Nichtveranlagungsbescheinigung eine amtlich beglaubigte Kopie des zuletzt erteilten Freistellungsbescheides einreicht, der für einen nicht länger als fünf Jahre zurückliegenden Veranlagungszeitraum vor dem Veranlagungszeitraum des Zuflusses der Kapitalerträge erteilt worden ist (vgl. Bundesfinanzministeriumsschreiben „Einzelfragen zur Abgeltungsteuer“ vom 18. Januar 2016, Tz. 295).

2. DIVIDENDENZAHLUNGEN AN JPÖR BEI BETEILIGUNG IM VERMÖGENSVERWALTENDEN BEREICH

Handelt es sich beim Empfänger der Ausschüttung (Gesellschafter) um eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts, die **nicht** in § 44 a Abs. 7 EStG bezeichnet ist (zum Beispiel Kommune oder Landkreis), ist bei Dividendenzahlungen lediglich ein 15 %iger Kapitalertragsteuerabzug vorzunehmen (§ 44 a Abs. 8 Satz 1 Nr. 2 EStG).

Voraussetzung hierfür ist die Vorlage einer entsprechenden Nichtveranlagungsbescheinigung durch den Gesellschafter (§ 44 a Abs. 8 Satz 2 EStG).

Achtung: Eine solche Nichtveranlagungsbescheinigung wird nicht erteilt, wenn die Beteiligung in einem Betrieb gewerblicher Art gehalten wird. Als Folge ist der 25 %ige Kapitalertragsteuerabzug vorzunehmen.

Hinweis: Sollte eine Dividendenzahlung an eine nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft erfolgen, ist der 25 %ige Kapitalertragsteuerabzug vorzunehmen, weil die Beteiligung an einem anderen Wohnungsunternehmen zu den nicht begünstigten Tätigkeiten einer Vermietungsgenossenschaft gehört und damit dem partiell steuerpflichtigen Geschäftskreis zuzuordnen ist.

Sonderfall: Ausschüttungen aus dem steuerlichen Einlagekonto

Erfolgen Ausschüttungen, die im steuerlichen Sinn eine Rückzahlung von Einlagen darstellen (Entnahme aus dem sogenanntem steuerlichen Einlagekonto), sind diese nicht steuerbar. Sie führen beim Gesellschafter nicht zu Einkünften aus Kapitalvermögen (§ 20 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 EStG). Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag entstehen somit nicht. Die Kapitalertragsteuer-Anmeldung ist als Null-Meldung einzureichen. In der Steuerbescheinigung sind solche Leistungen gesondert anzugeben.

Exkurs zu natürlichen Personen

Sollten an der ausschüttenden Kapitalgesellschaft auch natürliche Personen beteiligt sein, wird auf GdW Information 140 „Dividenden und Zinsen bei Wohnungsgenossenschaften“ (siehe unten) verwiesen, die im Jahr 2014 erschienen ist. Für diesen Personenkreis gelten die Regelungen, die auch für Dividendenzahlungen von voll steuerpflichtigen Genossenschaften einschlägig sind. Kapitalgesellschaften dürfen in diesem Fall zwar Nichtveranlagungsbescheinigungen annehmen (§ 44 a Abs. 1 Satz 4 i. V. m. Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 EStG), Freistellungsaufträge dagegen nur, wenn die Dividenden für Anteile gezahlt werden, die die Kapitalgesellschaft ihren Arbeitnehmern überlassen hat und von ihr oder einem von der Kapitalgesellschaft bestellten Treuhänder verwahrt werden (§ 44 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 EStG).

Dividenden und Zinsen bei Wohnungsgenossenschaften

Bestellmöglichkeit:
bestellung@gdw.de

Mitteilungen an das Bundeszentralamt für Steuern

Die Meldepflicht nach § 45 d Abs. 1 EStG gegenüber dem Bundeszentralamt für Steuern besteht nur hinsichtlich der Kapitalerträge, bei denen aufgrund eines Freistellungsauftrags oder einer Nichtveranlagungsbescheinigung einer natürlichen Person vom Kapitalertragsteuerabzug Abstand genommen wurde. Dividendenzahlungen an steuerbefreite Körperschaften fallen nicht hierunter.

Steuerbescheinigung

Dem Empfänger der Gewinnausschüttung ist auf dessen Verlangen eine Steuerbescheinigung nach amtlich vorgeschriebenem Muster auszustellen (§ 45 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 EStG). Diese Verpflichtung besteht unabhängig von der Vornahme eines Kapitalertragsteuerabzugs. Auch die Vorlage einer Nichtveranlagungsbescheinigung entbindet nicht von der Verpflichtung zur Ausstellung einer Steuerbescheinigung. Das Bundesfinanzministerium veröffentlicht regelmäßig amtlich vorgeschriebene Muster für Steuerbescheinigungen. Es ist zulässig, die Steuerbescheinigung auf der für den Gläubiger der Kapitalerträge bestimmten Mitteilung über die Gutschrift der Dividenden zu erteilen.

Für eine Beratung im Zusammenhang mit dem Kapitalertragsteuerabzug bei Gewinnausschüttungen von Kapitalgesellschaften stehen die Prüfungsverbände des GdW sowie deren nahestehende Wirtschaftsprüfungsgesellschaften gern zur Verfügung. —

Weitere Informationen: www.gdw-pruefungsverbaende.de

MARKTENTWICKLUNGEN UND FALLSTUDIENARTIGER PRAXISLEITFADEN

Schuldscheindarlehen für die Wohnungswirtschaft

Alternative Finanzierungsformen zum klassisch besicherten Bankdarlehen werden in den Führungsetagen deutscher Wohnungsunternehmen derzeit mit Interesse analysiert. Dabei ist eine wachsende Emissionstätigkeit insbesondere bei sogenannten unbesicherten Schuldscheindarlehen erkennbar.

Die Erschließung neuer Investorengruppen, die Schonung von Beleihungsreserven und die Realisierung niedriger Zinskosten auch für sehr lange Laufzeiten können dafür ursächlich sein. Im folgenden Beitrag geht es um konzeptionelle Merkmale von Schuldscheinen, Entwicklungen im deutschen Schuldscheinmarkt und Handlungsempfehlungen für eine erfolgreiche Schuldscheinplatzierung.

Prof. Dr. Markus Knüfermann
Fachgebiet Volkswirtschaftslehre
EBZ Business School
BOCHUM

Neue Finanzierungswelt der Wohnungswirtschaft

Mittelständische Wohnungsunternehmen strukturieren ihr Fremdkapital traditionell fast ausschließlich über besicherte bilaterale Bankdarlehen. Die in bestimmten Regionen Deutschlands bestehenden signifikanten Investitionsvolumina im Wohnungsbau führen dazu, dass mittelständische Unternehmen die Voraussetzungen und Möglichkeiten von Finanzierungsformen wie Schuldscheindarlehen intensiver analysieren. In vielen Fällen scheinen stärkere Diversifizierungen von Finanzierungsinstrumenten und Finanzierungspartnern empfehlenswert. Schließlich ist die langfristige Fremdkapitalstruktur der Unternehmen mitentscheidend für die Umsetzbarkeit von Investitionen und die Robustheit der Geschäftsmodelle auch in volatileren Marktphasen.

Konzeptionelle Hintergründe

Eine Alternative zu bilateralen Bankdarlehen sind Schuldscheindarlehen. Sie sind anleiheähnliche mittel- bis großvolumige am Kapitalmarkt nicht börslich handelbare Kredite, die Finanzmittel seitens zumeist mehrerer Darlehensgeber über rechtlich selbständige Teilforderungen (Schuldscheine) bereitstellen. Ihre rechtliche Regelungen basieren im Wesentlichen auf jenen des verzinslichen Darlehensvertrags nach §§ 488 ff. BGB und im Unterschied zu Anleihen sind sie nicht prospektpflichtig (vgl. Knüfermann 2018, S. 159 f.). Die einzelnen Schuldscheine sind nur Beweisurkunden der Schuld mit durchaus unterschiedlichen Kredittranchen (Laufzeit, Zinssätze, Beträge), sodass dann von strukturierten Schuldscheinen gesprochen wird. Eine Übertragung von Teilforderungen erfolgt durch die Abtretung (Zession), jedoch ist hierzu häufig die Zustimmung der Schuldner erforderlich. Das Schuldscheindarlehen wird zumeist von einem arrangierenden Kreditgeber bereitgestellt. Dazu ist ein Darlehensvertrag mit dem Arrangeur abzuschließen, sodass in der Praxis durchaus auf die explizite Ausstellung der Schuldscheine verzichtet wird. Gläubiger von Schuldscheindarlehen sind im Wesentlichen institutionelle Investoren wie (Lebens-) Versicherungen und Pensionskassen. Ihre Schuldner sind zumeist Unternehmen bester Bonität.

