AVW
Wir sichern Werte.

AVW empfiehlt:

SCHADEN PRÄVENTION.DE

Jetzt informieren

avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 57 | Juni 2013

Um-Frage 4

Energie/Umwelt 15

Gebäude/Umfeld 19

Führung/ Kommunikation 29

Personalien 45

Die Platte im Fokus der Kreativen, grandioser Start des WBM-Projektes auf dem DMY International Design Festival 2013

Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte mbH hat als städtisches Wohnungsunternehmen zum Start des neuen Projektes jeder-quadratmeter-du.de - Wohnsinn in der Platte!?! an der Designmesse in Berlin dem DMY International Design... Seite 43

Fachkräftemangel in der Wohnungswirtschaft – KoWo- Vorsitzender Peter Bresinski: Mit systematischer Personalentwicklung gegensteuern

Im historischen Kaufhaus in Freiburg fand Mitte Mai die Frühjahrstagung der Vereinigung der baden-württembergischen kommunalen Wohnungsunternehmen (KoWo) statt. Über 50 Geschäftsführer und Führungskräfte diskutierten das Thema Personalentwicklung und -recruiting in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft... Seite 32

Prof. Dr. Jürgen Keßler zur Vergütungsregel: „Der Aufsichtsrat hat Steine statt Brot erhalten“

Vom 17. bis zum 19. Juli findet im Grandhotel Heilgendamm das alljährliche „Sommertreffen der Experten“ statt. Der Termin ist für viele Entscheidungsträger in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft seit zehn Jahren eine feste Größe im Kalender.... Seite 4

Sonstige Themen: Umfrage: Führungskräfte in Deutschland fordern Integrität und Glaubwürdigkeit • ZIA: Mietpreisbremse verschärft Wohnungsknappheit in Ballungszentren • Verkehrssicherungspflichten bei Elektroinstallationen: Verpflichtung des Vermieters zur Anlagenüberprüfung?

AGB
Kontakt
Impressum
Richtlinien
Mediadaten
Ihr Account

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

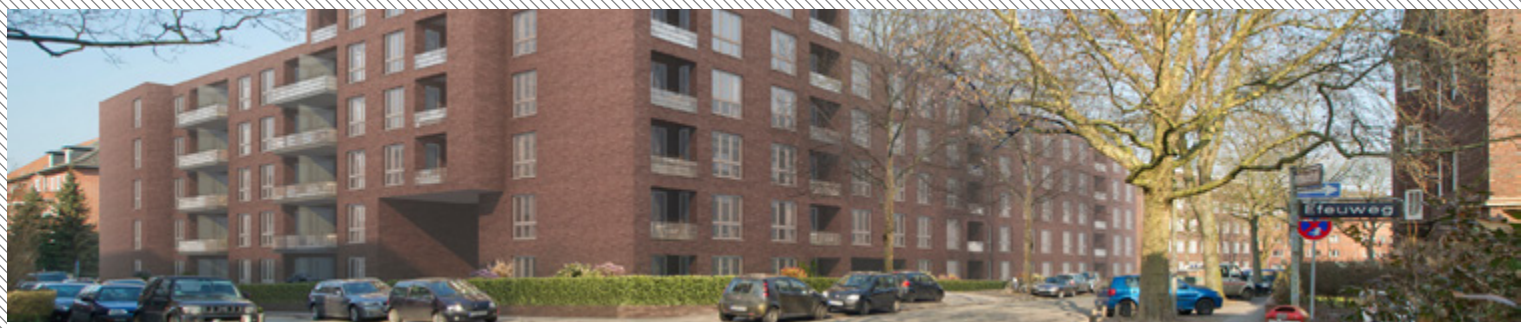
Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 57 | Juni 2013



Visualisierung des Neubaus der Hamburger Heim von 1928 GmbH – Ansicht Krochmannstraße / Efeuweg.

