



AM WASSER GEBAUT

Projektentwicklung mit Genossenschaften

► 8



NEUBAU + SANIERUNG

Der Stuttgarter Weg: SWSG hilft bei
der Flüchtlingsunterbringung

► 21

ENERGIE + TECHNIK

Energiepakt 2.0: Exzellenzprojekt
„Energiequartier Halle-Süd“

► 28

MARKT + MANAGEMENT

Bilanz- und Steuerwissen:
Kennzahlensysteme

► 54

B&O STEHT FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM

Instandhalten
Modernisieren
Bauen



VERTRAUEN SIE DEM MARKTFÜHRER

B&O Gruppe: www.bo-wohnungswirtschaft.de



Ulrike Silberberg
Chefredakteurin

EDITORIAL

Neuer Datenschutz fürs Internet

Nach vier Jahren Verhandlungen gibt es einen aktuellen Kompromiss in Brüssel: Mit den neuen EU-Datenschutzvorschriften wird eine einheitliche Regelung geschaffen, um die EU für das digitale Zeitalter zu rüsten. Die neuen Regeln sollen mehr Rechtssicherheit bringen und das Vertrauen in den digitalen Binnenmarkt stärken. Sie ersetzen das inzwischen 25 Jahre alte Bundesdatenschutzgesetz. Doch was bedeutet das?

Zukünftig gilt in der ganzen EU ein einziger einheitlicher Datenschutzstandard. Ziel ist es, weniger Bürokratie und gleiche Wettbewerbsbedingungen für alle Unternehmen auf dem europäischen Markt zu erzielen. Welche Auswirkungen das hat, wird sich zeigen. Und wie geht es weiter? In diesen ersten Monaten 2016 soll die Datenschutzreform durch das europäische Parlament und den EU-Ministerrat verabschiedet werden. Danach wird es noch eine kurze Übergangsfrist geben, die möglichst zeitnah von den unternehmensinternen Datenschutzbeauftragten genutzt werden sollte, um sich über die möglichen Konsequenzen für das eigene Unternehmen zu informieren (www.europa.eu). Denn auch

gesetzliche Regelungen zur Nutzung von Social-Media-Diensten sind von Änderungen betroffen.

Social-Media-Nutzung ist nur ein Aspekt im Thema des Monats „Kommunikation“ (ab Seite 40). Prof. Lembke von der Dualen Hochschule Baden-Württemberg geht einführend auf die Perspektiven für die Digitalisierung externer und interner Kommunikationsprozesse ein. Aber auch die klassische, gut gemachte Mieterzeitschrift verdient Aufmerksamkeit und Auszeichnung. Der GdW verlieh deshalb Ende 2015 drei Preise für Deutschlands beste Mieterzeitung und eine Sonderauszeichnung für die gelungene crossmediale Verbreitung von Inhalten (Seite 42). Nutzen Sie gezielt alle Kommunikationswege und bewerben Sie sich - gerne auch mit einem Kommunikationsthema - beim DW-Zukunftspreis 2016 (www.dw-zukunftspreis.de).

Ihre



„Ich schaue zweimal hin, wenn ich eine Investition plane. Wer in kürzester Zeit hochwertigen, flexiblen und wirtschaftlichen Wohnraum schaffen will, sollte über Modulbau nachdenken.“

AUF DEN ZWEITEN BLICK DIE ERSTE WAHL.

Genaueres Hinsehen lohnt sich – Modulbau ist mehr als eine Alternative zu konventionellen Bauweisen. Denn wir bauen anders: zuverlässig, modern und innovativ.

- **70 % kürzere Bauzeit** und **Terminsicherheit** durch witterungsunabhängige, industrielle Produktion
- Planungs- und Investitionssicherheit durch **Festpreisgarantie**
- **Geringe Life Cycle Costs** durch integrale Planung und nachhaltige Bauweise
- **Kontrollierte Qualität** durch zertifizierte Werksfertigung
- **Hohe Flexibilität** durch freitragende Stahlskelettstruktur mit nichttragenden Wänden

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



Planung

Modulproduktion

Montage

Fertigstellung





▶ 8

Quelle: BVE, Visualisierung: LRW Architekten

Genossenschaftliches Wohnen am Wasser

In einer der prominentesten Lagen der Hamburger Hafencity entstehen, direkt an der Elbe, 160 Wohnungen dreier Genossenschaften.



▶ 8

Quelle: Hafencity Hamburg GmbH, Foto: Fotofritzz

Stadtentwicklung

Die Hafencity ist einer der städtebaulichen Schwerpunkte Hamburgs. Hier entsteht innerstädtisch auch bezahlbarer Wohnraum.



▶ 18

Quelle: DESWOS

Golf baut auf!

Flut- und sturmsichere Häuser für arme Fischerfamilien im südindischen Rayapudi Lanka sind das Ziel der Haufe-Benefiz-Golfturniere 2016.

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

4 Meldungen

8 Am Wasser gebaut
Stadtentwicklung

THEMA DES MONATS: KOMMUNIKATION

Die zielgruppengerechte Information über Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die Vermarktung von Wohnungen, die Suche nach Mitarbeitern – all diese Vorgänge sind ohne moderne und verständliche Kommunikationsmaßnahmen undenkbar.

Doch wie kann die Kommunikation von Wohnungsunternehmen heutzutage aussehen? Was macht eine moderne, nachhaltige Kommunikation aus? Was kann eine zeitgemäße Mieterzeitschrift leisten, und wie gelingt der Auftritt auf verschiedenen Social-Media-Plattformen?

Unser Thema des Monats liefert Beispiele aus der Praxis – und zeigt am Beispiel einer Mitgliederbefragung auch, wie die Kommunikation in der umgekehrten Richtung den Dialog fördern kann.



▶ 40

Quelle: dhu

ENERGIE UND TECHNIK



▶ 28

Energiepakt 2.0

Vier Wohnungsunternehmen und ein Energieversorger aus Halle/Saale erproben auf Quartiers-ebene die Energieversorgung der Zukunft.

Quelle: Caparol

MARKT UND MANAGEMENT



▶ 48

Kommunikation in sozialen Netzwerken

Die GSW Sigmaringen hat bereits frühzeitig eine Strategie zur Kundenkommunikation über mehrere Kanäle entwickelt.

Quelle: GSW Sigmaringen

NEUBAU UND SANIERUNG

12 Meldungen

18 Golf baut auf!

In Rayapudi Lanka, Südindien

Das neue Spendenprojekt der Haufe-Benefiz-Golfturnierserie 2016

21 SWSG hilft bei der Flüchtlingsunterbringung

Der Stuttgarter Weg

24 Ein oft unterschätztes Risiko

Bombenfunde und Altlasten beim Wohnungsbau

ENERGIE UND TECHNIK

26 Meldungen

28 Exzellenzprojekt

„Energiequartier Halle-Süd“

Energiepakt 2.0: Wohnungswirtschaft packt die Energiewende an

32 Produkte und Dienstleistungen

MARKT UND MANAGEMENT

34 Meldungen

40 Digitalisierung von externen und internen Kommunikationsprozessen

Thema des Monats:
Kommunikation in der Wohnungswirtschaft

42 Das sind Deutschlands beste Mieterzeitungen

Thema des Monats:
GdW-Wettbewerb

44 „Ein Leben ohne Mieterzeitschrift ist möglich, aber sinnlos ...“

Thema des Monats:
Mitgliederkommunikation

46 „Zum Storytelling gehört auch das Storydoing“

Thema des Monats:
Interview mit Prof. Dr. Claudia Mast

48 #GSW goes Social Media - ein Erfahrungsbericht

Thema des Monats:
Kommunikation in sozialen Netzwerken

52 Guter Service = hohe Wohnzufriedenheit

Thema des Monats:
Mieterbefragung

54 Wohnungswirtschaftliche Kennzahlensysteme

Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

58 Stellenmarkt

RECHT

61 Mietrecht, 63 WEG-Recht

LETZTE SEITE

64 Impressum

Partner der Wohnungswirtschaft

Blome GmbH & Co.KG

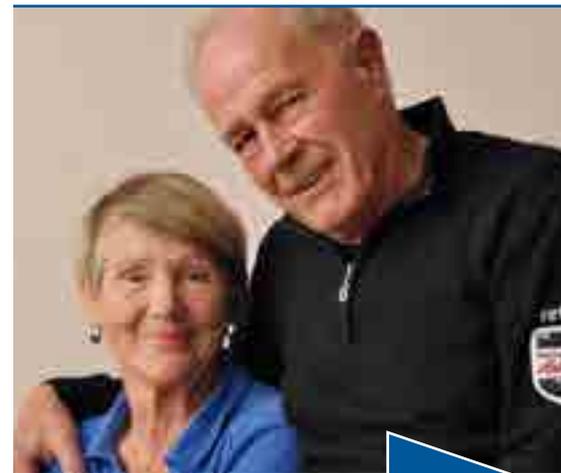


...einfach gute Bäder!

Modernisieren im Bestand
– alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung
bis zur Quartiersentwicklung.

Fordern Sie uns: www.blome.org



„Traumbad und 1 + für die Monteure!“

Die Renovierung war einfach nur super. Eins plus für die Monteure! Das ist für uns ein Traumbad! Die Dusche ist groß und barrierefrei, und alles ist pflegeleicht und modern. Wir sind hundertprozentig zufrieden.“

SPAR! BAU

Brigitte und Frido Beers,
Mieter aus Wilhelmshaven

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



BBSR-Forschungsprojekt Visionen einer „Gartenstadt 21“



Quelle: BBSR

Wie können Stadtentwicklung und Wohnungspolitik Ideen der Gartenstadt-Bewegung des frühen 20. Jahrhunderts aufgreifen, um aktuellen Herausforderungen in hochverdichteten Ballungsräumen zu begegnen? Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) untersucht diese Frage im Rahmen einer neuen Studie. In einem Zukunftslabor werden gestalterisch-planerische Visionen

entwickelt, die neue Denk- und Lösungsansätze für wachsende Großstädte und ihr Umland aufzeigen sollen.

Bewährten Ansätzen der Flächenentwicklung durch Bauträgermodelle stünden neue Ansätze gegenüber, sagte Bastian Wahler-Žak, der die Studie im BBSR leitet. „Modelle des gemeinschaftlichen Zusammenlebens wie Genossenschaften kommen für immer mehr Menschen in Frage“, so Wahler-Žak. „Wir möchten herausfinden, welchen Beitrag diese Ansätze für eine integrierte Stadtentwicklung in den Ballungsräumen leisten können.“

Die Gartenstadt-Bewegung entstand als Reaktion auf das durch die Industrialisierung bedingte Wachstum der Großstädte. Die Bewegung propagierte Stadterweiterungen und -ergänzungen mit vielen Freiräumen und geordneten Verkehrsverhältnissen. Siedlungen mit Gärten zur Selbstversorgung, Parks und kleine Wohnhäuser mit Garten bildeten das Ideal solcher Gartenstädte.

Die Wissenschaftler möchten aus ihrer Analyse künftige Visionen zur „Gartenstadt 21“ ableiten, die den Diskurs über Stadtentwicklung und Wohnungspolitik in den Ballungsräumen erweitern. Das Forschungsprojekt ist Teil des BBSR-Forschungsclusters „Grün in der Stadt“, das Handlungsstrategien und Maßnahmen zur Entwicklung und Qualifizierung grüner Infrastruktur in den Städten entwickeln soll.

Weitere Informationen:
www.bbsr.bund.de

Quartiersmanagement Neuer Nachbarschaftstreffpunkt

In Lübeck-Kücknitz hat die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH mit dem Bau von 38 seniorengerechten Wohnungen eine weitere Phase ihrer Quartiersentwicklung im Wohngebiet Roter Hahn abgeschlossen. Ergänzend dazu wurde ein Quartiershaus errichtet, das im Dezember 2015 eröffnet wurde. Der moderne Neubau soll als Anlaufstelle und Treffpunkt für nachbarschaftliche Kontakte dienen.

Für die TRAVE ist es das erste Mal, dass ein Gebäude eigens für die Verwendung als Quartiershaus errichtet wird. Mit dieser Premiere will das kommunale Unternehmen deutlich zeigen, dass sich seine Aktivitäten nicht auf das Bauen und Vermieten von Wohnungen beschränken, sondern dass es auch zu funktionierenden Nachbarschaften in möglichst allen Quartieren Lübecks beitragen will.

Ein TRAVE-Mitarbeiter koordiniert künftig die Angebote im Quartiershaus und ist als Ansprechpartner vor Ort. Auch Vereine, Verbände und ehrenamtlich Tätige können Veranstaltungen oder Aktivitäten anbieten, sofern sich diese vorrangig an die Mieter im Quartier Roter Hahn richten.



Quelle: Trave

Erstmals hat die TRAVE ein Quartiershaus als Neubau errichtet

Weitere Informationen:
www.trave.de

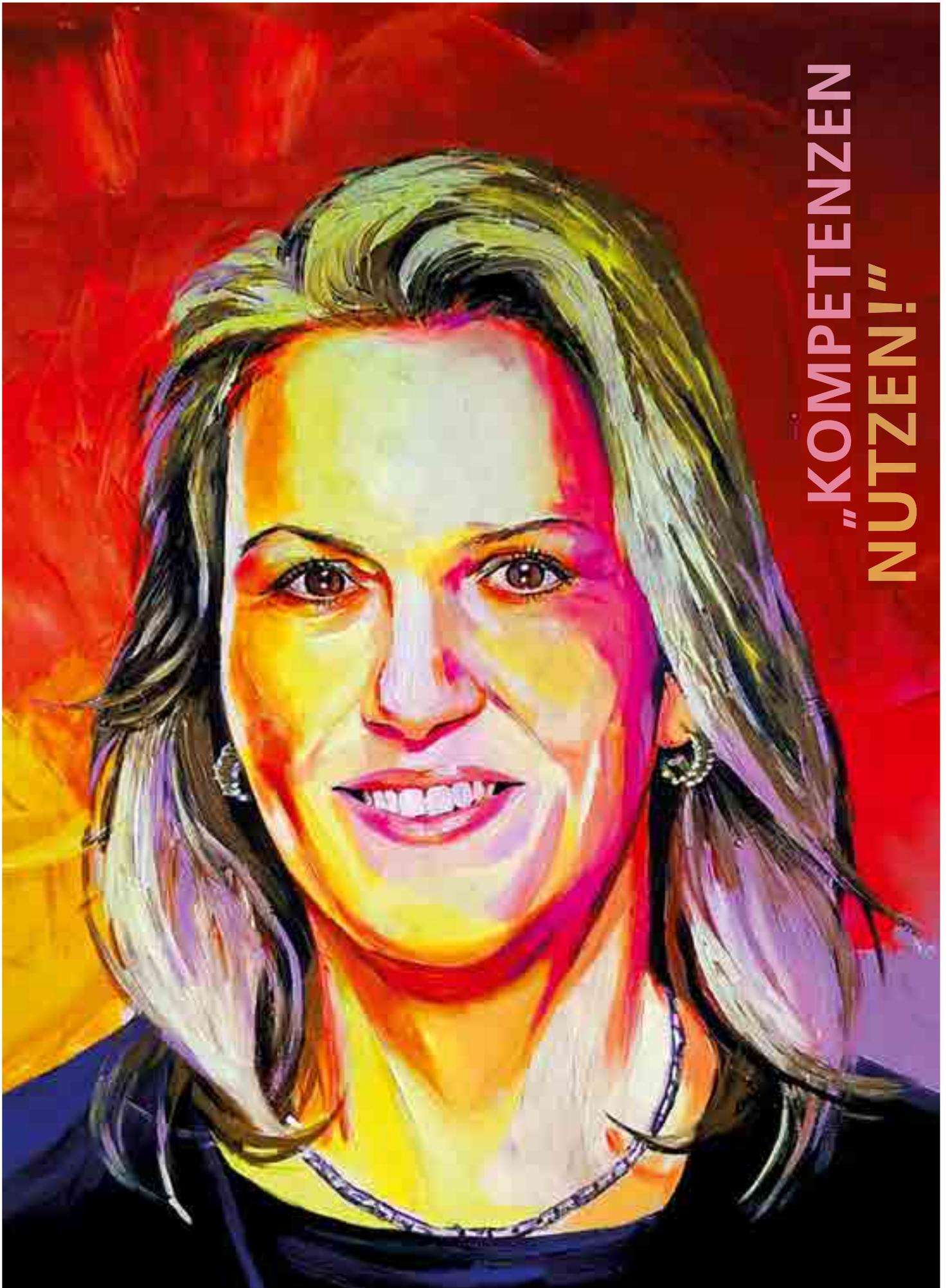
LITERATURTIPP



Vom Nutzen der Architektur fotografie

Was kann Architektur fotografie leisten, und welchen Status hat die Architektur fotografie heute? Fragen wie diesen will sich die Publikation der Interessensgemeinschaft Architektur fotografie annähern. In zehn Bildepisoden mit Beiträgen unterschiedlicher Fotografen und Texter werden die Beziehungen zwischen Architektur und Fotografie exemplarisch dargestellt. Fotografien können Architekturgeschichte prägen und der Architektur einen kritischen Spiegel vorhalten. Sie erzählen eine Geschichte der gebauten Umwelt, zeigen sie belebt oder unbelebt, inszeniert oder alltäglich, neu oder bereits im Stadium des Verfalls. Perspektiven und Ausschnitte geben einen Deutungsrahmen vor, der neben dem gebauten oder landschaftlichen auch den ökonomischen und politischen Kontext umfasst.

Vom Nutzen der Architektur fotografie. Eine Publikation der IG Architektur fotografie, Angelika Fitz, Gabriele Lenz (Hrsg.). Birkhäuser Verlag, 288 Seiten, 49,95 €, ISBN 978-3035605860



„KOMPETENZEN
NUTZEN!“

Ingeborg Esser,

Hauptgeschäftsführerin GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Neues Quartier für die Wilhelmsburger Mitte Städtebaulicher Wettbewerb entschieden



Quelle: IBA Hamburg GmbH



Quelle: DeZwarteHond und RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten

(v. l.) Oberbaudirektor Prof. Walter, IBA-Hamburg-Geschäftsführerin Pein, Preisgerichtsvorsitzende Spengler und Bezirksamtsleiter Grote. Rechts: der Siegerentwurf

Das Ergebnis des von der IBA Hamburg GmbH ausgelobten Wettbewerbs „Wohnen für alle - mitten in Wilhelmsburg“, in dem Vorschläge für die Gestaltung eines Projektgebiets an der Dratelnstraße in Hamburg-Wilhelmsburg gesucht wurden, steht fest. Der Siegerentwurf von DeZwarteHond (Rotterdam, Köln) und RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten (Bonn, Hamburg) sieht bis 2023 auf einer Fläche von 18,5 ha den Bau von ca. 1.400 Wohnungen, u. a. für Studenten, und einer Kita vor. Der Damm der Wilhelmsburger Reichsstraße – eine bisher den Stadtteil durchschneidende 4-spurige Schnellstraße – wird nach ihrer Verlegung an eine Bahntrasse bis

auf einige trapezförmige Erhebungen abgetragen. Über die Nutzung dieser sog. Jokerflächen sollen die künftigen Bewohnern entscheiden. Die von dem Gewässer „Rathauswetter“ abzweigenden Arme sollen aufgewertet und als fingerartige Grünzüge von der Parklandschaft in das Quartier hineingezogen werden.

Es lagen vier Entwürfe vor; die Entscheidung fiel einstimmig und deckte sich mit dem Stimmungsbild der Bürger. Das Preisgericht hat Empfehlungen für die Weiterentwicklung ausgesprochen, die von den Büros in den bestehenden Entwurf eingearbeitet werden.

Weitere Informationen:
www.iba-hamburg.de

POSITIONSPAPIER

Integration in Großsiedlungen

Anlässlich der Zuwanderungszahlen veröffentlichte der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. ein Positionspapier zum Thema Integration in großen Wohnsiedlungen, das Handlungsempfehlungen für die Politik gibt. Es fasst bisherige Erfahrungen zusammen und betont, dass die vorhandene Quartiersbevölkerung und ihre sozialen Netzwerke nicht überfordert werden dürfen. Notwendig sei daher eine sensible und kleinteilige Belegungspolitik, die auf die Belastbarkeit der Nachbarschaften Rücksicht nehme. Bewährt hätten sich freiwillige Kooperationsvereinbarungen zwischen Kommunen und Wohnungsunternehmen, um soziale Spannungen in den Nachbarschaften zu vermeiden. Zudem dürften die Integrationsaufgaben nicht dazu führen, den ganzheitlichen Ansatz des Programms „Soziale Stadt“ zu vernachlässigen. Ein den Dimensionen der Herausforderung angemess-

senes Sonderprogramm „Integration“ sei zudem erforderlich, um die Betreuung von Flüchtlingen in den Nachbarschaften zu unterstützen. Dieses Programm müsse auch Wohnungsunternehmen offenstehen, um Personal für integrative Maßnahmen finanzieren zu können. Der VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. machte zudem im Januar 2016 mit einer Ausstellung in Rostock auf die Thematik aufmerksam. Auf der Eröffnung wurden städtebauliche, wohnungswirtschaftliche, sozialpolitische und ökologische Aspekte von Großwohnsiedlungen diskutiert – auch im Hinblick auf das Thema Integration und die aktuelle Unterbringungssituation von Flüchtlingen.

Weitere Informationen:
www.gdw.de und www.vnw.de

Konversion

Neue Pläne für Bornstedter Feld

In Potsdam soll im sog. Bornstedter Feld, einer rund 300 ha großen früheren Militärfäche, erstmalig seit 15 Jahren wieder geförderter Wohnraum entstehen. Für ein ca. 12.555 m² großes Baufeld des Quartiers „Am Schragen“ hat die ProPotsdam GmbH einen EU-weiten Realisierungswettbewerb durchgeführt. Neun Architekturbüros aus dem gesamten Bundesgebiet erarbeiteten Entwürfe. Ziel war u. a. die wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks. 75% der Wohnungen sollten zudem als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum geplant werden.

Der Siegerentwurf der Thomas Müller Ivan Reimann Gesellschaft von Architekten mbH aus Berlin, sieht auf ca. 10.795 m² Wohnfläche insgesamt 164 Wohnungen vor. Das Preisgericht hob die funktionalen Grundrisse sowie die städtebauliche, freiräumliche und architektonische Qualität hervor. Ab Frühjahr 2016 soll das Bauvorhaben realisiert werden.



Quelle: Thomas Müller Ivan Reimann Gesellschaft von Architekten mbH

Weitere Informationen:
www.propotsdam.de

LITERATURTIPP

Urbane Lebensqualität



„StadtLust – Die Quellen urbaner Lebensqualität“ heißt ein Band der Zeitschrift Politische Ökologie, der erkundet, was Städte lebenswert macht. Das Werk macht auf bestehende Trends aufmerksam: Sozial-ökologische Wohnprojekte, Gemeinschaftsgärten sowie neue, umweltschonende Entwicklungen im Bereich der Mobilitätsangebote und in der Architektur sollen zeigen, dass die Zeiten der grauen, unwirtschaftlichen Stadt vorbei sind. Städte werden als „Real-

labore“ für das Zusammenleben verschiedener Kulturen, für kooperatives Wirtschaften und den effizienten Umgang mit Ressourcen gesehen.

StadtLust – Die Quellen urbaner Lebensqualität.
Politische Ökologie Band 142. Oekom Verlag, 144 Seiten, 17,95 €, ISBN 978-3-86581-755-6



KOMPETENZEN NUTZEN!

Für uns als Dachverband sind umfangreiche Marktkenntnisse auch in der Finanzierung ganz wesentlich. Dazu gehört, die Kompetenzen unserer Partner zu nutzen. Bei der Finanzierung unseres neuen Bürogebäudes, das wir 2017 beziehen werden, haben wir uns deshalb an Dr. Klein gewandt.

Ergebnis: *Starke Bankpartner, reibungslose Abwicklung, beste Konditionen – das haben wir dank Dr. Klein bekommen. Das Know-how der Partner aus dem Netzwerk der Wohnungswirtschaft zu nutzen schafft gute Ergebnisse und Freiräume. Freiräume, die wir wohl alle gut gebrauchen können.“*

Ingeborg Esser
Hauptgeschäftsführerin
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Stadtentwicklung

Am Wasser gebaut

Besser kann eine Lage in Hamburg nicht sein: Wasser von drei Seiten, die Elbphilharmonie und ein grandioses Hafenanpanorama im Blick. Hinter zukunftsweisender Architektur werden auch Genossenschaftswohnungen liegen. Die Rede ist vom Strandkai, prominente Lage in der Hamburger Hafencity. Der Architektenwettbewerb für die Wohngebäude auf der Landzunge in der Norderelbe ist entschieden, jetzt werden die Details geplant.



Sabine Richter
freie Immobilienjournalistin
Hamburg

Die Siegerentwürfe – beteiligt hatten sich 33 Architekturbüros – rissen Hamburgs langjährigen Oberbaudirektor zu Begeisterungstürmen hin. „Das ist ganz großer Städtebau“, sagte Jörn Walter. Die Stadt am Wasser bekomme „ein neues, ein

zukunftsweisendes Gesicht“. Wenn im Jahr 2019 alles fertig ist, dürften die vier äußerst markanten Gebäude die Silhouette der Hamburger Innenstadt in der Tat neu prägen.

Projektentwicklung mit Genossenschaften

Zu den beteiligten Entwicklern und Investoren gehören neben der federführenden Aug. Prien Projektentwicklung und der Deutsche Immobilien AG auch drei Genossenschaften – die Hansa Baugenossenschaft eG, die Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE), die Gemeinnützige Baugenossenschaft

Bergedorf-Bille eG sowie die Lawaetz-Stiftung. Insgesamt wollen die Projektpartner 250 bis 300 Mio. € investieren.

In zwei 7-geschossigen Blöcken und zwei 55 m hohen Wohntürmen sollen bis zu 500 Wohnungen entstehen, etwa 180 Eigentumswohnungen, 140 frei finanzierte Mietwohnungen und 160 Genossenschaftswohnungen. Die Entwürfe für den Genossenschaftsblock auf dem Baufeld 57 am östlichen Rand des Strandkais stammen von den Büros LRW Architekten und be Hamburg GmbH, die sich für eine helle Verblendfassade mit horizontalen



Akzentuierungen entschieden. Balkons und vorstehende Erker sorgen für helle Wohnräume und einen freien Blick zur Norderelbe nach Süden, dem Grasbrookpark im Osten und dem Grasbrookhafen mit den Marco-Polo-Terrassen im Norden.

„Die unterschiedlichen Fensterformate, Balkone, Erker und Loggien werden durch die umlaufende horizontale Bänderung zusammengezogen. Dadurch wird der Baukörper trotz unterschiedlicher Bauherren zu einem zusammenhängenden Ganzen“, erklärt Architekt Rudolf Rüschoff. Diese Wirkung wird durch ein Wechselspiel aus Massiv- und Glasbrüstungen unterstützt, das in die identischen übereinanderliegenden Wohnungstypen Abwechslung bringt. Im Innenhof wird aus Kostengründen der helle Verblendstein durch eine helle Putzfassade in zwei Farbtönen ersetzt, die den kompakten Innenhof aufhellt und für eine gute Belichtung der Kinderspielflächen sorgt. Die Innenhöfe sollen einladend gestaltet werden, sie sollen zu Begegnungen einladen.

Über einem (dem Hochwasserschutz dienenden) Warft- und einem für gewerbliche Nutzung vorgesehenen Erdgeschoss liegen sechs Wohnebenen mit 50 bis 100 m² großen 2- bis 3- sowie einigen 4-Zimmer-Wohnungen. Einige Wohnungen reichen über zwei Ebenen; sie sollen Wohnen und Arbeiten zusammen ermöglichen. Zertifiziert wurde das fernwärmever sorgte Gebäude mit dem Hafencity-Gold-Standard, was einem Effizienzhaus 55 entspricht.

Im Erdgeschossbereich des Baufeldes 57 sollen u. a. Läden einziehen, „kleines Gewerbe, vielleicht auch Wohnen und Arbeiten, etwas, das zu uns passt“, erklärt Michael Wulf, Vorstandssprecher des BVE. Außerdem soll das Kinderkulturhaus in den genossenschaftlichen Teil einziehen, es gehörte zu den Vorgaben der Stadt. Bauherr ist die Lawaetz-Stiftung, Träger das Hamburg-Osdorfer Kindermuseum Klick.

Parkplätze, auch mit Ladestation

Die ganze Hafencity ist chronisch knapp an Parkplätzen, am Strandkai sollen 415 Autos unterirdisch Platz finden, davon sind rund 100 Stellplätze für den Genossenschaftsblock vorgesehen. Zwei bis drei davon werden eine Ladevorrichtung für Elektroautos haben. 1.800 Fahrradstellplätze bekommt das gesamte Projekt, rund 500 gehören zu den 160 Genossenschaftswohnungen. Michael Wulf freut sich sehr auf die Realisierung des Bauvorhabens. „Das ist eine äußerst attraktive Lage, die in Hamburg zum Verkauf gestanden hat. Mit der Elbphilharmonie und der hochwertigen Architektur in der Nachbarschaft entsteht hier ein besonderes Quartier.“

Volker Claussen, Leiter der technischen Abteilung des BVE, spricht von dem „spannendsten, vielschichtigsten, aber auch schwierigsten Projekt meines bisherigen Berufslebens.“ Man arbeite mit sechs Architekturbüros und vielen Partnern zusammen. Es gibt einen enormen Regelungs-

und Diskussionsbedarf, der der Komplexität des Bauvorhabens und vielen technischen Besonderheiten, darunter der Ertüchtigung der Kaimauer und dem Bau der Tiefgarage, geschuldet sei. Hier sei noch viel Detailplanung vonnöten. Deshalb sei mit einem Baubeginn auch erst 2016 zu rechnen.

Genossenschaftswohnungen im Luxusquartier?

Angesichts der hohen Baukosten, u. a. aufgrund der technisch aufwändigen Wasserlage werden aber auch die Genossenschaftswohnungen nicht wirklich günstig sein. Der BVE geht von einer Kaltmiete von 12,50 €/m² aus. Die Eigentumswohnungen in den Türmen sollen sich preislich am nebenan gelegenen Luxus-Wohnturm „Marco Polo“ orientieren, der mit die teuersten Wohnungen Hamburgs beherbergt. Von bis zu 14.000 €/m² wird gesprochen. Bei den freifinanzierten Mietwohnungen soll der Quadratmeterpreis bei ca. 20 € liegen.

Warum baut eine Genossenschaft in einem eher teuren Quartier? „Zuerst ist eine vernünftige Mischung in einem neuen Stadtviertel politisch wie sozial hochehrwünscht und sinnvoll“, sagt Wulf. „Die Hafencity soll sich ja durch eine Vielzahl unterschiedlichster Bauten und Angebote auszeichnen.“ So haben bereits der BVE und weitere Genossenschaften vor einigen Jahren am Kaiserkai gebaut. Am Lohsepark entstand ebenfalls preiswerter öffentlich geförderter Wohnraum durch ►



Die geplante Bebauung des Strandkais in der Hafencity Hamburg, Ansicht vom Dalmannkai über den Grasbrookhafen nach Süden. Links: der bereits gebaute Marco-Polo-Tower und das Unilever-Gebäude

Ansicht von der Elbseite des BVE-Baus am Strandkai



Quelle: Aug. Piren/LRW Architekten

Der sog. Genossenschaftsblock der Wohnbebauung auf dem Strandkai



Quelle: BVE, Visualisierung: LRW Architekten



Quelle: Hafencity Hamburg GmbH, Foto: Fotofizz

Der Strandkai ist das Filetstück der Hafencity. Hier entstehen u.a. Genossenschaftswohnungen. Die Spitze des Strandkais bleibt frei und wird öffentlicher Raum. Links: die Bebauung Am Kaiserkai: auch hier entstanden Genossenschaftswohnungen

Genossenschaften und auch im östlichen Abschnitt am Baakenhafen entsteht demnächst in großer Zahl günstiger Wohnraum. „Hier sind wir mit rund 80 Wohnungen beteiligt“, erklärt er.

Zudem müsse auch eine Genossenschaft ihr Angebot differenzieren. „Unsere Durchschnittsmiete liegt im Bestand bei knapp über 6 €, aber wir haben ebenfalls Mitglieder, die Wohnungen in der Hafencity nachfragen. Unseren genossenschaftlichen Auftrag sehen wir hier in der Besserstellung unserer Mitglieder an einem Standort, in der der durchschnittliche Mietpreis zwischen 16 und 18 € liegt.“ Günstig bauen könne man in zentralen Lagen Hamburgs generell und in dieser Lage speziell nicht mehr. Allein der Bau eines Tiefgaragenplatzes, normalerweise im Schnitt zwischen 15.000 bis 18.000 € teuer, schlage hier mit weit mehr als dem Doppelten zu Buche.