Christian Fuest
Dozent
FH Bochum
BOCHUM

Die derzeitige Überliquidität auf den Finanzmärkten lässt in Kombination mit dem Niedrigzinsniveau auf Besicherungen verzichten. Damit schont ein solches Schuldscheindarlehen Beleihungsreserven und vergrößert die Investorenbasis. Im Jahr 2015 emittierte die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin als erstes kommunales Wohnungsunternehmen ein fünffach tranchiertes, endfälliges Schuldscheindarlehen mit einem Volumen in Höhe von 120 Mio. €. Zuvor hatten die börsennotierten Adler Real Estate AG und die GSW Immobilien AG jeweils den Erwerb von Wohneinheiten mittels Schuldscheindarlehen finanziert.

Volumina und Konditionen wohnungswirtschaftlicher Schuldscheindarlehen

Der deutsche Schuldscheinmarkt erlebte im Jahr 2008 einen signifikanten Anstieg der Kreditvolumina. Zwar wuchsen auch die Volumina der Buchkredite an Firmenkunden und der Anleihefinanzierungen. Bank-

darlehen für den Wohnungsbau wiesen für dasselbe Zeitfenster noch signifikante Volumenrückgänge aus. Ihr Tiefpunkt wurde sogar erst im Herbst 2010 erreicht, als die deutsche Volkswirtschaft die negativen Konjunkturentwicklungen des Jahres 2009 bereits kompensiert hatte. Demnach ist es gerade eine Dekade her, als das Wohnungsbaukreditgeschäft in Deutschland schrumpfte und sich Wohnungsunternehmen nicht so problemlos finanzieren konnten wie heute (vgl. Knüfermann 2018, S. 69 f. und S. 124-126.).

Märkte der langfristigen Fremdfinanzierung

Knüfermann, M.
3. Auflage (2018)
Wiesbaden,
Springer Gabler.

Die Platzierungsvolumina bei Schuldscheindarlehen der deutschen Wohnungswirtschaft sind im Vergleich zum Gesamtmarkt noch verschwindend gering. Das Gesamtvolumen der durch die Autoren recherchierten Platzierungen von 27 Schuldscheinen durch Bestandshalter und Entwickler der Immobilienwirtschaft von Mitte 2014 bis Ende 2018 betrug 25 Mrd. €. Das Durchschnittsvolumen je Schuldschein lag demnach bei 95 Mio. €.

Für einige dieser Transaktionen liegen den Autoren aufgrund eigener Beratungsaktivitäten Detailinformationen zu Bonitäten und Risikoaufschlägen vor. Hierbei handelt es sich ausschließlich um kommunale Wohnungsunternehmen, deren platzierte Schuldscheine ein Darlehensvolumen von 1,45 Mrd. € (Ø = 131 Mrd. €) umfassten. Aus diesen Informationen lässt sich gemäß nebenstehender Grafik eine Schuldschein-Zinsstrukturkurve für die Wohnungswirtschaft ableiten. Sie dient als Indikation für Ober- und Untergrenzen der Konditionierung (Pricing) von Schuldscheindarlehen. Im Ergebnis fallen das Zinsniveau an sich und die unternehmensspezifischen Risikoaufschläge auffällig niedrig aus.

In der Platzierungspraxis von Schuldscheinen ist zu beachten, dass Investoren unabhängig von der Grundsystematik des Pricing (Euro-Mid-Swap-Satz + fristenkongruenter Kreditrisikoaufschlag) gerade in sehr langen Laufzeiten individuell vordefinierte Mindestkupons verlangen. Die meisten Transaktionen der Immobilienwirtschaft wurden zwar an der Vermarktungsuntergrenze zum Vorteil der Schuldner platziert. Bei schwächeren Bonitäten beziehungsweise bei einer nicht überwiegend kommunal geprägten Gesellschafterstruktur erhöhen sich die von Investoren geforderten Kreditrisikoaufschläge nach oben und führen im Ergebnis zu höheren Kupon-Niveaus als es die Durchschnittsbetrachtung visualisiert.

Erfolgsfaktoren der Schuldscheinplatzierung

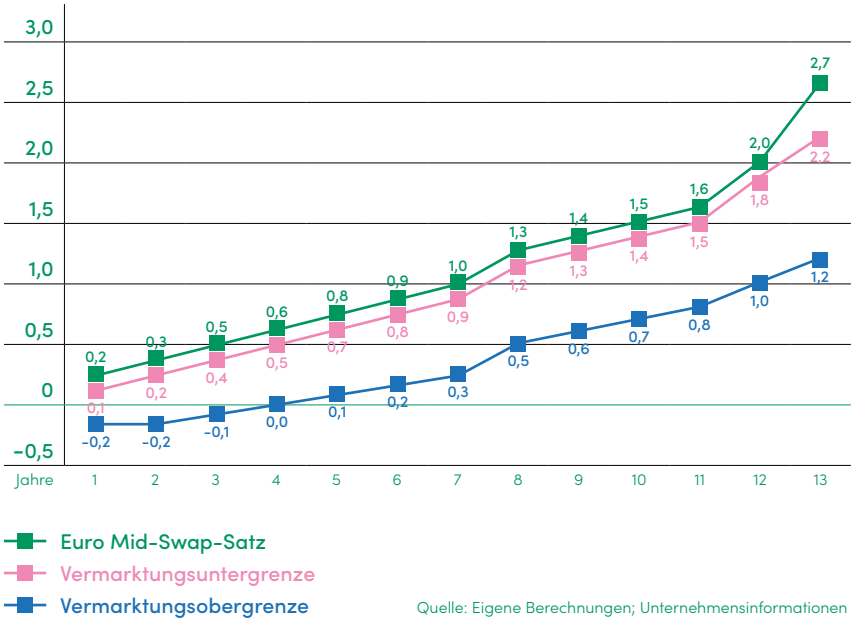
Aus den skizzierten Marktentwicklungen lassen sich für Wohnungsunternehmen wesentliche Erfolgsfaktoren für die Platzierung von Schuldscheindarlehen ableiten. Hierzu wurden die einzelnen Platzierungen im Detail analysiert. Erfolgsfaktoren sind demnach:

- Projektdauer (maximal 12 Wochen);
- Mandatierung einer Emissionsberatung (Effektivität und Effizienz sichern);
- Auswahl des arrangierenden Kreditinstituts (durch die Emissionsberater);
- Investorenbreite optimieren;
- Externes Rating nicht unnötig durchführen;
- Schuldscheinfähigkeit gewährleisten;
- interne und externe Prozesse frühzeitig vorbereiten.

Zusammenfassend bleibt das klassisch besicherte bilaterale Bankdarlehen zwar die zentrale Säule der wohnungswirtschaftlichen Außenfinanzierung. Die Attraktivität von Wohnungsbaukreditgeschäften ist aber aus Sicht von Kreditinstituten zyklisch. Große und auch schon mittelgroße Wohnungsunternehmen diversifizieren daher bereits erkennbar ihre Finanzierungsbasis beziehungsweise Investorenbreite durch die Platzierung von Schuldscheindarlehen. Damit nutzen sie effizient das Niedrigzinsniveau, schonen ihre Beleihungsreserven und signalisieren ihren Finanzierungsverhandlungspartnern Finanzkompetenz. Alles in allem optimieren diese Wohnungsunternehmen ihr Kapitalkostenmanagement. —

(Vorsichtige) Schuldschein-Zinsstrukturkurve für kommunale Wohnungsunternehmen

Alle Angaben in Prozent



Quelle: Eigene Berechnungen; Unternehmensinformationen

PRAXISBEISPIEL

Mietgestaltung und Mietenpolitik im gesättigten Markt

Abseits der Metropolen mit knappem bezahlbaren Wohnraum und hohen Mietpreissteiergungen gibt es Regionen mit Wohnungsleerstand, Druck auf die Mietpreise und den daraus resultierenden Problemen. Wie die WHG in Eberswalde als kommunales Wohnungsbauunternehmen damit umgeht, wird hier erläutert.

Eberswalde, etwa 60 km nordöstlich von Berlin gelegen, ist Kreisstadt des Landkreises Barnim und von Berlin aus in circa 30 Minuten mit der Regionalbahn zu erreichen. Nach dem Zweiten Weltkrieg konnte Eberswalde an seine bis in das 19. Jahrhundert zurückreichende Tradition als Standort metallverarbeitender Industrie anknüpfen. Der Zusammenbruch der DDR-Wirtschaft Ende der 1980er Jahre hinterließ auch in Eberswalde seine Spuren. Der Abbau der industriellen Arbeitsplätze, verbunden mit demografischem Wandel und Geburtenrückgang, führte in der Stadt zu einem dramatischen Bevölkerungsrückgang: Lebten am 31. Dezember 1989 noch 54.964 Menschen in Eberswalde[1], waren es im Jahr 2013 gerade noch 39.939[2], also eine Verringerung um 27,3 %.