4 Prof. Dr. Jürgen Keßler zur Vergütungsregel: „Der Aufsichtsrat hat Steine statt Brot erhalten“

6 Umfrage: Führungskräfte in Deutschland fordern Integrität und Glaubwürdigkeit

8 Am 22. September ist Bundestagswahl. Wohnen steht wie nie im Fokus der Parteien. Hier die Wahlprogramme im GdW-Wohnungswirtschaft-scheck

10 ZIA: Mietpreisbremse verschärft Wohnungsknappheit in Ballungszentren

14 Was ist los in… Herne, Herr Abraham?

16 Verkehrssicherungspflichten bei Elektroinstallationen: Verpflichtung des Vermieters zur Anlagenüberprüfung?

18 Thermografie von Gebäuden aus der Luft – für mehr Energieeffizienz und weniger Energiekosten

21 Berliner Energietage: Zeichen auf Grün für das intelligente Haus

27 Faire Preise, beste Lage, attraktive Ausstattung: Das Neubauprojekt der Hamburger Heim von 1928 GmbH in Winterhude

29 „The Shard“ in London: Edelkarossen logieren auf Parksystem aus Aitrach

32 Fachkräftemangel in der Wohnungswirtschaft – KoWo-Vorsitzender Peter Bresinski: Mit systematischer Personalentwicklung gegensteuern

34 Kunst im Büro: Welche Kosten lassen sich absetzen?

36 Erbbaurecht - Neuentdeckung eines Klassikers: Jetzt Deutscher Erbbaurechtsverband in Berlin gegründet

38 Strategie statt Schnellschüsse in der Wohnungspolitik fordert der GdW

40 Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser! DDIV warnt vor Billig-Anbietern und empfiehlt neue Verwalterchecklist

41 Wohnungsgenossenschaft GeWoSüd, Berlin: Zehnjährige Sprayer im Lindenhof waren ganz legal aktiv

43 Die Platte im Fokus der Kreativen, grandioser Start des WBM-Projektes auf dem DMY International Design Festival 2013

45 Ganz nah dran: Mieter zeigen ihre Wohnungen in neuer Kampagne der Bremer GEWOBA

48 Marketing im Konzert! Wie Wohnungsunternehmen durch clevere Marketing-Budgetierungen mehr erreichen

50 ULI Germany - Urban Leader Summit 2013 – Das Treffen der Entscheider

52 Glückwunsch: Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft an Wohnbau Bonn, Nibelungen-Wohnbau-Braunschweig und LEG Immobilien AG

54 Status. Trends. Visionen - Aareon Kongress 2013: Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft – 1000 Wohnungswirtschaftler in Garmisch

56 Torsten Bölting wird neuer Geschäftsführer der InWIS Forschung & Beratung GmbH

57 Sebastian Lohmer ist neuer Geschäftsführer der PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalanlagegesellschaft (KAG)

58 Aareon spendet 10.000 Euro an DESWOS - Projekt zur Unterstützung von Kleinbauern in Nicaragua wird fortgeführt

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser,

Garmisch war in diesem Jahr wieder super. Aareon zeigte welche Chancen die Wohnungswirtschaft durch Digitalisierung hat. 1000 Wohnungswirtschaftler lauschen begeistert den Vorträgen, freuten sich über das Sonnenloch über dem Kongresszentrum. Vor der Stadt nahm das Unheil seinen Lauf. Dauerregen am Alpenrand, Bayerischen Wald und Tschechien. Wohnen mit dem Wasser an Donau, Elbe und deren Nebenflüssen. Das große Leid sehen wir täglich in den Nachrichten. Organisation/ Kommunikation ist gefragt. Die dortigen Wohnungsunternehmen nutzen schon Internet und Newsletter zur Krisenkommunikation mit den Kunden. Warnen, geben Verhaltensregeln und Hilfen. VSWG-Vorstand Dr. Axel Viehweger ruft nach dem genossenschaftlichen Grundsatz der Hilfe zur Selbst zu Spenden auf.

Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de
Gerd Warda; Foto WOWIheute

Stichwort „Fluthilfe 2013“, Dresdner Volksbank Raiffeisenbank eG, Ktn. 4 804 511 020, Bankleitzahl: 850 900 00, aber auch Sachleistungen sind willkommen.

Jugendliche in Passau, Halle, Magdeburg, Dresden und anderswo organisieren per Facebook HILFE… und Tausende kommen. Wir erleben die Welt der Digitalisierung, wir erleben eine große Solidarität.

Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft. Unser nächstes Heft 58 erscheint am 10. Juli 2013

facebook

Jetzt mit Facebook keine aktuelle Ausgabe verpassen !

Um-Frage

Prof. Dr. Jürgen Keßler zur Vergütungsregel: „Der Aufsichtsrat hat Steine statt Brot erhalten“

Vom 17. bis zum 19. Juli findet im Grandhotel Heilgendamm das alljährliche „Sommertreffen der Experten“ statt. Der Termin ist für viele Entscheidungsträger in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft seit zehn Jahren eine feste Größe im Kalender. Abseits des Tagesgeschäfts werden in einem vertraulichen Rahmen brandaktuelle und zukunftsrelevante Themen diskutiert. In diesem Jahr steht unterem anderem die Frage nach der angemessenen Vergütung auf der Agenda. Zu diesem Thema sprach Alexandra May mit Professor Keßler.