Eigentumswohnungen in den Türmen

Die rund 180 geplanten Eigentumswohnungen liegen in den beiden Wohntürmen. Der östliche, durch umlaufende Balkone geprägte Turm wurde vom Hamburger Architekten Hadi Teherani entworfen. „Wir wollen ein frisches Gebäude bauen, das an verschiedene Schiffsdecks erinnert“, sagte er. Den westlichen Turm mit dem auffälligen Dach entwarf das Büro Ingenhoven. „Wir haben versucht, den Außen- und Innenraum bestmöglich miteinander zu verbinden. Jede Wohnung soll einen ungewöhnlich großen Anteil an gut nutzba-

ren, windgeschützten und der Sonne zugewandten Terrassen bekommen“, sagt Architekt Christoph Ingenhoven. Die Strandkaispitze soll auf 93 m nicht bebaut und ein öffentlicher Ort werden. Eine Mischung aus Ausstellung, Museum und Mitmachmöglichkeiten sei dort vorstellbar, hieß es. Diese Flächen werden, wie in der gesamten westlichen Hafencity, von dem spanischen Architekturbüro EMBT Arquitectes Associats gestaltet.

Kein Blick auf Olympia

Fast hätten die Bewohner der Gebäude auch enge Tuchfühlung zu einem weiteren potenziellen Neubaugebiet aufnehmen können: Das gegenüberliegende Gewerbegebiet auf dem Kleinen Grasbrook, derzeit ein pulsierender Universalhafen, sollte zu Hamburgs Olympiazentrum mit olympischem Dorf werden - wenn Hamburg den Zuschlag bekommen hätte. Allerdings scheiterten die Träume der Olympia-Befürworter als sich am 29. Dezember 2015 im Olympia-Referendum rund 52% der Hanseaten gegen eine Bewerbung aussprachen. Die Phantasie der Stadtplaner hatte Olympia 2024 jedenfalls schon kräftig beflügelt. „Der Kleine Grasbrook bietet sich aus stadtentwicklungspolitischer Sicht geradezu ideal an“, sagte der Oberbaudirektor bei der Vorstellung der Pläne. Er sei für den Sprung über die Elbe in Richtung Süden bestens geeignet. Olympische Sommerspiele würden sich als „perfektes Gelenk sehr gut einfügen“, zumal auf der Elbinsel mit der Internationalen Gartenschau

und der Bauausstellung IBA 2006-2013 bereits wesentliche Vorarbeit geleistet worden sei.

In Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft sollten am Kleinen Grasbrook ca. 7.000 Wohnungen entstehen und nach den olympischen Spielen als normale Wohnungen genutzt werden - ein neues Stadtviertel für Hamburg, günstig, nachhaltig und in ganz besonderem Stil, hob z. B. Andreas Breitner, Direktor des Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. hervor. Zu den Unternehmen, die bereits ihr Interesse am olympischen Wohnungsbau bekundet hatten, gehörte auch der BVE. „Olympia kann neben positiven Impulsen auch die Chance eröffnen, dass ein solider, lebendiger und gut gewachsener Stadtteil für die Hamburger an dieser Stelle relativ kurzfristig entstehen kann. Daran möchten wir uns als Genossenschaft beteiligen“, erklärte Michael Wulf. Intensive Gespräche und Vorplanungen liefen bereits.

Der Oberbaudirektor sah die Olympischen Spiele als Teil der Stadtentwicklung: „Olympia darf nicht der Ausgangspunkt für die städtebauliche Entwicklung werden, sondern muss ihr Katalysator sein.“ Die Entwicklung des Geländes zu einem Wohnquartier könne zwar auch ohne olympische Spiele umgesetzt werden, aber sie setzten Kräfte frei, die normalerweise nicht mobilisiert werden können.

Nun gilt es zu zeigen, ob es möglich ist, dort auch ohne Olympia einen energetisch autonomen und CO₂-neutralen Stadtteil zu errichten und neue Mobilitätskonzepte umzusetzen. ■

Das Magazin für die Wohnungswirtschaft

DW Die Wohnungswirtschaft
Das Leitmedium der Branche



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



0800/72 34 253 (kostenlos)



www.haufe.de/dw



Quelle: Elwardt Lattemann

HOWOGE-Projekt im Weitingkiez



Quelle: WBM

WBM-Projekt in Berlin-Friedrichshain mit 69 Wohnungen

Neuer Wohnraum für Berlin

Kommunale Berliner Wohnungsunternehmen erweitern Bestände

Die kommunalen Berliner Wohnungsunternehmen setzen ihre Wachstumsstrategie weiterhin fort.

Die *degewo AG* baut im Stadtteil Wedding im sog. Brunnenviertel zwischen Brunnenstraße, Bernauer Straße und Mauerpark 104 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten. 34 dieser Wohnungen sollen zu Nettokaltmieten von durchschnittlich 6,50/m² nettokalt angeboten werden, was Wohnungsbaufördermittel des Landes Berlin ermöglichen. Außerdem feierte die *degewo* im September 2015 Richtfest für das erste Neubauprojekt in der Gropiusstadt. In dem Projekt sind 57 Wohnungen entstanden, darunter auch drei Wohngemeinschaften für Reha-Patienten. Zuvor wurden zwei Neubauprojekte mit insgesamt 109 Wohnungen in Berlin-Köpenick fertig gestellt. In einem der Projekte hat das kommunale Wohnungsunternehmen erstmalig ein Blockheizkraftwerk (BHKW) in Eigenregie realisiert.

Die *GESOBAU AG* feierte im September 2015 die Grundsteinlegung für ihr bisher größtes Neubauprojekt: Im Projekt „Uferhöfe“ im Stadtteil Mitte errichtet sie 180 neue Wohnungen. Im Oktober erfolgte das Richtfest für 107 Wohnungen in Berlin-Pankow; ihre Fertigstellung ist für April 2016 geplant: Ein Drittel der Wohnungen soll zu Preisen unterhalb des marktüblichen Mietniveaus angeboten werden. Außerdem setzte das Wohnungsunternehmen seine Neubauoffensive im Stadtteil Pankow fort: Seit Oktober 2015 entstehen am Schlosspark Schönhausen 26 Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern, die Wohnflächen zwischen 58 und 121 m² aufweisen. Die Nettokaltmieten werden dort ab 7,50 €/m² betragen.

Die *Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin* hat im September 2015 61 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und 21 Stellplätze von der Treucon Unternehmensgruppe gekauft und damit ihren Bestand in den Berliner Bezirken Wedding und Kreuzberg erweitert. In einem Neubauprojekt in der Alt-Treptower Kiefholzstraße konnte das Wohnungsunternehmen außerdem im Dezember 2015 die ersten Mieter begrüßen. Insgesamt sind dort 98 Wohnungen mit Wohnflächen von 42 bis 100 m² entstanden. Zudem testet die *Gewobag* in einem Modernisierungsprojekt mit 150 Wohnungen in Berlin-Reinickendorf das Konzept „Wohn!Aktiv“ für Menschen, die im Ruhestand nicht allein leben wollen. Die Senioren leben dort

in 27 m² großen Einheiten mit Einbauküchen und barrierearmen Badezimmern; außerdem wurden Gemeinschaftsflächen eingerichtet. Nach einer Testphase ist die Übertragung auf weitere Projekte geplant. Die *HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH* begann im November 2015 mit dem Bau von 106 Wohnungen im Weitingkiez in Berlin-Lichtenberg. Auf dem über 7.000 m² großen Areal entsteht bis Ende 2017 ein Gebäude mit vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Etwa ein Fünftel der Wohnungen wird für 6,50/m² vermietet. Ebenfalls in Berlin-Lichtenberg begann die *HOWOGE* im Dezember mit dem Bau von 136 Wohnungen. Bis voraussichtlich Ende 2017 soll dort ein 6.000 m² großes Gelände durch einen Neubau von Wohnungen, Gewerberäumen und einer Kita sowie durch die Sanierung einer ehemaligen Polizeiwache revitalisiert werden. „Das Projekt zeigt, wie längst verloren geglaubte Bestandsgebäude saniert und mit Neubauten ergänzt werden“, lobte Bausenator Andreas Geisel. Der Berliner Projektentwickler Quattrohaus realisiert für die *HOWOGE* außerdem in Berlin-Pankow 77 Wohnungen. Um die Bauzeit zu verkürzen, wird dabei auf vorgefertigte Bauteile zurückgegriffen. Die Fertigstellung ist für August 2016 geplant.

Die *STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH* hat in einem Neubauprojekt mit insgesamt 349 Wohnungen in Marzahn-Hellersdorf 287 Einheiten schlüsselfertig angekauft. Sie verteilen sich auf elf Gebäude. Den Schwerpunkt bilden 145 3-Zimmer-Wohnungen; außerdem entstehen 2-Zimmer- und 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen. 93 Wohnungen werden barrierefrei sein. Durch den Wohnungsmix sollen potenzielle Mieter unterschiedlicher Altersgruppen angesprochen werden. Die Grundsteinlegung erfolgte im Dezember 2015.

Die *WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM)* beging im Dezember 2015 in Berlin-Friedrichshain das Richtfest für ein neues Wohn- und Geschäftshaus mit 69 Mietwohnungen. Die ca. 37 bis 83 m² großen Wohnungen erhalten einen Balkon oder eine Terrasse und werden überwiegend barrierearm sein. Im Hof wird eine historische Remise saniert und in das Projekt integriert. Die Gewerbeeinheiten können mit einigen Wohnungen zu Hybrideinheiten verbunden werden. Die Fertigstellung ist für den Herbst 2016 vorgesehen.



Weitere Informationen:

www.degewo.de, www.gesobau.de, www.gewobag.de, www.howoge.de, www.stadtundland.de und www.wbm.de

Fassadengestaltung in Tornesch Mit intensiven Farbtönen

Die Wohnungsbaugesellschaft m.b.H. Th. Semmelhaack hat in Tornesch eine Wohnanlage aus den 1970er Jahren mit 255 Wohnungen energetisch saniert. Die 40 Jahre alten Hochhäuser erhielten durch ein neues Wärmedämmverbundsystem (WDVS) einen effizienten Wärmeschutz.

Zudem wurden die Fassaden umgestaltet. Die Gebäude wurden durch Farbflächen in intensiven Rottönen, Weiß, Hellgrau und Anthrazit in unterschiedlich hohe, vertikale Rechtecke gegliedert. Durch die Kombination von Putz und Klinker wurde der Bezug zum baulichen Umfeld hergestellt. Außerdem kamen keramische Beläge auf dem WDVS zum Einsatz.

Insgesamt wurden 17.000 m² Fassadenfläche neu gestaltet.



Quelle: Brillux

Rechteckige Farbflächen gliedern die Gebäude

Weitere Informationen:
www.semmelhaack.de und www.brillux.de



Quelle: wbg, Foto: Matthias Fleischmann

Der Rückbau der Bestandsgebäude hat bereits begonnen

Ersatzneubauprojekt in Nürnberg Wohnraum und Gewerbeflächen

Die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen errichtet einen Ersatzneubau mit rund 100 Wohnungen und Gewerbeflächen in Nürnberg-Sünderbühl. In den Anfang der 1950er Jahren errichteten Bestandsgebäuden in der Bertha-von-Suttner-Straße 35-39 und in der Rothenburger Straße 180-194 befanden sich bisher 94 Wohn- und vier Gewerbeeinheiten. Die Abbrucharbeiten haben bereits begonnen.

Ab Frühjahr 2016 entstehen dort 100 Mietwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 7.100 m², ein neues wbg-Kundencenter, weitere Ladenflächen und eine Tiefgarage. Außerdem ist in dem Neubau ein Stützpunkt des „Sigena“-Wohnkonzepts vorgesehen. „Sigena“ steht für „Sicher, gewohnt, nachbarschaftlich“. Es handelt sich um ein Konzept, das die wbg in Zusammenarbeit mit sozialen Trägern anbietet und das es älteren Menschen ermöglichen soll, möglichst lange selbstbestimmt in der eigenen Wohnung zu leben. Das Investitionsvolumen für das Ersatzneubauprojekt beträgt 15,6 Mio. €.

Weitere Informationen:
www.wbg-nuernberg.de

ERSATZNEUBAU

100 neue Wohnungen für Erlangen

Die Gewobau Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH will im Erlanger Stadtteil „Am Anger“ im Rahmen eines Ersatzneubauprojekts rund 100 bezahlbare Wohnungen schaffen. Sieben Bestandsgebäude mit 34 Wohnungen müssen dafür weichen.

Die Bestandsgebäude aus den 1930er Jahren will das Wohnungsunternehmen aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr sanieren. Die rund 50 Mieter, die gegenwärtig in den sieben Wohnhäusern leben, wurden im November 2015 über die Pläne informiert. Das Wohnungsunternehmen unterstützt die betroffenen Mieter beim Umzug, ggf. auch durch Kostenübernahmen. Zudem werden Umsetzwohnun-

gen bereitgestellt. Die Bestandsmieter können auf Wunsch nach Abschluss der Bauarbeiten in ihre alte Nachbarschaft zurückziehen. Im Herbst 2016 sollen die Bauarbeiten beginnen. Die Finanzierung des Projekts soll mit Hilfe der einkommensorientierten Förderung des Bayerischen Wohnungsbauprogramms bewerkstelligt werden. Das Investitionsvolumen für das Projekt beträgt rund 12 Mio. €.

Weitere Informationen:
www.gewobau-erlangen.de

Zielgruppenbewusstes Bauen

VWI baut 48 Wohnungen in Wolfsburg

Am sog. Salzteich in Wolfsburg-Wohlthberg baut die Volkswagen Immobilien GmbH (VWI) drei Gebäude mit insgesamt 48 Mietwohnungen. Zudem sollen PKW-Stellplätze auf dem Grundstück geschaffen werden.

Die barrierearmen Wohnungen werden per Aufzug erreichbar sein und verfügen über großzügige Balkone oder Terrassen. Sie sollen mit Fußbodenheizung und auf Wunsch auch Einbauküchen ausgestattet werden. Die Wohnungsgrößen reichen von 1-Zimmer-Wohnungen ab 47 m² über moderne 2- und 3-Zimmer-Wohnungen bis hin zu großzügigen 4-Zimmer-Wohnungen mit über 130 m² für Familien mit Kindern.

„Mit dem Projekt ‚Wohnen am Salzteich‘ in attraktiver, stadtnaher Lage wollen wir eine breite Zielgruppe ansprechen, die modernen, energieeffizienten und altersgerechten Wohnraum nachfragt, den es so auf dem Wolfsburger Mietwohnungsmarkt kaum gibt“, sagte VWI-Geschäftsführer Roland Stöckigt. Die Fertigstellung des Neubauprojekts „Wohnen am Salzteich“ ist in Abhängigkeit der Witterungsverhältnisse für Ende 2016 geplant. Das Unternehmen setzt mit dem Projekt einen weiteren Meilenstein zur Erreichung seines Ziels, bis 2018 rund 500 neue Wohnungen in Wolfsburg zu realisieren.



Quelle: VWI

Im Projekt „Wohnen am Salzteich“ entstehen barrierearme sowie Familienwohnungen



Weitere Informationen:
www.vwimmobilien.de

Modernisierung in Dortmund-Wickede

Weitere Maßnahmen im Meylantviertel geplant



Quelle: LEG

NRW-Bauminister Groschek (2. v. l.) besuchte das Viertel und sprach mit LEG-Vorstand Hentschel (l.), Dortmunds Oberbürgermeister Sierau und vdW-Verbandsdirektor Rychter (re.)

Die LEG Immobilien AG plant weitere umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen im an der Meylantstraße gelegenen Meylantviertel in Dortmund-Wickede. Insgesamt sollen dort im Jahr 2016 in drei Gebäuden 128 Wohnungen modernisiert werden – 48 davon im Rahmen der Landesinitiative „Besser wohnen – Energetische Sanierung Plus“.

Die Modernisierungen der um 1965 errichteten Gebäude beginnen im Frühjahr 2016 und sollen ca. zwölf Monate andauern. In einem der Häuser wird zudem barrierearmer Wohnraum geschaffen. Dabei wird es nachträglich mit einem Aufzug ausgerüstet. Mit der barrierearmen Modernisierung wolle man gezielt ältere Bewohner im Meylantviertel unterstützen, sagte LEG-Vorstand Holger Hentschel. Insgesamt seien ca. 25% der rund 3.500 Bewohner älter als 65 Jahre. Auch bei früheren Modernisierungen in der Umgebung habe das Unternehmen daher geprüft, wo der Umbau zu barrierearmem Wohnraum möglich sei.

Nach Abschluss der Arbeiten wird die Nettokaltmiete der 48 durch das Landesprojekt geförderten Wohnungen rund 6 €/m² betragen. Sie wäre damit ca. 1 €/m² höher als die aktuelle Durchschnittsmiete.

Mit der Beteiligung an der Landesinitiative „Besser wohnen – Energetische Sanierung Plus“ sowie mit kontinuierlichen Investitionen sichere die LEG dauerhaft bezahlbare Mieten und werte den Standort auf, sagte Michael Groschek, Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen.

In der Zeit von 2008 bis Ende 2014 modernisierte die LEG alleine im Meylantviertel 800 Wohnungen und investierte insgesamt 13,1 Mio. €. Bis Ende 2016 werden diese Zahlen auf knapp 1.000 Wohnungen und über 16 Mio. € ansteigen.



Weitere Informationen:
www.leg-wohnen.de

Ehrgeiziges Projekt Energiesparhaus fertig gestellt

Die Häuser in der Joliot-Curie-Allee in Rostock-Toitenwinkel entstanden zwischen 1989 und 1993. Die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH hat nun eines ihrer dortigen Häuser zum Energiesparhaus umgebaut. An einem Teil der Fassade wurden 160 m² Solarmodule installiert, die den Hausstrom produzieren. Die Wohnungen in dem Gebäude wurden neu aufgeteilt; entstanden sind dabei 1,5- bis 3-Zimmer-Wohnungen, die Wohnflächen von 47 bis 65 m² aufweisen. Die Nettokaltmiete beträgt 6,19 €/m². Die Heizkosten sinken nach Angaben der WIRO durch die energetische Modernisierung um bis zu 30%. Dabei wurde u. a. darauf geachtet, die architektonischen Besonderheiten des Gebäudes zu erhalten und zu gewährleisten, dass es sich auch in Zukunft in die Umgebung einfügt. Am Giebel, wo sich ursprünglich glänzende dunkelgrüne Fliesen befanden, wurde die ebenfalls grüne Fotovoltaikanlage angebracht. Die prägenden Ornamente der Balkonbrüstungen blieben bestehen. Sie sollen die optische Verbindung zu den Nachbargebäuden halten und Alt und Neu verbinden, ohne das Bauwerk demonstrativ hervorzuheben.

„Nicht das technisch Machbare der energetischen Modernisierung war gefragt, sondern das Verfahren, das sich optimal mit der Bausubstanz und dem Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum kombinieren ließ“, sagte Christian Urban, Technischer Geschäftsführer der WIRO.



Quelle: WIRO

Solarmodule wurden angebracht, die Balkonornamente blieben erhalten (u.)

Weitere Informationen:
www.wiro.de

13.–18.3.2016

Frankfurt am Main

light+building

Weltleitmesse für Licht und Gebäudetechnik

Wirtschaftlich-
keit sichern.
Zukunft
gestalten.

Effizientes Energiemanagement, mehr Lebensqualität und Wirtschaftlichkeit: Erfahren Sie, wie die Trends in Licht, Gebäudetechnik und Design Ihre Immobilien attraktiver machen und den Komfort steigern. Nur auf der Light + Building.

Where modern spaces come to life.

www.light-building.com

 messe frankfurt

Barrierearmes Bauen

Wohnpark West in Wittenberg eröffnet

In der Lutherstadt Wittenberg hat die WIWOG Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH im Oktober 2015 nach etwa 15-monatiger Bauzeit eine barrierearme Wohnanlage eröffnet.

Mit insgesamt 39 Mietwohnungen, verteilt auf drei freistehende Gebäude, ist der Wohnpark West das größte realisierte Neubauvorhaben der WIWOG seit Firmengründung. Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen verfügen über

Balkone oder Zugang zu Grünflächen und sind barrierefrei zugänglich. Insgesamt sollen etwa 100 Menschen in der Wohnanlage leben. Realisiert wurde der Siegerentwurf des Landeswettbewerbs „Mut zur Lücke 2013“. Er stammt vom Architektenbüro Leuschner Gänsicke Beinhoff. Das Projekt sollte zu einer Aufwertung des Standortes und einer guten Durchmischung der Mieterschaft bei der WIWOG beitragen.



Quelle: Carsten Stolze



In drei freistehenden Gebäuden entstanden 39 barrierearme Wohnungen

Weitere Informationen:
www.wiwog.de

Seniengerechter Umbau

Ambulant betreute Senioren-WG

Die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG hat mit dem sog. Ahlershaus bereits zum zweiten Mal Räumlichkeiten für eine Senioren-WG geschaffen. Ehemalige Gewerberäume wurden innerhalb von sechs Monaten seniengerecht umgebaut, sodass auf rund 480 m² zwölf Appartements entstanden, die jeweils zwischen 16 und 25 m² groß sind. Alle Appartements verfügen über ein behindertengerechtes, barrierefreies Badezimmer mit bodengleicher Dusche. Zusätzlich wurden ein gemeinsames Sport- und Therapiezimmer, ein Pflegebad, ein Wohnzimmer und eine zentral gelegene Küche mit Essbereich eingerichtet. Im September 2015 wurde das Ahlershaus offiziell eröffnet. Die Bewohner werden individuell ambulant betreut. Die Betreuung übernimmt das im Januar gegründete NEUWOBA-Tochterunternehmen SODIEN Soziale Dienste GmbH.

Eine ähnliche Wohngemeinschaft hatte die Wohnungsgenossenschaft bereits im sog. Kranichhaus eingerichtet. Er könne sich angesichts des steigenden Bedarfs und der großen Nachfrage den Ausbau weiterer geeigneter Objekte vorstellen, sagte Vorstandssprecher René Gansewig.



Quelle: NEUWOBA

Das Ahlershaus ist bereits das zweite Senioren-WG-Projekt der NEUWOBA

Weitere Informationen:
www.neuwoba.de

Projekte in Offenburg, Kelsterbach, Frankfurt und Ginsheim Nassauische Heimstätte saniert und schafft neuen Wohnraum

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt baut mit ihrer Tochter, der NH ProjektStadt GmbH, 125 frei finanzierte Mietwohnungen in Offenbach. In dem Projekt entstehen sechs Wohngebäude im KfW-70-Effizienzhaus-Standard. Die Wohnungen sind zwischen 30 und 125 m² groß. Die Grundrisse sollen unterschiedliche Zielgruppen ansprechen. Bei dem Areal, das bebaut wird, handelt es sich um das ehemalige Gelände eines Armaturen-Herstellers, das sich in der Nähe der Offenbacher Hafengegend befindet, weswegen das Projekt unter dem Namen „Heimathafen“ vermarktet wird. Das Investitionsvolumen beträgt 28 Mio. €. Im Frühjahr 2017 sollen die Bauarbeiten abgeschlossen werden.

Darüber hinaus plant die Nassauische Heimstätte eine energetische Sanierung von insgesamt 92 Wohneinheiten in Kelsterbach und Frankfurt. Die Wohnungen befinden sich in Gebäuden aus den Baujahren 1955 bis 1970. Zudem sollen in Ginsheim-Gustavsburg 22 barrierefreie Sozialwohnungen entstehen, die sowohl für Familien mit Kindern als auch für Senioren geeignet sein sollen.

Die hessische Staatssekretärin für Wohnungsbau, Dr. Beatrix Tappeser, überreichte im Dezember 2015 die entsprechenden Förderbescheide für die Projekte in Kelsterbach, Frankfurt und Ginsheim-Gustavsburg.



Quelle: Nassauische Heimstätte

(v. l.) Offenbachs OB Horst Schneider, NH-Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal und der Frankfurter OB Peter Feldmann bei der Grundsteinlegung für das Projekt „Heimathafen“

Weitere Informationen:
www.naheimst.de

WOHNRAUM FÜR FAMILIEN

39 neue Wohnungen auf Gelände von WGS-Tochter

Die Handwerkerhof „Glückauf“ Süd Dresden GmbH, eine Tochtergesellschaft der Wohnungsgesellschaft „Glückauf“ Süd Dresden e. G. (WGS), zieht in neue Geschäftsräume. Auf dem bisherigen Gelände des Handwerkerhofs in der Gombsener Straße in Dresden baut die WGS nun 39 Wohnungen. Sie sind u. a. für Familien mit Kindern vorgesehen. Im Oktober 2015 wurde das alte Gebäude abgerissen. Drei Gebäude mit 39 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen werden neu gebaut und Wohnflächen zwischen 60 und 125 m² aufweisen. Alle Wohnungen sind barrierefrei und mit Aufzug geplant. Baustart ist im Frühjahr 2016. Bis zum Herbst 2017 werden die Bauarbeiten andauern.



Quelle: Glückauf

Das Gebäudes des alten Handwerkerhofs wurde im Oktober abgerissen

Weitere Informationen:
www.wgs-dresden.de



Quelle: Maier Neuberger Architekten

Pilotprojekt in München Konzeptioneller Mietwohnungsbau

Die GEWOFAG baut in München-Neuperlach in zwei Bauabschnitten 327 Wohnungen, eine Kinderkrippe und zwei Tiefgaragen. Im ersten Bauabschnitt entstehen 205 Wohnungen, davon 117 im Fördermodell KMB (Konzeptioneller Mietwohnungsbau). Der Neubau ist eines von vier Pilotprojekten zum neuen Fördermodell. Für die KMB-Wohnungen gelten keine Einkommensgrenzen. Sie sollen über längere Zeit günstig vermietet werden, um die Lage auf dem Wohnungsmarkt zu entspannen. Die GEWOFAG verpflichtet sich, die Miete der KMB-Wohnungen 60 Jahre lang nur im Rahmen einer Anpassung an den Verbraucherpreisindex zu erhöhen. Der Mietpreis ist an den Münchner Mietspiegel gekoppelt.

Weitere Informationen:
www.gewofag.de



Quelle: DESWOS

Die neuen Häuser werden aus Betonsteinen errichtet. Die Fischerfamilien aus Rayapudi Lanka packen mit an und führen vieles in Eigenleistung aus

Interview mit Gerhard Müller

„Wohnen ist der Ausgangspunkt für weitere entwicklungsrelevante Aktivitäten“

Entscheidungsträger der Wohnungswirtschaft gründeten vor über 45 Jahren die DESWOS als Organisation der Entwicklungszusammenarbeit. Folglich ist ihre Arbeit in den Entwicklungsländern eng mit dem wohnungswirtschaftlichen Kerngeschäft verknüpft. Der seit Januar 2015 amtierende DESWOS-Generalsekretär Gerhard Müller erklärt, was die Arbeit der DESWOS ausmacht.



Was ist das Besondere, das Wohnungswirtschaftliche an der Entwicklungshilfe, wie sie die DESWOS betreibt?

In den Projekten in Afrika, Asien und Lateinamerika wird einfacher, aber sicherer Wohnraum geschaffen. Wohnen ist der Ausgangspunkt für weitere entwicklungsrelevante Aktivitäten. Um den Menschen nachhaltig zu helfen, muss der Blick darüber hinaus gehen: Entwicklungszusammenarbeit muss das gesamte Lebensumfeld umfassen.

Sie muss sich um Arbeitsplätze kümmern, Kindern den Schulbesuch ermöglichen, Gesundheit und Hygiene fördern, für sauberes Trinkwasser sorgen. Nur so ist gesichert, dass die Projektarbeit im Kleinen auch die weitere wirtschaftliche und soziale Entwicklung voranbringt.

Das korrespondiert ferner eng mit der Geschichte, den Aufgaben und dem Selbstverständnis der hiesigen ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Bei der Entwicklung der Städte und

Gemeinden sowie der Versorgung insbesondere der einkommensschwächeren Schichten der Bevölkerung mit baulich angemessenem, hygienisch einwandfreiem und bezahlbarem Wohnraum waren und sind das immer noch die Kernanliegen der Branche.

Wie gewährleistet die DESWOS, dass von den Spendengeldern möglichst viel bei den Bedürftigen vor Ort ankommt?

Das neue Spendenprojekt der Haufe-Benefiz-Golfturnierserie 2016

Golf baut auf! In Rayapudi Lanka, Südindien

Die Turniere der 2016er-Benefiz-Golfaktion sollen Hilfe für 64 Familien im südindischen Rayapudi Lanka bringen. Die armen Familien, die als Fischer am Fluss ihr Einkommen suchen müssen, leben in der von Fluten und Wirbelstürmen betroffenen Region Andra Pradesh, am Golf von Bengalen. Die Intensität der Stürme und Regenfälle wächst seit Jahren, gleichzeitig bedrohen immer mehr Dürreperioden die Landwirtschaft.



Werner Wilkens
Geschäftsführer
DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.
Köln

Der Fluss und seine Fische sind eine der wenigen Ressourcen, die den Ärmsten nicht streitig gemacht werden können. Der Fluss wird jedoch

zur Bedrohung, wenn er in der Regenzeit Hochwasser führt. Hütten aus Bambus, Palmblättern und Stroh halten Fluten und stärkeren Regenfällen nicht stand. Der Krishna River sammelt seine Fluten auf fast 1.300 km ein. Weil am Oberlauf ohne Rücksicht abgeholzt wurde und dem Fluss die Retentionsflächen entzogen wurden, fließt das Wasser mit großer Macht zu Tal. Dazu drückt bei Stürmen das Meerwasser vom Golf von Bengalen gegen die Mündung des Flusses. Die Folge: „Land

unter“ für viele Dörfer, hohe Verluste an Aussaat oder Ernte. Und weil befürchtet wird, dass sie die Beiträge nicht aufbringen könnten, bekommen die Bauern keine Versicherungen. Dörfer verarmen, da die Familien jedes Mal ihr Hab und Gut verlieren.

Helfen mittels Partnerorganisationen

Bei den Wirbelstürmen der Monsunzeit fliegen oft die Fetzen der Strohdächer durch die Gegend. Die Lehmwände weichen auf, die Häuser brechen ▶

Wie viel von einer Spende im Projekt wirklich ankommt, fragen sich berechtigterweise fast alle Spender. Deshalb unterzieht sich die DESWOS freiwillig jedes Jahr der Prüfung durch das Zentralinstitut für soziale Fragen (DZI), einer anerkannten Prüfinstanz, die unabhängig und kompetent das Geschäftsgebaren und die Einnahmen und Ausgaben von Hilfsorganisationen prüft. Das DZI verleiht der DESWOS schon seit 1993 ununterbrochen das Spendensiegel und bescheinigt ihr eine seriöse und vertrauenswürdige Verwendung ihrer Mittel. Die DESWOS gehört zu den ersten Organisationen, die mit dem DZI-Siegel ausgezeichnet wurden. Darüber hinaus wird die Rechnungslegung der DESWOS jährlich durch einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer getestet. In den Projektländern arbeitet die DESWOS außerdem grundsätzlich mit lokalen gemeinnützigen Partnern, die die Problemlagen vor Ort kennen und das Vertrauen der Zielgruppen genießen. Auch sie werden bei der Verwendung der Finanzmittel aus Deutschland kontrolliert. Zudem nehmen wir bei Projektbesuchen selbst Einblick in die Unterlagen und sprechen mit den Finanzreferenten der Partnerorganisationen. In den Projekten der

DESWOS ist die Hilfe zur Selbsthilfe eine seit vielen Jahren bewährte Praxis, indem wir beispielsweise lokale Partner und Handwerker direkt einbinden. Auch dadurch, dass sich die Zielgruppen mit in den Projekten engagieren, werden Kosten niedrig gehalten, Wertschöpfung und Know-how-Transfer vor Ort unterstützt. Auch diese Prinzipien sind den genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen nicht fremd.

Was macht die Benefiz-Golfturniere aus? Muss man golfen, um gut helfen zu können?