Hans-Jürgen Adam
Geschäftsführer WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH EBERSWALDE

Eine solche Bevölkerungsentwicklung hinterlässt tiefe Spuren im Wohnungsmarkt: Trotz des Rückbaus von 1.978 Wohneinheiten zwischen den Jahren 2002 und 2015[3] standen zum Stichtag 31.12.2016 immer noch 2.407 Wohneinheiten leer, was einer Leerstandsqoute von 10 % entspricht[4] und auch mit der Leerstandsquote der ansässigen WHG Wohnungsbau und Hausverwaltungs-GmbH korrespondiert.

Eine stadtweite Leerstandsquote von 10 % bedeutet: Der Wohnungsmarkt in Eberswalde ist ein reiner Mietermarkt, was sich mietpreisdämpfend auswirkt. Durch den Angebotsüberhang sind Mietpreissteigerungen begrenzt. Derzeit bleibt die WHG mit durchschnittlich maximal 6 % Mietsteigerung im Dreijahreszeitraum deutlich unter dem gesetzlich maximal möglichen Mietsteigerungspotenzial von 20 % in drei Jahren, ja sogar unter der verschärften Kappungsgrenze der Mietpreisbremse von 15 % in drei Jahren in denjenigen Gemeinden, in denen „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen […] besonders gefährdet ist“ (§ 558 Abs. 3 Satz 3 BGB). Mietermarkt bedeutet also konkret für alle Marktakteure in der Stadt Eberswalde: Nicht marktfähige Mieten oder die Vermietung nicht marktfähiger Bestände sind nicht durchsetzbar und führen zu Leerstand auf Seiten der Anbieter.

Marktgestalter, aber auch dem Markt unterworfen

Mit einem Anteil von rund 22 % am gesamten Wohnungsbestand der Stadt ist die WHG zwar ein gewichtiger Faktor des lokalen Immobilienmarktes, was aber nicht zur Aufhebung oder gar zur Kontrolle der Mechanismen des lokalen Wohnungsmarktes führt. Das Umzugsverhalten in Eberswalde spiegelt den Angebotsüberhang auf dem Wohnungsmarkt wider. Dies führt bei den Kunden in Eberswalde zu einer großen Umzugsbereitschaft in größere und besser ausgestattete Wohnungen. Hat der Mieter die Möglichkeit, für die gleiche Miete seine Wohnqualität zu verbessern, stimmt er „mit den Füßen“ ab. Dieses Marktverhalten: „Besseres Wohnen für das gleiche Geld“ spiegelt sich auch in der Fluktuationsquote der WHG wider.

Fluktuationsquote der WHG

	2014	2015	2016	2017
Kündigungen	534	550	475	466
Neuvermietungen	450	528	573	474
Δ	-84	-22	98	8
Fluktuationsquote WHG (jeweils zum 31.12.)	**9,13 %**	**9,42 %**	**8,14 %**	**8,04 %**

Abbildungen: WHG

In angespannten Wohnungsmärkten wie beispielsweise Berlin lag die Fluktuationsquote laut dem dem BBU-Marktmonitor 2017 des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) im Jahr 2017 im Vergleich dazu mit 5,5 % deutlich unter der von Eberswalde.

Macht bei der WHG der Kündigungsgrund „Wegzug aus Eberswalde" den Großteil der Kündigungsgründe aus, sind die Kündigungsgründe „Umzug innerhalb der WHG" und „Umzug zu einem anderen Eberswalder Vermieter" mit circa 40 % deutlich bemerkbar. Gerade dieser letzte Kündigungsgrund verdeutlicht die Konkurrenzsituation, in der sich die WHG befindet.

Zusätzlich erhöht sich das Leerstandsrisiko durch den demografischen Wandel: 17 % der WHG-Mieter sind aktuell älter als 70 Jahre. Zum anderen wird durch den vermehrt stattfindenden Neubau durch private Investoren das Angebot an qualitativ hochwertigem Wohnraum zunehmen, was das Leerstandsrisiko der WHG erhöht.

Die Reaktion im Markt

Die WHG kann und muss für jeden Mietinteressenten den passenden Wohnraum anbieten. Das Unternehmen hat deshalb im Rahmen einer umfassenden Restrukturierung („WHG 2020") den Wohnungsbestand in drei Produktlinien geclustert, die zentraler Bestandteil der Leerstandsbeseitigungsstrategie sind:

1. **Basic-Wohnen** ist eine gute funktionale Ausstattung in preisfreien und preisgebundenen Immobilien für die Zielgruppen: Transferbezieher (etwa ALG II, Grundsicherung, Rente, EU-Rente, Bafög); Niedriglohnempfänger mit oder ohne Aufstockung durch Transferleistungen; Schüler/Studenten/Auszubildende; Flüchtlingsunterbringung in Kooperation mit Betreuungspartnern; anerkannte Flüchtlinge mit Aufenthaltsstatus und Obdachlosenunterbringung. Aber auch die Zielgruppe, die auf Lage und Ausstattung – aus welchen Gründen auch immer – geringeren Wert legt und als entscheidenden Parameter kostengünstiges Wohnen zur Grundlage für die eigene Wohnentscheidung macht, soll mit diesem Segment angesprochen werden.
2. **Wohnen nach Wunsch** sind bedarfs- und nachfragegerecht sanierte und modernisierte Wohnquartiere. Dieses Segment ist auch für die Zielgruppe gedacht, die trotz eines höheren Mietpreises auf Lage und Ausstattung sowie hohe Wohnqualität besonderen Wert legt. Erfahrungsgemäß stellt für diese Zielgruppe der Mietpreis nicht das allein entscheidende Kriterium für die Wohnentscheidung dar. Diese Zielgruppe reagiert sehr variabel auf die Miete im Verhältnis zur Wohnfläche und zur Qualität des angebotenen Wohnraums.
3. **Wohnen mit Service** sind bedarfsgerechte Wohnungen mit Service- und Kooperationsangeboten für Senioren (Rente, Grundsicherungsrente, EU-Rente mit oder ohne Pflegegrade); Menschen mit Handicap; Menschen mit Hilfe- und Betreuungsbedarfen mit oder ohne amtlich bestelltem Betreuer; Wohnprojekte für Jugendliche; betreute Familien; junge Mütter und psychisch Erkrankte.

Eingebettet in die Entwicklungsstrategie der Stadt saniert die WHG insbesondere ihre Bestände in zentralen und verkehrsgünstig gelegenen Lagen, um die Entwicklung von Eberswalde als wachsende „Stadt in der 2. Reihe" zu unterstützen. Als Antwort auf den demografischen Wandel soll der Anteil altersgerechter Wohnungen in den nächsten Jahren kontinuierlich von 12 auf 20 % gesteigert werden.

Eine stadtweite Leerstandsquote von 10 % bedeutet, dass man sich auf einem Mietermarkt bewegt – so wie in Eberswalde.

Die Stadt als alleinige Gesellschafterin verlangt keine Ausschüttungen der Jahresüberschüsse der WHG, sondern ermöglicht der Gesellschaft die Reinvestition der erwirtschafteten Überschüsse in die Wohnungsbestände. In der Vergangenheit hat die WHG jeden zweiten Cent ihrer Liquidität in Instandhaltung und Instandsetzung reinvestiert. Hierbei folgt das Unternehmen dem Grundsatz „Liquidität vor Rentabilität", das heißt, gerade die komplex sanierten Objekte („von der Bodenplatte bis zur Dachhaut") müssen sich liquiditätsmäßig selbst tragen. Bei ihren komplexen Sanierungsvorhaben orientiert sich die WHG am Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030 (INSEK) der Stadt Eberswalde sowie am Energie- und Klimaschutzprojekt der Stadt, mit der eine Klimaschutzvereinbarung getroffen wurde. Somit leistet die WHG ihren Beitrag zur Stadtsanierung und Stadtreparatur.

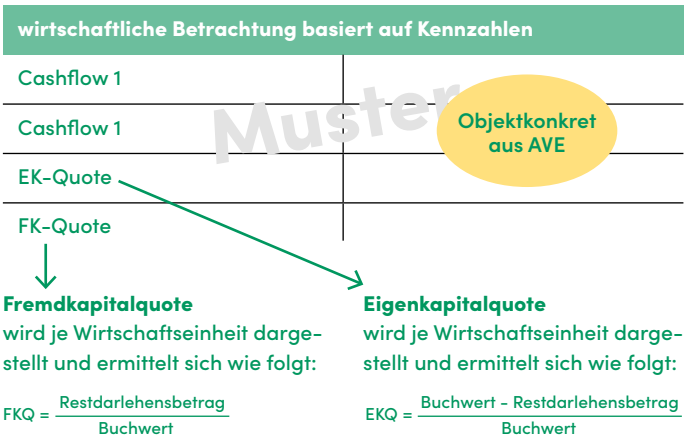
Zugleich hat sich die WHG als Unternehmen reorganisiert, Vision und Mission formuliert und den Mieter als Kunden noch stärker in den Mittelpunkt ihrer Geschäftsaktivität gestellt.