Prof. Dr. Keßler; Foto BBA

Bewegte Zeiten in Sachen Verdienst

Professor Keßler, „Zwischen Vergütungsgerechtigkeit, Aufsichtsratskontrolle und Effizienz“ lautet das Thema Ihres Impulsvortrages. Gaben die aktuellen öffentlich geführten Diskussionen darüber, was ein Manager verdienen darf, den Anlass?

Wir leben in der Tat in bewegenden Zeiten. Und die Fragen, was ein Vorstand verdienen darf und wie man seine Leistungen messen kann, sind nicht zuletzt aufgrund der Finanzkrise und der hiermit verbundenen politischen Implikation wachsender Bedeutung. Das gilt nicht zuletzt für die kommunale Wohnungswirtschaft.

Wieso?

Der Vergütungsberater, ein neuer Beruf!

Der Aufsichtsrat eines Unternehmens ist dafür verantwortlich, dass die Vergütung des Managements, die übliche Vergütung nicht überschreitet. So will es der Gesetzgeber. Es ist allerdings manchmal schwierig, keine Satire zu schreiben. Denn was üblich ist, hat der Gesetzgeber leider nicht geregelt. Vielmehr soll dies in einem vertikalen und horizontalen Vergleich ermittelt werden. Das ist realitätsfern, denn wie will man sicher herausfinden, was der Wettbewerb für eine vergleichbare Position bezahlt? Und um wie viel darf der Manager mehr verdienen als der Pförtner desselben Unternehmens? Mit dem Regelwerk hat der Gesetzgeber dem Aufsichtsrat also eher Steine statt Brot gegeben. Das Ganze hat schließlich dazu geführt, dass es jetzt einen neuen Beruf gibt: den Vergütungsberater. Die Verantwortung darüber, einzuordnen, was eine übliche Vergütung ist, wird also auf Dritte verlagert. Das ist unbefriedigend – zumal der Vergütungsberater für seine Tätigkeit auch noch ein ordentliches Honorar erhält.

Und darüber diskutieren Sie mit den Teilnehmern der Managementakademie?

Heiligendamm: offener Austausch und fallbezogene Diskussion

Ja, solche Problemstellungen werden dort offen diskutiert. Heilgendamm hat den Charme, dass sich die Teilnehmer dort abseits des Tagesgeschäfts in einem geschützten Raum unter Gleichen befinden. Es geht ja gerade nicht darum, sich auf der Basis von Frontalvorträgen mit Informationen vollzusaugen, sondern um den offenen Austausch und die fallbezogene Diskussion. Das ist ja gerade das Besondere an diesem Treffen. Und es gibt eine ganze Reihe von Teilnehmern, die genau deswegen jedes Jahr wiederkommen.

In den deutschen Metropolen formatieren sich derzeit verschiedene Initiativen bzw. Bündnisse fürs Wohnen, denn die Menschen zieht es in die Städte und bezahlbarer Wohnraum knapp. Dabei kommt auch der kommunalen Wohnungswirtschaft eine besondere Rolle zu.

Die Kommunen als Eigentümer der Wohnungsunternehmen haben ein berechtigtes Interesse daran, dass auch Wohnraum im mittleren Preissegment neu geschaffen wird. Da sie auch im Aufsichtsrat vertreten sind, versuchen sie ihre wohnungspolitischen Ziele entsprechend durchzusetzen. Die Geschäftsleitung hingegen muss den Markt im Auge behalten. Daraus können sich im Einzelfall Konfliktsituationen ergeben.

Welcher Natur?

Regeln über die Vergabe öffentlicher Aufträge

Eine kommunale Wohnungsgesellschaft ist zunächst einmal ein Unternehmen privatrechtlicher Natur. Wenn man diese Unternehmen an dem kommunalen Zweck ausrichtet, läuft man Gefahr, sie in die Rolle eines öffentlichen Auftraggebers zu drängen. Das hat weitreichende Konsequenzen, denn damit unterliegen sie den Regeln über die Vergabe öffentlicher Aufträge.

Wie schafft man es, die unterschiedlichen Interessen in Einklang zu bringen?