Nein, natürlich nicht! Die Mitglieder, Freunde und Förderer der DESWOS sind äußerst kreativ, wenn es um die Sammlung von Spendengeldern geht. Ob bei privaten Geburtstagen oder Firmenjubiläen, Einweihungen, Betriebsfeiern oder Charityläufen: Der Fantasie ist beim Spendensammeln keine Grenze gesetzt – und auf der DESWOS-Homepage wird eine Vielzahl toller Aktionen vorgestellt. Die unter dem Motto „Golf baut auf!“ stehenden Benefiz-Golfturniere sind allerdings eine besondere Veranstaltung, an der ich auch schon mit Freude teilgenommen

habe. In einer fast schon familiären Atmosphäre kommen hier golfbegeisterte Menschen aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zusammen, um für eine gute Sache zu spenden. Die von Haufe organisierte und durch die Unterstützung namhafter Sponsoren auf vier Golfplätzen in Deutschland durchgeführte Serie erfreut sich in den letzten Jahren steigender Beliebtheit und erspielte im Jahr 2015 fast 52.000 € für den Bau eines Ausbildungszentrums im unweit des tansanischen Regierungssitzes Dar-es-Salaam gelegenen Kibamba.

Allen Golfern und auch allen anderen Spendern an dieser Stelle ein herzliches Dankeschön für ihre großartige Unterstützung. Bleiben Sie uns bitte auch im Jahr 2016, für das ich Ihnen an dieser Stelle alles Gute wünsche, treu und gewogen.

Herr Müller, vielen Dank für das Interview.

Die Fragen stellte Olaf Berger



Weitere Informationen:
www.deswos.de



Father Reddy ist einer der Initiatoren des Projekts. Der Projektleiter will nicht nur die Häuser sicherer machen, sondern mit einem Ausbildungsprojekt auch die Abhängigkeit vom Fischfang reduzieren



Die Fischerfamilien aus Rayapudi Lanka leben bisher in nicht unweatherfesten Hütten

zusammen. Das ist die Zeit, wenn das Dorf kein Obdach mehr bietet. „Dann ist mein Dorf ein Dorf mit Häusern ohne Dächer“, erklärt uns Father K. Rayapu Reddy, der als Priester in der Region tätig ist. Er hat als Leiter der Guntur Diocese Social Service & Welfare Society, dem Projektpartner der DESWOS vor Ort, den Menschen in Rayapudi Lanka Hilfe versprochen.

Die DESWOS will mit einem Baukostenzuschuss erreichen, dass sich auch die indische Regierung großzügig beteiligt. Diese hat zwar bereits ein Landstück abseits des Flusses zur Verfügung gestellt, beharrt jedoch – als eine Voraussetzung dafür, dass die Fischerfamilien am Bauprogramm teilnehmen können – auf einer finanziellen Eigenbeteiligung der Familien. Für die Menschen, von denen viele in den Fluten alles verloren haben, ist das eine unüberwindbare Hürde. Deshalb wird die DESWOS den 64 ärmsten Familien diese Mittel zur Verfügung stellen. Als Gegenleistung beteiligen

sie sich durch Hilfsarbeiten an den Baumaßnahmen. Schließlich können auch Fischer ausschachten, Beton mischen und mauern lernen, das haben schon andere Projekte bewiesen. Zudem sind sie harte Arbeit gewohnt und haben dem Projektleiter ihre volle Unterstützung zugesagt, denn sie wissen, dass dies die wohl einzige Chance in ihrem Leben ist, ihre Wohnsituation dauerhaft zu verbessern und auf einen sicheren Standard zu heben. Die Häuser sind im Übrigen bescheiden: Auf einer Fläche von knapp 24 m² ist u. a. eine Küche und die Toilette untergebracht. Mehr wird von der Regierung nicht bezuschusst. Aber als sichere Basis bieten die Einfachbauten aus Betonsteinen mit einem Flachdach Schutz und sind in besseren Zeiten, die hoffentlich kommen werden, ausbaufähig.

Ergänzende berufliche Bildung

Father Reddy, der Projektleiter, denkt noch weiter. Er sieht die große Abhängigkeit der Familien vom

GOLF BAUT AUF!

Die Benefiz-Golfturnierserie besteht seit 2006 und ist seitdem kontinuierlich gewachsen. Im Jahr 2015 unterstützten die Sponsoren B&O, Domus, Dr. Klein und Vallox sowie EBZ Business School Alumni, Knauf, M-Teq, Techem, Viessmann und WL-Bank die von der Haufe-Gruppe organisierten und veranstalteten Benefiz-Turniere zugunsten der DESWOS. Wenn Sie mehr über die Golfserie erfahren oder die Stimmung der Turniere „erspüren“ wollen, finden Sie Eindrücke in Form von Fotos und Filmen auf: www.golf.haufe.de

Fischfang, der immer weniger einbringt und in den Hochwassermonaten ganz zum Erliegen kommt. Deshalb gilt es, für die jungen Menschen im Dorf und zur wirtschaftlichen Unterstützung der Familien eine weitere Erwerbsquelle zu finden. Dies will Father Reddy mit beruflicher Bildung erreichen. Er hat Ausbildungskurse am Computer und in medizinischen und chemischen Labortechniken entwickelt. Das sind nachgefragte Kenntnisse auf dem Arbeitsmarkt eines Schwellenlandes, zumal die nahegelegene Stadt Guntur gerade zur künftigen Hauptstadt von Andra Pradesh auserkoren wurde. In halbjährigen Kursen werden insgesamt 150 Jugendliche mit Hilfe von sechs Lehrkräften die Ausbildung absolvieren. Sie folgt den anerkannten Regeln des Andhra Pradesh Government Industrial Institute und mit diesem Zertifikat weisen sich die Jugendlichen bei Bewerbungen aus.

Father Reddy hat bei dem Ausbildungsprogramm auch an solche Familien gedacht, die ihre jungen Leute nicht in die Stadt ziehen lassen können, weil sie zu Hause gebraucht werden. Für sie gibt es ein Ausbildungsprogramm für das Schneiderhandwerk und damit die Möglichkeit der Arbeit von zu Hause aus. Aufträge aus der Nachbarschaft, die Herstellung von Kleidung, die für kleine Läden genäht wird, oder von den an allen Schulen obligatorischen Schuluniformen eröffnen den künftigen Schneidern gute Verdienstmöglichkeiten.

Die DESWOS wird alle Vorhaben mit einer finanziellen Hilfestellung von rund 890 € pro Familie unterstützen. Insgesamt sind zunächst etwa 57.000 € für dieses Projekt veranschlagt. Die DESWOS wird alle Maßnahmen mit im Blick haben und während der Haufe-Benefiz-Turniere jeweils berichten.

Golf baut auf! Das gilt auch 2016 wieder – und betrifft die Häuser sowie die Menschen. Spielen und spenden auch Sie mit! ■



Die Gebäude sind prinzipiell sehr einfach erweiter- und umnutzbar, wobei die Baugenehmigung ausdrücklich allein für den Zweck der Flüchtlingsunterbringung zeitlich befristet vergeben wird

Der Stuttgarter Weg

SWSG hilft bei der Flüchtlingsunterbringung

Für viele Gemeinden, besonders aber für Städte mit hoher Wohnungsnachfrage, stellt die große Zahl der Flüchtlinge eine extreme Herausforderung dar. In Stuttgart stellt man sich dieser Aufgabe mit einem eigenen Konzept der Unterbringung. Dabei setzt das kommunale Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt, die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG), das ehrgeizige Neubauprogramm an Flüchtlingsunterkünften zügig in die Tat um.



Ingo Haußmann

Leiter Baumanagement Neubau
Stuttgarter Wohnungs- und
Städtebaugesellschaft mbH
Stuttgart

Die Zahlen sind vorläufig, sie ändern sich teilweise im Wochenrhythmus, und es ist sehr wahrscheinlich, dass sie übertroffen werden: Von den vermutlich 1 Mio. Menschen, die 2015 in der Bundesre-

publik als Flüchtlinge angekommen sind, nimmt das Land Baden-Württemberg nach dem sog. Königsteiner Schlüssel 104.000 Menschen auf. Stuttgart, als größte Kommune im Südweststaat, hat demnach bis zum Jahresende 2015 ca. 8.000 Erstantragsteller untergebracht. Die Stadt versucht, die Unterbringung in einfachen Containern, Zelten oder Turnhallen soweit wie möglich zu vermeiden. Mit der von Stuttgart gewählten Systembauweise strebt die Stadt an, möglichst viele Flüchtlinge in soliden, aber trotzdem relativ

schnell baubaren Unterkünften unterzubringen. Dafür wurde ein standardisierter Haustypus für ca. 80 Personen entwickelt, der z. B. bei Hanggrundstücken nur noch minimal auf die jeweilige Situation angepasst werden muss.

Der Stuttgarter Weg der Flüchtlingsunterbringung sieht vor, dass die Unterkünfte möglichst gleichmäßig auf alle Stadtteile verteilt werden. In allen 23 Stadtbezirken sind Flüchtlingsunterkünfte bereits gebaut oder geplant. Es ist vorgesehen, nirgendwo mehr als rund 80 Personen pro Gebäu- ▶

de und maximal rund 400 Bewohner pro Standort unterzubringen. Als bisherige Obergrenze gelten maximal vier Gebäude sowie als Untergrenze wenigstens zwei Gebäude je Standort. Zentralisierte Massenunterkünfte sollen unbedingt vermieden werden, weil diese erfahrungsgemäß deutlich mehr Konfliktpotential im Betrieb erzeugen.

Schnelles Bauen im System

Die neuen Systembauten sind aus bau- und brandschutzrechtlichen Gründen zweigeschossig, damit sie sich planungsrechtlich auf jeden Fall in die Umgebung einfügen. Die zweigeschossige Bauweise bietet in diesem Fall für Fertigbausysteme erfahrungsgemäß einen optimalen Kompromiss zwischen Grundstücksausnutzung und baukonstruktiver Einfachheit. Die freundliche Farbgebung und die Details der Stuttgarter Systembauten überzeugen auch architektonisch und finden als Bautyp breite Akzeptanz bei der Bevölkerung.

Beim Stuttgarter Weg der Flüchtlingsunterbringung werden darüber hinaus in Abstimmung mit der Wohnungswirtschaft bewirtschaftungsbedingt leerstehende Wohnungen vorübergehend belegt. Die SWSG stellt interimweise 145 Wohnungen für rund 560 Menschen zur Verfügung: Wohnraum, der für eine anschließende Generalmodernisierung und im anderen Fall für den Abriss und Neubau vorgesehen ist.

Die Landeshauptstadt Stuttgart hatte sich bereits 2013 für den Neubau von Flüchtlingsunterkünften entschieden. Die SWSG, eine 100%ige Tochter Stuttgarts, kam als Projektsteuerer und Baubetreuer von Anfang an mit ins Boot. Angesichts der

immer schneller steigenden Flüchtlingszahlen lautete das Ziel, in möglichst kurzer Zeit möglichst viele Unterkunftsöglichkeiten zu errichten, die einen guten Standard bieten und so den Erstantragstellern eine solide vorläufige Bleibe auch für längere Aufenthaltszeiten bieten können.

Vorteile der gewählten Ausschreibung

Die SWSG hat dazu eine beschränkte Ausschreibung nach VOB/A ausgelobt. Diese war bewusst bautechnisch systemoffen gefasst. In diesem frühen Stadium sollte es noch keine Festlegung auf ein spezielles Bausystem geben, um allen Bauverfahren, die das nötige Tempo mitbringen, von vorneherein eine Chance zu geben. Um über die Tragstruktur hinaus die Mindestqualität aller Baustandards zu sichern, wurde eine klare Funktionalausschreibung gewählt.

Schlagendes Argument für die systemoffene Ausschreibung waren der breite Wettbewerb, die Beschleunigung der Prozesse und die bauliche Flexibilität, mit der die Bauten angeboten werden. Bei einem Planungsvorlauf von drei bis vier Monaten inklusive Bauantragsverfahren können die Gebäude samt Außenanlage binnen weiteren vier bis fünf Monaten errichtet sein. Grundvoraussetzung war, dass überall nach demselben Grundtypus gebaut wird. Planänderungen sind trotz unterschiedlicher Standorte allenfalls in sehr begrenztem Umfang vorgesehen. Überall sind dieselben Grundrisse und Standards der Gebäudeinfrastruktur vorgegeben. Dies verkürzt den Planungsaufwand deutlich. Dennoch werden die Systembauten laufend weiterentwickelt und die Standards ständig hinterfragt.

Entwicklungszeiten für konventionelle Häuser dieser Größenordnung sind erfahrungsgemäß um das Dreifache länger als die der Systembauten. Dabei gibt es kaum einen Abschlag bei den Baustandards gegenüber einfachen Wohnbauten. Die Stuttgarter Systembauten halten alle gesetzlichen Maßgaben für Neubauvorhaben hinsichtlich des Mindestwärmeschutzes (EnEV), des Schallschutzes und des Brandschutzes ein. Eine Befreiung gab es einzig bei der Stellplatzverpflichtung und dem Erneuerbaren-Energien-Wärmegegesetz.

Zwei verschiedene Bausysteme wurden dabei bisher gewählt. Ein Anbieter setzte eine teilvorgefertigte Massivbauweise mit Betonfertigteilen um, ein anderer wählte eine Stahlkonstruktion mit Gipskartonbau. Grundsätzlich sind pro Geschoss maximal 16 Zimmer für die Unterbringung von Flüchtlingen vorgesehen. Auf den jeweils 14 m² verteilen sich drei Betten – zwei als Stockbetten – sowie Schränke, Tische und Stühle. Für Familien lassen sich dank der Trockenbauweise zwei Zimmer leicht mit einer Verbindungstür zusammenschließen. Rechnerisch teilen sich zwölf Menschen ein Bad. 24 Bewohner nutzen jeweils eine Küche. Jeweils zwei Systemgebäude erhalten einen großen Gemeinschaftsraum.

Konkrete Umsetzungen im Stuttgarter Stadtgebiet

Nach diesem Muster sind bereits an sechs ganz unterschiedlichen Standorten im gesamten Stadtgebiet verteilt 15 Systembauten entstanden. Die Gebäude bieten mehr als 1.100 Menschen eine Unterkunft. An weiteren 20 Standorten sind Gebäude geplant. Einige Projekte befinden sich in der Bauvorbereitung, andernorts wird auf den Grundstücken schon gebaut. Weitere Standorte sind im Frühherbst vom Gemeinderat der Landeshauptstadt beschlossen worden und damit in der Planung. Gegen Ende 2016 soll das letzte von insgesamt 68 Gebäuden, die in zeitlich gestaffelten Tranchen errichtet werden, gebaut werden. Danach wird Wohnraum zur zwischenzeitlichen und angemessenen Unterbringung für über 5.400 Menschen entstanden sein. Die Genehmigung für die Systembauten gilt zunächst für fünf Jahre, es gibt die Option auf eine Verlängerung der Baugenehmigung auf zehn Jahre.

Die Stadtverwaltung versucht, den Bau der Systembauten zu beschleunigen. Hierzu hat Stuttgart einen Krisenstab, die sog. Task Force Systembauten, ins Leben gerufen. Unter der Leitung des Ersten Bürgermeisters stellt ein Expertenkreis auf Bürgermeister- und Amtsleiterebene die Weichen für Baugenehmigungen und bereitet sehr zügig Entscheidungen für den Gemeinderat vor. Mit einem zeitweise wöchentlichen Sitzungsryth-



Blick ein ein Zimmer mit 14 m², drei Betten, sowie Schränke, Tische und Stühle

Ein kleiner, freundlicher Kinderspielplatz gehört zu jedem Standort



mus der Task Force erreicht Stuttgart entsprechend dringend benötigte schnelle Beschlüsse zur Flüchtlingsunterbringung.

Eine besondere Herausforderung für die Task Force ist die Aufgabe, im dicht bebauten Stuttgart noch geeignete Grundstücke zu finden. Selbst bei Grünanlagen, Parkplätzen, landwirtschaftlichen Pacht-

flächen und sogar bei Schrebergärten hat sich die Landeshauptstadt in der Not keine Tabus. Trotzdem sind die strengen naturschutzrechtlichen Vorgaben der EU nicht außer Kraft gesetzt. Bei mehreren Grundstücken waren sogar die Experten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes gefragt, als Bagger auf Blindgänger aus dem Zweiten Weltkrieg stießen.

Technische Hinweise

Die tragenden Wände wurden bisher entweder mit Beton-Fertigteilen – sie entsprechen der Brandschutzklasse F30-B und sind feuerhemmend – oder als flexible Stahlrahmen-Leichtbauweise erstellt, diese Gebäude haben allseitig Fluchtbalkone. Große Müllboxen sorgen für Ordnung, Kinderwagen finden in passenden Unterständen Platz. Die Außenbeleuchtung sorgt für Sicherheit. Jeder Standort erhält einen kleinen Spielplatz für die Kinder. In einigen Standorten können die Bewohner eigene Gärten anlegen. PKW-Besucherparkplätze und entsprechend viele Fahrradstellplätze gehören zu jeder Einrichtung. Für die Heizung wird konventionelle Brennwerttechnik verwendet. Elektrische Durchlauferhitzer sorgen dezentral für die Warmwasserversorgung, die Anlagen erhalten eine zentrale Satellitenantenne auf dem Dach und jedes Zimmer Fernsehempfang. Die Baukosten sind gegenüber der konventionellen Bauweise leicht reduziert. Entscheidender Kostenhebel ist die Höhe der Gebäudestückzahl bei einer „Paketausschreibung“.



Weitere Informationen:
www.swsg.de



Das effiziente ERP-System für die Wohnungswirtschaft

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

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

www.haufe.de/wowinex



HAUFE.

Bombenfunde und andere Altlasten beim Wohnungsbau

Ein oft unterschätztes Risiko

Viele Wohnungsunternehmen erweitern ihre innerstädtischen Bestände und bauen wegen der Grundstücksknappheit auf ehemaligen Industriearealen. Oft sind diese Baufelder mit Altlasten versehen oder der Fund von Kampfmitteln bringt Bauplanung und Kalkulation durcheinander. Durch fachgerechte Voruntersuchungen und Kaufvertragsvereinbarungen können die Risiken minimiert werden. Worauf Grundstücksverkäufer und Erwerber achten sollten.



Dr. Jürgen Margane
Geschäftsführender Gesellschafter
und Vorstand
Mull & Partner
Ingenieurgesellschaft
Köln



Axel Fahrenwaldt
Prokurist
Mull & Partner
Ingenieurgesellschaft
Köln

Viele ehemals gewerblich genutzte Grundstücke sind belastet, wobei Art und Ausmaß der Belastung unterschiedlich ausfallen können. In früheren Gaswerken entstand z. B. Teeröl als Nebenprodukt, andere Firmen hatten auf ihren Geländen unterirdische Tanks für Lösungsmittel und Öl oder Gru-



Rückbauarbeiten: Für manchen Grundstückskäufer brachten sie schon unangenehme Überraschungen zutage

VORGEHENSWEISE BEI WOHNUTZUNG EHEMALS INDUSTRIELLER GELÄNDE

- Im Vorfeld in Archiven recherchieren und industrielle Vornutzungen des Geländes klären.
- Bei Verdachtsmomenten gezielt Proben aus kontaminierten Böden und Gebäuden nehmen, egal ob diese abgerissen werden oder erhalten bleiben.
- Prüfung auf Bodendenkmäler sowie mögliche Kampfmittelreste.
- Ggf. in Abstimmung mit der Stadt einen Sanierungsplan erstellen und Kosten kalkulieren.
- Bei Verhandlungen bedenken: Dekontaminierungskosten drücken den Kaufpreis (monetärer Minderwert).
- In Kaufvertrag Klauseln aufnehmen, die fixieren, ob Verkäufer oder Erwerber bei zusätzlichen, nicht vorhersehbaren Maßnahmen die Kosten trägt.

ben für ihre Abfallstoffe. Ferner wurde nach dem Zweiten Weltkrieg oft Trümmerschutt zum Auffüllen der Böden verwendet. Dieser Schutt kann gefährliche Stoffe wie Asche und Schlacke enthalten. Wurde auf einem solchen Gelände z. B. in den 1950er Jahren eine Autowerkstatt errichtet, war dies problemlos möglich. Zumal in dieser Zeit und bis zum Beginn der 1980er Jahre in Deutschland geringe bzw. gar keine Umweltschutzaufgaben existierten. Soll nun auf diesem Areal ein Wohngebäude mit höheren Anforderungen an die Unbedenklichkeit des Untergrunds samt Tiefgarage entstehen, muss neben dem Untergrund auch die Trümmermasse bzw. die Auffüllschicht aus früheren Zeiten auf Schadstoffe hin untersucht und der Boden vermutlich entsorgt werden.

Zwar versuchen die Kommunen Lücken ihres Altlastenkatasters zu schließen, aber dies ist mühsam: Etwa 30 Jahre Altlastenbearbeitung stehen 150 Jahren Industriegeschichte gegenüber.

Augen auf beim Grundstückskauf

Verkäufer und Erwerber sollten drei Dinge bei der Transaktion einer ehemaligen Industriefläche beachten. Sie sollten die Nutzungshistorie prüfen, zweitens bei Verdacht auf Belastungen ausreichende Bodenproben nehmen und auf Verdachtsparameter hin chemisch analysieren. Drittens sollten Vereinbarungen in den Kaufvertrag hinsichtlich mutmaßlicher Altlasten aufgenommen werden und darin fixiert werden, wer von beiden Vertragspartnern welche Eventualkosten trägt oder wie hoch der monetäre Minderwert des Grundstücks dann zu beziffern ist.

Aus den Unterlagen historischer Archive lässt sich eine gute Einschätzung zur industriellen Vorgeschichte eines Geländes gewinnen. Daraus sowie aus historischen Fotos und Bauplänen lassen sich Rückschlüsse auf unterirdische Gruben, Rohre oder Tankbehälter ziehen. Sind diese viele Jahrzehnte alt und möglicherweise seit langem außer Betrieb, sollte diesem Tatbestand mittels Probebohrungen und chemischer Analysen nachgegangen werden. Auf Basis dieser Funde wird die anstehende Sanierungsarbeit gemäß gesetzlicher Regelwerke kalkuliert. Diese Ausgaben wirken sich gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6, Abs. 5) verkehrswert- bzw. kaufpreismindernd auf das Grundstück aus.

Längst nicht alle unterirdischen Keller und Tanks sind mit einer 100%igen Zuverlässigkeit aufzuspüren. Aber die Erfahrung lehrt, dass i. d. R. in 80% der Fälle eine zuverlässige Kosten- und zeitliche Prognose für die Sanierung des betroffenen Erdreichs gegeben werden kann. Über die 20% Restrisiko sollten zusätzliche Vereinbarungen getroffen werden (siehe Absatz zur Vertragsgestaltung).

Diese Vorabprüfung umfasst auch die Suche nach möglichen Bomben-Blindgängern. Experten gehen davon aus, dass im Zweiten Weltkrieg jede vierte Bombe nicht explodierte und im Bodenreich schlummert. Auch hier helfen historische Luftbilder, die von Aufklärungsflugzeugen nach einer Bombardierung gemacht wurden. In 80% der Fälle sind diese Aussagen zutreffend. Gibt es einen Verdacht auf Kampfmittel, muss in der Baugrube vorsichtig gegraben bzw. mit geophysikalischen Messmethoden sondiert werden. Wird eine Bombe gefunden, muss – je nach Bundesland – entweder die lokale Feuerwehr oder eine landeseigene Behörde informiert werden. Dabei kommen auf den Grundstückseigentümer – je nach Bundesland – gegebenenfalls hohe Kosten zu: Während für Entschärfung und Entsorgung das Land geradesteht, muss der Bauherr in der Regel die Bauleistung sowie die Kosten des Baustellenstillstands tragen. Ein dritter Punkt, der Kosten- und Zeitplanung durcheinanderwirbeln kann, sind Bodendenkmäler. Historische Aquädukte und Stadtmauern sind in der Regel in Plänen verzeichnet, die Reste von Wohnhäusern nicht. Auch für diese Ausgrabungskosten werden die Bauherren zur Kasse gebeten.

Auch Gebäude müssen untersucht werden

Bei Altlasten-Verdachtsmomenten werden nicht nur der Boden, sondern auch die darauf befindlichen Gebäude auf Schadstoffe wie Asbest oder PCB (!) untersucht. Dies gilt gleichermaßen für erhaltenswerte, denkmalgeschützte Industriebauwerke wie für Hallen, die der geplanten Wohnbebauung weichen sollen. Was wenige wissen: Die fachgerechte Dekontamination zu erhaltender, aber verunreinigter Bausubstanz wie Decken, Wände und Bodenplatten kann ein Vielfaches eines normalen Rückbaus kosten.

Wird auf einem ehemaligen Industriegelände z. B. ein unterirdischer Öltank aus dem 19. Jahr-

hundert vermutet, ist davon auszugehen, dass er undicht ist. Daher muss über die Sohle des Tanks hinaus eine tiefere Probebohrung vorgenommen werden, um zu klären, ob bereits Flüssigkeit in den Untergrund ausgetreten ist und womöglich einen zusätzlichen Grundwasserschaden verursacht hat. Erfahrungsgemäß ist das Entsorgen flüssiger Altlasten, die tief in Böden einsickern können, viel aufwändiger als das Beseitigen fester Stoffe. Diese können zumeist einfach abgetragen werden.

Vertragsgestaltung

In den Grundstückskaufvertrag sollten jeweils zu den konkreten Verdachtsmomenten (wie Altlasten in Böden und Schadstoffe in Gebäuden, Bodendenkmäler und Kampfmittel) Zusatzvereinbarungen getroffen werden. Darin sollte festgelegt werden, ob Käufer oder Verkäufer für Entsorgungskosten aufkommen, die nicht im Vorfeld kalkulierbar waren, sondern trotz Vorabprüfungen erst während des Rückbaus oder der Gründung des Geländes auftauchen. Auch bei der Beschaffenheit des Bodens wird das Risiko häufig dem Käufer angelastet. Besser ist hier eine klare Vereinbarung, wonach der Verkäufer seinem Vertragspartner zusichert, dass der Untergrund eine gewisse Güte und Beschaffenheit (Anforderung an die Tragfähigkeit) aufweist. Müssen zur Bodenstabilisierung Betonpfähle in den Untergrund getrieben werden, erhöht dies die Baukosten.

Dem Käufer kann sogar ein Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag eingeräumt werden, wenn er bei einem nicht kartierten Bombenfund die Kosten für eine weiträumige Evakuierung im sechsstelligen Eurobereich zahlen müsste.

An solchen Detailvereinbarungen hapert es häufig. Stattdessen werden pauschale bzw. ungenaue Absprachen beim Grundstückserwerb getroffen, oft nach dem Motto „gekauft wie gesehen“. ■

NORMUNG

» Schallschutz im Hochbau Neue Norm vom DIN Arbeitsschutz verabschiedet

Am 7. Dezember 2015 hat der „Normenausschuss Bau-Arbeitsschutz im DIN“ die Veröffentlichung der neun Teile der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ beschlossen. Die Norm wird im Laufe des Jahres 2016 vom DIN veröffentlicht werden.

Die neue DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ besteht aus den folgenden Teilen:

- Teil 1: Mindestanforderungen an die Schalldämmung
- Teil 2: Rechnerische Nachweise an die Erfüllung der Anforderungen
- Teil 4: Handhabung bauakustischer Prüfungen
- Teil 31: Bauteilkatalog - Rahmendokument und Grundlagen
- Teil 32: Bauteilkatalog - Massivbau
- Teil 33: Bauteilkatalog - Holz-, Leicht- und Trockenbau flankierende Bauteile
- Teil 34: Bauteilkatalog - Vorsatzkonstruktionen vor massiven Bauteilen
- Teil 35: Bauteilkatalog - Elemente, Fenster, Türen, Vorrangfassaden
- Teil 36: Bauteilkatalog - Gebäudetechnische Anlagen

Zähes Ringen beendet

Damit ist nun ein über 13 Jahre andauerndes Ringen der Vertreter der Wohnungs-, Immobilien- und Bauwirtschaft für einen angemessenen und wirtschaftlich zu realisierenden Schallschutz im Großen und Ganzen erfolgreich abgeschlossen worden. Angefangen hatte die Arbeit im Jahr 2002 mit der Aufgabe, die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und der VDI 4100 (Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz für Wohnungen) in einem einheitlichen Normenwerk zu harmonisieren. Wegen völlig unterschiedlicher Auffassungen und überzogener Anforderungen von Vertretern der Akustiker- und Ingenieurverbände wurde diese Aufgabe 2004 als gescheitert erkannt.

Im Jahr 2004 hatten sich die 20 Verbände der Bau- und Wohnungswirtschaft in einem Positionspapier zum baulichen Schallschutz deutlich gegen ein Schallschutzkonzept mit drei Klassen ausgesprochen. Denn dieses drohte die aufgrund von Gerichtsentscheidungen entstandene Rechtsunsicherheit zwischen dem bauaufsichtlich geschuldeten und einem freivertraglich zu vereinbarenden erhöhten Schallschutz noch weiter zu erhöhen. Die Verbände forderten, die Normung müsse das qualitativ angemessene und wirtschaftliche Bauen unterstützen. Bauen dürfe nicht weiter verteuert werden, lautete die Forderung. Die Norm sollte eindeutige Anforderungen an den Schallschutz regeln, um die Vorgaben der Bauordnungen der Länder umzusetzen. Darüber hinausgehende Schallschutzqualitäten sollten zwischen Vertragspartnern privatrechtlich zu vereinbaren sein. Zudem forderten die Verbände, dass die Vertretung der Interessen der Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft künftig angemessener durch Sitz und Stimme in den Arbeitsausschüssen des DIN sichergestellt werden müsse.

Im Jahr 2005 wurden dann auch die Arbeitsausschüsse zur DIN 4109 neu gegliedert. In 17 Sitzungen wurde seitdem das Normenwerk DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erarbeitet. Neue europäische Berechnungsvorgaben wie die DIN EN 12354 wurden berücksichtigt.

Problemfälle: Wohnungen mit kleinen Räumen

Im Jahr 2012 hatten sich jedoch die präziseren Berechnungsverfahren als ungeeignet für Wohnungen mit kleinen Räumen erwiesen. Der bis dahin verfolgte raumbezogene (nachhallzeitbezogene) Schallschutz ist für diese Anwendung nicht zweckmäßig. Nach dringender Empfehlung der Vertreter der Wohnungs-, Immobilien- und Bauwirtschaft wurden die Anforderungen im Teil 1 umgestellt auf die bewährte bauteilbezogene Schalldämmung. Der Einspruch von Vertretern der Akustiker und Ingenieure erhielt keine Mehrheit.

Damit waren die Grundlagen des neuen Schallschutzwerkes gelegt und eine grundlegende Erhöhung der Schallschutzanforderungen verhindert worden. Im Jahr 2013 konnte der Normenentwurf vom DIN-Ausschuss veröffentlicht werden. Im Jahr 2015 wurden in mehreren Sitzungen die teils erheblichen Einsprüche bewertet.

Kompromiss

Letztlich wurde in der Sitzung des „Normenausschusses Bau-Arbeitsschutz“ am 7. Dezember 2015 das komplette Normenwerk mit Mehrheit verabschiedet. Zwar ist die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft insbesondere mit einigen Nachweisregeln unzufrieden, da zu befürchten ist, dass bei bewährten schweren Massivbaukonstruktionen eine geringfügige Erhöhung des Anforderungsniveaus an die Luft- und Trittschalldämmung eintritt. Aber die Norm ist auch ein Kompromiss zwischen den Anforderungen der Wohnungs-, Immobilien- und Bauwirtschaft nach kostengünstigen Bauweisen und der Sicherung einer zukunftsfähigen Bauqualität für die Nutzer. Die Vertreter der Akustiker- und der Ingenieurverbände, die ein höheres Schallschutzniveau für erforderlich halten, konnten dem nun erarbeiteten Normenwerk zustimmen.

In Ergänzung zu der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ mit ihren neuen Teilen wird zurzeit ein erhöhter Schallschutz in der DIN SPEC 91314 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen für einen erhöhten Schallschutz im Wohnungsbau“ erarbeitet. Mit der Veröffentlichung ist im Februar/März 2016 zu rechnen. Sofern im DIN eine Überarbeitung des Beiblatts 2 zum erhöhten Schallschutz zur DIN 4109 weitergeführt wird, soll die DIN SPEC 91314 als Beiblatt in das Grundlagenwerk DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ eingehen.



Siegfried Rehberg
Berlin



Weitere Informationen:
www.din.de

Energiewende Regionale Energiekonzepte



Eine vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur veröffentlichte Forschungsarbeit zeigt, wie regionale Energiekonzepte die Energiewende vor Ort unterstützen, indem sie den Ausbau erneuerbarer Energien, Energieverbrauch, Energiespeicherung und Netzausbau zusammenführen. Der Regionalplanung kommt somit eine zentrale Rolle bei der Steuerung

der Energiewende zu. Die Arbeit präsentiert übertragbare Ansätze aus Sicht der Planungspraxis.