Mieterhöhungen im Bestand: zwischen wirtschaftlicher Notwendigkeit und sozialer Verantwortung

Kommunale Wohnungsbaugesellschaften sind üblicherweise liquiditätsorientiert und -gesteuert. Die Liquidität der WHG generiert sich ausschließlich aus Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Die Entwicklung der Liquidität hängt somit direkt und unmittelbar von der Entwicklung der Mieten ab. Hier gilt es, das Gleichgewicht zwischen dem betriebswirtschaftlich Notwendigen und dem sozial Gebotenen zu wahren und jedes Mal mit jeder Mietanpassungskampagne neu herzustellen.

Mietanpassungen im Bestand, um die erforderliche Liquidität zu schöpfen, sind in einer Stadt ›

Cashflow je Wirtschaftseinheit



Formel für den Cashflow 1 und 2:

Formel
Mieteinnahmen
./. Leerstandsausfall
./. Mietminderungen
./. nicht umlegbare Betriebskosten
./. auf Leerstand entfallende Betriebskosten
./. Verwaltungskosten auf Gesamtbestand
./. Kapitaldienst
./. laufende Instandhaltungskosten
" = Cashflow 1 je Wirtschaftseinheit
./. Substanzverzehr
" = Cashflow 2

wie Eberswalde gerade dann, wenn sie von der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft durchgeführt werden, regelmäßig Gegenstand des kommunalpolitischen Diskurses – und trotzdem unabdingbar notwendig. Ein objektivierbares und nachvollziehbares Verfahren soll diesen Diskurs auf eine sachliche Grundlage stellen.

Die hier vorgestellte Verfahrensweise für die Berechnung der Mietanpassungen berücksichtigt alle relevanten Objektdaten, Mietanpassungspotentiale sowie die Auswirkungen der Mietanpassungen pro Wirtschaftseinheit. Die Mietanpassungen erfolgen kennzahlenbasiert; alle Kennzahlen werden mit Stichtag zum 31. Dezember des Vorjahres erstellt. Die WHG bedient sich hierbei eines Softwaretools der BBT Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH.

Als Entscheidungsvorlage zur Mietanpassung wird ein objektkonkreter Steckbrief erstellt und abschließend von der Geschäftsführung freigegeben. Ausgangsbasis jeder Änderung ist die Betrachtung des Cashflows je Wirtschaftseinheit.

Der Restdarlehensbetrag stellt die bis zum 31. Dezember noch bestehende Valutierung des Darlehens dar, nicht dessen grundbuchliche Besicherung. Die Formel für den Cashflow 1 und Cashflow 2 berechnet sich, wie in der obigen Tabelle aufgeführt.

Aus dem Cashflow 1 muss der Substanzverzehr, resultierend aus der Abschreibung für Anschaffung (AfA), abgesichert und erwirtschaftet werden. Die Berücksichtigung des Substanzverzehrs geschieht aus Vorsorgegesichtspunkten, um Finanzmittel für künftige Investitionen sowie für Modernisierungs- und Ersatzinvestitionen anzusammeln.

Bei der strategischen Gesamtbetrachtung von Objekten sind vier verschiedene Segmente relevant:

- Segment 1: Objekt optimieren und Einnahmen erhöhen
- Segment 2: Objekt halten und Einnahmen abschöpfen zwecks Quersubventionierung
- Segment 3: Desinvestition
- Segment 4: defizitäres Objekt, das aus sozialen Gesichtspunkten quersubventioniert wird

Ausgehend davon wird auf Basis des Cashflows entschieden, ob eine Mietanpassung für die betreffende Wirtschaftseinheit[5] notwendig ist. Dafür wird der Cashflow 2 betrachtet. Ist dieser Wert negativ, sollte eine Mietanpassung aus wirtschaftlichen Gründen vorgenommen werden.

In den Wirtschaftseinheiten mit einem negativen Cashflow 2 wird geprüft, welches der rechtlichen Mietanpassungsinstrumente angewendet werden kann, um die Wirtschaftlichkeit herzustellen. Unter Umständen ist auch eine Mischung der Instrumente möglich.

Zusätzlich wird ermittelt, wann die letzte Mietanpassung in der Wirtschaftseinheit durchgeführt wurde und ob dabei eine Kappung erfolgte. Die gesetzlichen Vorgaben werden dabei natürlich beachtet.

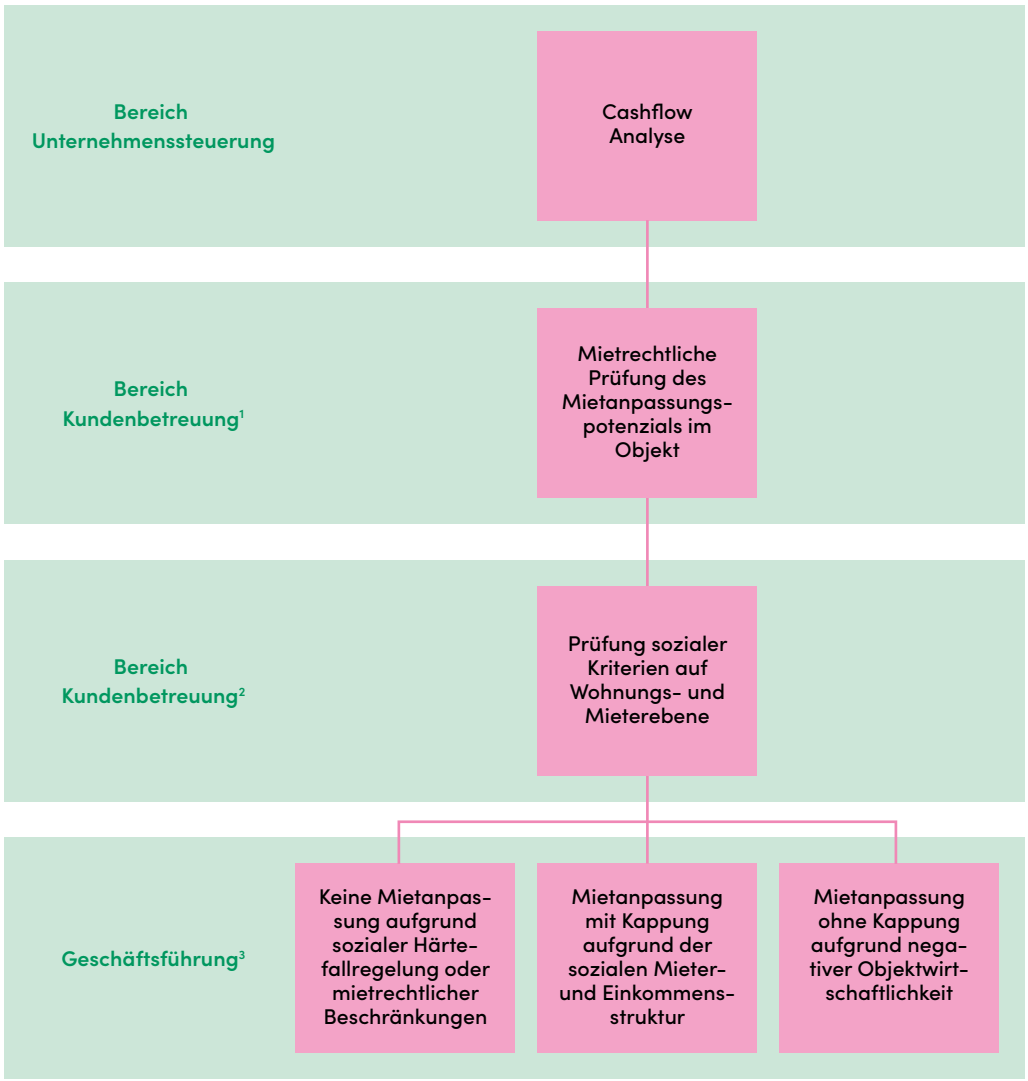
Die wirtschaftliche Notwendigkeit entscheidet, in welcher Höhe eine Mietanpassung umgesetzt wird.

Der Cashflow 2 hat bei dieser Betrachtungsweise oberste Priorität bei der wirtschaftlichen Betrachtung. In Einzelfällen kann eine Individualbetrachtung je Wirtschaftseinheit erforderlich sein, um der sozialen Verantwortung gerecht zu werden. Hier wird besonderes Augenmerk auf die soziale Vertretbarkeit, auf den Instandhaltungs- und Sanierungsbedarf sowie auf etwaige Zahlungsausfälle gelegt. Die Individualbetrachtung des Mietanpassungspotenzials zum Abgleich zwischen dem wirtschaftlich Notwendigen und sozialverträglichen Mieten führt die WHG wie im Schema auf Seite 71 durch.