Die Balance zu halten, ist ein schwieriges Geschäft. Dafür braucht man auf beiden Seiten qualifiziertes Personal – bei den Kontrolleuren und den Managern. Deswegen gibt es ja auch so etwas wie die Managementakademie. Grundsätzlich liegen die Grenzen der Einflussnahme dort, wo die wirtschaftliche Stabilität des Unternehmens gefährdet ist. Es gibt Kommunen und Länder, die für ihre Unternehmen Verhaltenskodizes festgelegt haben. Diese können dazu beitragen, transparent zu machen, was man als Kommune mit dem Unternehmen eigentlich will. Denn das ist nicht in allen Fällen immer so klar.

Sie sind seit zehn Jahren bei der Managementakademie dabei. Wie hat sich die Agenda für das Zusammentreffen in dieser Zeit verändert?

Vor dem Hintergrund, dass Unternehmen sich immer mehr als Teil einer großen Gemeinschaft verstehen, kamen in den letzten Jahren auch gesellschaftspolitische Fragestellungen hinzu. Die anhaltende Finanzkrise prägt ebenfalls die Agenda. Bestimmte Immobilienfinanzierungsmodelle wird es wegen Basel III nicht mehr geben. Die Finanzierungswelt wird angelsächsischer. Was das für die Immobilienbranche bedeutet, wird ein Teil der Diskussion sein.

Prof. Keßler, haben Sie herzlichen Dank für das Gespräch.

Um-Frage

Umfrage: Führungskräfte in Deutschland fordern Integrität und Glaubwürdigkeit

Führungskräfte in Deutschland erwarten für die nächsten Jahre eine weitere Intensivierung der Diskussion über die Bedeutung von Werten für eine nachhaltige Unternehmens- und Personalführung und gehen davon aus, dass sich auch die umfassende gesellschaftliche Debatte um mehr Werteorientierung noch verstärken wird. Zugleich haben sich in jüngster Zeit vor dem Hintergrund dieser Debatte sowie der anhaltenden Euro-Krise mit den daraus resultierenden wirtschaftlichen Unsicherheiten zum Teil spürbare Veränderungen in der relativen Bedeutung unterschiedlicher Werte für die Führungskräfte ergeben – wobei es in einigen wesentlichen Bereichen deutliche Unterschiede zwischen den Einschätzungen männlicher und weiblicher Führungskräfte gibt.

Dies sind zentrale Ergebnisse der Führungskräftebefragung 2013 der „Wertekommission – Initiative Werte Bewusste Führung e.V.“, die in Zusammenarbeit mit dem Reinhard-Mohn-Institut für Unternehmensführung und Corporate Governance der Universität Witten/Herdecke zum Jahreswechsel 2012/2013 durchgeführt wurde. Teilgenommen haben mehr als zweihundert Führungskräfte aller Altersgruppen und Unternehmensgrößen aus Deutschland. Die Wertekommission führt solche Befragungen regelmäßig durch – mit dem Ziel, das Denken und Handeln der Entscheider in der Wirtschaft zum Thema Werte transparent zu machen. Erstmals wurden dabei in der aktuellen Befragung die Einstellungen und Einschätzungen männlicher und weiblicher Führungskräfte separat ausgewertet. Mit ihrer Mischung aus sich wiederholenden Fragen zum Werteverständnis der Führungskräfte und wechselnden Fragen zu jeweils aktuellen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Themen im Kontext der Wertedebatte sind die Führungskräftebefragungen der Wertekommission in Deutschland in dieser Form einmalig.

„Unsere jüngste Befragung zeigt erneut, dass aktuelle Themen wie die Euro-Diskussion die Wertedebatte und das individuelle Werteverständnis der Führungskräfte beeinflussen. Zugleich wird aber auch in beeindruckender Weise deutlich, dass jenseits dessen die grundsätzliche Einsicht, dass Werte den Unternehmenserfolg fördern, inzwischen unter den Führungskräften in Deutschland weitestgehend unstrittig ist“, so Kai Hattendorf, Vorstandsmitglied der Wertekommission und Autor der Studie. Mit 85 Prozent antwortete die überwältigende Mehrheit der Befragten in diesem Sinne.