Das Forscherteam untersuchte in den Modellregionen Mecklenburgische Seenplatte, Havelland-Fläming, Bautzen, Rhein-Neckar und Südlicher Oberrhein, wie sich regionale Energiekonzepte planen und umsetzen lassen und wie deren Wirkungen gemessen werden können. Das Potenzial für den Ausbau erneuerbarer Energien in der Region zu ermitteln, bildete den Ausgangspunkt für die Entwicklung der Konzepte. Bei der Umsetzung kam es vor allem auf das Netzwerkmanagement an, das die Akteure – Energieversorger, Kommunen und die Öffentlichkeit – zusammenbrachte und den Prozess koordinierte.

In der Regel haben regionale Planungsverbände als Träger der Regionalplanung diese Rolle übernommen. Die Regionalplanung habe nicht nur eine anstoßende und moderierende Funktion, sie könne durch die Ausweisung von Gebieten für die Windenergie und von Freiflächenphotovoltaik den Ausbau der erneuerbaren Energien stark beeinflussen, sagte BBSR-Direktor Harald Herrmann.

Der Ergebnisbericht ist als BMVI-Publikation 9/2015 erschienen und ist online abrufbar.



Weitere Informationen:
www.bbsr.bund.de

Fachtagung Smart Grids und Virtuelle Kraftwerke

Am 8. März 2016 lädt die Transferstelle für Rationelle und Regenerative Energienutzung Bingen (TSB) zur Fachtagung Smart Grids und Virtuelle Kraftwerke nach Ludwigshafen. Die Tagung wird jährlich bei wechselnden Gastgebern in Rheinland-Pfalz abgehalten und wird in diesem Jahr bereits zum sechsten Male veranstaltet. Gastgeber sind in diesem Jahr die Technischen Werke Ludwigshafen (TWL). Als Themenschwerpunkte sind industrielle Praxisbeispiele, Strategien zur Bilanzkreistreue und neue Entwicklungen im Regelenergiemarkt vorgesehen.



Weitere Informationen:
www.tsb-energie.de

Ihre Bausteine für mehr Sicherheit.



Über 60 Jahre
Herstellerkompetenz
und Serviceerfahrung.

Wirtschaftlich, rechtssicher, pünktlich –
Minol ist der zuverlässige Partner für Sie
und Ihre Liegenschaften.

Mehr unter minol.de

Minol
Alles, was zahlt.

Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG
70766 Leinfelden-Echterdingen • minol.de

Energiepakt 2.0: Wohnungswirtschaft packt die Energiewende an Exzellenzprojekt „Energiequartier Halle-Süd“

Die „Energetische Allianz Halle“ steht für ein Projekt eines Energieversorgers mit vier Hallenser Wohnungsunternehmen, das sich in seiner Komplexität als Beispiel für weitere Quartiersanierungen empfiehlt. Projektziel war, einen sich rechnenden und technisch machbaren Prototyp für Sanierungen des Gebäudebestands auf Quartiersebene zwecks CO₂-Reduzierung zu konzipieren und umzusetzen. Eine Projektskizze.



Olaf Schneider
Geschäftsführer
Energieversorgung Halle GmbH
Halle/Saale



Ulrich Hauser
Vorstand
Wohnungsbaugenossenschaft
„Eisenbahn“ e.G.
Halle/Saale



Dr. Heinrich Wahlen
Geschäftsführer
Hallesche Wohnungsgesellschaft
mbH
Halle/Saale



Frank Sydow
Vorstand
FROHE ZUKUNFT Wohnungsbaugenossenschaft eG
Halle/Saale



Dirk Neumann
Vorstand
Hallesche Wohnungsgenossenschaft FREIHEIT eG
Halle/Saale

Der Zusammenschluss zum „Unternehmensnetzwerk Energieeffizienz und CO₂-Einsparung im Gebäudebestand auf Quartiersebene“ erfolgte unter Beteiligung der Stadt Halle/Saale mit der Zielsetzung, im Rahmen eines wissenschaftlich begleiteten, bis dato besonderen Modellprojekts die „Energieversorgung der Zukunft“ zu erproben. Basis war eine gleichnamige, vom Land Sachsen-Anhalt geförderte Studie des Instituts für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung gGmbH (ISW) Halle¹, die unabhängig und sachneutral verschiedene energieeffiziente Optionen im Hinblick auf eine realistische und vor allem nachhaltige Sanierung auf Quartiersebene geprüft hat. Mit dem Projekt soll ein anwendungsreifer Prototyp für künftige Sanierungen bestehender Wohnquartiere im Zusammenspiel von Wohnungswirtschaft und Energieversorger entwickelt werden, der den Umweltzielen eines um 40% reduzierten CO₂-Ausstoßes bis 2020 Rechnung trägt.

Erste Ergebnisse

Nach knapp einem Jahr lässt sich bei einem Umsetzungsgrad von ungefähr 70% ein erstes positives Fazit ziehen. So kann bereits konstatiert werden, dass sich der „Prototyp Halle“ im Hinblick auf Umsetzungsreife und Wirtschaftlichkeit als Masterfolie für die landes- wie auch bundesweit anstehenden Quartiersanierungen empfiehlt. Zwar lag kein akuter Handlungsbedarf vor, doch die Aussicht, durch den wissenschaftlich begleiteten Modellversuch verlässliche Zahlen zu CO₂-Reduzierung und Energieeffizienz im Vergleich zu den Kosten zu erhalten, war letztlich für die Wohnungswirtschaft entscheidend, an diesem Energiepakt 2.0 mitzuwirken und diesen Pakt energetischer Vernunft zu schließen.

Quartiersanierung mit Weitblick

Partner der Allianz sind die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH (HWG), die Hallesche Wohnungsgenossenschaft „Freiheit“ eG (WG Freiheit), die FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG (WG Frohe Zukunft), die Wohnungsbaugenossenschaft „Eisenbahn“ e. G. (WG Eisenbahn) und die Energieversorgung Halle GmbH (EVH). Die Ausgangslage in den Quartieren war durch eine inhomogene Versorgungssituation nicht aufeinander abgestimmter Energieträger gekennzeichnet. Planen doch Immobilienunternehmen die Energieversorgung ihrer Gebäudebestände üblicherweise unabhängig voneinander, also ohne Absprache mit der „Konkurrenz“. Gerade in der Nachwendzeit war dies auch in Halle der Fall. Die zentrale Herausforderung bestand folglich darin, die verschiedenen Versorgungspakete in Übereinstimmung zu bringen. Hierfür bot die o. g. Studie² eine ideale Ausgangsbasis: Frei von den üblichen Rahmenvorgaben wurde die technisch bestmögliche Lösung angestrebt, nach einem nach ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten verein- und technisch realisierbaren Energiemix gesucht. Mittels diverser Modellszenarien – ausgehend von einer CO₂-Startbilanz bis hin zu einer konzipierten energetischen Idealstruktur – galt es, einen technisch Umsetzungsplan zu entwickeln. Ein gewachsenes Wohnquartier durch energetische Sanierung für die Zukunft zu ertüchtigen, ist eine besondere Herausforderung. Ein derartiges Projekt überschreitet den Rahmen der gesetzlichen Regularien. Es eröffnet der Wohnungswirtschaft nicht nur einen neuen Erfahrungshorizont, sondern ermöglicht ihr u. U. einen technologischen Vorsprung. Denn letztlich sind die CO₂-Einsparungs- und Energieeffizienzziele nur noch auf der Ebene



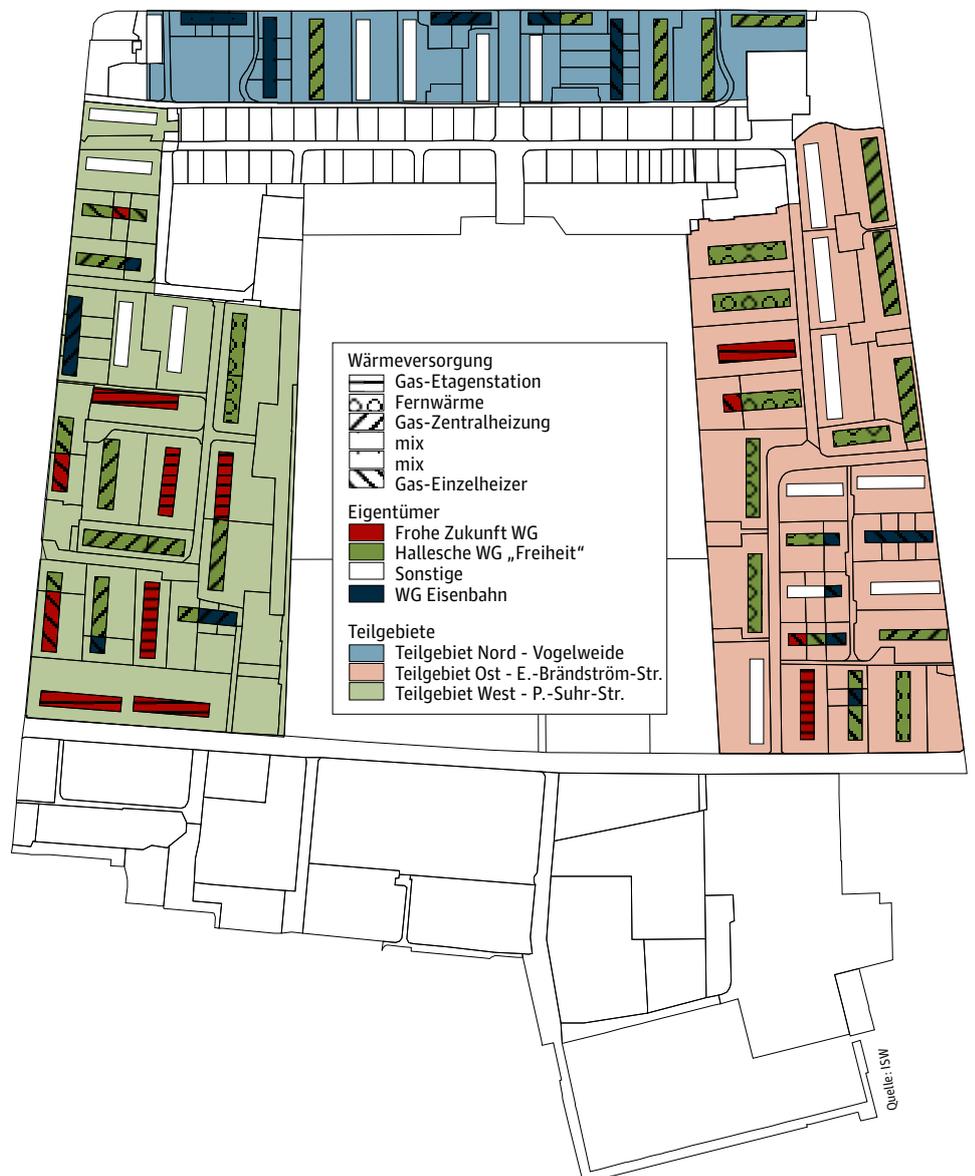
Quelle: HWG

Bestandsgebäude der kommunalen HWG in der Budapester Straße vor und nach der Sanierung

der Quartierssanierungen zu erreichen. Mit dem Projekt wurde Neuland beschritten. Die Chance, empirische Kennwerte für Energieeffizienz zu sammeln und sie als Grundlage und Expertise für künftige Projekte im Hinblick auf den geeigneten Energiemix sowie die Versorgungssicherheit nutzbar zu machen, war für die Beteiligten ein großer Anreiz. Für die Modellstudie empfahl sich aus stadtplanerischen und demografischen Gründen ein für künftige Wohnnutzung entwicklungsfähiges Gebiet in der Südstadt. Dabei wurde die ursprüngliche Gebietsgröße mit 60 Gebäuden und rund 2.250 Wohneinheiten eingegrenzt. Das „Energiequartier Halle-Süd“ weist nun eine Wohnfläche von ca. 37.000 m² in 653 Wohneinheiten auf. Überdies kam die Quartierssanierung auch den stadtplanerischen Ambitionen entgegen, mit einem modernen Wohnangebot die Attraktivität von Halle als Standort von Wissenschaft und Forschung zu verbessern. Im Rahmen dieser energetischen Allianz von Stadt, Versorger und Wohnungswirtschaft konnten nicht zuletzt zwei Zielsetzungen in Einklang gebracht werden: eine optimierte Energieeffizienz als Beitrag zur Energieagenda 2020 der Bundesrepublik und die Förderung der regionalen Wirtschaft mit neuen Geschäftsfeldern.

Schrittweise Umrüstung

Die operationale Herausforderung für die EVH war es, zeitgleich zu den aufwändigen, von den Wohnungsunternehmen durchgeführten Sanierungsmaßnahmen nach EnEV die kontinuierliche Versorgung der Quartiere mit Elektrizität vorzuhalten. Ferner wurden parallel Vorarbeiten zur sukzessiven Umrüstung der Wärmeversorgung auf Fernwärme anstelle der bis dato mittels ►



Quelle: ISW

Ausgangslage der Energieversorgung im Energiequartier Halle-Süd zum Projektstart im Juni 2013 nach Bewirtschaftungseinheiten



Quelle: Caparol

Bestandsbau der WG „Freiheit“ in der Paul-Suhr-Str. 85-85c



Quelle: EVH

Die Gebäude entstanden Ende der 1950er und Anfang der 1960er Jahre

Nahwärme bzw. über veraltete Kesselanlagen-technik erbrachten Versorgung umgesetzt. Die abschnittsweise Umrüstung der bewohnten Gebäude auf Fernwärme durch Anschluss an ein Primärnetz war eine operative und logistische Leistung. Mit dem Wegfall der Gasetagenheizungen erfolgte ein Anschluss der zu versorgenden Wohnungen an ein Nahwärme führendes, von der Primärtrasse abgezwigtes Sekundärnetz. Abschließend wurde in den Häusern eine Hausanschlussstation (HAST) in den Kellern installiert. Die Versorgung kombiniert Solarthermie und Kraft-Wärme-Kopplung, Nahwärme und Fernwärme.

Eine optimale inhaltliche Vorbereitung und die Bereitschaft zur permanenten und frühzeitigen Abstimmung aller Akteure waren dabei die Garantien, das Projekt ohne Komplikationen und Zeitverzug stemmen zu können. Bereits vor dem ersten Spatenstich wurden deshalb z. B. auch die betroffenen Anwohner über die anstehenden

Baumaßnahmen informiert und über das damit verbundene Ziel aufgeklärt. Eigens bereitgestellte „Wohnungsstationen“ dienten dazu, die Mieter von den Vorteilen der energetischen Umstellung im CO₂-minimierten Quartier zu überzeugen und eine breite Akzeptanz zu schaffen. Dies war auch notwendig, entstanden doch z. B. bei den Tiefbauarbeiten zur Verlegung der Hauptleitung verkehrliche und kommunikative Herausforderungen, wie der Wegfall von Parkplätzen oder Straßensperrungen.

Kongruenz von Ökonomie und Ökologie

Grundlage für Planung und schrittweise Realisierung dieses Pilotprojektes war zum einen die vom Land Sachsen-Anhalt geförderte wissenschaftliche Studie des ISW. Erstmals lieferten unabhängige Prüfungen verschiedener Energieoptionen in Form valider Modellrechnungen realistische, wirtschaftlich überzeugende und nachhaltige Lösungen für

die geplante Quartierssanierung. Zum anderen bot das Modellprojekt die Chance, aus den in der Umsetzung gewonnenen empirischen Erfahrungen eine anwendungsreife Übertragbarkeit auf andere Bestandsquartiere zu schaffen. Denn vor allem betriebswirtschaftliche Anreize waren für das Zustandekommen dieser strategischen Allianz ausschlaggebend, denn angesichts der zu tätigen Investitionen standen Aspekte der Wirtschaftlichkeit im Fokus der Überlegungen.

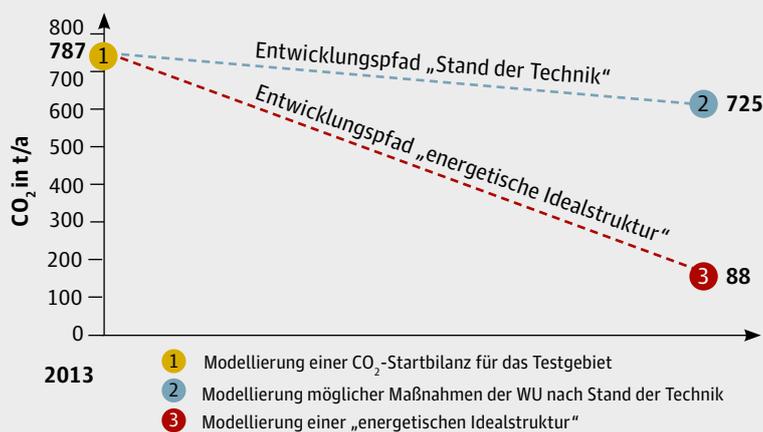
Die energetische Modernisierung bestehender Quartiere trägt zur Steigerung der Energieeffizienz bei, leistet Klimaschutz vor Ort, steigert die Wohn- und Lebensqualität und stimuliert die regionale Wertschöpfung, z. B. durch die Schaffung von Arbeitsplätzen. Dieses auch ökonomische Potenzial des Modellprojektes ist für die beteiligten Wohnungsunternehmen vor dem Hintergrund ihrer starken regionalen Verankerung sehr bedeutsam.

Energetische Erfolgsbilanz mit Empfehlungswert

Den bestmöglichen Energieeffizienzquotienten bietet die Fernwärme als bevorzugte Energiequelle im Mix mit der aus einem Nahwärmenetz eingespeisten Solarthermie. KWK auf Basis von Erdgas als „Überbrückungsfunktion“ gewährleistete Versorgungssicherheit, die mit Wind- und Solarenergie bislang nicht gegeben sei, so die Ausgangsannahmen des Projekts u. a. im Hinblick auf die Novelle des Kraft-Wärme-Kopplungsgesetzes (KWKG 2016). Aus diesem Grund wurde vom Energieversorger auch eine hohe Investition in leistungsfähige Gasturbinen getätigt. Mit dem Modellprojekt wurde dementsprechend der Perspektive Rechnung getragen, zentral erzeugte Energie mit erneuerbaren Energien sinnvoll optimieren zu können. Mittels vorhandener Technologien wie Power-To-Heat könnte künftig

SZENARIENTRICHTER

Möglichkeitsraum zwischen den Entwicklungspfaden „Stand der Technik“ und „energetische Idealstruktur“



Quelle: ISW



Quelle: WG Eisenbahn

Energetischer und wirtschaftlicher Erfolg: CO₂-Reduzierung um 151 t/p.a. (19,2%)



Quelle: HWG

Bestand in der Vogelweide: Die Häuser und Wohnungen gewannen auch optisch

erneuerbare Energie für die Wärmeversorgung im Fernwärmesystem gespeichert werden. Außerdem bietet diese Technologie die Möglichkeit zur Ergänzung mit erneuerbaren Komponenten. Die nun vorliegenden Zahlen aus dem Projekt bestätigen den energetischen und wirtschaftlichen Erfolg. Der jährliche CO₂-Ausstoß von 786 t konnte um 151 t (19,2%) reduziert werden. Vor Projektbeginn betrug die Energieverbrauchs Bilanz auf der Basis von Erdgas insgesamt 4.570 GWh, 3.428 GWh für Heizung und 1.142 GWh für Trinkwassererwärmung. Im Detail liegt der modellierte Energieverbrauch im Quartier nach erfolgter Sanierung auf Basis Fernwärme bei insgesamt 3.500 GWh, 2.625 GWh für Heizung und 875 GWh für die Warmwasserbereitung. Im

direkten Vergleich daraus ergibt sich eine Einsparung von 1.070 GWh (23,4%) durch Fernwärme gegenüber Gas.

Diese aus Sicht des Projekts erfreuliche Energiebilanz wurde durch die gemeinsamen Anstrengungen der beteiligten Partner in einer Rekordzeit von zwei Jahren erreicht: Startschuss für die Erstellung der Konzeption und die Entwicklung der Szenarien für die Quartierswärmeversorgung war im Juli 2013, bereits im Januar 2014 konnten die Ergebnisse präsentiert und das gemeinsame Vorgehen festgezurrt werden. Von Bedeutung für künftige Projekte ist die Erkenntnis, dass Wohnquartiere als Handlungsebene für die Etablierung einer CO₂-neutralen Versorgung mit Wärme und Elektrizität neuartige strategische Kooperations- und Betreibermodelle

erfordern. Der Gesetzgeber muss für die energetischen Allianzen von Wohnungswirtschaft und regionalem Energieversorger die förderpolitischen und steuerrechtlichen Rahmenvorgaben neu justieren. Diese Forderung eint Wohnungs- und Versorgungsunternehmen. ■

¹ Unternehmensnetzwerk Energieeffizienz und CO₂-Einsparung im Gebäudebestand auf Quartiers-ebene im Rahmen des Regionalbudget-Vorhabens „Ressourceneffiziente Region Halle“ (Projektnummer 41153338, AP1/3) vom 21.03.2014

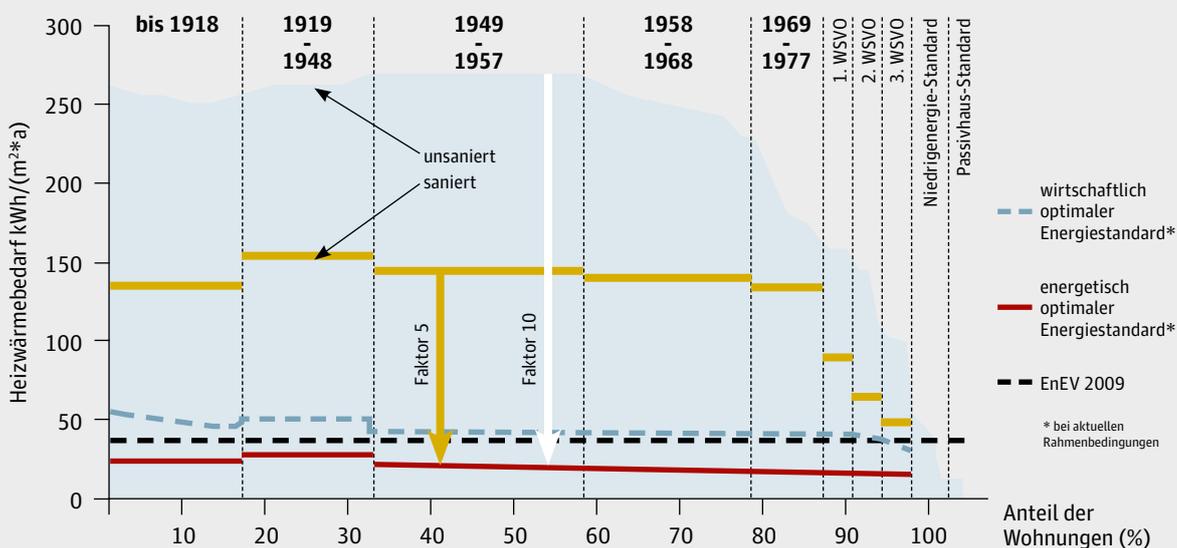
² Die Studie des ISW entstand in Kooperation mit der S&P Sahlmann Planungsgesellschaft für Gebäudetechnik hmH aus Leipzig und dem Fraunhofer Institut aus Halle.



www.wgfreiheit.de, www.frohe-zukunft.de, www.wgeisenbahn.de, www.hwgbmh.de und www.evhd.de

WOHNUNGSBESTÄNDE UND SPEZIFISCHER WÄRMEBEDARF

Wärmebedarf bei unterschiedlichen energetischen Sanierungs- oder Gebäudezuständen



Quelle: MLL Brandenburg/BDA: Energetische Sanierung im Quartier

Aus Holz Mülltonnenboxen und -häuser

Die verschiedenen Einhausungen von Gartana – nutzbar als Mülltonnen-einhausung für 660- und 1.100-l-Müllcontainer oder auch als Fahrradabstellraum – folgen beim Design dem goldenen Schnitt und erinnern durch ihre kubischen Elemente an das Bauhaus. In die genormten Mülltonnenboxen, die in unterschiedlichen Lackierungen und Lasuren bestellbar sind, passen 120- und 240-l-Mülltonnen. Der Hersteller liefert über ausgewählten Fachhandel oder im Direktvertrieb, der die Montage einschließt.



Quelle: Gartana

Weitere Informationen:
www.gartana.de

Türzugangssysteme Schlüssellos bis in den Keller



Bild: Kiwi.KI GmbH

Mit der Kellertürlösung lassen sich ab sofort auch Kellertüren schlüssel- und berührungslos öffnen

Mausklick etwa für Handwerker, Notfalldienste, Ablesedienste, Klempner, Elektriker oder andere Dienstleister Zutritt zum Haus und bis in den Keller gewähren.

Kiwi ist ein schlüsselloses Türzugangssystem für die Hauseingangstür von Mehrfamilienhäusern, das über einen Transponder und die App des Herstellers funktioniert. Seit letztem Jahr können nun auch Kellertüren schlüssel- und berührungslos geöffnet werden. Wohnungsunternehmen können nun vom Schreibtisch aus mit nur einem

Weitere Informationen:
www.kiwi.ki



Quelle: gerhardtbraun.com

Aufbewahrungssysteme Stauraum, der passt

Wertstoffboxen, Gartengeräte, Fahrräder, Kinderwagen oder Rollstühle – viele Dinge rund um die Wohnanlage wollen sicher verwahrt werden. Gefragt sind stabile und variabel gestaltbare Raumsysteme, die sich in die bestehende Wohnanlage einfügen. Mit einem Modulsystem aus standardisierten und freien Elementen können die Einhausungen kostengünstig maßgeschneidert werden. Die Standardelemente gibt es in zwei Breiten und mit 2,09 m und 2,26 m in zwei verschiedenen Systemhöhen. Die Stahlunterkonstruktion besteht aus Bodenbefestigungselementen und Stützen sowie einem auf die jeweiligen Bedürfnisse abgestimmten Dachaufbau, optional sogar für ein Gründach.

Weitere Informationen:
www.gerhardtbraun.com

Gebäudeautomation Systeme zur Raumtemperaturregelung

Oventrop bietet zwei modulare Systeme für die Gebäudeautomation im Bereich der Raumtemperaturregelung an, an die raumbezogene Sensoren und Antriebe angeschlossen sind. Deren Schalt- und/oder Temperatursignale werden in Bussignale gewandelt und für Steuer- und Regelungsaufgaben an die Zentraleinheiten geleitet. Diese besitzen Schnittstellen zum Visualisieren von Daten und deren Einbindung in eine Gebäudeleittechnik (GLT). Die Ausführungen sind als Raumtemperaturregelung mit Thermostat am Heizkörper (dezentral) mit zeitabhängiger Temperaturabsenkung oder als Raumtemperaturregelung für alle Räume ebenfalls mit zeitabhängiger Temperaturabsenkung erhältlich.



Weitere Informationen:
www.ventrop.de

Gebäudesockel im Fokus

Egal ob gedämmt oder ungedämmt, verputzt oder steinsichtig, der Gebäudesockel ist eines der meistbeanspruchtesten Bauteile eines Gebäudes. Er muss zum einen den gestalterischen und optischen Ansprüchen genügen und zum anderen ausreichend witterungsbeständig sein, um Beanspruchungen wie Spritzwasser, Schlagregen oder thermischen Belastungen zu trotzen. Unterstützung für die Planung gibt es mit ausführlichen Detailzeichnungen unterschiedlichster Konstruktionen, wie z. B. vom Neubau über die Sanierung bis hin zu Holzrahmenbau in der „Sockel-Fibel“ von Remmers. Neben umfangreichen Muster-Leistungsbeschreibungen zur Sockelabdichtung im Word- und GAEB-Format stehen dem Nutzer auch die in der Sockel-Fibel enthaltenen Detailzeichnungen zum kostenlosen Download als PDF- und DWG-Dateien zur Verfügung. Darüber hinaus sind detaillierte, auf die Muster-Leistungsverzeichnisse abgestimmte Kalkulationstabellen im Excel-Format abrufbar.



Weitere Informationen:
[www.remmers.de/
sockelabdichtung](http://www.remmers.de/sockelabdichtung)

Systemlösung Badkomfort für Generationen

Der Brausekopfhalter von FSB lässt sich bauseits von „rechts“ auf „links“ umbauen und kann individuell die Klemmwirkung der Arretierung einstellen. So lassen sich nicht nur geriatrisch bedingte Krankheitsbilder gezielt berücksichtigen, sondern z. B. auch die Bedürfnisse von Kindern. Innerhalb des ErgoSystems lässt sich der Brausekopfhalter entweder mit Haltegriffen oder Handlaufkombinationen verbinden oder frei auf der Wand positionieren. Damit werden gezielt die räumlichen Begebenheiten oder die Bewegungsabläufe seiner Nutzer berücksichtigt. Die zugehörigen Brausestangen fertigt FSB - neben den Standardausführungen - auch in individueller Länge, wenn es gilt, konkrete Befestigungspunkte zu erreichen. Sei es, dass diese aus dem Fugengeraster des Fliesenspiegels erwachsen oder vorhandene Befestigungspunkte genutzt werden sollen.



Weitere Informationen:
www.fsb.de



Quelle: Remmers-Baustofftechnik

Mehr Transparenz beim Energieverbrauch

Das Funksystem von ista schafft die Basis für eine verbrauchs-gerechte Datenerfassung und spürbare Energieeinsparungen. Alle Vorteile im Detail: www.ista.de



ista Deutschland GmbH
Grugaplatz 2 • 45131 Essen
Tel.: +49 (0) 201 459-02
info@ista.de • www.ista.de

ista

Marketing-Aktion Fotowettbewerb für Familien

Die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG hat erneut ihren jährlichen Fotowettbewerb genutzt, um sich als familienfreundlicher Wohnungsanbieter zu präsentieren.

Familien mit Kindern wurden u. a. über die Facebook-Seite der Genossenschaft aufgerufen, ein Foto von ihrem Nachwuchs einzusenden. Mit im Bild sollte dabei ein Schnuller mit Genossenschafts-Maskottchen „Lispsi“ sein, den sich die Teilnehmer in der Geschäftsstelle abholen konnten. Als Gewinn gab es ein professionelles Fotoshooting für die ganze Familie.

In allen Wettbewerbsaufrufen machte die „Lipsia“ auf die Angebote für Familien aufmerksam, über die sie und ihre Partnergenossenschaft „Elsteraue“ eG verfügen. Dazu gehören u. a. Spielplätze, eine Kita, Betreuung durch Tagesmütter, ein kostenloser Bollerwagenverleih und ein Kindersparbuch.



Quelle: Lipsia

Weitere Informationen:
www.wg-lipsia.de

WBM Wieder mit Doppelspitze



Quelle: Jan Robert Kowalewski

Jan Robert Kowalewski wird neuer Geschäftsführer der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM). Ab Februar 2016 leitet er das kommunale Wohnungsunternehmen gemeinsam mit Christina Geib. Der Diplom-Ingenieur verfügt über langjährige Erfahrung in der Projektentwicklung und Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Berlin. Er hat in Berlin und Sydney

Architektur studiert und einen MBA Real Estate Management an der BBA - Akademie der Immobilienwirtschaft erworben. Zuletzt baute er die Project PGG Gewerbeimmobilien GmbH als Geschäftsführer auf. Er sehe es als seine Aufgabe, das architektonische Erbe im Bestand der WBM respektvoll weiterzuentwickeln, sagte Kowalewski. Sein Vorgänger Lars Ernst, der seit 2005 verantwortlich für die Bereiche Bestandsmanagement Wohnen und Gewerbe, Portfolio/Finanzierung, Recht, Vergabe und Unternehmenskommunikation war, hatte das Unternehmen Ende November 2015 verlassen.

Weitere Informationen:
www.wbm.de

Kirchenmesse Kongress zum Thema kirchliches Bauen

In Augsburg findet vom **25. bis 27. Februar 2016** zum 16. Mal die Kirchenmesse „Gloria“ statt. Neben zahlreichen Messeständen und einem aufwendigen Rahmenprogramm wird in diesem Jahr an den ersten beiden Veranstaltungstagen der Kongress „Notraum/Raumnot“ angeboten, der sich mit dem Thema kirchliches Bauen befasst.

Aus aktuellem Anlass wird dabei das Thema Wohnungssituation von Flüchtlingen aufgegriffen. Gerade die im Besitz der Kirchen befindlichen Wohnungen und Immobilien stehen den hilfesuchenden Flüchtlingen zur Verfügung. Die Caritas und die Diakonie sind in vielfältiger Weise gefordert. Das notwendige Wissen über die allgemeinen Rahmenbedingungen und die gesammelten Erfahrungen sollen im Rahmen des Kongresses zur Verfügung gestellt werden.