Mietanpassungen mit Kappungen bedeuten, dass die Mieterhöhungen unterhalb der gesetzlich mögli-

Abbildungen: WHG

Mietpreisanpassung zwischen wirtschaftlich Notwendigem und sozialverträglicher Miete



zu[1]: Die mietrechtliche Prüfung des objektkonkreten Mietanpassungspotenzials umfasst u. a. Erhöhungsmöglichkeiten bis zur ortsüblichen Miete, gesetzliche Sperrfristen und andere Ausschlusskriterien (trotz negativem Cashflows kein Mieterhöhungspotenzial aufgrund gesetzlicher Vorgaben).

zu[2]: Hierunter fallen u. a. Prüfungskriterien: sozialer Wohnungsbau, Datum der letzten Mietanpassung, Mieter- und Einkommensstruktur (unter Beachtung verfügbarer Daten nach der EU-DSGVO).

zu[3]: Die Ergebnisse zu den objektkonkreten Cashflows und ermittelten Mieterhöhungspotenzialen unter Beachtung der sozialen Mieter- und Einkommensstrukturen werden in einer Entscheidungsvorlage für die Geschäftsführung zusammengefasst.

chen Mieterhöhungspotenziale zur Verbesserung des objektkonkreten Cashflows durchgeführt werden.

Mietanpassungen ohne Kappungen bedeuten, dass zulässige gesetzliche Mieterhöhungspotenziale bis zur ortsüblichen Miete zur Verbesserung des Cashflows durchgeführt werden.

Das Mietanpassungspotenzial ist der gesetzlich verfügbare Erhöhungsspielraum. Es wird zum Stichtag 30. April eines Jahres ermittelt und findet seinen Eingang in den Wirtschaftsplan des folgenden Wirtschaftsjahres. Aufgrund der Stichtagsbetrachtung kann es später zu möglichen Schwankungen im Mietanpassungspotenzial kommen. Dies resultiert aus Ein- und Auszügen in der Zeit zwischen der Erstellung der Entscheidungsvorlage und der Umsetzung der Mietanpassung. Quersubventionierungen sind in Einzelfällen aus sozialen Gründen erforderlich.

Entsprechend dem Ergebnis des Cashflows 2 und gegebenenfalls der Individualbetrachtung entscheidet die wirtschaftliche Notwendigkeit, in welcher Höhe die Mietanpassung umgesetzt wird. Bei der Individualbetrachtung werden die Eigenkapitalquote, Leerstand, Lage, soziale Zusammensetzung der Mieterschaft und ein eventuell vorhandener Instandhaltungsrückstau berücksichtigt.

Bei einer Wirtschaftseinheit mit einer Eigenkapitalquote von unter 25 % und bei gleichzeitig positivem Cashflow 2 ist eine Mietanpassung unter Einbeziehung der Individualbetrachtung durchzuführen, um die rechnerische Eigenkapitalquote der Wirtschaftseinheit zu verbessern. Des Weiteren wird im Objektsteckbrief der Zeitpunkt der Mietanpassung ausgewiesen sowie deren Auswirkung im Ausführungsjahr.

In der Gesamtübersicht werden das gesamte Mietanpassungspotenzial, der Verzicht und die daraus resultierende geplante Mietanpassung dargestellt. Das Ergebnis aus der Gesamtübersicht wird ›

anschließend den wirtschaftlich strategischen Zielen gegenübergestellt.

Die angestrebte Mietsteigerung von durchschnittlich circa 2 % pro Jahr errechnet sich aus der Summe aller zu erwartenden Mietsteigerungen aus Neuvertragsmieten, aus Modernisierungsumlagen und aus den Mietanpassungen bei den Bestandsmieten. Dies entspricht den bereits genannten wirtschaftlich strategischen Zielen der WHG und ist so auch in den jährlichen Wirtschaftsplänen verankert:

→ Stabilität der Liquidität
→ stabiler Jahresüberschuss
→ stetiger Aufbau der Eigenkapitalquote
→ kontinuierliche Absenkung des Leerstandes

Die positive wirtschaftliche Entwicklung der WHG basiert auf dieser Vorgehensweise. Um diese positive Entwicklung fortsetzen zu können, muss die WHG jährliche Mietanpassungen im Bestand jedoch auch weiterhin durchführen. Ohne Anpassung der Mietpreise im Bestand würde das Eigenkapital der WHG sukzessive aufgezehrt und die Investitionsfähigkeit des Unternehmens nachhaltig beschädigt werden. Die WHG wird dabei auch künftig die Mietsteigerungen zu etwa 60 % aus Neuvermietungszuschlägen und Modernisierungsumlagen sowie zu circa 40 % aus Mietanpassungen im Bestand generieren.

Fazit

Regelmäßige Anpassungen der Mietniveaus im Bestand sind wirtschaftlich erforderlich und können auch bei Beachtung des sozialen Auftrags auf Grundlage eines verifizierbaren Verfahrens in einem entspannten Wohnungsmarkt (Mietermarkt) realisiert werden. —

[1] Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik (Hrsg.), Beitrag zur Statistik. Historisches Gemeindeverzeichnis des Landes Brandenburg 1875 bis 2005 – Landkreis Barnim, Potsdam 2006.
[2] Stadt Eberswalde, Fortschreibung der Stadtumbaustrategie für die Stadt Eberswalde (Redaktionsstand: 15.12.2017), S. 6. Gegenwärtig beläuft sich die Einwohnerzahl per 31.12.2017 auf 41.380.
[3] Stadt Eberswalde, Stadtumbau in Eberswalde – Status und Ausblick (Redaktionsstand: 20.12.2016), S. 3.
[4] s. Fußnote 2, S. 12.
[5] Betrifft nur WE aus Segment 1 oder 2.

Verbesserung der rechnerischen Eigenkapitalquote

Angaben zur Mietanpassung				
mögliche Instrumente	letzte Anpassung		Potenzial	
	wann	Kappung?	ohne Kappung	mit Kappung
Mietspiegel (§ 558c BGB)	1.5.2016	ja	5.000 €	
Vergleichsmieten (§ 558 BGB)				
Sozialer Wohnungsbau			500 €	
		Σ	5.500 €	0 €

Muster

Begründung Höhe Mietanpassung
Hier wird die Empfehlung zur Mietanpassung erläutert und begründet.
Bei eventueller Kappung wird sowohl der Grund als auch die Höhe erläutert.

Objektsteckbrief: Gesamtansicht zum Mietanpassungspotenzial

	Mietanpassungs-potenzial p.a.	Verzicht p.a. (durch Kappung)	geplante Mietanpassung p.a. (nach evtl. Kappung)
Gesamt	50.000 €	20.000 €	30.000 €

Muster

Objektsteckbrief: Gesamtübersicht der wirtschaftlich strategischen Zahlen

Sollmiete Hochrechnung IST-Jahr	angestrebte Mietsteigerungen p.a. laut Wirtschaftsplan		davon Neuvermietung/ Modernisierung	davon Mietanpassung Bestandsmieten (nach § 558, 558c BGB)
	%	€		
21.000.000 €	2,0	420.000 €	252.000 €	168.000 €
			Δ	-138.000 €

Muster

Abbildungen: WHG

HAUFE.

CHANCEN, VORTEILE UND HERAUSFORDERUNGEN

ISBN 978-3-648-12312-6
Buch: **59,95 €** [D] | eBook: **53,99 €**

MIT SCHRITT-FÜR-SCHRITT-ANLEITUNGEN FÜR DIE PRAKTISCHE UMSETZUNG

Dieses Buch beschreibt, welche Möglichkeiten die digitale Tranformation speziell der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bietet. Es stellt die spezifischen Treiber vor und geht auch auf die zentrale Rolle der Unternehmenskultur sowie der Führung ein. So erfahren Sie, wie die digitale Transformation gelingen kann und welche Methoden dabei sinnvoll sind.

+ **Digitalisierungsstrategien, Entwicklung neuer Geschäftsmodelle, digitale Transformation**
+ **Digitale Prozesse in der Wohnungswirtschaft, digitale Gebäudetechnik, Connected Home**
+ **Roadmap für Ihr Unternehmen**

Jetzt versandkostenfrei bestellen:
www.haufe.de/fachbuch
0800 50 50 445 (Anruf kostenlos)
oder in Ihrer Buchhandlung

HAUFE. Stellenmarkt

DER STELLENMARKT FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Buchungsschluss für die nächste Ausgabe ist am **05. Dezember 2019**.

ZIELGRUPPE PERSONAL

Projektleiter/Bauingenieur in der technischen Wohnungsbewirtschaftung (m/w/d)
Hochtaunus Baugenossenschaft eG
Bad Homburg
Job-ID 011565910

Immobilienkauffrau/Immobilienkaufmann (m/w/d) für unser Service Center
Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH
Münster
Job-ID 011594952

Prüfungsdirektor/-in
vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Düsseldorf
Job-ID 011566203

Bereichsleiter Wohnungswirtschaft (m/w/d)
Hochtaunus Baugenossenschaft eG
Bad Homburg
Job-ID 011565922

Sachbearbeiter (m/w/d) Rechnungswesen
Baugenossenschaft Odenwaldring eG
Offenbach
Job-ID 011456956

Jurist (m/w/d) für Immobilien- und Mietrecht
Bayerische Hausbau Immobilien GmbH & Co. KG
Unterhaching bei München
Job-ID 011227178

Baufinanzierungsberater (m/w/d)
Interhyp Gruppe
Wiesloch
Job-ID 011005081

Junior Vermietungsmanager/Junior Vermietungsmanagerin (m/w/d)
STRABAG PROPERTY & FACILITY SERVICES GMBH
München
Job-ID 011413746

Ingenieure/Techniker/Meister als Projektteammitglieder oder Projektverantwortliche (w/m/d)
Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
Düsseldorf
Job-ID 011099826

Gärtner/Landschaftsgärtner/Mitarbeiter (m/w/d) für den gärtnerischen Bereich
Freiburger Stadtbau GmbH
Freiburg
Job-ID 011503291

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

Bekanntmachung

Herdecker Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
Wetterstraße 7, 58313 Herdecke

Die Gesellschaft hat am 07.11.2019 den Jahresabschluss 2018 im elektronischen Bundesanzeiger (HRB 5008) veröffentlicht.

HAUFE.de/Immobilien

Die Wohnungswirtschaft DW

Jede Woche die aktuellsten Informationen mit dem Newsletter Wohnungswirtschaft

Jede Woche kurz und knapp:

- Aktuelle News aus dem Markt und der Redaktion
- Hintergrundinformationen zu gegenwärtigen Themen
- Neues aus Wohnungsunternehmen und Verbänden
- Überblick der branchenrelevanten Termine und Personalien
- Aktuelle Rechtsprechung des BGH

NEUWOGES

Die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH sucht einen:

ABTEILUNGSLEITER RECHNUNGSWESEN (w/m/d)

Ihr Profil: Sie verfügen über ein abgeschlossenes betriebs- oder immobilienwirtschaftliches Studium; umfangreiche Fachkenntnisse und Führungserfahrung in einem Unternehmen der Wohnungs- oder Immobilienwirtschaft.

Ihre Aufgaben: Sie sind zuständig für die Führung der Abteilung Rechnungswesen mit der Gesamtverantwortung für alle strategischen und operativen Themen dieses Bereiches. Die ausführliche Stellenbeschreibung finden Sie auf unserer Homepage.

Unser Plus: Es erwarten Sie beste Karriereperspektiven, eine attraktive Vergütung, ein ergänzendes Paket an Sozialleistungen und 30 Tage Urlaub.

Ihre Bewerbung wird selbstverständlich vertraulich behandelt. Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Ihren Gehaltsvorstellungen und einem möglichen Eintrittstermin richten Sie bitte zum **31.12.2019** an:

Immobilien Dienstleistungsgesellschaft Neubrandenburg mbH
z. Hd. Herrn Thomas Schacht
Heidenstraße 6 | 17034 Neubrandenburg
thomas.schacht@neuwoges.de | www.neuwoges-karriere.de

Die Wohnungswirtschaft Baden-Württemberg vbw

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 (über 6.600 Mitarbeitende, rund 451.000 Wohnungen, bis zu € 1,9 Mrd. Investitionssumme / Jahr) ein. Wir vertreten deren Belange gegenüber Politik, Verwaltung und Gesellschaft. Unsere Mitglieder stehen für eine sichere und 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 Mitarbeitenden zählen wir zu den größeren wohnungswirtschaftlichen Verbänden Deutschlands. Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n

Prüfungsdirektor_in

der/die unseren Verband gemeinsam mit der für Interessenvertretung und Rechtsberatung zuständigen Verbandsdirektorin sowie den ehrenamtlichen Gremien führt und weiterentwickelt. Dabei zeichnen Sie als Mitglied des Vorstands im Schwerpunkt für den Bereich Wirtschaftsprüfung und Beratung mit etwa 30 Mitarbeitenden verantwortlich.

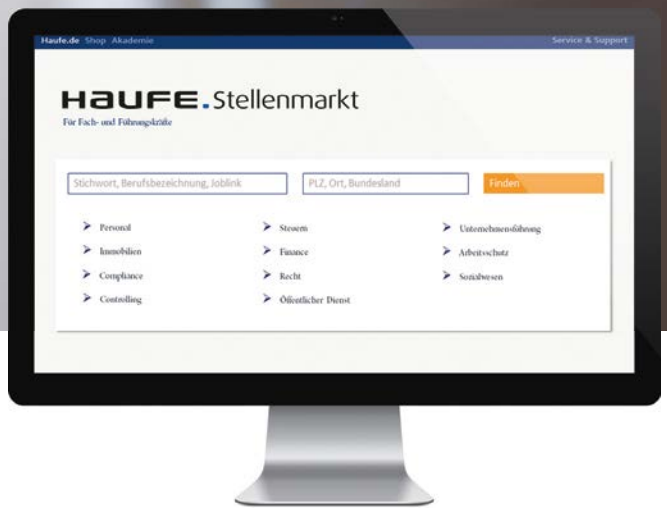
Wir suchen das Gespräch mit erfahrenen Führungspersönlichkeiten, die in der Lage sind, den Prüfungsbereich – auch unter Anpassung und Optimierung der Prüfungsmethodik sowie Auf- und Ausbau prüfungsnaher Beratungsleistungen – strategisch weiterzuentwickeln. Ebenfalls ist es uns wichtig, dass Sie wesentliche Impulse bei der Weiterentwicklung unseres Verbandes, z. B. durch Entwicklung und Umsetzung einer digitalen Agenda, als transparenter und moderner Dienstleister setzen. In Frage kommen für uns erfahrene Wirtschaftsprüfer_innen, idealerweise mit Führungs- und Beratungserfahrung im Bereich (wohnungswirtschaftlicher) Verbände.

Wenn Sie darüber hinaus über Erfahrungen in der Gremienarbeit und eine integrative und kommunikationsstarke Persönlichkeit verfügen, freuen wir uns auf Ihre Bewerbungsunterlagen. Bitte senden Sie diese bis zum 29. Dezember 2019 eingehend und unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung bevorzugt per E-Mail – Voorwold@LABcompany.net – an die von uns beauftragte Personalberatung LAB & Company, Königsallee 60F, 40212 Düsseldorf. Unsere Berater Herr Dr. Klaus Aden und Frau Johanna Voorwold stehen Ihnen zu einer telefonischen Erstinformation unter +49 211 159 799-10 gerne zur Verfügung.

P | LAB

HAUFE. Stellenmarkt

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 u.v.m.

Suchen Sie hier:
www.stellenmarkt.haufe.de

Urteile

MIETRECHT

77 **Eintritt** auch bei bloßer Mitnutzung?
77 **Haftung des** Erben
78 **Mieterhöhungsverlangen**
78 **Mietpreisbremse**

WEG-RECHT

78 **Änderung der** „Eigenart" der Wohnanlage
79 **Beschlussverkündungsrecht** des Verwalters
79 **Teilungserklärungsgemäßer** Zustand bei Bestehen von Untergemeinschaften
79 **Kein Ersatzanspruch** des Wohnungseigentümers

RA Heiko Ormanschick
MIETRECHT
kanzlei@ormanschick.de
www.ormanschick.de

RiAG Dr. Olaf Riecke
WEG-RECHT
olaf@riecke-hamburg.de
www.riecke-hamburg.de

Eintritt auch bei bloßer Mitnutzung?

Aus dem Urteil

Zum Umfang des § 566 Abs. 1 BGB

Bedeutung für die Praxis

Werden zu Wohn- oder Gewerbezwecken genutzte Mieträume nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, tritt der Erwerber an Stelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein (§ 566 Abs. 1 BGB). Zwischen dem Erwerber des Grundstücks und dem Mieter entsteht ein neues Mietverhältnis mit dem gleichen Inhalt, mit dem es zuvor mit dem Veräußerer bestanden hat. Vermietet der Eigentümer Wohnungen oder Geschäftsräume in seinem Haus, erstreckt sich zwar das Recht des Mieters zur Benutzung der gemieteten Räume grundsätzlich auch auf das Recht zur Mitnutzung der Gemeinschaftsflächen. Ohne eine entsprechende vertragliche Vereinbarung sind jedoch Gemeinschaftsflächen, die der Mieter nur mitbenutzen darf, nicht mitvermietet. Demzufolge genügt allein die Möglichkeit des Mieters, eine später veräußerte Grundstücksfläche im Rahmen des vertragsgemäßen Mietgebrauchs mitbenutzen zu dürfen, nicht für die Anwendung des § 566 Abs. 1 BGB. Durch die bloße Gestattung einer Nutzung erhält ein Mieter keinen (Mit-)Besitz an dieser Fläche. Ihm ist diese Fläche daher weder ganz noch teilweise überlassen im Sinne von § 566 Abs. 1 BGB. **HO**

BGH, Urteil vom 4.9.2019, XII ZR 52/18
BGB § 566

Haftung des Erben

Aus dem Urteil

Haftung durch Nichtausübung des Kündigungsrechts?