Wie kann durch rechtliche Rahmenbedingungen Planungssicherheit in Fragen des Bauens und Umbauens für Betreiber kirchlicher Einrichtungen geschaffen werden? Mit dieser Frage befasst sich die erste Session des Kongresses. Anschließend soll über den „Königsteiner Schlüssel“ informiert werden. Dem sozialen Wohnungsbau von Städten und Kommunen widmet sich der dritte Teil des Kongresses; hier kommen Vertreter von Wohnungsunternehmen sowie Kirchen und kirchliche Unternehmen als Bauherren zu Wort. In einer begleitenden Sonderschau werden Best-Practice-Beispiele u. a. aus dem Bereich des temporären Bauens gezeigt.



Quelle: Messe Augsburg

„Notraum/Raumnot“ ist der Begleitkongress zur Messe Gloria

Weitere Informationen:
www.messegloria.info

vdw Niedersachsen Bremen Neuer Verbandsratsvorsitzender



Quelle: GWG

Andreas Otto, geschäftsführender Vorstand der Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft eG (GWG), wurde vom Verbandsrat des vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. zum neuen Vorsitzenden gewählt. Er trat die Nachfolge von Rüdiger Warnke an, der das Amt zuvor fünf Jahre lang ausgeübt und dann aus persönlichen

und beruflichen Gründen zur Verfügung gestellt hatte. Andreas Otto ist seit mehr als 30 Jahren in der Wohnungswirtschaft tätig und seit 2006 Vorstandsvorsitzender der GWG. Seit vielen Jahren wirkt er in verschiedenen Gremien des vdw sowie beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. mit. Er trat sein neues Amt zum Januar 2016 an.



Weitere Informationen:
www.gwg-gifhorn.de

BETEILIGUNGSVERÄUSSERUNG

Verkauf beabsichtigt

Die Darmstädter Bauverein AG will ihre Beteiligung an der Städtischen Wohnungsgesellschaft Freiberg/Sa. mbH (SWG) verkaufen. Dem Beschluss seien zahlreiche Gespräche mit der Stadt Freiberg vorausgegangen, die im Laufe des Jahres 2015 an Dynamik zugenommen hätten, sagte Vorstandsvorsitzende Sybille Wegerich. Die Bauverein AG hält seit 2006 insgesamt 49% der Anteile an der SWG. In den 1990er Jahren wurden viele Staatsbetriebe im Osten Deutschlands privatisiert, darunter auch eine große Zahl städtischer Wohnungsgesellschaften. Um das Altschuldenhilfegesetz in Anspruch nehmen und Schulden tilgen zu können, suchte die Stadt Freiberg nach Investoren und wurde in der Partnerstadt Darmstadt fündig. Die Bauverein AG erwarb 930 Wohnungen im sächsischen Freiberg und sanierte diese. Die Wohnungen wurden schließlich an die SWG zurückvermietet. Da ein geplanter Rückwerb der Wohnungen nicht realisiert werden konnte, beteiligte sich das Darmstädter Unternehmen schließlich mit 49% an der SWG und mit 50% an der BVD Immobilien GmbH & Co. Freiberg. Nun will die Bauverein AG ihre SWG-Beteiligung verkaufen, um ihre Strategie einer konsequenten Konzentration auf Südhessen zu verfolgen. Die Vertragsverhandlungen sollen noch im ersten Quartal 2016 abgeschlossen werden. Die Darmstädter Stadtverordneten werden im Rahmen ihrer Februar-Sitzung um ihre Zustimmung gebeten. Die Beschlussfassung des Aufsichtsrates soll im März 2016 erfolgen.



Weitere Informationen:
www.bauvereinag.de

GERHARDT
BRAUN

KOMPAKTBOX



Unsere Experten beraten Sie gerne.



07142 9700 500

info@gerhardtbraun.com

Eine Box für alle Fälle.

Kompaktboxen von Gerhardt Braun sorgen für Ordnung und Sicherheit in Hausfluren und vor Hauseingängen. Kinderwagen, Rollstühle, Gehhilfen und vieles mehr finden hier ein sicheres Zuhause.

Gerhardt Braun RaumSysteme GmbH & Co. KG

Prinz-Eugen-Straße 11
D-74321 Bietigheim-Bissingen
Fon +49 7142 9700 500
Fax +49 7142 9700 29
info@gerhardtbraun.com

UNSERE MODULAREN SYSTEME



gerhardtbraun.com

BEKANNTMACHUNG

Änderung im Aufsichtsrat unserer Gesellschaft

Aus dem Aufsichtsrat wurde zum 31.01.2016 abberufen:

Herr Harald Tölle

In den Aufsichtsrat wurde zum 01.02.2016 neu berufen:

Herr Michael Thanheiser

GSG OLDENBURG
Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH
Der Geschäftsführer



Denkmalgeschütztes Ankaufsobjekt Wohnanlage erworben

Die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG (1892) hat zum Januar 2016 eine denkmalgeschützte Wohnanlage in Berlin-Weißensee erworben. Die 46 Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten will die Genossenschaft künftig „Siedlung am Weißen See“ nennen.

Das denkmalgeschützte Gebäude wurde 1913/1914 nach den Plänen des Architekten Carl James Bühring gebaut. Er wollte im Gegensatz zu den damals in Berlin entstehenden Mietskasernen eine „bessere Wohngegend“ schaffen und die „höheren Gesellschaftsschichten“ ansprechen. Dieser Ansatz zeigt sich auch in den großzügigen Grundrissen der 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen. Die Wohnungen sind zurzeit vollvermietet und verfügen größtenteils über Balkone sowie eine zentrale Warmwasserversorgung und Gas-Zentralheizung.

Die überwiegende Zahl der Wohnungen sowie das Gebäude wurden in den letzten Jahren vom Vorbesitzer modernisiert. Die Wohnanlage befindet sich auf einem 3.000 m² großen Grundstück und bietet 4.231 m² Wohnfläche und 394 m² Gewerbefläche.



Quelle: 1892

Weitere Informationen:
www.1892.de

Portfolioerweiterung

VIVAWEST wächst in Dortmund

Die VIVAWEST Wohnen GmbH hat zum Januar 2016 mit dem Erwerb der Lavidia Wohnen 3. Verwaltungs GmbH 504 Wohneinheiten im Dortmunder Stadtteil Alt-Scharnhorst übernommen. 46 der insgesamt 82 zugekauften Mehrfamilienhäuser aus den Baujahren 1957-59 sind 2014 modernisiert worden; dabei wurden auch 80 barrierefreie Bäder eingebaut. Die Modernisierung der restlichen 36 Gebäude wird nach dem Ankauf fortgeführt und soll voraussichtlich Ende August 2016 abgeschlossen sein. „Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Portfoliooptimierung trägt der Erwerb der Objekte zu einer weiteren Verbesserung unserer Bestandsqualität bei“, sagte Bernd-Michael Link, Bereichsleiter Portfoliomanagement. Insgesamt besitzt das Wohnungsunternehmen nun über 9.000 Wohnungen im Dortmunder Stadtgebiet.



Modernisiertes Gebäude aus dem zugekauften Immobilienpaket in Dortmund-Alt-Scharnhorst

Quelle: VIVAWEST

Weitere Informationen:
www.vivawest.de

MARKETINGINITIATIVE

Neuer Vorstand gewählt

Im fünfköpfigen Vorstand der Marketinginitiative der Wohnungsbau-genossenschaften Deutschland e. V. (MID) gab es Veränderungen:

Dirk Lönnecker, Vorstand der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG, und **Ulrich Stallmann**, Vorstand der Walddorfer Wohnungsbau-genossenschaft eG aus Hamburg, schieden im November 2015 aus dem Gremium aus. **Christa Kolb-Schwenk**, Vorstand der Spar- und Bauverein Leichlingen eG, **Siegfried Lorenz**, Vorstand der GWF Wohnungsgenossenschaft eG aus Stuttgart, und **Stefan Probst**, Vorstand der Lübecker Bauverein eG, stellten sich zur Wiederwahl. Zusätzlich kandidierten **Holger Siebert**, Vorstand der GWG Lübbenau eG und Sprecher des Arbeitskreises Wohnungsbau-genossenschaften Lausitz, sowie **Joachim Bode**, Vorstand der Eisenbahnbauverein Harburg eG. Alle Kandidaten wurden einstimmig für die nächsten drei Jahre gewählt.

Weitere Informationen:
www.wohnungsbau-genossenschaften.de

Jubiläum Zehn Jahre IfK

Das Institut für Kooperationswesen (IfK) an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) feierte im Oktober 2015 sein zehnjähriges Bestehen. Mit der Gründung des Instituts im Oktober 2005 wollte Institutsleiter Prof. Dr. Markus Mändle an die Tradition der Genossenschaftsforschung an der Nürtinger Hochschule anknüpfen, aber auch aktuelle Themen angehen. So kümmert sich das Institut um die praxisorientierte Kooperations- und Genossenschaftsforschung. Mändle und seine Mitarbeiter untersuchen u. a. hybride Organisationsformen. Dazu gehören lockere Formen der Zusammenarbeit von Unternehmen, aber auch komplexe Organisationsformen wie große Genossenschaften, Verbände oder Joint Ventures. Ein besonderer Arbeitsschwerpunkt des Instituts liegt bei den Wohnungsgenossenschaften.

Das Institut für Kooperationswesen versucht Fragen aufzugreifen, welche die Praxis bewegen. Die Forschungsfragen werden in gemeinsamen Workshops mit Praktikern, Vertretern von Verbänden, Wissenschaftlern und interessierten Studierenden besprochen. Vor allem soll jedoch die Praxis von den Arbeiten des Instituts profitieren. Dazu soll auch der 25-köpfige Institutsbeirat beitragen, in dem Vertreter aus der Wissenschaft, von Verbänden und speziell der Genossenschaftspraxis zusammenarbeiten sowie Arbeitskreise und Projektgruppen zu bestimmten Themen einberufen. Dem Praxisbezug dient auch der Workshop „Praxisdialog“. Studierende diskutieren dabei mit Genossenschaftsvorständen über aktuelle Themen.

Seit dem 20. Oktober 2015 ist Roland Bosch, langjähriger Kanzler der HfWU und heutiger Aufsichtsratsvorsitzender der Siedlungsbau Neckar-Fils eG, der neue Beiratsvorsitzende. Er tritt die Nachfolge von Prof. Dr. Eduard Mändle an, nach dessen Tod im Jahr 2013 der Vorsitz zunächst unbesetzt blieb.

In Zukunft will sich das Institut u. a. dem Thema „Digitalisierung und Genossenschaft“ widmen, vor allem im Hinblick auf Fragen der Genossenschaftsdemokratie und der Mitgliederbindung. Erste Erkenntnisse wurden dazu bereits im Sommer 2014 auf der Konferenz der European Real Estate Society in Istanbul präsentiert. Weitere geplante Forschungsthemen befassen sich mit Genossenschaften und sozialem Wohnungsbau sowie mit dem Ehrenamt in Genossenschaften.



Quelle: HfWU

(v. l.) IfK-Leiter Prof. Markus Mändle und der neue Beiratsvorsitzende Roland Bosch

Weitere Informationen:
www.hfwu.de

WEITERBILDUNG

Bundesweite Verwalterakademie

Das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) und der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV) richten gemeinsam eine bundesweite Akademie für Immobilienverwalter mit Schwerpunkt Klimaschutz ein. Die neue Akademie bündelt bundesweite Weiterbildungsangebote für Immobilienverwalter zum Schwerpunkt Sanierung. In Onlineseminaren, Präsenzveranstaltungen und Workshops werden interessierte Immobilienverwalter zu unterschiedlichen Aspekten der Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung geschult. Auch ist die Entwicklung bisher nicht vorhandener Bildungsangebote vorgesehen. Die Hausverwalterbranche soll als Schnittstelle zu den privaten Wohnungseigentümern dienen. Eine bessere Qualifizierung der Verwalter soll es ermöglichen, die Energiewende im Gebäudebereich weiter voranzubringen und eine Erhöhung der Sanierungsrate zu erreichen. Das Projekt wurde vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) ausgezeichnet. Die Gründungsphase der Akademie wird in Form eines Modellprojektes im Rahmen der nationalen Klimaschutzinitiative für drei Jahre gefördert.



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



KIRCHHOF PROWOH®

Das KIRCHHOF PROWOH Informationsforum
4.-5. Februar 2016 in Düsseldorf

Melden sie sich jetzt noch an!



Wir beraten Sie gerne vor Ort

✉ info@kirchhof.de ☎ 0180 KIRCHHOF

Ankauf

FLÜWO erweitert Wohnungsbestand in Ulm

Die FLÜWO Bauen Wohnen eG hat zum Januar 2016 eine Wohnanlage in Ulm-Böfingen gekauft. Die erworbene Wohnanlage umfasst 74 Wohn- und vier Gewerbeeinheiten. Sie wurde 1997 als geförderter Wohnungsbau errichtet und erhielt 1998 den Deutschen Bauherrenpreis. Die Anlage liegt am Rande des Naturschutzgebietes Örlinger Tal. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt 5.214 m². „Gemeinsam mit unseren im Dezember 2015 fertiggestellten Neubauten in Söflingen und Böfingen

umfasst unser Bestand in Ulm nun 680 Wohnungen. Damit haben wir unsere Präsenz am Ulmer Wohnungsmarkt in den vergangenen 12 Monaten um insgesamt 121 Wohnungen ausgebaut“, sagte FLÜWO-Vorstand Rainer Böttcher.

Ulm ist gegenwärtig der südlichste Standort der FLÜWO. Die Genossenschaft mit Sitz in Stuttgart sieht Ulm als Stadt mit Wachstumspotenzial und will ihren Bestand dort auch in Zukunft weiter ausbauen.



Die erworbene Wohnanlage in Ulm-Böfingen



30 weitere Mietwohnungen entstanden in einem Neubau im Ulmer Stadtteil Kuhberg

Weitere Informationen:
www.fluewo.de

Bestandserweiterung

Wohn- und Geschäftshäuser in Mönchengladbach erworben



Im Januar 2016 hat die Sahle Wohnen GbR an der Hindenburgstraße sowie an der Lambertsstraße in Mönchengladbach zwei Wohn- und Geschäftshäuser erworben. Im vergangenen Jahr hatte sie bereits ein benachbartes Gebäude an der Hindenburgstraße gekauft. Die neuen Objekte liegen ebenfalls in der Fußgängerzone mittig zwischen dem Hauptbahnhof und dem Markt gegenüber einem Shoppingcenter. Das Erdgeschoss in dem neu erworbenen Objekt an der Hindenburgstraße wird gewerblich genutzt, in den Obergeschossen sowie im rückwärtigen Gebäudeteil befinden sich insgesamt 21 Wohnungen mit Größen von 43 bis 73 m².

Das Grundstück ist 865 m² groß. In Abhängigkeit von der Gesamtentwicklung des Standortes soll langfristig gesehen ein neues Nutzungskonzept für beide Objekte erarbeitet werden. Zur Revitalisierung plant das Wohnungsunternehmen einen grundstücksübergreifenden Neubau. Zunächst ist aber eine Zwischenvermietung der freien Wohn- und Büroflächen für mindestens drei Jahre vorgesehen.

Weitere Informationen:
www.sahle.de

DIE GESAMTE IMMOBILIENWIRTSCHAFT IN EINEM BAND



ISBN 978-3-648-04507-7 | Bestell-Nr. E06526
Buch: € 59,00 [D] | eBook: € 52,99 [D]

DER KLASSIKER IN DER 7. AUFLAGE

Der komplette Überblick über alle Themenfelder der BWL speziell für die Immobilienbranche: Der „Murfeld“ ist sowohl für Praktiker als auch für die Aus-, Weiter- und Fortbildung von Immobilienkaufleuten unverzichtbar. Ob aktuelle BGH-Urteile oder die Energieeinsparverordnung: Das Autorenteam aus renommierten Immobilien-Experten lässt keine betriebswirtschaftliche Frage unbeantwortet.

Jetzt bestellen:

www.haufe.de/fachbuch
0800 5050445 (Anruf kostenlos)
oder in Ihrer Buchhandlung



Quelle: <http://Gerard-Lembke.de>

Kommunikation in der Wohnungswirtschaft

Perspektiven für die Digitalisierung von externen und internen Kommunikationsprozessen

Die Digitalisierung macht auch vor der Wohnungswirtschaft nicht halt. Welche Perspektiven kann Digitalisierung für die Verbesserung der Kommunikation von Mitarbeitern und Kunden bieten?

Prof. Dr. Gerald Lembke

Studiengangsleiter
Digitale Medien
Duale Hochschule Baden-Württemberg
Mannheim

WhatsApp, Facebook-Messenger und ähnliche Apps haben die Kommunikation zwischen uns Menschen verändert. Da sie einfach zu bedienen sind und eine positive User-Experience (Nutzererfahrung) bieten, chatten viele Menschen lieber, als eine E-Mail zu schreiben oder zu telefonieren. Doch verändert die private Nutzung von Apps auch die berufliche Kommunikation, etwa zwischen Wohnungsunternehmen und Mietern oder zwischen den Mitarbeitern?

Unsere Untersuchungen zeigen: Immer mehr Kunden nutzen das Internet und - falls vom Unternehmen angeboten - Apps zur (vermeintlich) schnelleren Kommunikation. Auch Mitarbeiter greifen für die interne Kommunikation auf technische Interaktionsanwendungen zurück - hier vor allem die E-Mail. Eine pauschale Antwort, dass nun jeder Strukturen und Abläufe an die digitale Kommunikation anpassen und flächendeckende Techniktools installieren müsse, kann jedoch nicht guten Gewissens gegeben werden. Denn: Es hängt von den organisatorischen Rahmenbedingungen und dem Nutzungsverhalten der Kommunikationssteilnehmer ab.

Worauf kommt es bei der Digitalisierung der internen Kommunikation an?

Die Mitarbeiterkommunikation kann von technischen Hilfsmitteln profitieren. Tools können einerseits helfen, schnell Kontakt zu einem Kollegen aufzunehmen, egal ob im Innen- oder Außendienst. Zugleich können Dateien (z. B. Verträge, Grundrisse, Formulare) beigefügt werden; Fotos

können z. B. nach Begehungen weitergeleitet werden. Hier lässt sich Zeit und Geld sparen, aber tatsächlich nur, wenn diese Prozesse (und andere) konsequent genutzt werden.

Andererseits haben wir in den letzten 20 Jahren - seit Einführung der E-Mail - gegenteilige Erfahrungen gemacht. Wissenschaftliche Untersuchungen aus Großbritannien zeigen: Das Lesen, Schreiben und Organisieren von E-Mails verbraucht bis zu 25% eines Arbeitstags. Außerdem senken E-Mails die Produktivität erheblich. Sobald eine neue Nachricht den Arbeitsprozess unterbricht, braucht ein Mitarbeiter eine Minute, um seinen ursprünglichen Gedankengang fortzusetzen. Wer alle fünf Minuten seine E-Mails kontrolliert, opfert dafür pro Woche 8,5 Stunden Arbeitszeit.

Wenn nun weitere digitale Kommunikationskanäle hinzukommen, die die Produktivität in einem annähernd ähnlichen Ausmaß negativ beeinflussen, ist davon abzuraten, weitere Tools zu installieren und zu versuchen, diese flächendeckend zu nutzen. Stattdessen ist zu empfehlen, vor einer Ausweitung der internen Digitalkommunikation bessere Lösungen für die Organisation zu entwickeln, um die tägliche E-Mail-Flut einzudämmen. Zusätzlich sollte darüber nachgedacht werden, Videokonferenzen, Chatsysteme oder Wikis einzusetzen. Wichtig sind dann Plattformen, auf denen verschiedene Mitarbeiter dieselben Dateien bearbeiten. Ebenfalls interessant: firmeninterne Netze, die wie Social Media funktionieren. Alles intelligente Lösungen, die E-Mails überflüssig machen. Dabei lässt sich eine Idee sofort umsetzen: der kurze Weg ins Nachbarbüro.

Worauf kommt es bei der Digitalisierung der externen Kommunikation an?

Die Bedingungen für die interne Kommunikation gelten auch für die externe Kommunikation. Bei der Digitalkommunikation zu Kunden und

Stakeholdern ist darüber hinaus zwischen der One-to-One-Kommunikation und der One-to-Many-Kommunikation zu unterscheiden.

Im Falle One-to-One ist zu analysieren, wie persönlich der Kontakt sein muss, um ergebnisorientiert und effizient zu wirken. Ein Hausmeister oder Hausverwalter legt mancherorts mehr Wert auf die persönliche Kommunikation und wird auf die digitale Kommunikation verzichten, sofern es z. B. um die Lösung von Problemen am Mietgegenstand geht.

Im zweiten Fall geht es um die Kommunikation z. B. zwischen einem Hausverwalter und vielen Interessenten oder Mietern. Hier können communitybasierte Ansätze empfohlen werden, die in Form von digitalen Communities (z. B. Facebook), Internetforen (z. B. Immobilienscout), Interaktionsplattformen (z. B. Twitter) längst bekannt sind. Doch in den meisten Fällen müssen diese Communities zunächst aufgebaut werden. Ihre Mieter werden auch nicht automatisch „Fans“, nur weil Sie ihnen eine Plattform (wie z. B. eine Facebook-Fanseite) anbieten.

Sind die Stakeholder in der eigenen Community versammelt, können Sie effizient und gezielt kommunizieren, um in einem zweiten Schritt bisher analoge Kommunikationsprozesse digital zu denken und ergänzend neue Kommunikationsprozesse einzurichten.

In einer Community kann es sinnvoll sein, ähnliche Probleme zu sammeln und die Hilfe nicht nur der Organisation zu überlassen, sondern auch die Selbsthilfe unter den Stakeholdern zu organisieren. Hier sind hohe Effizienzsteigerungen in der Wertschöpfung möglich - ohne dass Arbeitsplätze verloren gehen (müssen).

Es ist schließlich davon auszugehen, dass sich ein Teil der Kommunikationsaufgaben in der Organisation verändern und die tägliche Arbeit qualitativ bereichern wird. ■

GdW-Wettbewerb

Das sind Deutschlands beste Mieterzeitungen

Auch wenn Printprodukte inzwischen Konkurrenz durch Online-Angebote bekommen, ist die klassische Kundenzeitung in vielen Unternehmen nach wie vor ein Grundpfeiler der Kommunikation mit Mietern und Mitgliedern. Doch wie kann eine Mieterzeitung Leserinteresse erzeugen und aufrechterhalten – auch in der jungen Zielgruppe? Um dieser Frage nachzugehen, lobte der GdW einen Wettbewerb aus. Die Gewinnerbeiträge zeigen, wie eine moderne Mieterzeitung aussehen kann.

HD – Auf dem Tag der Wohnungswirtschaft (siehe DW 1/2016, S. 50) vergab der GdW vier Preise: In den drei Kategorien kleine, mittelgroße und große Wohnungsunternehmen kürte die Jury jeweils einen Sieger, hinzu kam ein Sonderpreis für die beste crossmediale Vermarktung. Die Jury bestand u. a. aus Focus-Chefredakteur Ulrich Reitz, Steffen Foede, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG, wi-Chefredakteurin Katharina Burkardt und Dr. Tobias Keller von der EBZ Business School.

Knapp 300 Wohnungsunternehmen – von kleinen Genossenschaften bis hin zu Unternehmen mit über 100.000 Wohnungen – beteiligten sich an dem Wettbewerb, indem sie Ausgaben ihrer Mieterzeitung einsendeten. Die Zeitungen wurden

nach den Kriterien Eigenleistung, Dialogkompetenz, Gesamtlayout, grafische Konzeption und Markenkonformität bewertet.

In der Kategorie „Kleine Unternehmen mit bis zu 3.999 Wohneinheiten“ gewann die Rheinsberger Wohnungsgesellschaft mbH (REWOG) mit ihrem Magazin „Stadtleben“. Die Neusser Bauverein AG mit ihrer Zeitung „mein Bauverein“ ist der Gewinner in der Kategorie „Mittelgroße Unternehmen mit 4.000 bis 9.999 Wohnungen“. Mit einem weiteren Magazin, das ebenfalls „Stadtleben“ heißt, wurde die Berliner degewo AG in der Kategorie „Große Unternehmen mit mehr als 10.000 Wohneinheiten“ ausgezeichnet.

Den Sonderpreis für die beste crossmediale Vermarktung erhielt die Wildauer Wohnungsbaugesellschaft mbH (WiWO) mit ihrem Mietermagazin „Köpfchen“.

Neben einer Wiederholung des Wettbewerbs in drei Jahren plant der GdW eine wissenschaftliche Auswertung der Beiträge. Ziel ist es, einen praktischen Leitfaden für moderne Mietermagazine zu erarbeiten, von dem die zuständigen Mitarbeiter und Redakteure in den Wohnungsunternehmen profitieren können.

Doch was zeichnet die Gewinner des diesjährigen Wettbewerbs aus, und welchen Mehrwert bieten diese Mieterzeitungen dem Leser?

Doch was zeichnet die Gewinner des diesjährigen Wettbewerbs aus, und welchen Mehrwert bieten diese Mieterzeitungen dem Leser?

Aktuelle Themen und Nähe zum Mieter

Das Mietermagazin „Stadtleben“ der REWOG, das in der Kategorie „Kleine Wohnungsunternehmen“



Quelle: REWOG



Aktuelle Themen, moderne Gestaltung: Diese Zutaten sorgten für einen erfolgreichen Start des 2014 gegründeten Magazins der REWOG



Professionell gestaltet: Der Einsatz einer Agentur zahlte sich für die degewo aus

überzeugte, existiert erst seit 2014 und erschien bisher halbjährlich. Ab 2016 soll es quartalsweise angeboten werden.

Die Jury hob die hohe Eigenleistung hervor: Sowohl die redaktionellen Inhalte als auch das Layout entstehen zu einem großen Teil im Unternehmen selbst. Zudem sei die Themenauswahl nah am Mieter. In der Ausgabe 1/2015 bildete z. B. das Thema Flüchtlinge einen Schwerpunkt: Unter dem Titel „Pro Menschenrechte - Contra Vorurteile“ bezog die REWOG Position. Mithilfe verständlich aufbereiteter Fakten und moderner Grafiken räumte der Beitrag Vorurteile aus, beantwortete häufig gestellte Fragen und rief die REWOG-Mieter zur Mithilfe auf.

Weitere Artikel in der Ausgabe befassten sich z. B. mit Ruhestörung unter Nachbarn, Mythen des Mietrechts und - auf Wunsch der Mieter - mit dem Thema Kleinreparaturklausel.

„Was für ein fulminanter Start für das Magazin, gleich so kurz nach Begründung, diesen Preis mitnehmen zu können“, heißt es in der Jurybegründung. „Den Unterschied machten hier die tolle grafische Aufmachung und die professionelle Präsentation aus.“

Authentizität und regionaler Bezug

Die Neusser Bauverein AG, die in der Kategorie „Mittelgroße Wohnungsunternehmen“ gewann, setzt mit „Mein Bauverein“ auf eine authentische Zeitungsoptik: Es wird sogar auf echtem Zeitungspapier gedruckt.

Dieser Kontrast zu den anderen Einsendungen, die größtenteils in Magazinformat erscheinen, machte die Jury neugierig. „Layout und Grafik heben sich deutlich von den Wettbewerbsteilnehmern ab“,

lautet daher die Jurybegründung. Auch wurde hier ebenfalls die hohe Eigenleistung hervorgehoben: Die Redaktion erfolgt seit sieben Jahren im Unternehmen selbst.

Die Zeitung erscheint zweimal im Jahr mit einer Auflage von 8.000 Exemplaren. Inhaltlich liegt der Fokus auf Aktivitäten des Unternehmens, insbesondere auf Projekten in den Bereichen Neubau, Modernisierung und Stadtentwicklung.

„Politische Themen rund um das Wohnen werden behandelt - und zwar in einem klaren regionalen Bezug. Super Layout, tolle Grafik und ganz viel drin“, meinte die Jury.

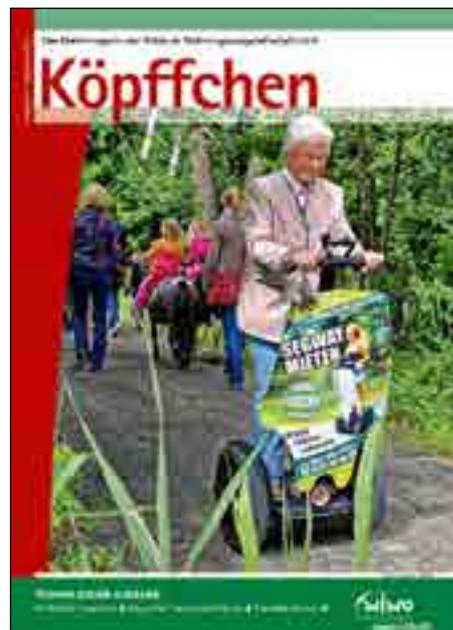
Professionelle Gestaltung und Tipps aus den Quartieren

Der Sieger in der Kategorie „Große Wohnungsunternehmen“, die degewo AG, überzeugte die Jury mit dem professionell und hochwertig gestalteten Magazin „Stadtleben“, das von einer Corporate-Publishing-Agentur realisiert wird. Das quartalsweise erscheinende Magazin wird an alle 75.000 Haushalte, die in Wohnungen des Unternehmens bestehen, verteilt.

„Was hier den Unterschied ausgemacht hat, war die hohe Qualität der Texte und die oft überraschende Herangehensweise an die Themen“, heißt es in der Begründung der Jury. Lobend erwähnt wurde außerdem der inhaltliche Bezug zu den Wohnquartieren, der im Magazin immer wieder hergestellt wird. „Stadtleben“ liefert eine umfangreiche Berichterstattung zu Nachbarschafts- und Kiezthemen sowie Informationen über Termine und Neuigkeiten aus den Quartieren.



Die Zeitungsoptik und der regionale Bezug überzeugten die Jury



Zeitung, Fernsehen, Social Media und Radio: Die WiWO verfolgt eine crossmediale Strategie

Crossmediale Vermarktung

Die WiWO erhielt den Sonderpreis für crossmediale Vermarktung, da das Magazin nicht nur dreimal jährlich als gedruckte Ausgabe mit einer Auflage von 20.000 Exemplaren erscheint, sondern die Inhalte auch bereits seit zehn Jahren über einen Mieter-Fernsehsender verbreitet werden. Zudem ist die Zeitung neuerdings auf Facebook, Twitter und Google+ vertreten.

„Hier kann man wirklich von Crossmedialität sprechen!“, begründete die Jury ihr Urteil. Keine andere Mieterzeitung sei so umfassend crossmedial aktiv. Inzwischen produziert die WiWO auch eine Sendung beim Privatsender Hitradio SKW.

Fazit

So unterschiedlich die ausgezeichneten Mieterzeitungen auch sind, eines ist ihnen allen gemeinsam: der Versuch, eine möglichst große Nähe zum Mieter herzustellen - sei es durch Gestaltung, Themenauswahl, regionalen Bezug oder die Nutzung sozialer Netzwerke. „Mieterzeitungen bieten gerade im Zeitalter eines riesigen weltweiten Informationsangebotes eine Berichterstattung, die im wahrsten Sinne des Wortes nah am Leser ist - mit allen Neuigkeiten aus dem eigenen Wohnquartier und der direkten Nachbarschaft“, sagte GdW-Präsident Axel Gedaschko anlässlich der Preisverleihung. ■



Weitere Informationen:
www.rewoge.de, www.neusserbauverein.de, www.degewo.de,
www.wiwo-wildau.de, www.gdw.de

Mitgliederkommunikation

„Ein Leben ohne Mieterzeitschrift ist möglich, aber sinnlos ...“

Moderne Wohnungsunternehmen – ob kommunal, genossenschaftlich oder privat – müssen sich eines breiten Spektrums an internen und externen Kommunikations- und Marketingmaßnahmen bedienen, wenn sie Mieter dauerhaft binden wollen. Die Mieterzeitschrift ist dabei eines der beliebtesten Medien des Corporate Publishing. Aus guten Gründen – einige davon sollen hier vorgestellt werden.



Dirk Lausch
Pressesprecher/
Öffentlichkeitsarbeit
Märkische Scholle
Wohnungsunternehmen eG
Berlin

Selbst mit einem eng gefassten Budget lässt sich durch eine Mieterzeitschrift (Anm. d. Red.: Der Begriff wird in diesem Beitrag auch als Synonym für die genossenschaftliche Mitgliederzeitschrift verwendet) eine hohe Aufmerksamkeit beim Kunden, also den Mietern oder Mitgliedern erreichen – vor dem Hintergrund einer gezielten Verteilung des Mediums mit vergleichsweise geringen Streuverlusten. Und: Der Kunde steht im Mittelpunkt des unternehmerischen Handelns, wird direkt angesprochen. Vorausgesetzt, das Unternehmen orientiert sich bei der redaktionellen Gestaltung mehr am Lesebedürfnis der Rezipienten und weniger an der Selbstdarstellung des Unternehmens.