Bedeutung für die Praxis

Sowohl der Vermieter als auch der Erbe, mit dem das Mietverhältnis fortgesetzt wird, sind berechtigt, dieses innerhalb eines Monats außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen. Ob der Erbe im Falle der Nichtausübung des vorgenannten Kündigungsrechts für die nach Ablauf der Kündigungsfrist fällig werdenden Forderungen unbeschränkbar (auch) persönlich haftet, war bisher umstritten. Allein die Nichtausübung des außerordentlichen Kündigungsrechts durch den Erben führt nach aktueller Auffassung des BGH nicht dazu, dass danach fällig werdende Forderungen aus dem Dauerschuldverhältnis Nachlasserbenschulden beziehungsweise Eigenverbindlichkeiten werden. Insbesondere ist allein dem Verstreichenlassen der Möglichkeit zur außerordentlichen Kündigung ein dem stillschweigenden Abschluss eines Mietvertrages gleichzusetzender rechtsgeschäftlicher Erklärungswert nicht beizumessen. Eine persönliche Haftung des Erben tritt allerdings dann ein, wenn dieser nach wirksamer Beendigung des Mietverhältnisses seiner fälligen Pflicht zur Räumung und Herausgabe der Mietsache nicht nachkommt. **HO**

BGH, Urteil vom 25.9.2019, VIII ZR 138/18
BGB §§ 564, 1922

Mieterhöhungsverlangen

Aus dem Urteil

Zulässigkeit durch Bezugnahme auf den Mietspiegel einer Nachbargemeinde?

Bedeutung für die Praxis

Der Mietspiegel einer anderen Gemeinde ist nur dann ein taugliches Mittel eines Mieterhöhungsverlangens, wenn es sich um den Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde handelt. Die Beurteilung der Frage, ob eine Vergleichbarkeit zweier Gemeinden gegeben ist oder nicht, ist aufgrund einer Gesamtbetrachtung aller Kriterien des jeweiligen Einzelfalls und deren anschließender Gewichtung und Abwägung zu treffen. Die Gemeinden Fürth und Stein sind nicht vergleichbar. In der Stadt Fürth leben etwa 125.000 Einwohner, während die Stadt Stein nur circa 15.000 Einwohner hat. Auch stellt die Stadt Fürth ein sogenanntes Oberzentrum im Sinne des Bayerischen Landesentwicklungsprogramms dar, in dem über die zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung hinaus für die Einwohner ihres Nahbereichs auch weitere Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs vorgehalten werden. Demgegenüber handelt es sich bei der Stadt Stein nicht um einen solchen zentralen Ort mit überörtlich relevanten Einrichtungen. Auch sind die Mieten von Stein und Fürth nicht deshalb vergleichbar, weil beide Gemeinden unmittelbar an Nürnberg angrenzten und sich dies auch bei den Grundstückspreisen niederschlage. HD

BGH, Urteil vom 21.8.2019, VIII ZR 255/18
BGB § 558 a Abs. 4 S. 2

Mietpreisbremse

Aus dem Urteil

Nichtigkeit der Mietpreisbremse in Rheinland-Pfalz

Bedeutung für die Praxis

§ 546 d Abs. 2 S. 4 und 5 BGB regelt, dass die Mietpreisbegrenzungsverordnung begründet werden muss. Aus der Begründung muss sich ergeben, aufgrund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt vorliegt. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem durch Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen. Durch das Begründungserfordernis soll die Entscheidung der Landesregierung nachvollziehbar gemacht werden. Die Begründung muss zwar nicht zusammen mit der Verordnung in einem Erlass veröffentlicht werden. Erforderlich ist aber, dass die Begründung von Anfang an jederzeit für Bürger und Gerichte öffentlich zugänglich ist. Die offizielle Begründung der Mietpreisbegrenzungsverordnung in Rheinland-Pfalz erfolgte erst am 3.9.2018, somit fast drei Jahre nach Erlass der Verordnung. Dieses führt zur Unwirksamkeit der Verordnung. Denn ein Mangel im Normsetzungsverfahren kann nicht rückwirkend dadurch geheilt werden, dass fehlende Voraussetzungen für den Erlass einer Verordnung nachträglich geschaffen werden. Die Begründung der Verordnung ist Wirksamkeitsvoraussetzung und kann daher nicht nachgeschoben werden. HO

AG Mainz, Urteil vom 26.7.2019, 79 C 302/18
BGB § 556 d Abs. 2 S. 4 und 5

Änderung der „Eigenart" der Wohnanlage

Aus dem Urteil

Eine Änderung der „Eigenart" der Wohnanlage kann auch durch eine nachteilige Veränderung des optischen Gesamteindrucks erfolgen, wobei in Abgrenzung zu § 14 Nr. 1 WEG nicht schon jede nicht ganz unerhebliche Veränderung ausreicht. Der optische Gesamteindruck muss vielmehr erheblich nachteilig beeinträchtigt sein. Dies kann der Fall sein, wenn eine Maßnahme im Widerspruch zu einer spezifischen Eigenart der Wohnanlage steht (Abgrenzung zu LG Bremen, Urteil vom 10.7.2015, 4 S 318/10, ZMR 2015, 776).

Bedeutung für die Praxis

Diese Entscheidung betrifft einen Einzelfall, in dem durch die Gemeinschaftsordnung der § 22 Abs. 1 WEG teilweise modifiziert worden war. Aber selbst wenn die Rechte der Miteigentümer nur nicht „erheblich" durch die bauliche Maßnahme beeinträchtigt werden dürfen, was den Maßstab des § 14 Nr. 1 WEG ausschließt, muss geprüft werden, ob diese dann höhere Schwelle durch die Maßnahme überschritten wurde. Falls Ja, dann bedarf es der Zustimmung des erheblich betroffenen Eigentümers.
Auf das Gepräge der Wohnanlage darf aber (vgl. BGH, Urteil vom 8.3.2019, V ZR 330/17 zum Gebrauch; BGH, Urteil vom 27.2.2015, V ZR 73/14 zum Schallschutz) ebenso wenig (allein) abgestellt werden wie auf die einzelne Maßnahme selbst. Immer ist auf den (erhaltenswerten) optischen Gesamteindruck abzuheben. OR

LG Hamburg, Urteil vom 26.6.2019, 318 S 112/18
WEG §§ 10, 14 Nr. 1

Beschlussverkündungsrecht des Verwalters

Aus dem Urteil

Die Verkündung eines Beschlusses über die Genehmigung einer baulichen Veränderung stellt auch dann keine Pflichtverletzung des Verwalters dar, wenn der Beschluss rechtswidrig war, weil Eigentümer durch die Baumaßnahme nachteilig im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG betroffen waren (Zitterbeschluss). Der Verwalter hat ein Verkündungsrecht.
Es ist nicht Aufgabe des Verwalters, rechtswidrige Beschlüsse zu verhindern. Den Verwalter als Versammlungsleiter treffen nämlich keine materiellen Prüfungspflichten. Es kann offenbleiben, ob der Verwalter bei Vorliegen einer einfachen Mehrheit einen Positivbeschluss verkünden muss (Verkündungspflicht). Der Schadensersatz Begehrende muss nachweisen, dass der Verwalter keine Hinweise zur umstrittenen Rechtslage gegeben hat.

Bedeutung für die Praxis

Wer eine bauliche Veränderung plant, der sollte sich durch einen einfachen Mehrheitsbeschluss absichern. Der Verwalter darf nach dieser Entscheidung des LG Karlsruhe, ohne eine Kostenauferlegung gemäß § 49 Abs. 2 WEG oder Regressansprüche aus Verletzung seines Verwaltervertrages (§§ 675, 280 ff. BGB) befürchten zu müssen (a. A. LG Bamberg Beschluss vom 16.4.2015, 11 T 8/15), einen Zitterbeschluss zu baulichen Veränderungen verkünden – er muss es aber nicht. Ob diese zutreffende Ansicht vom BGH geteilt wird, ist offen. Die Revision läuft zum Aktenzeichen V ZR 141/19. Der Verwalter muss auch nicht den (Schieds-) Richter spielen; dies ist bei Beschlussanfechtung Aufgabe der Gerichte. **OR**

LG Karlsruhe, Urteil vom 2.5.2019, 11 S 36/16 (z. Zt. BGH, V ZR 141/19) | WEG §§ 14 Nr. 1, 21 Abs. 3, 22 Abs. 1, 23 ff., 43 Nr. 4; BGB § 280

Teilungserklärungsgemäßer Zustand bei Bestehen von Untergemeinschaften

Aus dem Urteil

Durch die Gemeinschaftsordnung können – nicht rechtsfähige – Untergemeinschaften an einzelnen Häusern begründet werden. Die (häuser- beziehungsweise gebäudespezifische) Beschlusskompetenz kann (allein) allen Eigentümern der Untergemeinschaft zugeschrieben werden.