Viele Vorteile

Sofern Sie sich bislang noch nicht mit dem Gedanken anfreunden konnten, ein mieterorientiertes Informationsmedium zu publizieren, soll dieser Beitrag einen Anreiz zum Umdenken bieten. Liegen die Vorteile dieser zumeist periodisch erscheinenden Publikation doch auf der Hand: Das Unternehmen hat die Möglichkeit,

- niedrigschwellig über aktuelle geschäftspolitische Ereignisse zu informieren,
- das Portfolio, die Kompetenz und die Expertise zu präsentieren,
- Einblicke in Alltägliches und Menschliches aus dem Immobilienbestand zu geben,
- mietvertragliche Fragen zu beantworten,
- unterhaltsam über den Tellerrand hinauszublicken.

Der Nutzwert, der sich über die Qualität der aufbereiteten Informationen definiert, und der Faktor Unterhaltung halten sich bei einer guten Mieterzeitschrift die Waage. Der inhaltliche Fokus einer solchen Zeitschrift liegt nicht darauf, Wohnungen zu vermieten, sondern darauf, Bestandsmieter an das Unternehmen zu binden. Im Idealfall ist das Ergebnis ein erheblicher Imagegewinn. Und das nicht nur bei der Zielgruppe, sondern dank des Multiplikatoreffekts auch darüber hinaus. Eine unschätzbare Parallelbegleitung aller Marketingmaßnahmen.

Ein stimmiges Gesamtkonzept

Die Basis einer Mieterzeitschrift, die bei den Lesern eine hohe Akzeptanz erreicht, ist eine ganzheitliche Konzeption. Ein Unternehmen der Wohnungswirtschaft, das sich zur Publikation eines Periodikums entschließt, ist sich bewusst, dass dieses Medium, den Wunsch nach Nachhaltigkeit vorausgesetzt, die Kommunikation mit den Kunden befördert – und dies nicht als „Einbahnstraße“, sondern vielmehr als reziproke Kommunikation. Sprich, nicht nur das Unternehmen kommt zu Wort, sondern der Leser wirkt mit, wird nicht nur auf seine Rolle als Rezipient reduziert. Weitere Voraussetzung: ein hohes Maß an Kritikfähigkeit, denn nur, wenn ein Unternehmen bereit ist, sich offen kritischen Zwischentönen zu stellen, ist die Glaubwürdigkeit des Mediums gewährleistet.

Analyse

Die Analyse der Lesebedürfnisse ist der wesentliche erste Schritt, der einem ernsthaften Corporate-Publishing-Medium zugrunde liegen sollte. Zu berücksichtigen sind dabei z. B. Parameter wie die Unternehmensgröße, die organisatorische Ausrichtung, die Struktur des Immobilienbestandes und der Mieter sowie demografische Daten

– also Informationen, die ohne Komplikationen intern ermittelt werden können.

Zudem liefern Gespräche mit Servicemitarbeitern, Vermietern, Verwaltern, Technikern, Hauswarten etc., also denjenigen, die qua ihres Arbeitsplatzes „das Ohr am Puls“ der Mieter haben, wertvolle Erkenntnisse über die spezielle Interessenlage der Leser. Und nicht zuletzt lohnt der Austausch mit Redakteuren/Heftmachern anderer Wohnungsunternehmen, die sich als Ratgeber zur Verfügung stellen.

Planung

Noch einmal: Eine zeitgemäße Mieterzeitschrift ist ein Dialogmedium und kein Werbeflyer. Eine Vielzahl an Mieter- und Mitgliederzeitschriften verschiedenster Immobilienunternehmen dokumentiert den Trend hin zum wertigen Magazin –

DAS SCHOLLE-BLÄTTCHEN

Die Märkische Scholle Wohnungsunternehmen eG bringt seit 2010 das sog. Scholle-Blättchen heraus. Es erscheint quartalsweise mit einer Auflage von 3.700 Exemplaren. Der Umfang der Zeitschrift beläuft sich auf 24 bis 28 Seiten. Sie rückt insbesondere die genossenschaftlichen Aktivitäten in den Fokus, gibt aber auch praktische Hinweise rund ums Wohnen und bietet weitere Servicethemen sowie Kulturtipps.



CHECKLISTE

LESBARKEIT

... Texte durch Visualisierungen, insbesondere Fotos angereichert werden.

ZUVERLÄSSIGKEIT

... ein regelmäßiges Erscheinen gewährleistet ist.

Eine Mieterzeitschrift ist ein hervorragendes Medium zur Kundenbindung, wenn ...

LESERINTERESSE

... sich Produktpolitik, Menschliches und Buntes die Waage halten.

DIALOG

... das Unternehmen seine Leser zu Wort kommen lässt.

Quelle: Autor

sowohl was die journalistische Aufbereitung als auch das Layout anbelangt. Insbesondere große Unternehmen greifen dabei auf die Expertise erfahrener Agenturen zurück. Das Ergebnis sind Zeitschriften, die den Vergleich mit Druckwerken aus dem „special interest“-Bereich nicht scheuen müssen. Das ist jedoch kein Muss. Denn zugegebenermaßen ist die Entscheidung für eine externe Lösung stark budgetabhängig. Noch einmal: Zunächst ist die Synchronizität von Themenauswahl und Leserinteresse wichtiger als das zugrundeliegende Design, frei nach dem Motto „Erst der Inhalt, dann die Verpackung“.

Eine interne Redaktion, die im Bereich PR-/Marketing verantwortlich werden sollte, ist für einen erfolgreichen Start einer Mieterzeitschrift ausreichend, um eine zielgenaue Themenauswahl zusammenzustellen. Den „goldenen Schnitt“ macht - wie in der Fotografie - die Drittelregelung aus: ein Drittel Geschäftspolitisches, ein Drittel Menschliches und zu einem Drittel Themen, die „über den Tellerrand hinausgehen“.

Die Lesbarkeit einer Kundenzeitschrift geht außerdem mit einer attraktiven Visualisierung der Inhalte einher. „Ein Bild sagt mehr als tausend Worte“ - der oft gehörte alte Grundsatz aus der Zeitungslehre ist zeitlos gültig.

Das Heftdesign, wengleich nicht so wichtig wie der Inhalt, ist dennoch keine zu vernachlässigende Größe. Ein druckfähiges Layout mittels eines Textverarbeitungsprogrammes zu erstellen, ist nervenaufreibend, auch wenn die Programmhersteller anderes suggerieren.

Brauchbare bis exzellente Ergebnisse können deutlich besser über professionelle Desktop-Publishing-Programme erreicht werden. Diese Softwareprogramme sind nicht nur teuer, sondern ausgesprochen komplex und erfordern daher eine Person, die damit versiert umgehen kann. Kleine

bis mittlere Unternehmen werden vermutlich nur in Ausnahmefällen ausgebildete Grafikdesigner in ihren Reihen haben. Hier tut sich also ein weiterer Bereich auf, in dem Agenturleistungen zum Einsatz kommen können. Neben dem verlagerten Zeitaufwand bietet eine solche Kooperation den weiteren Vorteil, dass die beauftragten Kreativen zumeist mit Druckereien zusammenarbeiten, so dass der Prozess der Gestaltung bis hin zur Produktion und Lieferung des fertigen Heftes in einer Hand liegt.

Evaluation

Das Ziel, das alle Heftemacher verfolgen, ist, regelmäßig und zuverlässig ein Heft zu produzieren, das gern gelesen wird, einen hohen Wiedererkennungseffekt mit sich bringt und das Unternehmensimage steigert. Ohne eine entsprechende und regelmäßige Erfolgskontrolle wird dies nicht gelingen. Schon vor dem Hintergrund der Kosten-Nutzen-Effizienz muss ein Unternehmen hinterfragen, wie es um die Akzeptanz des Mediums Mieterzeitschrift bestellt ist.

Es ist legitim, wenn eine Redaktion - mit Frist zum nächsten Redaktionsschluss - ganz konkret um Kritik und Anregungen bittet. Für Neulinge auf dem Markt der Kundenpublikationen lohnt bereits die Resonanzanalyse nach dem Erscheinen der ersten Ausgabe. Wie sind die Reaktionen des Publikums ausgefallen: überwiegend positiv oder negativ? Für diese erste (und sicherlich noch nicht repräsentative) Analyse sollte sich die Redaktion ausreichend Zeit lassen - vor allem für die interne „Manöverkritik“.

Wichtig ist dabei, zu akzeptieren, dass der „erste Wurf“ nur selten zu einem optimalen Ergebnis führen wird. Der Prozess, der zwischen Wirklichkeit und Ideal liegt, ist dynamisch und erfordert viel Geduld. ■



Wegweisend für Ihre Bewirtschaftung.

WoWi-Tag
07. April 2016

Hochkarätige Vorträge Innovationen Exklusive Messerundgänge Smart Home Networking Bad-Arena

Mehr Infos und
Ihr kostenfreies Ticket:
www.ifh-intherm.de/wowi



Sanitär, Heizung, Klima,
Erneuerbare Energien

05. – 08. April 2016
Dienstag – Freitag
Messezentrum Nürnberg



GHM

Your Fair Partner

Interview mit Prof. Dr. Claudia Mast

„Kommunikation ist kein Selbstzweck – zum Storytelling gehört entscheidend auch das Storydoing“



Quelle: Universität Hohenheim

Die Bedeutung der Kommunikation über Nachhaltigkeitsthemen wird in der Fachwelt häufig thematisiert, hingegen weniger die Nachhaltigkeit der Kommunikation selbst. Gibt es dafür überhaupt eine Grundlage? Was kann in der Kommunikation nachhaltig sein, welche Kriterien greifen hier?

Von Kommunikationsfachleuten wurde bisher selten die Nachhaltigkeit der Kommunikation selbst thematisiert. Wie ordnen Sie das ein?

Nachhaltigkeit als Thema der Kommunikation ist zu einem Buzzword geworden. Es wird geradezu inflationär benutzt, wenn es um werbewirksame öffentliche Präsentationen von Organisationen und Unternehmen geht. Und nicht zu vergessen – es wird auch häufig missbraucht, wenn via Kommunikationsmaßnahmen den Zielgruppen gegenüber eine vermeintliche Nachhaltigkeit vorgaukelt wird. „Greenwashing“, rufen dann die Kritiker zu Recht (siehe DW 1/2016, S. 38). Daher wird jetzt zunehmend über die Nachhaltigkeit der Kommunikationsprozesse selbst nachgedacht, die in vielen Fällen einfach ins Leere laufen oder auch kritischen Stimmen indirekt Recht geben.

Denn eine Kommunikation der sog. Corporate Social Responsibility, die nicht auf verantwortungsbewusstem Handeln in der Wirtschaft im Sinne der Nachhaltigkeit basiert, ist einfach nicht glaubwürdig – ebenso wenig eine Kommunikation von Worthülsen und Modebegriffen. Die Menschen durchschauen, dass eine solche „Werbung“ eben nicht durch die Wirklichkeit gedeckt ist. Oder sie erkennen, dass solche Informationen nichts wert sind. Eines ist klar: Kommunikation kann verantwortungsbewusstes Handeln in der Wirtschaft nicht ersetzen, wohl aber unterstützen und verstärken. Daran ändert sich auch nichts, wenn

man jetzt verstärkt über die Nachhaltigkeit der Kommunikation nachdenkt.

Der Begriff Nachhaltigkeit hat seinen Ursprung in der deutschen Forstwirtschaft. Bei einer nachhaltigen Forstwirtschaft geht es darum, in einem bestimmten Zeitraum nur so viel Holz zu schlagen, wie in diesem

Zeitraum nachwachsen kann. Kann man den Begriff auf die Kommunikation, den Umgang mit Kommunikation beziehen? Engt er nicht die Fähigkeit eines Unternehmens ein, flexibel auf Situationen zu reagieren?

Von nachhaltiger Kommunikation spricht man dann, wenn es um Glaubwürdigkeit, Vertrauen und Verantwortung geht. Die Kommunikationsprozesse und -maßnahmen werden auf den Prüfstand gestellt, ob sie mit Blick auf die Zeitachse und die unterschiedlichen Akteure in sich stimmig und mit Blick auf die Nachhaltigkeitsdimensionen verantwortbar sind. Ausschlaggebend aber ist die Perspektive der Menschen, an die sich die Kommunikation richtet und die ggf. betroffen sind.

Das sind unterschiedliche Perspektiven und Herangehensweisen. Allerdings gilt auch hier: Die Verwendung des Schlagwortes „Nachhaltigkeit“ garantiert keineswegs, dass solche Kommunikationsprozesse auch ihr Ziel erreichen. Wichtig sind intakte Kommunikationsbeziehungen und überzeugende, zutreffende Aussagen, auf die sich die Menschen verlassen können.

„Die Verwendung des Schlagwortes ‚Nachhaltigkeit‘ garantiert keineswegs, dass Kommunikationsprozesse auch ihr Ziel erreichen. Wichtig sind intakte Kommunikationsbeziehungen und überzeugende, zutreffende Aussagen, auf die sich die Menschen verlassen können.“

Wie kann man die gängige Definition von Nachhaltigkeit (ökonomisch, ökologisch, sozial) auf Kommunikation übertragen?

Die Dimensionen der Nachhaltigkeit beziehen sich auf die Sachebene, also die Gegenstände und Themen, worüber kommuniziert wird. Einem Kommunikationsprozess attestiert man das Attribut „nachhaltig“ dann, wenn leistungsfähige und glaubwürdige Beziehungen zu den Stakeholdern einer Organisation oder eines Unternehmens bestehen. Hier geht es also darum, ob sich zwischen den Akteuren Vertrauen entwickeln kann. Das ist nur möglich, wenn Reden und Tun in Übereinstimmung sind und auch die Kommunikation auf Vertrauen und Verständigung ausgerichtet, d. h.



eben „nachhaltig“ ist. Zum Storytelling gehört entscheidend auch das Storydoing.

Kann man Formen der Kommunikation von Unternehmen mit Kunden als nachhaltig bezeichnen? Welche sind es? Ggf. regelmäßige Zeitschriften, gemeinsame Veranstaltungen?

Das kommt darauf an, wie die Kommunikation praktiziert wird und welche Inhalte die eingesetzten Medien transportieren. Das „Wie“ und „Was“ entscheiden. Es kommt letztlich darauf an, Widersprüche und Unstimmigkeiten jeglicher Art zu vermeiden – zwischen Aussagen und Handlungen einer Organisation, aber auch zwischen den verschiedenen Akteuren, die sprechen. Wenn Meinungsverschiedenheiten bestehen, ist es wichtig, diese den Menschen zu erklären und Konsenspunkte herauszustellen. Nichts ist schädlicher für die Glaubwürdigkeit einer Organisation, als eine Vielfalt von ungeordneten und unkommentierten Stimmen einfach stehen und damit wirken zu lassen.

Bringt der Wandel in den Medien neue Formen mit sich? Stichwort Social Media? Was kann daran nachhaltig sein?

Das entscheiden die Stakeholder aus ihrer Perspektive und aus den jeweiligen Situationen, in denen sie sich befinden. Ein Medienangebot an sich kann also nachhaltig sein oder auch nicht. Die Inhalte bringen die Entscheidung. Tatsache aber ist, dass die Menschen auch immer mehr Nachrichten über Social-Media-Kanäle konsumieren und sich dort auf den Plattformen austauschen.

„Think global, act local ...“ Welche Rolle spielt die regionale Verankerung?

Regionale Nähe ist ganz entscheidend, wenn es um die Nachhaltigkeit der Kommunikation und um Vertrauensbeziehungen geht. Menschen vertrauen am ehesten, wenn sie ihr Gegenüber ken-

nen und einschätzen können. Hier tun sich global agierende Konzerne schwerer als Organisationen vor Ort.

Und welche Rolle spielen Nachhaltigkeitsberichte? Viele Unternehmen, auch zunehmend Wohnungsgenossenschaften, wollen mit Nachhaltigkeits- oder CSR-Berichten gegenüber ihren Stakeholdern ein Zeichen setzen. Sind die Berichte eher Modetrends oder sogar notwendig?

Solche Reports werden immer wichtiger, weil sie in unserer schnelllebigen Zeit Zahlen, Fakten, Aussagen und Storys bündeln und als Plattform der Inhalte den interessierten Stakeholdern – von Journalisten, Bloggern und Experten als Multiplikatoren bis hin zu Anwohnern – anbieten. Sie haben sich zu einem wichtigen Instrument des Agenda-Settings in der Nachhaltigkeitskommunikation entwickelt und werden daher von immer mehr Organisationen – zum Teil mit enormem Aufwand – erstellt und in die Öffentlichkeit gebracht.

Welche Kriterien können für nachhaltige Kommunikation gelten?

Wenn es um Kommunikation geht, spielt vor allem die Substanz des Gesagten, dessen Richtigkeit und Verlässlichkeit die entscheidende Rolle. Eigentlich eine Selbstverständlichkeit, gegen die aber in der Praxis bedauerlicherweise häufig verstoßen wird. Denn allzu oft werden in der Nachhaltigkeitskommunikation Worte und Bilder anstelle von Taten und Handlungen eingesetzt. Und Transparenz als Kriterium hat sich eher zu einem politischen Kampfbegriff für die Markierung von Einflussphären entwickelt.

Aus der Perspektive der Stakeholder bedeutet ein Mehr an Informationen keineswegs automatisch auch ein Mehr an Erkenntnissen oder Verständnis – im Gegenteil: Einzelheiten, die nicht im Zusammenhang gewertet werden, können Vertrauens-

beziehungen beeinträchtigen und eine kontraproduktive Wirkung entfalten.

Die Kommunikation von Genossenschaften, die ihren Mitgliedern, den Stakeholdern, in besonderer Weise verpflichtet sind, bietet schon per Satzung viele Chancen für eine gelungene Kommunikation. Liefert die Beteiligung von Mitgliedern, durch Gremien und darüber hinaus, einen Nährboden für nachhaltige Kommunikation? Oder gilt dies für alle Unternehmen, bei denen CSR und Kundenbindung inzwischen angekommen sind?

Genossenschaften haben aus meiner Sicht durch ihre Organisationsstruktur und ihre Ziele bereits gute Chancen für eine nachhaltige Kommunikation. Sie starten sozusagen aus der Poleposition, wenn es um Glaubwürdigkeit und Partizipation geht.

Intensive Kommunikationsprozesse unter den Mitgliedern sind dann eine gute Grundlage, wenn sie bei aller Diskursfreude auch in konkrete Ergebnisse und Maßnahmen münden. Partizipation und Diskurs haben in meinen Augen dann einen besonderen Wert, wenn sie die Sache, um die es geht, fest im Blick haben und produktive Resultate erbringen. Denn auch hier gilt: Kommunikationsprozesse brauchen immer die Anbindung an die Sachebene, also an Themen wie z. B. Ressourcenschonung, Verantwortung gegenüber Arbeitnehmern oder Effizienz. Kommunikation ist schließlich kein Selbstzweck.

Vielen Dank für das Interview!

Die Fragen stellte Bärbel Wegner.

ZUR PERSON

Prof. Dr. Dr. Claudia Mast ist Inhaberin des Lehrstuhls für Kommunikationswissenschaft und Journalistik der Universität Hohenheim (Stuttgart). Sie ist u. a. für die universitäre Aus- und Weiterbildung von Journalisten und PR-Fachleuten tätig und verantwortet im Bereich Kommunikationswissenschaft die Themen Unternehmenskommunikation, Journalistik, Public Relations, Content- und Kommunikationsmanagement sowie journalistische Praxis. Sie ist Verfasserin zahlreicher Publikationen, u. a. des Leitfadens Unternehmenskommunikation, einem Standardwerk für Studierende. 2015 wurde sie als Professorin des Jahres ausgezeichnet.

Kommunikation in sozialen Netzwerken

#GSW goes Social Media – ein Erfahrungsbericht

Die GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH (GSW Sigmaringen) überarbeitete ihren Unternehmensauftritt und entwickelte eine neue Homepage. Die Umstellung fiel in die Zeit des Wandels vom Web 1.0 zum sog. Web 2.0, weswegen die GSW Sigmaringen bereits frühzeitig eine Strategie zur Kommunikation über mehrere Kanäle entwickelte.



Markus Weikum
Stabsstelle Geschäftsleitung
GSW Gesellschaft für
Siedlungs- und Wohnungsbau
Baden-Württemberg mbH
Sigmaringen

2010 begann die GSW Sigmaringen, ihren Unternehmensauftritt zu überarbeiten. Die Corporate Identity sollte die sozialen Werte des Gesellschafters Sozialverband VdK Baden-Württemberg e. V. stärker in den Vordergrund stellen; dies sollte sich auch im neuen Corporate Design widerspiegeln, das zudem zeitgemäßer gestaltet wurde. Dem neuen CI/CD wurde auch mit einer umgestalteten Homepage Rechnung getragen, just als im Internet eine Zeitenwende stattfand, welche zunächst

als „Web 2.0“ und kurze Zeit später als „Social Media“ bezeichnet wurde. Social Media bewegte sich weg von starren Internetangeboten auf statischen Websites hin zu dialogorientierten Angeboten in sozialen Netzwerken. Zunehmend findet Kommunikation im Netz auf Facebook, Blogs, Twitter, Google Plus, Pinterest, Youtube oder Flickr statt. Immer mehr Anwendungen laden Nutzer dazu ein, zu kommunizieren und eigene Inhalte im Web zu verbreiten. Mittlerweile verbringen im Internet mehr Menschen ihre Zeit in sozialen Netzwerken als beim Surfen. Angestoßen von GSW-Geschäftsführer Roy Lilienthal machte man sich auch bei der GSW Sigmaringen Gedanken darüber, wie man mit dem neuen Trend umgehen solle. „Social Media findet statt – egal ob mit oder ohne die GSW. Wir haben intern

immer wieder über Social Media gesprochen und gesagt, wie klasse es wäre, wenn man auf Facebook über GSW-Projekte sprechen würde. Also habe ich irgendwann gesagt: Warum machen wir es nicht einfach“, sagt Lilienthal, der selbst in verschiedenen sozialen Netzwerken aktiv ist.

Rahmenbedingungen

Die Einstiegshürden sind zunächst niedrig, da die Startkosten auf Social-Media-Plattformen überschaubar sind und ein Auftritt auch recht schnell aus eigener Kraft zu bewerkstelligen ist. Social Media lebt jedoch von wechselndem Content: Stetig müssen spannende, interessante, informative oder einfach nur humorvolle Inhalte erdacht, aufbereitet und eingestellt werden. Außerdem braucht es ein gutes Community-Management, wenn man



Quelle: alle Fotos: GSW Sigmaringen

Jede Woche erscheinen drei neue Posts auf Facebook

GSW SIGMARINGEN

Das 1949 gegründete Unternehmen mit Sitz in Sigmaringen ist in Baden-Württemberg, Bayern, Berlin und Sachsen-Anhalt tätig. Seit ihrer Gründung erstellte die GSW Sigmaringen mehr als 7.400 Wohnungen, Häuser und Gewerbeeinheiten. Aktuell bewirtschaftet das Unternehmen 4.144 Bestandswohnungen und Gewerbeeinheiten und verwaltet 1.664 Wohn- und Gewerbeeinheiten an mehr als 60 Standorten. Das Neubauprogramm 2015 umfasst Maßnahmen in Höhe von mehr als 90 Mio. €. Ihrem Gründungsauftrag als Wohnungsunternehmen des Sozialverband VdK Baden-Württemberg „Wohnungsbau im Dienste am Menschen“ fühlt sich die GSW Sigmaringen bis heute verpflichtet.



Weitere Informationen:
www.gsw-sigmaringen.de,
twitter.com/GWSigmaringen,
www.facebook.de/gswsigmaringen und
www.youtube.com/user/gswsigmaringenDE

möglichst viele User bzw. die sog. Crowd einbinden möchte. Diese Punkte werden von vielen Unternehmen zunächst unterschätzt. „Häufig scheuen gerade auch Immobilienunternehmen den mit Social Media verbundenen personellen und organisatorischen Aufwand, da er sich für sie zunächst nicht rentiert“, meint Roy Lilienthal. Es stellten sich deshalb die Fragen: Wer kümmert sich intern darum und welcher Dienstleister hat die nötige Erfahrung und die notwendigen Ressourcen, ein solches Projekt längerfristig zu begleiten? Die GSW Sigmaringen entschied sich für die Casadomus AG, einen Ludwigsburger Internetdienstleister, der seit 15 Jahren Internetpräsenzen speziell für Wohnungs- und Immobilienunternehmen erfolgreich entwickelt, gestaltet und betreut. Mit dem Unternehmen Mediacluster GmbH verfügt Casadomus zudem über einen erfahrenen Partner im Bereich Social Media.

Vorgehensweise

In einer ersten Gesprächsrunde wurden die Projektschritte zwischen der GSW Sigmaringen und dem Internetdienstleister skizziert und zu klären- den Punkte festgelegt. Im Rahmen eines eintägigen

Strategieworkshops mit interessierten Mitarbeitern wurden die folgenden Punkte geklärt:

- 1) Der Kern der Corporate Identity wurde herausgearbeitet.
- 2) Die Wahrnehmung als Wohnungs- und Baugrundernehmen wurde erörtert.
- 3) Die bisherige Content-Strategie wurde untersucht (Kundenmagazin „Tür an Tür“, Pressemitteilungen, Homepage, Geschäftsbericht/Imagebroschüre, Prospekte/Flyer, Sponsoring).
- 4) Zielgruppen für Social-Media-Aktivitäten wurden bestimmt (Mieter, Eigentümer, Interessenten, potenzielle Mitarbeiter, Mitglieder des Sozialverband VdK).
- 5) Verschiedene Social-Media-Plattformen wurden auf Basis der analysierten Zielgruppen vorgestellt und diskutiert.
- 6) Der Risikoanalyse von öffentlich geführten Dialogen wurde besondere Beachtung geschenkt - bekannte Schwächen des Unternehmens, die Konfliktpotenzial bergen könnten, wurden besprochen.
- 7) Die personellen Ressourcen für Social Media seitens der GSW Sigmaringen und dem Inter-

netdienstleister wurden bestimmt; hierzu gehörte auch die Festlegung von Entscheidungswegen und -hierarchien.

- 8) Abschließend wurde diskutiert, wie eine mögliche Social-Media-Konzeption aussehen könne, sowie erste Ziele definiert:
 - Steigerung des Bekanntheitsgrades,
 - Präsentation des Unternehmens, um das Interesse potenzieller Neukunden zu wecken,
 - Herstellung und Vertiefung der besonderen Nähebeziehung zu den Mietern,
 - Auszubildenden-/Mitarbeiter-Recruiting.

Ansatz

Auf Basis der Ergebnisse aus den Workshops entwickelte der ausgewählte Internetdienstleister eine Social-Media-Konzeption zusammen mit möglichen Inhalten, Maßnahmen und Aktionen sowie einen Umsetzungsfahrplan. Ansatz für die Konzeption waren das Motto der GSW Sigmaringen: „Ganz schnell wohlfühlen“ und der Leitsatz: „Jedes Zuhause beginnt mit Vertrauen. Jedes Vertrauen beginnt mit dem Kennenlernen.“ Social Media sollte neue Möglichkeiten eröffnen, die GSW noch näher kennenzulernen ►



Die Social-Media-Infoleiste „Tür an Tür - die GSW-Community“ ergänzt die Homepage

GLORIA

Kirchen-Messe

Messe Augsburg
Do. 25. bis Sa. 27. Februar 2016
Do. und Fr. 9 bis 17 Uhr
Sa. 9 bis 16 Uhr

Mit Kongress NOTRAUM/RAUMNOT
am 25. und 26. Februar 2016

Veranstalter:

messe augsburg
Tel. +49 821 2572-0
www.messeaugsburg.de

In Lizenz und mit
Unterstützung von:

messe DORNBIERN
www.messegloria.info



Immer aktuell: Der Blog „Tür an Tür“ als digitale Ausgabe des Mietermagazins

und direkt mit ihr in Kontakt zu treten, erklärt Roy Lilienthal. „Hierdurch soll erfahrbar werden, welche Werte unser Unternehmen lebt und auf wen man sich als Mieter oder Käufer einlässt.“ Für die Social-Media-Plattformen wurde von Casadomus/Mediacenter ein eigener Style entwickelt, der an das Corporate Design des Unternehmens angelehnt ist, sich jedoch grafisch von der Unternehmenshomepage abhebt und neuen Inhalten einen eigenen Rahmen gibt. Außerdem entwickelten sie Guidelines für die Mitarbeiter, in denen die wichtigsten Punkte für den Umgang mit Social Media zusammengefasst sind.

Umsetzung

Nach neun Wochen Projektarbeit ging die GSW Sigmaringen im September 2013 mit ihren Auftritten auf Facebook, Google+ und Twitter an den Start. Hierfür wurde die Unternehmenshomepage am unteren Ende der Startseite um eine Social-Media-Infoleiste „Tür an Tür – die GSW-Community“ erweitert, die auf einen Blick über die aktuellsten Einträge informiert und zu den einzelnen Plattformen führt.

Auf der Facebook-Seite des Unternehmens findet sich nicht nur die Timeline, auf der drei Mal wöchentlich neue Inhalte gepostet werden, sondern verschiedene, speziell vom Dienstleister entworfene und programmierte Social Media-Apps: So wurde eine Tauschbörse unter dem Motto „Aus Nachbarn werden Freunde“ eingerichtet, auf der

Angebote und Gesuche für Mieter von Mietern eingestellt werden können. Mit der digitalen Nachbarschafts(hilfe)plattform wollte man versuchen, mittels „Sharing“ eine GSW-Community zu etablieren. Mit dem Angebot „Chefsache“ besteht die Möglichkeit, dem GSW-Geschäftsführer direkt und ungefiltert etwas mitzuteilen. Mietangebote, aktuelle Infos und praktische Tipps rund um das Wohnen ergänzen das Angebot, welches auch auf Google+ veröffentlicht und via Twitter bekannt gemacht wird.

Eine weitere Neuerung ist die digitale Ausgabe des Mietermagazins „Tür an Tür“ in Form eines Blogs, über den man sich online über Themen rund ums Wohnen und Leben sowie das Unternehmen informieren kann. Unter den Rubriken Aktuelles, Neubau, Ratgeber Wohnen und Modernisierung finden sich hier Berichte aus der Printausgabe des GSW-Mietermagazins „Tür an Tür“ in komprimierter Form wieder. Außerdem werden hier Nachrichten aus dem Unternehmen veröffentlicht, auf die via Facebook, Google+ und Twitter aufmerksam gemacht wird. Auch auf dieser Plattform sind die Social-Media-Apps implementiert.

Das Social-Media-Projekt des Sigmaringer Wohnungs- und Immobilienunternehmens war zunächst auf ein Jahr angelegt, um dann zu entscheiden, ob und wie man weitermachen werde. Zwischen der GSW Sigmaringen und dem Dienstleister bestand dabei immer Konsens, die Social-Media-Auftritte nicht mithilfe von Gewinnspielen

und Ähnlichem zu pushen, sondern mit geeignetem Content eine zwar langsamer wachsende, dafür aber längerfristig stabilere Community aufzubauen.

Nach einem Jahr entschied man sich bei der GSW Sigmaringen dafür, das Projekt weiter zu verfolgen und aufgrund der gewonnenen Informationen und Erfahrungen die Benutzerfreundlichkeit und den Content weiter zu verbessern. Im Mai 2014 erweiterte die GSW Sigmaringen ihr Social-Media-Angebot um einen YouTube-Kanal, über den in bewegten Bildern über die Aktivitäten des Unternehmens informiert wird. Den Anfang machte eine Reportage über die Bauarbeiten für ein Dienstleistungs- und Ärztezentrum in Sigmaringen – in der ersten Woche wurde das Video bereits mehr als 2.000 Mal angeklickt. Und wenige Tage nach dem Jahreswechsel 2014/15 konnte man sich bei der GSW Sigmaringen über den 1.000sten Facebook-Fan freuen. Um zusätzlichen Mehrwert für Besucher zu schaffen, wurde mit „Service Wohnen“ inzwischen eine weitere Social-Media-App auf Facebook und auf dem GSW-Blog „Tür an Tür“ freigeschaltet. Über eine Kontaktseite können Besucher unterschiedliche wohnbegleitende Dienstleistungen des GSW-Partners Malteser Hilfsdienst gGmbH in Anspruch nehmen.