Bedeutung für die Praxis

Unter Instandsetzung ist auch die erstmalige Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums zu verstehen. Diese erstmalige Herstellung eines teilungserklärungsgemäßen Zustands des gemeinschaftlichen Eigentums ist grundsätzlich Aufgabe aller Wohnungseigentümer (vgl. etwa BGH, Urteil vom 20.7.2018, V ZR 56/17 zu Verschattungsanlagen). Dies gilt nicht bei Bestehen weitgehend selbständiger Untergemeinschaften. Anfänglich vorhandene Mängel müssen nicht zwingend alle Häuser einer Mehrhausanlage betreffen. Es besteht insoweit kein tatsächlicher Unterschied zur Behebung nachträglich eingetretener Mängel und Schäden. Auch die fehlende Rechtsfähigkeit der Untergemeinschaften steht dem nicht entgegen.
Aber: Das Gemeinschaftsrisiko der erstmaligen ordnungsmäßigen Herstellung einer Mehrhausanlage darf und kann nicht durch bloße Beschlussfassung einer doppelt-qualifizierten Mehrheit einer ausgesuchten Minderheit auferlegt werden. § 16 Abs. 4 WEG erfasst diesen Fall nicht (vgl. LG Dresden, Urteil vom 21.6.2019, 2 S 575/18). Die Regelung muss sich vielmehr aus der Auslegung der Gemeinschaftsordnung selbst (direkt) ergeben. **OR**

AG Rosenheim, Urteil vom 11.7.2019, 13 C 744/18 WEG §§ 10, 21, 43

Kein Ersatzanspruch des Wohnungseigentümers

Aus dem Urteil

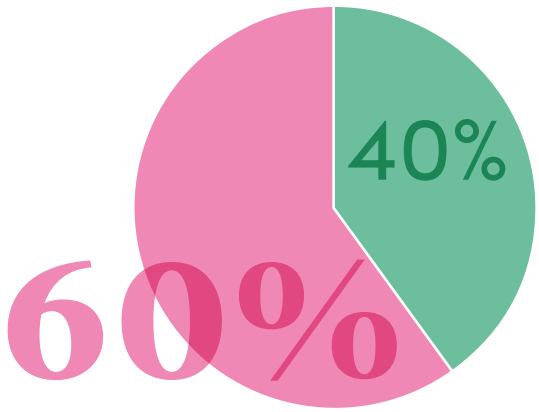
Dem Wohnungseigentümer, der eigenmächtig Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum durchführt, steht kein Ersatzanspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag oder Bereicherungsrecht zu. Das gilt auch dann, wenn die von dem Wohnungseigentümer durchgeführte Maßnahme ohnehin hätte vorgenommen werden müssen (insoweit Aufgabe von Senat, Urteil vom 25.9.2015, V ZR 246/14, BGHZ 207, 40 Rn. 12 f.). Auch wenn der Wohnungseigentümer eine Maßnahme zur Instandsetzung oder Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums in der irrigen Annahme durchführt, er habe diese als Sondereigentümer auf eigene Kosten vorzunehmen (hier: Fenstererneuerung), besteht ein solcher Anspruch nicht.

Bedeutung für die Praxis

Die sogenannten Fensterfälle haben sich mit der neuen Rechtsprechung faktisch erledigt. Irrtümliche und eigenmächtige Instandsetzung fremden Eigentums werden – da manchmal kaum zu unterscheiden – gleichbehandelt. Kein Eigentümer hat über die Grundsätze der Geschäftsführung ohne Auftrag beziehungsweise über Bereicherungsrecht Ansprüche auf (anteiligen) Kostenersatz.
Das Regime der §§ 21 ff. WEG geht dem Recht der Bruchteilsgemeinschaft vor und dieses wiederum den allgemeineren Vorschriften des Schuldrechts im BGB. Wenn die Gemeinschaft anteilige Kostenerstattung zubilligt, so erfolgt dies freiwillig. Einen Zahlungsanspruch hat der Eigentümer insoweit nicht. **OR**

BGH, Urteil vom 14.6.2019, V ZR 254/17 WEG § 21 Abs. 4 BGB §§ 687 Abs. 1, 812 Abs. 1 S. 1, 951

ZAHL DES MONATS



Habe Interesse an einer Mieter-App/einem Mieter-Portal
Habe keinen Bedarf/kein Interesse

Zeit für Mieter-Apps und -Portale

60 % der Mieter in Deutschland haben Interesse an einer Mieter-App oder einem Mieter-Portal. Das zeigen Befragungen des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte Immoconsult (A&K) im Zeitraum von Januar bis Oktober 2019. Diese Zahlen bedeuten einen Stimmungswandel. Denn noch 2014 hatten in einer Befragung im Auftrag der Aareon AG nur 17 % der Mieter angegeben, dass sie überhaupt online mit ihrem Vermieter kommunizieren möchten. Von diesen 17 % bevorzugten fast vier Fünftel die Kommunikation per E-Mail.
Die Befragungen von A&K zeigen auch, welche Funktionen den Mietern am wichtigsten sind, zum Beispiel die Abgabe von Schadensmeldungen. Viele Wohnungsunternehmen haben schon Angebote, die genau das leisten. Damit bieten sie kundenfreundliche Kommunikation und entlasten ihre Mitarbeiter. Insbesondere, wenn das Portal oder die App intern mit dem ERP-System verknüpft sind.

60 % der Befragten haben Interesse an einer Mieter-App oder einem Mieter-Portal

Wichtigste Funktionen
- Schadensmeldung an den Vermieter senden
- Termine mit dem Vermieter vereinbaren
- Informationen vom Vermieter erhalten

Quelle: Mieterbefragungen von Analyse & Konzepte, Stand: Oktober 2019

Impressum

Ulrike Trampe

Olaf Berger

Annika Klaußmann

Nikola Schellig

Grit Schaarschmidt

Heike Tiedemann

Monika Glück

DAS DW-TEAM

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

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

Annika Klaußmann (AK), Redakteurin, 040-211165-59, annika.klaussmann@diewohnungswirtschaft.de

Nikola Schellig (NSch), Volontärin, 040-211165-44, nikola.schellig@diewohnungswirtschaft.de

Grit Schaarschmidt, Redaktionsassistentin, 040-211165-32, grit.schaarschmidt@diewohnungswirtschaft.de

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

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

HERAUSGEBER UND VERLAG
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Group
Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

Geschäftsführung: Isabel Blank, Sandra Dittert, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Dominik Hartmann, Markus Reithwiesner, Joachim Rotzinger, Christian Steiger, 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, Fax: 040-211165-3332, redaktion@diewohnungswirtschaft.de, 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
Michael Reischke, 0931-2791-543, michael.reischke@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 1.1.2019.
www.mediacenter.haufe.de

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB
Aboverwaltung: Telefon (kostenfrei): 0800-7234249, Fax (kostenfrei): 0800-5050446, Zeitschriften@haufe.de

Bezugspreise: Jahresabonnement 141,00 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer. Einzelheft 15,20 €. Abonnementskündigungen sind mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2019).

Erscheinungsweise: monatlich

Druck: Rewi Druckhaus, Reiner Winters GmbH, Wiesenstr. 11, 57537 Wissen, ISSN 0939-625X

Die Wohnungswirtschaft DW

Aareon

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW

Ausschreibung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2020

Bezahlbares Bauen und Wohnen

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

Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft

DW|2020

Miele

Küchenlösungen!

Miele Projektgeschäft für die Immobilienwirtschaft

Erfolgsfaktoren für die Planung von langfristigen Projekten sind Fachwissen, Kompetenz und Erfahrung. Hinter dem Begriff Miele Projektgeschäft steht ein spezialisiertes Miele Team, welches Sie während des gesamten Planungs- und Realisationsprozesses in Bezug auf Küchen in Ihrem Bauvorhaben begleitet. Dabei sind uns Kundennähe, Professionalität und Zuverlässigkeit sehr wichtig. Sprechen Sie mit uns über Ihre Pläne und wie wir Sie unterstützen können: projekte@miele.de

Miele. Immer Besser.