Fazit

Mittlerweile ist das Social-Media-Projekt der GSW Sigmaringen in das dritte Jahr gegangen – Zeit für ein kritisches Fazit. Hierzu Roy Lilienthal: „Social Media ist kein Selbstläufer. Kontinuierliches Engagement und permanent neue Ideen für interessante Inhalte sind Voraussetzung für ein solches Projekt. Von den Social-Media-Apps wurde die Tauschbörse nicht angenommen, was von uns jedoch bereits in der Konzeptionsphase vermutet worden ist.“ Als Grund vermute er, dass der Wohnungsbestand der GSW mit mehr als 60 Standorten in Baden-Württemberg, Bayern und Sachsen-Anhalt geographisch zu verstreut sei: „Eine Tübinger Studentin wird nicht in Oberschwaben babysitten.“ Besonders erfolgreich seien Beiträge in Verbindung mit einer Veranstaltung. Bestes Beispiel hierfür sei der jährliche GSW Beach-Cup am Sigmaringer Donaustand. „Die über mehrere Monate verteilten Posts zu unserem Beachvolleyball-Turnier erfreuen sich einer stetig steigenden Beliebtheit“, sagte Lilienthal.

Die beteiligten Mitarbeiter wollen die Plattformen zukünftig mit noch mehr Beiträgen aus dem Unternehmen speisen. Außerdem ist eine Reihe kurzer Infofilme für den Youtube-Kanal geplant. Interessante Themen gibt es bei der GSW Sigmaringen – wie vermutlich auch bei anderen Wohnungsunternehmen – genug. ■



Auf der Suche nach Fach- und Führungskräften?

Die erstklassige Jobbörse in der Immobilien- und
Wohnungswirtschaft für Vorstände und Führungskräfte.

Haufe-Lexware Services GmbH & Co. KG, Unternehmensbereich Media Sales

Im Kreuz 9, D-97076 Würzburg

Ihre Ansprechpartnerin: Michaela Freund

Tel. 0931 2791 777, stellenmarkt@haufe.de

www.haufe.de/stellenmaerkte



HAUFE.

Mieterbefragung

Guter Service = hohe Wohnzufriedenheit

Kommunikation ist keine Einbahnstraße - nicht nur die Wohnungsunternehmen kommunizieren per Mieterzeitung oder über Social Media mit ihrem Kunden, auch diese haben die Möglichkeit, ihre Meinung zu äußern - z.B. in einer Mieterbefragung. Die Hamburger Baugenossenschaft dhu eG (Deutsches Heim-Union) hat sich für einen ungewöhnlichen Weg bei der Befragung ihrer Mitglieder entschieden.



Sabine Richter
freie Immobilienjournalistin
Hamburg

Erfahrungsgemäß ist es wesentlich teurer, einen neuen Kunden zu gewinnen, als einen bestehenden zu halten, lautet ein altbekanntes Mantra im Marketing. Aber auch unzufriedene Mieter kommen ein Wohnungsunternehmen teuer zu stehen, denn Wohnzufriedenheit ist ein kostbares Gut. Zufriedene Mieter beschwerten sich seltener, haben mehr Geduld, wenn mal etwas nicht klappt - und das sorgt für zufriedene Mitarbeiter. Um frühzeitig Stimmungen und veränderte Bedarfssituationen

zu erkennen, machen Wohnungsunternehmen regelmäßig Kundenbefragungen - und Zufriedenheitsanalysen. Denn niemand kann besser darüber Auskunft geben, welche Erwartungen Kunden haben, als die Kunden selbst. Auch die Hamburger dhu eG befragt all drei Jahre ihre Mieter. „Unsere Mitglieder bei der Planung der wohnlichen Belange einzubeziehen, entspricht den Traditionen einer Genossenschaft, erhöht die Bindung an unsere Genossenschaft und ist gleichzeitig ein Pluspunkt in der Außenwirkung“, sagt Frank Seeger, Vorstand der Genossenschaft.

Stärkere Einbindung der Mitarbeiter

„Die bisherigen Befragungen brachten immer tolle Ergebnisse für die Genossenschaft an sich; allerdings gelang es uns nicht, daraus Schlüsse für

DHU

Die dhu wurde 1925 gegründet. 1940 erfolgte die Fusion von „Bauverein der Finanzbeamten“ und „Deutsches Heim e.G.“, im gleichen Jahr wurde die „Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Turnsport GmbH“ übernommen. Die „Union Bau- und Siedlungsgesellschaft“ kam 1971 dazu.

www.d-h-u.de

einzelne Häuser und konkreten Nutzen aus den Ergebnissen zu ziehen. Wir haben nach einer neuen Perspektive gesucht, die auch unsere Mitarbeiter stärker einbindet“, so Seeger. Gefunden wurde sie mit Unterstützung des schwedischen Unternehmens AktivBo. Was sich wie ein Stück von Ikea anhört, ist ein 1992 in Stockholm gegründetes Unternehmen, das auf Mieterbefragungen für die Wohnungswirtschaft spezialisiert ist.

Dabei ist AktivBo (= aktives Wohnen) durchaus als Programm zu verstehen: „Wir können deutschen Unternehmen zeigen, welche Strategien sich in Schweden bewährt haben. Die dortige Wohnungswirtschaft ist der deutschen in puncto Service, Effizienz und Kommunikation ein paar Schritte voraus“, erklärt Lisa Winter, Leiterin von AktivBo in Deutschland. „Unser großes skandinavisches Netzwerk ermöglicht einen Blick über den Tellerrand und damit neue, frische Ideen. Der Service der Unternehmen ist entscheidend für eine nachhaltig höhere Bewohnerzufriedenheit“, weiß Winter aus langjähriger Erfahrung.

Fragebogen für Mitglieder und Mitarbeiter

Mit der Mieterbefragung hat die dhu Anfang 2015 begonnen. „Um repräsentative und verwertbare Aussagen zubekommen, aus denen sich dann bewohner-, objekt- oder quartiersbezogene Maßnahmen ableiten lassen, wollten wir diesmal



Die aufbereiteten Ergebnisse der Mitgliederbefragung wurden ausgewertet



Quelle: dhu eg



Gute Ideen aus den Workshops werden umgesetzt

Mitarbeiter der dhu bei den zweitägigen Workshops

keine Stichprobe erheben, sondern alle Bewohner befragen“, erklärt Frank Seeger. Ein kurzer, einfacher und anonymer Fragebogen wurde an 4.246 Haushalte verschickt.

Abgefragt wurden 24 Aspekte aus dem Kundenservice (Erreichbarkeit, Sicherheit, Reinigung, Schäden) und Themen wie Wohnung, Treppenhaus, Außenanlagen. Die Bewohner konnten Noten auf einer Skala von sehr gut bis schlecht vergeben und ihre Wahl kommentieren. Um die Bekanntheit der Befragung zu erhöhen und so möglichst viele Antworten zu erhalten, wurde die Aktion in der Mitgliederzeitung, auf Aushängen und Plakaten angekündigt.

Parallel zur Befragung der Mitglieder haben auch alle Mitarbeiter der dhu den Fragebogen ausgefüllt. „Wir konnten durch die Gegenüberstellung von Selbst- und Fremdbild aufdecken, wo sich die Mitarbeiter über- bzw. unterschätzen. Das weckt Neugier und Interesse“, sagt Lisa Winter.

Anfang Oktober 2015 lagen die Ergebnisse vor, die Rücklaufquote betrug über 50%. „Mit dieser relativ hohen Beteiligung konnten wir fast überall bis auf einzelne Hauseingänge aufschlüsseln, wo es hakt, was schiefgelaufen, was verbesserungswür-

dig ist, aber auch sehen, was gut ist“, so Winter. Im November 2015 begannen die zweitägigen Workshops, in denen die aufbereiteten Ergebnisse ausgewertet wurden. Hier nahmen 30 Mitarbeiter der Genossenschaft teil. „In erster Linie geht es darum, dass die Mitarbeiter und nicht die Unternehmensleitung möglichst konkrete Maßnahmen aus den Befragungsergebnissen ableiten. Sie kennen ihre Bewohner und Gebäude am besten. Sie sind diejenigen, die die Servicequalität der Bestandsverwaltung leben“, erklärt sie.

Auch aus Spaß entsteht Engagement

Hauseingang für Hauseingang wurden die Bestände durchgegangen, und dieses zumeist in funktionsgemischten Gruppen. „Diskussionen oder auch Auseinandersetzungen über die Wege der Problemlösung sind erwünscht, nur so entsteht Handlung“, sagt Seeger. „Die starke Einbindung der Mitarbeiter und die hohe Eigenverantwortung bei der Umsetzung sorgen für effizientere interne Abläufe, eine optimale Verwendung der Mittel und wirken sich auch positiv auf die Zufriedenheit der Mitarbeiter aus.“ Winter ergänzt: „Wir fragen nie nach Schuld, wir gehen es immer positiv an und

arbeiten klar lösungs- statt problemorientiert, wobei Spaß ein wichtiger Faktor ist. Denn daraus entstehen viele gute Ideen und Engagement.“

Feedback im Nachgang

Genauso wichtig wie die Befragung ist das Bewohnerfeedback im Nachgang. „Leicht verständlich, aber so genau wie möglich informieren wir unsere Mitglieder über die Ergebnisse der Befragung und über die Maßnahmen, die wir daraus ableiten“, so der dhu-Vorstand. Dem müssten aber Taten folgen. „Wir dürfen nichts versprechen, was wir nicht halten, und müssen das Angekündigte umsetzen, wenn die wirtschaftlichen und personellen Kapazitäten es zulassen. Sonst machen wir uns unglaubwürdig“, sagt Seeger (siehe S. 46 in dieser DW). „Unser Ansatz ist aber nicht, dass zwangsläufig immer große und teure Vorhaben folgen müssen. Viele kleinteilige Maßnahmen haben einen riesigen Hebel“, weiß er aus langjähriger Erfahrung. Zudem könne man sich ruhig auch mal selbst auf die Schulter klopfen und positive Seiten hervorheben, das könnten Unternehmen anderer Branchen viel besser, da könne die Wohnungswirtschaft durchaus noch etwas lernen. ■

QUALITY[®]
made by AAREAL



Kautionsmanagement für Fortgeschrittene

Nutzen Sie die sichere und systemneutrale Kombination aus Electronic Banking und Kautionsverwaltung, speziell auf Ihre Abläufe zugeschnitten. Die Plug & Play-Lösung bietet vom ersten Moment an alle wichtigen Optionen des modernen Kautionsmanagements. Vollelektronisch und ausgereift ergänzt die Profi-Anwendung des Spezialisten für wohnungswirtschaftliche Bankdienstleistungen Ihre Bestandssysteme perfekt.

www.aareal-account-kauttionen.com



Aareal Bank

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlensysteme

Kennzahlen wohnungswirtschaftlicher Unternehmen erläutern und veranschaulichen in konzentrierter Form die wirtschaftliche Lage des Unternehmens. Sie dienen der Risikofrüherkennung, der Ermittlung betrieblicher Stark- und Schwachstellen, der Informationsgewinnung und der Unternehmenskontrolle. Betriebsvergleich und Kennzahlensysteme aus der Verbandsorganisation liefern hierzu wertvolle Hilfestellungen.



WP/StB Gerhard Viemann
Prüfungsdirektor
VNW und
VdW Niedersachsen Bremen
Hamburg/Hannover

Zur Durchführung einer Kennzahlenanalyse sind zunächst Ausgangsinformationen aus Jahresabschluss, Lagebericht und anderen Unterlagen zu erheben und für die Kennzahlenbildung aufzubereiten. Wesentliche Aufgaben wirtschaftlicher Kennzahlenanalysen liegen – vergangenheitsbezogen – in der Durchführung von Jahresabschlussanalysen unter Verwendung jahresabschlussbezogener Kennzahlen sowie – zukunftsbezogen – in Controlling- und Planungsaufgaben sowie insbesondere in der Risikofrüherkennung (vgl. Abb. 1). Gegenstand der Kennzahlenanalyse sind

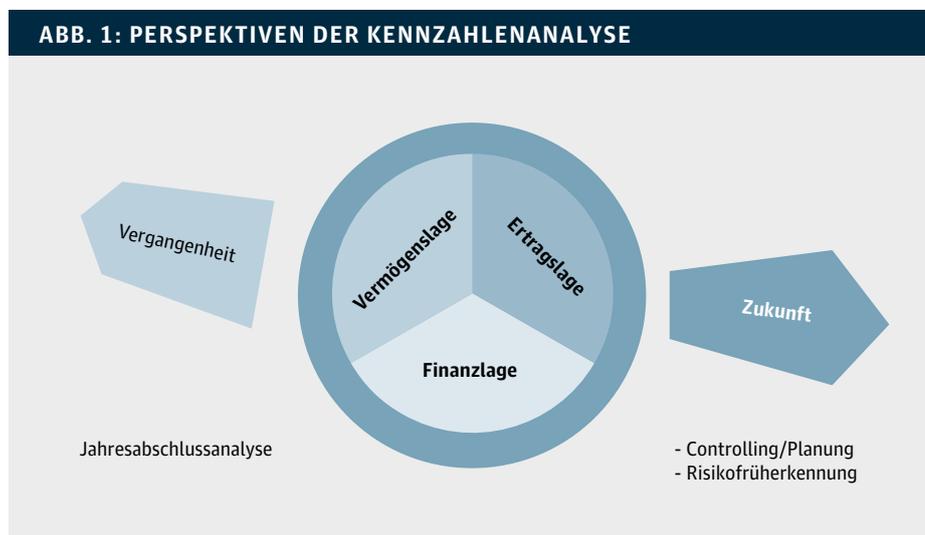
insbesondere Zeitreihenvergleiche, Branchenvergleiche und Soll-Ist-Vergleiche.

Betriebsvergleich

Detaillierte und aussagefähige Zeitreihenanalysen und Branchenbenchmarks liefert der in der GdW-Organisation geführte Betriebsvergleich, an dem über 500 wohnungswirtschaftliche Mitgliedsunternehmen fast aller Regionalverbände des GdW teilnehmen. Der aufwendige Prozess der Datenaufbereitung und Kennzahlenbildung ist im Betriebsvergleich vollzogen. Neben absoluten Unternehmenskennzahlen für den internen 5-Jahres-Vergleich bietet der Betriebsvergleich insbesondere relative Unternehmenskennzahlen und die zugehörigen Benchmarks. Hierzu gehören Kennzahlen zur Vermögens- und Kapitalstruktur sowie zur Rentabilität und zum Cashflow. Zusätzlich werden Kennzahlen zur Vermietungssituation

Kennzahl	
K20	Anlagenintensität
K21	Anlagenbenutzungsgrad
K22	Reinvestitionsquote
K23	Eigenkapitalquote (betriebswirtschaftlich)
K24	„Fremdkapitalquote langfristiges Fremdkapital“
K25	Anlagendeckungsgrad
K26	„Liquiditätsquotient (Stichtagsliquidität)“
K27	Eigenkapitalrentabilität vor Ertragsteuern
K28	Gesamtkapitalrentabilität vor Ertragsteuern
K29	Return on Investment
K30	Eigenkapitalrentabilität (finanzwirtschaftlich)
K31	Gesamtkapitalrentabilität (finanzwirtschaftlich)

ABB. 1: PERSPEKTIVEN DER KENNZAHLENANALYSE



Quelle aller Grafiken: Autor

und Strukturkennzahlen je m² Wohn-/Nutzfläche dargestellt (vgl. Abb. 2).

Kennzahlenbasiertes Risikofrüherkennungssystem

Die wesentlichen Merkmale der wirtschaftlichen Lage eines Wohnungsunternehmens lassen sich mit bereits wenigen Kennzahlen aussagefähig beschreiben. Mit Hilfe von wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen können insbesondere Risikoindikatoren definiert, kritische Schwellenwerte festgelegt sowie Bandbreiten für Risikoindikatoren bestimmt werden.

Die Prüfungsorganisationen des GdW haben bereits seit 2003 neun wesentliche Kennzahlen für ein aussagefähiges Risikofrüherkennungssystem formuliert und Schwellenwerte zur Risikoidentifizierung bestimmt (vgl. Abb. 3). Diese Kennzahlen sind nun

an aktuelle Marktentwicklungen bei der Zinsdeckung und beim Mietenmultiplikator angepasst worden. Das sich hiernach ergebende Kennzahlensystem zur Risikofrüherkennung berücksichtigt insbesondere Kennziffern zur Liquiditätsbindung durch Zins- und Kapitaldienstbelastung, die in Verbindung mit Kennziffern zur Investitions- und Instandhaltungsintensität sowie der Eigenkapitalausstattung bereits weitgehende Aussagen zur Beurteilung von Vermögens- und Finanzlage eines Wohnungsunternehmens erlauben.

Ergänzt wird dieses Kennzahlensystem durch Beobachtungskennzahlen ohne Schwellenwert (vgl. Abb. 4). Auch hier stehen Indikatoren der finanziellen Leistungsfähigkeit des Unternehmens (Ist-Annuität und möglicher Kapitaldienst sowie Beleihungsreserven) im Fokus der Betrachtung. Natürlich muss auch auf die Grenzen einer vor-

nehmlich handelsrechtlich jahresabschlussorientierten Kennzahlenanalyse verwiesen werden. So können bei Beachtung des Anschaffungs- und Herstellungskosten-Prinzips keine Aussagen in Bezug auf Zeitwerte gemacht werden. Die Ausübung von Bilanzierungswahlrechten und die Ausnutzung von Ermessensspielräumen im Rahmen der Bilanzpolitik schränken ebenso die Aussagefähigkeit und Vergleichsmöglichkeiten von Kennzahlen ein. Jahresabschlussorientierte Kennzahlen sind zudem ausschließlich vergangenheitsbezogen und insofern nicht zwingend repräsentativ für zukünftige Entwicklungen.

Die Kennzahlenanalyse kann durch ein Scoring-Modell ergänzt werden, wie es beispielsweise der GdW-Sicherungsfonds für die Genossenschaften mit Spareinrichtungen verwendet (vgl. Abb. 5). Hierbei werden den Kennzahlen des Risiko- ▶

ABB. 2: BETRIEBSVERGLEICH

Unternehmenswerte						Gruppenwerte					
Einheit	Geschäftsjahr					Durchschnitt		Genossenschaft 1.501 - 3.000 WE			
	20x0	20x1	20x2	20x3	20x4	20x3	20x4	Maximum	Minimum	Median	Standardabw.
	Wert	Wert	Wert	Wert	Wert	Mittelwert	Mittelwert	20x4	20x4	20x4	20x4
Einheit								Max	Min	Median	Standardabw.
B. Relative Unternehmenskennzahlen im externen Vergleich											
1. Kennzahlen zur Vermögens- und Kapitalstruktur											
%	88,97	90,24	90,59	92,27	93,18	89,92	88,60	97,61	48,69	91,12	9,19
%	35,60	35,99	31,56	31,44	33,26	38,20	37,08	39,43	21,33	33,92	7,94
%	286,73	297,94	736,58	327,28	344,35	291,47	178,00	832,80	-	149,47	175,99
%	33,87	33,49	31,05	31,06	30,79	39,18	42,93	86,95	19,92	37,47	17,46
%	56,25	57,42	67,24	61,16	61,15	32,75	48,53	74,68	-	53,45	18,08
%	104,18	103,33	110,39	101,38	100,56	105,00	107,26	186,79	98,53	102,86	15,29
%	99,46	98,61	-	105,51	92,99	567,29	167,42	565,52	73,07	147,79	102,17
2. Kennzahlen zur Rentabilität und zum Cashflow											
%	4,55	2,51	3,18	4,60	4,51	3,96	3,59	10,34	-1,88	3,21	2,33
%	4,33	4,02	3,80	4,47	4,29	3,64	3,41	6,73	1,47	3,22	1,09
%	1,09	0,59	0,67	0,97	0,94	1,51	1,90	3,96	-0,59	1,16	0,99
%	17,44	10,66	10,09	12,32	14,42	12,14	11,37	27,10	5,79	10,16	4,82
%	7,41	5,94	5,26	6,10	6,37	6,46	6,31	10,02	5,69	6,08	1,90
Zeitreihenanalyse						Gruppendurchschnitt		statistische Auswertung zur Streuung			

ABB. 3: KENNZAHLEN UND SCHWELLENWERTE

Leerstandsquote	=	$\frac{\text{Leerstand von Wohneinheiten am 31.12.}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten am 31.12.}}$ (Berechnung ohne Berücksichtigung von Garagen und Stellplätzen)	Mietenmultiplikator	=	Grundstücke Wohnbauten + Grundstücke mit <u>Geschäfts- u. a. Bauten</u> Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung
Schwellenwert	>	10%	Schwellenwert	>	12
Zinsdeckung	=	$\frac{\text{Fremdkapitalzinsen Hausbewirtschaftung}}{\text{Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen}}$	bereinigte Eigenmittelquote	=	$\frac{\text{Eigenmittel am 31.12.} - \text{Korrekturposten} \times 100}{\text{Bilanzsumme am 31.12.} - \text{Korrekturposten}}$
Schwellenwert	>	30%	Hinweis:	Vorzeichen des Korrekturpostens beachten (negativer Korrekturposten = Addition)	
Kapitaldienstdeckung	=	$\frac{\text{Planmäßiger Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel}}{\text{Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen}}$	Schwellenwert	<	20%
Schwellenwert	>	50%	Ermittlung Korrekturposten	=	(Grundstücke Wohnbauten + Grundstücke Geschäfts- u. a. Bauten) - (Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerung) x 12
Tilgungskraft	=	$\frac{\text{Cashflow nach DVFA/SG}}{\text{planmäßige Tilgung der Objektfinanzierungsmittel}}$	Investitionen im Bestand je m²	=	$\frac{\text{Instandhaltungskosten*} + \text{nachträgliche HK*}}{\text{m}^2 \text{ WFL/NFL**}}$
Schwellenwert	<	1,5	Schwellenwert	<	20 €/m ²
Eigenmittelquote	=	$\frac{\text{Eigenkapital am 31.12.} + \text{Rückstellungen für Bauinstandhaltung} + \text{Sonderposten für Investitionszulagen}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}} \times 100$	Instandhaltungskosten je m²	=	Instandhaltungskosten insgesamt + Regiebetriebskosten + anteiliger Personal- und Sachaufwand (betreffend Instandhaltung) $\frac{\text{Instandhaltungskosten insgesamt} + \text{Regiebetriebskosten} + \text{anteiliger Personal- und Sachaufwand (betreffend Instandhaltung)}}{\text{m}^2 \text{ WFL/NFL**}}$
Schwellenwert	<	20%	Schwellenwert	<	10 €/m ²

*) Bruttokosten vor Investitionszulagen und Zuschüssen

**) wenn Gewerbe von Bedeutung, dann differenzierte Beurteilung und keine Berücksichtigung von Garagen und Stellflächen

ABB. 5: SCORINGMODELL

	Unternehmen		Grenzen		
	Wert	Punkte			
Leerstand (%)	1,10	3	5,00	7,50	12,50
Zinsdeckung (%)	12,89	2	10,00	20,00	30,00
Kapitaldienstdeckung (%)	32,64	2	30,00	40,00	50,00
Tilgungskraft (Faktor)	1,76	1	4,00	2,50	1,50
Mietenmultiplikator (Faktor)	4,49	3	6,00	9,00	12,00
bereinigte Eigenmittelquote (%)	69,17	3	30,00	20,00	12,00
Investitionen in den Bestand (€/m ²)	31,63	3	25,00	20,00	15,00
Instandhaltungskosten (€/m ²)	19,09	3	15,00	12,00	9,00

früherkennungssystem in Abhängigkeit von den erreichten Werten Punkte eines Scoringmodells von 1 bis 3 zugeordnet. Die in der Summe der Scoringwerte erreichte Punktzahl ist dann Ausgangspunkt für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Wohnungsunternehmens.

Kennzahlen der Hausbewirtschaftung

Eine häufige Verwendung in der Beratung findet ein flächenbezogenes Kennzahlensystem mit

einem visualisierten Stärken-Schwächen-Profil zur Darstellung der Ertragslage der Hausbewirtschaftung.

Die Strukturkennzahlen zur Hausbewirtschaftung geben Einblick in die Entstehung des Hausbewirtschaftungsergebnisses. Ausgehend von den Netto-Erträgen der Hausbewirtschaftung wird unter Berücksichtigung der einzelnen Aufwandsarten das wirtschaftliche Ergebnis der Hausbewirtschaftung je m² Wohn-/Nutzfläche

abgeleitet und dargestellt. Durch Gegenüberstellung der Zahlen des Betriebsvergleiches lassen sich Besonderheiten, z. B. ein hohes Instandhaltungsniveau oder aber eine niedrige Kapitalkostenbelastung, plastisch darstellen. Mit Hilfe einer solchen Kennzahlendarstellung können auch wesentliche Zusammenhänge der Ertragslage gegenüber dem Aufsichtsrat anschaulich dargestellt werden (vgl. Abb. 6).

Fazit

Bereits die vorstehend erläuterten Beispiele zeigen die vielfältigen Anwendungsmöglichkeiten wohnungswirtschaftlicher Kennzahlen auf. Weitergehende Anwendungsmöglichkeiten liegen insbesondere in der zukunftsbezogenen Verwendung von Kennzahlensystemen in der Wirtschaftsplanung des Wohnungsunternehmens oder aber in Kennzahlen zur Unternehmenswertbestimmung.

Für Beratungsangebote in diesem Zusammenhang stehen die Prüfungsverbände des GdW sowie deren nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften gern zur Verfügung. ■

 Weitere Informationen: www.pruefungsverbaende.de

ABB. 4: BEOBACHTUNGSKENNZAHLEN OHNE SCHWELLENWERTE

Ist-Annuität =
$$\frac{\text{Kapitaldienst (Zinsaufwand + planmäßige Tilgung langfristige Verb. aus Objektfinanzierung ggü. Kreditinstituten und anderen Kreditgebern} \pm \text{Zinsen auf Spareinlagen)} \times 100}{\text{Bestand langfristige Objektfinanzierungsmittel} + \text{Spareinlagen am 31.12.}}$$

EBITDA =
$$\text{Jahresergebnis} + \text{Fremdkapitalzinsen} + \text{Steuern vom Einkommen und Ertrag} + \text{Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen} = \text{EBITDA}$$

Möglicher Kapitaldienst =
$$\frac{\text{EBITDA} \times 100}{\text{Langfristige Verbindlichkeiten aus Objektfinanzierung ggü. Kreditinstituten und anderen Kreditgebern} + \text{Spareinlagen am 31.12.}}$$

Beleihungsreserven auf lastenfreien Grundstücken

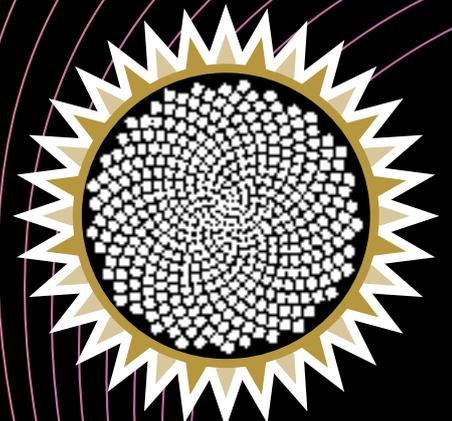
1. Ertragswerte lastenfreier Grundstücke: Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen x Mietenmultiplikator 12
2. Erstrangiger Beleihungsrahmen = Freie Beleihungsspielräume: Ertragswerte lastenfreier Grundstücke x 60%

Rechnerische Beleihungsreserven bei Mietenmultiplikator 12

1. Ertragswert (Gesamtunternehmen): Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen x Mietenmultiplikator 12
2. Erstrangiger Beleihungsrahmen: Ertragswert (Gesamtunternehmen) x 60%
3. Freie Beleihungsspielräume: Erstrangiger Beleihungsrahmen ./ Fremdfinanzierung Banken und andere Kreditgeber

ABB. 6: DARSTELLUNG DER ERTRAGSLAGE DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

	2014	BV	Differenz	
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	
Durchschnittliche Miete	5,85	5,39	0,46	
Zuschüsse	0,00	0,04	-0,04	
Erlösschmälerungen	-0,12	-0,13	0,01	
Unterdeckung Betriebskosten	-0,09	-0,07	-0,02	
Zwischensumme Erträge	5,64	5,23	0,41	
Zinsaufwendungen	-0,55	-0,85	0,30	
Abschreibungen	-1,04	-1,15	0,11	
Abschreibungen auf Mietforderungen	-0,01	-0,02	0,01	
Sonstige Aufwendungen und Erträge	-0,14	0,05	-0,19	
Deckungsbeitrag vor Instandhaltung	3,90	3,26	0,64	
Instandhaltungskosten	-2,09	-1,93	-0,16	
Deckungsbeitrag vor Verwaltungskosten	1,81	1,33	0,48	
Verwaltungskosten	-0,92	-0,65	-0,27	
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	0,89	0,68	0,21	



WIR

LASSEN IHRE

KOMMUNIKATION

ERBLÜHEN

MIETER- UND KUNDENMAGAZINE

STORYTELLING

GESCHÄFTS- UND NACHHALTIGKEITSBERICHTE

EDITORIAL DESIGN

DYNAMISCHE WEBMAGAZINE

MITARBEITERMAGAZINE

KINOSPOTS

CORPORATE BOOKS

SOCIAL MEDIA

WEBSITES

INTEGRIERTE KOMMUNIKATION

MARKENKOMMUNIKATION

MOBILE NEWSLETTER

CORPORATE WEB-TV

HAUFE.
NEW TIMES – AGENTUR FÜR CONTENT MARKETING

Wir leben
Wohnungswirtschaft

Als mehrheitlich kommunales Wohnungsunternehmen verwalten und bewirtschaften wir derzeit rd. 2.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten und sind für weitere ca. 450 Einheiten als Wohnungseigentumsverwalter bestellt. Mit 37 Beschäftigten wickeln wir ein umfangreiches Neubau- und Modernisierungsprogramm als Bauträger und Bestandshalter ab und unterstützen dabei die Stadtentwicklungspolitik in der Universitätsstadt Tübingen. Mit unserem umfassenden Modernisierungsprogramm tragen wir dazu bei, die Klimaschutzziele der Stadt Tübingen, die unsere Hauptgesellschafterin ist, zu fördern. Einen weiteren Schwerpunkt unserer Arbeit bilden dabei auch die soziale Wohnraumbewirtschaftung und der Neubau von Sozialwohnungen. Eine enge, zielführende Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung ist dabei selbstverständlich und gängige Praxis.



Im Zuge einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir eine verantwortungsvolle, erfahrene und unternehmerisch denkende Persönlichkeit als hauptamtliche(n)

Geschäftsführerin/Geschäftsführer

In dieser Aufgabe leiten Sie das Unternehmen und entwickeln es unter Berücksichtigung des Gesellschaftszwecks operativ und strategisch weiter.

Für diese Position benötigen Sie ein erfolgreich abgeschlossenes Studium der Betriebswirtschaft, der Immobilienwirtschaft oder ein vergleichbares Studium, fundierte Berufserfahrung sowie umfassende Kenntnisse der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Überdurchschnittliche soziale Kompetenz, persönliche Integrität sowie überzeugendes Auftreten runden Ihr Profil ab.

Wenn Sie diese langfristig angelegte, verantwortungsvolle Stelle interessiert, senden Sie Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihres möglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung bitte schriftlich bis zum 18.03.2016 an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Herrn Oberbürgermeister Boris Palmer. Ihre Bewerbung wird absolut vertraulich behandelt.

Für weitere Informationen können Sie gerne Herrn Geschäftsführer Gerhard Breuninger, Tel. 07071-799018 ansprechen.

GWG – Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH

Konrad-Adenauer-Straße 8 · 72074 Tübingen · E-Mail: Personal@gwg-tuebingen.de

Der Bauverein Neustadt e.G. sucht für die Geschäftsstelle in Titisee-Neustadt



eine/einen Geschäftsführer/in (Vollzeit)

mit der Qualifikation zum Immobilienkaufmann/-frau oder artverwandten Beruf

Ihre Aufgabenschwerpunkte / Ihr Profil:

- kaufmännische und verwaltungstechnische Betreuung unserer Immobilienbestände mit 150 Wohnungen
- Erstellung und Verwaltung der Mietverträge und Ansprechpartner für unsere Mieter
- Vorbereitung und Wirtschaftlichkeitsprüfung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und deren Beauftragung in Zusammenarbeit mit unserem Bauleiter
- Überwachung der Hausgeldzahlungen und Konten
- Vorbereitung und Erstellung von Jahresrechnungen und Wirtschaftsplänen
- abgeschlossene Ausbildung zum Immobilienkaufmann/-frau oder artverwandten Beruf
- fundierte Kenntnisse im Mietrecht
- gewissenhafte und teamorientierte Arbeitsweise
- Engagement und Verantwortungsbewusstsein
- sicherer Umgang mit MS-Office Produkten

Wir bieten:

Nach erfolgreich abgeleiteter Probezeit bzw. Einarbeitung erfolgt eine Einstellung in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis in Vollzeit. Eine angemessene Vergütung ist selbstverständlich. Der jetzige Geschäftsführer wird Ende Juni 2017 ausscheiden.

Der Bauverein bittet um Zusendung von aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen bis zum **15.02.2016** an den Bauverein Neustadt e.G., Stalterstr. 73, 79822 Titisee-Neustadt. Nähere Auskunft erteilt Ihnen gerne Herr Geschäftsführer Manfred Winterhalder unter der Telefonnummer 07651/1220. Internet: www.bauverein-neustadt-eg.de



Ein Unternehmen der Landeshauptstadt München



NEUE STELLEN, NEUE CHANCEN ALS:

- **PROJEKTMANAGER
PROJEKTENTWICKLUNG (m/w)**
- **PROJEKTLEITER
PROJEKTENTWICKLUNG (m/w)**
- **PROJEKTSTEUERER (m/w)**
- **PROJEKTLEITUNG (m/w)**
- **HOCHBAULEITER (m/w)**

Mit rund 35.000 Wohnungen ist die GEWOFAG ein wichtiger Faktor, wenn es um die Zukunft des Münchner Wohnungsmarkts geht. Wir verstehen uns als dynamisches, markt- und kundenorientiertes Unternehmen. Unser Schwerpunkt liegt im Neubau preiswerter Wohnungen, in der Erhaltung und Aufwertung unseres Bestandes und in der optimalen Betreuung unserer Kunden. Mitarbeitenden bieten wir attraktive Konditionen, die über die tariflichen Leistungen hinausgehen – überzeugen Sie sich selbst.

HABEN WIR IHR INTERESSE GEWECKT?

Dann finden Sie weitere Informationen zu den einzelnen Stellenbeschreibungen auf unserer Homepage www.gewofag.de unter Karriere.

BEI UNS WOHT MÜNCHEN.

GEWOFAG Holding GmbH, Postfach 80 06 29, 81669 München, www.gewofag.de



Mit rund 4.500 Wohnungen und über 9.500 Mitgliedern ist die WOGEDO eine der größten Wohnungsgenossenschaften Düsseldorfs. Die WOGEDO, mit ihren rund 40 Mitarbeitenden, versteht sich als modernes Unternehmen, das Wohnungen zu einem attraktiven Preis-Leistungsverhältnis anbietet und bei dem die Kunden im Mittelpunkt stehen.

Im Zuge einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir eine unternehmerische und integrative Persönlichkeit als

Vorstand (m/w)

Ihre Aufgabe:

Gemeinsam mit Ihrem Vorstandskollegen übernehmen Sie die Gesamtverantwortung für die strategische und operative Weiterentwicklung unseres innovativen Dienstleistungsunternehmens.

Sie verantworten die Ressorts Finanz- und Rechnungswesen sowie den Mieterservice (Vermietung/Kleinstandhaltung). Die Geschäftsverteilung kann im Rahmen der Unternehmensentwicklung später flexibel angepasst werden.

Zu den Aufgaben gehört auch die Repräsentation der Genossenschaft gegenüber Mitgliedern, Politik, Stadtverwaltung und Geschäftspartnern.

Ihr Profil:

Sie sind eine unternehmerisch handelnde Persönlichkeit, die in betriebswirtschaftlichen, rechtlichen und technischen Zusammenhängen denkt. Von entscheidender Bedeutung ist ein ganzheitliches Verständnis von Führung. Sie haben Freude an überdurchschnittlichem Erfolg und sind überzeugt davon, dass nur gemeinsam mit den anderen Führungskräften und den Mitarbeitenden die besten Ergebnisse erzielt werden können.

Sie sind kommunikationsstark, verfügen über ein hohes Maß an Sozialkompetenz und identifizieren sich mit den genossenschaftlichen Werten. Dabei überzeugen Sie durch analytische Fähigkeiten und eine pragmatische Arbeitsweise.

Darüber hinaus sollten Sie über ein abgeschlossenes wirtschaftswissenschaftliches Studium oder eine kaufmännische Ausbildung mit entsprechender Weiterqualifikation verfügen. Eine mehrjährige Berufs- und Führungserfahrung in einer verantwortlichen Leitungsfunktion der Wohnungswirtschaft wird vorausgesetzt.

Interesse?

Dann freuen wir uns auf Ihre aussagekräftige Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellung) unter Angabe der Kennziffer MA 16.115 / 01 an die von uns beauftragte Personalberatung ifp.

Für Informationen sind dort Merle Klarmann (Tel.: 0221 / 20506-101, Merle.Klarmann@ifp-online.de) sowie Norbert Heinrich (Tel.: 0221 / 20506-52) Ihre Ansprechpartner.

WOGEDO
Gleiwitzer Straße 8
40231 Düsseldorf
www.wogedo.de

WOGEDO 
Wohnen, leben, zu Hause sein

WIR SIND eine große Wohnungsbaugenossenschaft mit rund 7.000 eigenen Wohnungen in vielen Bezirken Berlins. Als älteste Genossenschaft Berlins wollen wir auf einer soliden Basis unseren Wohnungsbestand auch künftig durch Neubau sowie durch Zukauf ergänzen. Genossenschaftliche Wohn- und Lebensformen gehören zu unserer Tradition.

Unsere Wohnanlagen sind weitgehend modernisiert und gepflegt, wir wollen aber auch künftig die sich wandelnden Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnen aktiv mitgestalten sowie unsere genossenschaftlichen Strukturen weiterentwickeln.

In der Zentrale wie in unseren Service-Büros vor Ort bilden unsere erfahrenen und gut ausgebildeten Mitarbeiter ein motiviertes und kompetentes Team.

WIR SUCHEN ein

hauptamtliches Vorstandsmitglied (w/m) für den technischen Bereich

mit fundierten Kenntnissen aus der Wohnungswirtschaft sowie umfassenden Erfahrungen in der Branche. Führungskompetenz und Teamfähigkeit, Entscheidungsfreudigkeit und Kreativität, eine kooperative Grundeinstellung sowie Belastbarkeit und nicht zuletzt Sensibilität für die Anforderungen der Mitglieder ebenso wie die der Mitarbeitenden setzen wir voraus. Wir erwarten einen bautechnischen Hochschulabschluss, vertiefte Kenntnisse im zivilen und öffentlichen Baurecht sowie umfangreiche betriebswirtschaftliche Kenntnisse. Mehrjährige Berufs- und Leitungserfahrung in der Wohnungs- bzw. Immobilienwirtschaft oder gleichwertigen Bereichen setzen wir voraus. Ebenso, dass Sie über fundierte Kenntnisse des Genossenschaftswesens verfügen und sich mit dem Genossenschaftsgedanken identifizieren.

WIR BIETEN eine verantwortungsvolle und vielseitig anspruchsvolle Aufgabe, die ein hohes Engagement mit Leidenschaft in der Sache verbindet, eine gut aufgestellte und engagierte Mitarbeiterschaft, die leistungsstark die umfangreichen Aufgaben zur Wahrung der positiven Stellung am Markt bewältigt, die geschäftsführende Leitung gemeinsam mit einem kaufmännischen Vorstandsmitglied.

Die Vergütung ist der Aufgabe und Verantwortung angemessen.
Wir beabsichtigen, die Position bis zum 01.07.2016 zu besetzen.

Zunächst wünschen wir uns eine möglichst kurze E-Mail, aus der Ihre Qualifikation ersichtlich ist. Schicken Sie diese bitte an **Bewerbung@reundre.de**

Den Kontakt zur Einreichung der kompletten Bewerbungsunterlagen nehmen wir sodann mit Ihnen auf.

Die Bewerbungsfrist endet am 29. Februar 2016.

Der Aufsichtsrat der bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG



MIETRECHT

BGB §§ 543 Abs. 2 Nr. 3 a, 546, 569 Abs. 3 Nr. 2

Kündigung u. a. wegen vorsätzlich falscher Selbstauskunft des Mieters

Bei einer fristlosen Zahlungsverzugskündigung, die auch auf eine unrichtige Selbstauskunft zur Bonität und auf wiederholte Zahlungsrückstände gestützt wurde, kann eine Nachzahlung der offenen Mieten keine Heilung der Kündigung bewirken.

AG München, Urteil vom 10.7.2015, 411 C 26176/14

Bedeutung für die Praxis

Da die fristlose Kündigung auch auf eine falsche Selbstauskunft und auf wiederholte Zahlungsrückstände in den Jahren 2013 und 2014 gestützt wurde, kann eine Nachzahlung keine Heilung der Kündigung bewirken. Der Beklagte hatte in seiner Selbstauskunft angegeben, dass gegen ihn keine Zahlungsverfahren und keine Verfahren wegen Zwangsvollstreckung oder auf Abgabe der eidesstattlichen Versicherung oder Durchführung eines Insolvenzverfahrens bestanden haben. Tatsächlich teilte die Creditreform München jedoch mit Schreiben vom 16.10.2014 mit, dass gegen den Beklagten seit dem 19.8.1994 unbefriedigte Vollstreckungsverfahren laufen und er am 23.10.2012 die eidesstattliche Versicherung abgegeben hat, nachdem gegen ihn ab 2.4.2010 sechs richterliche Haftanordnungsverfügungen ergangen waren. Die Kündigung blieb somit trotz Nachzahlung wirksam. Auch soweit bzgl. des Beklagten zunächst beantragt worden war, festzustellen, dass der Beklagte die Miet-/Nutzungsschädigungen und Rechtsanwaltskosten aus vorsätzlich begangener unerlaubter Handlung schuldet, war die Klage zunächst zulässig und begründet und wurde erst durch das erledigende Ereignis unbegründet. Der Mietvertrag wäre - wie für den Beklagten erkennbar war - bei richtiger Selbstauskunft nicht abgeschlossen worden und die Rückstände und Anwaltskosten nicht angefallen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB § 551; ZVG § 152 Abs. 1, 2

Anspruch des Zwangsverwalters auf Überlassung einer Mietkaution

Hat der Mieter einer Eigentumswohnung die Mietkaution nicht an den Vermieter, sondern an den Verwalter des Wohnungseigentums entrichtet, ist der Zwangsverwalter der Wohnung berechtigt, die Überlassung der Mietkaution direkt vom Verwalter zu fordern.

BGH, Urteil vom 23.9.2015, VIII ZR 300/14

Bedeutung für die Praxis

Zwar tritt der Zwangsverwalter nicht in einen von der Wohnungseigentümergeinschaft mit dem Verwalter der Wohnungseigentumsanlage geschlossenen Vertrag ein. Daraus folgt jedoch nicht, dass nur der Schuldner berechtigt sei, die Auszahlung der Kautions von dem Verwalter des Wohnungseigentums zu verlangen. Vielmehr obliegt dem Zwangs-

INHALT

MIETRECHT

- 61 BGB §§ 543 Abs. 2 Nr. 3 a, 546, 569 Abs. 3 Nr. 2
Kündigung u. a. wegen vorsätzlich falscher Selbstauskunft des Mieters
- 61 BGB § 551, ZVG § 152 Abs. 1, 2
Anspruch des Zwangsverwalters auf Überlassung einer Mietkaution
- 62 BGB § 535, ZPO § 253 Abs. 2
Unzulässige Saldoklage bei verschiedenartigen Forderungen des Vermieters
- 62 BGB §§ 314 Abs. 3, 550 S. 1, 578 Abs. 1, 578 Abs. 2 S. 1
Schriftform für den Gewerberaummietvertrag; erhebliche Flächenabweichung



WEG-RECHT

- 63 WEG §§ 10 Abs. 2 S. 2, Abs. 6 S. 3 Halbs. 2, 15 Abs. 1, Abs. 3, BGB § 242
Unterlassungsklage wegen zweckwidriger Nutzung einer Teileigentumseinheit „Laden“ als Gaststätte
- 63 WEG §§ 16 Abs. 3, § 25 Abs. 2
Änderung des Kostenverteilungsschlüssels für Betriebskosten
- 63 WEG §§ 12, 21, 23 Abs. 1, 23 Abs. 3
Veräußerungszustimmung der „Mehrheit der Wohnungseigentümer“



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

**RA Heiko Ormanschick**

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

**RiAG Dr. Olaf Riecke**

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

**Online:**

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

**Nutzung der QR-Codes:**

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

verwalter nach § 152 Abs. 1 ZVG die Aufgabe, das verwaltete Grundstück in seinem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten und ordnungsgemäß zu verwalten. Hieraus folgt als Teil des Rechts zur Verwaltung und Benutzung des Grundstücks die Befugnis, eine Schmälerung der nach § 155 ZVG zu verteilenden Nutzungen abzuwenden und wegen anderer als Miet- oder Pachtforderungen Klage - auch gegen Dritte - zu erheben. Daher macht es keinen Unterschied, ob sich die Kautions in den Händen des Schuldners oder bei einer Hausverwaltung befindet, die sie für den Schuldner eingezogen, aber noch nicht an ihn ausgekehrt hat. Um der Verpflichtung des Zwangsverwalters Rechnung zu tragen, den Gläubigern den möglichst ungeschmälernten Erhalt der Haftungsmasse zu gewährleisten, ist es vielmehr geboten, dass der Zwangsverwalter einer Eigentumswohnung die Kautions in diesen Fällen auch vom Verwalter der Wohnungseigentumsanlage verlangen kann. Beachtliche Eigeninteressen des Verwalters der Wohnungseigentumsanlage sind nicht berührt, weil er bei Entgegennahme der Kautions für den Vermieter nur als dessen Zahlstelle fungiert. Ihm kommt kein größeres Schutzbedürfnis zu als dem Schuldner selbst, für den er tätig geworden ist.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB § 535, ZPO § 253 Abs. 2

Unzulässige Saldoklage bei verschiedenartigen Forderungen des Vermieters

Die Zahlungsklage ist unzulässig, wenn Ausstände aus Netto- und/oder Bruttomieten für einen längeren Zeitraum geltend gemacht werden, denen wiederum Gutschriften (Überzahlung Miete, Guthaben Heizkostenabrechnung etc.) gegenübergestellt werden.

AG Hanau, Urteil vom 28.10.2015, 37 C 44/15

Bedeutung für die Praxis

Eine Klageerhebung ist unzulässig, wenn der Kläger den Streitgegenstand nicht entsprechend den Anforderungen des § 253 Abs. 2 ZPO bestimmt hat. Es muss sich also aus dem Klagevorbringen ergeben, welche von mehreren dem Klagezeitraum unterfallenden Ansprüchen dem geltend gemachten Betrag zugrunde liegen und worüber das Gericht somit tatsächlich zu entscheiden hat, über welche Arten von Ansprüchen also. So sich vorliegend die Klägerin auf die Grundsätze der sogenannten „Saldoklage“ beruft, sind diese nicht anzuwenden. Für die Geltendmachung eines Gesamtbetrages aus - wie hier - mehreren Forderungsarten besteht diese Möglichkeit nicht, da das Gericht in diesem Fall unterschiedliche Prüfungen bzgl. der Forderungsvoraussetzungen oder deren Wegfall vornehmen muss. Die Instanzrechtsprechung lässt auch nach dem BGH-Urteil in Abgrenzung zu diesem eine Saldoklage nach Art der Klägerin bei unterschiedlichen Forderungen ebenfalls nicht zu, da dieser Fall vom BGH aufgrund der Forderung nach einer „einheitlichen“ Anspruchsart nicht der Saldoklage unterstellt ist. Die Unzulässigkeit der Klage folgt hier daraus, dass die Klägerin vier unterschiedliche Anspruchsarten in das Mietkonto eingestellt hat, welches dem eingeklagten Saldo zugrunde liegt, nämlich Nettomieten und Betriebskostenvorauszahlungen für mehrere Monate, Heizkostennachzahlungen und eine Mahngebühr. Das Gericht muss also wissen, ob und inwieweit die Klägerin spätere Zahlungen auf die einzelnen Mieten verrechnet hat (anders als bei den der BGH-Entscheidung zugrun-

deliegenden Ansprüchen auf Nutzungsentschädigung), um überhaupt prüfen zu können, ob noch Vorauszahlungsanteile dem Klageantrag zugrunde liegen, weil diese nicht zuzusprechen wären. Erst dann kann geprüft und festgestellt werden, ob der Anspruch noch besteht.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 314 Abs. 3, 550 S. 1, 578 Abs. 1, 578 Abs. 2 S. 1

Schriftform für den Gewerberaummietvertrag; erhebliche Flächenabweichung

Es stellt einen Verstoß gegen die gesetzliche Schriftform dar, wenn der Mieter vereinbarungsgemäß über die in der Vertragsurkunde genannten 320 m² im Gebäude hinaus mehr als 900 m² um das Gebäude herum nutzt, die für die Durchführung des Mietzweckes durch den Mieter von erheblicher Bedeutung sind.

OLG Dresden, Beschluss vom 25.8.2015, 5 U 1057/15

Bedeutung für die Praxis

Zur Wahrung der Schriftform ist es erforderlich, dass die Vertragsurkunde die wesentlichen Vertragsbedingungen, insbesondere Mietgegenstand, Mietzins sowie Dauer und Parteien des Mietverhältnisses, enthält. Im schriftlichen Vertrag war der Mietgegenstand mit einer Gesamtfläche von 320 m² zum Selbstausbau bezeichnet, wobei sich aus der Zusatzvereinbarung I ergab, dass eine Ersatzfläche für einen Biergarten von ca. 50 m² angelegt werden könnte, wenn der Mieter mangels Genehmigung keinen solchen auf einem Balkon errichten könnte. Infolge der mündlichen Vertragsänderung nutzte die Beklagte aber weitere Flächen, die einen Umfang von über 900 m² ausmachten. Berücksichtigt man, dass die Regelung in der Zusatzvereinbarung I die potenzielle Nutzung einer Fläche in der Größe von 50 m² erlaubte, bleibt es bei einer von der Beklagten aufgrund Zusatzvereinbarung genutzten Fläche von mehr als 900 m². Eine solche Abweichung der vereinbarungsgemäß genutzten Mietfläche von der im schriftlichen Mietvertrag niedergelegten Fläche bedeutet einen Verstoß gegen die gesetzliche Schriftform. Im vorliegenden Fall ist die im Verhältnis zum schriftlichen Mietvertrag zusätzliche Flächennutzung von Seiten der Beklagten schon wegen ihres beträchtlichen Umfangs, der ein Mehrfaches der im Mietvertrag bezeichneten Fläche ausmacht, wesentlich. Es kommt hinzu, dass es sich nicht nur um Nebenflächen handelt, sondern um Bereiche, die für die Durchführung des Mietzweckes nach eigenem Vortrag der Beklagten erhebliche Bedeutung hatten. Die Beklagte wendet ein, die Berufung der Klägerin auf den Schriftformmangel verstoße gegen Treu und Glauben: Diese Voraussetzungen sind aber nicht gegeben, weil es sich bei der Klägerin nicht um den Vertragspartner der Beklagten handelt, durch dessen mündliche Vereinbarungen mit der Beklagten die Schriftform verletzt wurde. Die Klägerin ist als Grundstückserwerberin in das bestehende Mietverhältnis eingetreten. Der Einwand der Treuwidrigkeit kann ihr gegenüber, die sich selbst dann auf den Formmangel berufen kann, wenn dies dem ursprünglichen Vermieter nach § 242 BGB verwehrt wäre, nicht gemacht werden - sonst würde der Schutzzweck des § 550 S. 1 BGB, der zwingendes Recht enthält, unterlaufen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

WEG §§ 10 Abs. 2 S. 2, Abs. 6 S. 3 Halbs. 2, 15 Abs. 1, Abs. 3, BGB § 242

Unterlassungsklage wegen zweckwidriger Nutzung einer Teileigentumseinheit „Laden“ als Gaststätte

1. Wird ein Mehrheitsbeschluss gefasst, wonach bestimmte gemeinschaftsbezogene Individualansprüche der Wohnungseigentümer (für die eine geborene Ausübungsbefugnis des Verbands nicht besteht) im Wege der Klage durchgesetzt werden sollen, wird im Zweifel eine gekorene Ausübungsbefugnis des Verbands begründet.
2. Klagen die Wohnungseigentümer, obwohl für deren geltend gemachte Rechte gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG eine alleinige Ausübungsbefugnis des Verbands besteht, kann die Klage dadurch zulässig werden, dass der Verband im Wege des gewillkürten Parteiwechsels in den Prozess eintritt; der Parteiwechsel ist als sachdienlich anzusehen und kann noch in der Revisionsinstanz erfolgen.
3. Die Verwirkung eines Unterlassungsanspruchs wegen der zweckwidrigen Nutzung einer Teileigentumseinheit schützt deren Eigentümer davor, dass er das bislang geduldete Verhalten ändern oder aufgeben muss, vermittelt ihm jedoch nicht allgemein die Rechtsposition, die er inne hätte, wenn die Nutzung von der Teilungserklärung gedeckt wäre.
4. Eine Teileigentumseinheit, die nach der Teilungserklärung als Ladenraum dient, darf nicht als Gaststätte mit nächtlichen Öffnungszeiten genutzt werden, wenn das maßgebliche Landesrecht die nächtliche Öffnung von Verkaufsstellen untersagt.
5. Für die schuldrechtliche Änderung einer in der Teilungserklärung enthaltenen Zweckbestimmung ist erforderlich, dass jeder Sondereigentümer Kenntnis sowohl von dem Inhalt der Teilungserklärung als auch von der Rechtswidrigkeit der derzeitigen Nutzung hat und allseitig der rechtsgeschäftliche Wille besteht, für die Zukunft eine verbindliche Änderung vorzunehmen; eine schlichte Duldung reicht keinesfalls aus.

BGH, Urteil vom 10.7.2015, V ZR 169/14

Bedeutung für die Praxis

Das Unterlassen einer zweckbestimmungswidrigen Nutzung kann als Individualanspruch von jedem Wohnungseigentümer geltend gemacht werden; und zwar mit Erfolg, wenn diese Nutzung bei typisierender Betrachtungsweise mehr stört als die teilungserklärungsgemäße Nutzung. Soweit öffentlich-rechtliche Beschränkungen später wegfallen, kann ein Begriff wie „Laden“ einem Bedeutungswandel unterliegen. Bis dahin muss der Betreiber einer Gaststätte im „Laden“ zumindest die noch geltenden Ladenöffnungszeiten einhalten, wenn es ihm nicht gelingt, eine großzügigere Regelung mit den übrigen Eigentümern – einstimmig – zu vereinbaren. Wenn die Gemeinschaft diese Individualansprüche durch Beschluss „vergemeinschaftet“, muss der einzelne sein bereits laufendes Gerichtsverfahren in der Hauptsache für erledigt erklären.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 16 Abs. 3, § 25 Abs. 2

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels für Betriebskosten

Sieht die Gemeinschaftsordnung abweichend von dem gesetzlichen Kopfprinzip des § 25 Abs. 2 Satz 1 WEG ein anderes Stimmgewicht (z. B. Miteigentumsanteil, Einheiten oder Wohnfläche) vor, so kommt dies auch für die Berechnung der Stimmenmehrheit beim Beschluss über die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels gemäß § 16 Abs. 3 WEG zum Tragen (andere Auffassung jedenfalls bisher Häublein, ZfIR 2012, 249, 250; Merle in Bärmann § 25 Rn. 30).

BGH, Urteil vom 10.7.2015, V ZR 198/14

Bedeutung für die Praxis

Der BGH hat einen praxisrelevanten Streit im Sinne der herrschenden Meinung entschieden. Im Gegensatz zur doppelt qualifizierten Mehrheit (vgl. §§ 16 Abs. 4, 22 Abs. 2 WEG) ist die einfache Mehrheit bei der Änderung des Verteilerschlüssels für Betriebskosten (vgl. § 16 Abs. 3 WEG) nach dem Stimmkraftprinzip der jeweiligen Gemeinschaftsordnung und nur subsidiär – wenn die Gemeinschaftsordnung/ Teilungserklärung im weiteren Sinne keine abweichende Regelung aufweist – nach Köpfen (§ 25 Abs. 2 WEG).

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 12, 21, 23 Abs. 1, 23 Abs. 3

Veräußerungszustimmung der „Mehrheit der Wohnungseigentümer“

Die Bestimmung einer Teilungserklärung, dass zur Veräußerung eines Wohnungseigentums die Zustimmung der „Mehrheit der übrigen Wohnungseigentümer“ erforderlich ist, ist dahin auszulegen, dass als zustimmungsberechtigt die Eigentümerversammlung bezeichnet wird, die darüber im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung mit der dafür in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Mehrheit zu entscheiden hat.

OLG Hamm, Beschluss vom 16.7.2015, 15 W 294/15

Bedeutung für die Praxis

Üblicherweise bestimmt die Teilungserklärung, dass der WEG-Verwalter einer Veräußerung generell oder in bestimmten Fällen zustimmen muss. Dieser kann dann vom Veräußerer Auskünfte über den Erwerber verlangen, die Auskünfte prüfen und bei fehlendem wichtigem Grund für die Versagung die Zustimmung erklären. In schwierigen Fällen darf der Verwalter auch die Eigentümerversammlung um eine Weisung oder das Ersetzen seiner Zustimmung angehen.

In dem obigen Fall des OLG Hamm wurde qua Teilungserklärung eine Zustimmung in Form eines Mehrheitsbeschlusses kreiert.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

ZAHL DES MONATS

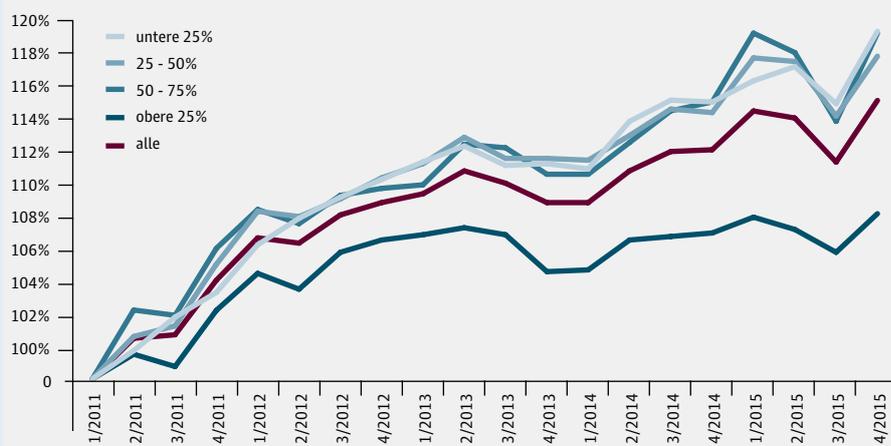
6,1%

Hamburger Mietpreise

Die Mieten auf dem Hamburger Wohnungsmarkt kennen seit Jahren nur eine Richtung: nach oben. Ein differenzierter Blick auf die Entwicklung zeigt aber, dass es deutliche Unterschiede zwischen den Marktsegmenten gibt. Das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte hat den Hamburger Wohnungsmarkt in vier Preissegmente unterteilt: das preisgünstige Segment, das die 25% der Angebote mit den niedrigsten Mieten beinhaltet, das mittlere Segment (26-50%), das gehobene Segment (51-75%) und das hochpreisige Segment, in dem sich die 25% mit den höchsten Mieten befinden. Die Mieten in Hamburg waren seit 2011 zwar stark gestiegen - die Dynamik hatte jedoch in den letzten beiden Jahren nachgelassen. Im vierten Quartal 2015 hat sich jedoch wieder eine Wende vollzogen. In allen Preissegmenten stiegen die Mieten erneut merklich an: von 2% im hochpreisigen über rund 3,5% im niedrigsten und mittleren bis zu 4,5% im gehobenen Segment. Diese Entwicklung steht im Zusam-

menhang mit dem Ende November veröffentlichten Mietspiegel, bei dem die Mieten im Durchschnitt um 6,1% höher liegen als zuvor. Hinzu kommt die Diskussion über die Unterbringung von geschätzt 80.000 Flüchtlingen.

HAMBURG: MIETENTWICKLUNG IN DEN PREISSEGMENTEN



Quelle: Analyse & Konzepte

IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



Ulrike Silberberg (US)
Chefredakteurin
ulrike.silberberg@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040-211165-34



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



Helene Debertin (HD)
Volontärin
helene.debertin@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040-211165-36



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



Lilly Pritulov
Grafikdesignerin
lilly.pritulov@haufe-lexware.com
Telefon: 0931-2791-619



Nicole Behrendt
Redaktionsassistentin
nicole.behrendt@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040-211165-32

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

Geschäftsführung: Isabel Blank, Markus Dränert, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Randolf Jessl, Markus Reithwiesner, Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies

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

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

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

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



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

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

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

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

Heike Tiedemann, 040-211165-41, heike.tiedemann@haufe.de
Oliver Cekys, 0931-2791-731, oliver.cekys@haufe.de

Michaela Freund, 0931-2791-535, michaela.freund@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 1.1.2016.

www.mediacentrum.haufe.de

ABONNEMENTSERVICE UND VERTRIEB

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

Bezugspreise: Jahresabonnement 128,00 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer. Einzelheft 14,40 €. Abonnementkündigungen sind mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2016).

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

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



Ausschreibung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2016

„Wohnungswirtschaft in Zeiten dynamischer Veränderung -
zukunftsweisende Strategien und Konzepte“



Zukunftspreis der
Immobilienwirtschaft

DW | 2016

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





3 Zimmer, Küche, Zukunft



Bieten Sie Ihren Bewohnern den Zugang zu vielfältigen Multimedia-Angeboten. Mit dem leistungsstarken Hybridnetz von Vodafone Kabel Deutschland, der idealen Kombination aus Glasfaser- und Koaxialkabel. Eine Entscheidung für die Zukunft.

- Digitales Fernsehen – auch in HD-Qualität
- Zeitversetzt fernsehen – mit dem Digitalen HD-Video-Recorder¹
- Filme und Fernsehen auf Abruf – mit Select Video²
- Internet mit Kabel-Power – mit bis zu 200 Mbit/s im Download bereits in einigen Ausbaugebieten und bis zu 100 Mbit/s im Download in vielen weiteren Ausbaugebieten verfügbar³
- Telefonanschluss – einfach und günstig über das Kabel³
- Kabel Internet Telemetrie – Bandbreite für Ihre Immobilie⁴

Weitere Informationen
zu den Produkten und ihrer
Verfügbarkeit erhalten
Sie unter
[www.kabeldeutschland.de/
wohnungsunternehmen](http://www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen)

¹ Kopiergeschützte Sendungen (z. B. bestimmte Programme / Select Video) können aufgrund der Zusatzanforderungen einiger Programmveranstalter nicht angehalten, gespult oder aufgenommen werden.

² Select Video (Video-on-Demand) ist in immer mehr Städten und Regionen der Kabel-Ausbaugebiete von Vodafone verfügbar. Prüfung auf www.selectvideo.de. Voraussetzungen sind ein 862-MHz-Hausnetz, ein mit einem Digitalen HD-Video-Recorder oder einem Digitalen HD-Receiver von Vodafone Kabel Deutschland ausgestatteter, kostenpflichtiger Kabelanschluss sowie ein Internetanschluss. Empfohlene Bandbreite mindestens 6 Mbit/s.

³ Vodafone Kabel Deutschland Internet- und Telefonprodukte sind in immer mehr Ausbaugebieten von Vodafone Kabel Deutschland mit modernisiertem Hausnetz (862 MHz) verfügbar. Die Maximalgeschwindigkeit von 200 Mbit/s ist im Ausbaugbiet in immer mehr Städten und Regionen (wie z. B. Augsburg, Bremen, Chemnitz, Leipzig, Mainz, München, Regensburg, Saarbrücken und Würzburg) mit modernisiertem Hausnetz verfügbar. Weitere Städte und Regionen folgen. Bitte prüfen Sie, ob Sie die Produkte von Vodafone Kabel Deutschland in Ihrem Wohnobjekt nutzen können. Ab einem Gesamtdatenvolumen von mehr als 10 GB pro Tag wird die Übertragungsgeschwindigkeit nur für File-Sharing-Anwendungen und nur bis zum Ablauf desselben Tages auf 100 Kbit/s begrenzt. Alle anderen Anwendungen (z. B. Internetsurfen, Video-Streaming, Video-on-Demand, Social Networks) sind hiervon nicht betroffen. Call-by-Call und Preselection nicht verfügbar.

⁴ Vodafone Kabel Deutschland Telemetrie ist in immer mehr Ausbaugebieten von Vodafone Kabel Deutschland verfügbar.

Stand: Dezember 2015