Jedoch werden Werte in unterschiedlichen Bereichen als unterschiedlich erfolgsfördernd eingestuft. 71 Prozent der Führungskräfte etwa schätzen die Wirkung bei der Mitarbeiterbindung als sehr hoch ein. Die Wirkung auf die Unternehmenskultur wird speziell von jüngeren Führungskräften als sehr hoch eingestuft (86 Prozent); diese Bewertung fällt allerdings in älteren Altersgruppen um mehr als 25 Prozentpunkte ab. Innerhalb der Dimension Unternehmenskultur ist mit einer Einschätzung von 93 Prozent Relevanz die Verbesserung des allgemeinen Betriebsklimas die wichtigste Komponente. Auch das Teambuilding kann nach Auffassung von mehr als drei Viertel der Befragten durch eine werteorientierte Unternehmenskultur gefördert werden. Gleiches gilt für die Bekämpfung von Korruption. In der Außenbeziehung von Unternehmen ist die Kundenbeziehung nach Einschätzung der befragten Führungskräfte am deutlichsten wertegetrieben. Auch für die allgemeine Reputationspflege gelten Werte weithin als dienlich: Über 85 Prozent schätzen die Wirkung als hoch bis sehr hoch ein.

Über die Wertekommission

Seit ihrer Gründung im Jahr 2004 ist der Begriff „Wertekommission“ zum Markenzeichen geworden. Der Untertitel „Initiative Werte Bewusste Führung“ macht das Anliegen des Vereins noch klarer: Die Wertekommission, die auf dem ehrenamtlichen Engagement jüngerer Führungskräfte aus verschiedenen deutschen Unternehmen basiert, tritt dafür ein, dass sich Werte als Grundlage modernen Managements und erfolgreicher Führung durchsetzen. Die von der Wertekommission definierten sechs Kernwerte sind Nachhaltigkeit, Integrität, Vertrauen, Verantwortung, Mut und Respekt.

Auffällig sind in diesem Zusammenhang deutliche Unterschiede zwischen männlichen und weiblichen Führungskräften: Für die Mitarbeiterbindung wird die Bedeutung von Werteorientierungen von Frauen höher eingeschätzt als von ihren männlichen Kollegen (Anteil „sehr hoch“: Frauen 79 Prozent, Männer 69 Prozent). Frauen erachten die Wirkung von Werten auf die Unternehmenskultur zu nahezu 74 Prozent als sehr hoch, bei Männern liegt dieser Anteil hingegen nur bei 54 Prozent. Die Wirkung von Werten in Bezug auf die Reputationspflege wird von 55 Prozent der befragten Frauen als sehr hoch eingeschätzt, bei Männern sind dies hingegen nur 43 Prozent.

Was das persönliche Werteverständnis betrifft, so bezeichnen über Geschlechtergrenzen und Altersgruppen hinweg gut 78 Prozent der befragten Führungskräfte Vertrauen als einen Wert mit sehr hoher persönlicher Bedeutung, nahezu gleichauf folgt mit 76 Prozent der Nennungen Integrität. Mit etwas Abstand folgt der Begriff Verantwortung (65 Prozent) auf Platz 3. Die weiteren Nennungen: Respekt (58 Prozent), Mut und Nachhaltigkeit (je 31 Prozent). Bei der ersten Führungskräftebefragung der Wertekommission belegte noch Verantwortung den Spitzenplatz, mit deutlichem Vorsprung vor Vertrauen und Respekt. Die zentrale Bedeutung des Wertes Vertrauen besteht seit der weltweiten Wirtschafts- und Finanzkrise 2008/09. Im Zuge der Krisenbewältigung ist zudem das Bewusstsein gewachsen, dass die eigene Verantwortung als Führungskraft an systemische Grenzen stößt. Gleichzeitig erfolgte eine Besinnung auf die Bedeutung der persönlichen Integrität – der Wert legt seit Beginn der Befragungen stetig zu. Allen öffentlichen Debatten zum Trotz bleibt der Wertebegriff Nachhaltigkeit seit Jahren im Vergleich zu den übrigen Kategorien von geringerer Bedeutung für Führungskräfte.

Auffällig ist auch beim persönlichen Werteverständnis die unterschiedliche Bewertung durch Frauen und Männer: So fordern für den Wert Respekt nicht etwa – was durch die öffentliche Debatte um die Förderung weiblicher Führungskräfte zu vermuten wäre – Frauen eine besonders große Relevanz ein, sondern Männer. Zumindest betonen Männer mit 62 Prozent (sehr hohe Einschätzung) diesen Wert viel stärker als Frauen mit unter 50 Prozent. Auch integres Verhalten wird bei Männern zu ca. zehn Prozentpunkten häufiger eingefordert. Beim Wert Nachhaltigkeit ist der Unterschied ebenfalls signifikant: Im Geschlechtervergleich sehen nur 25 Prozent aller Frauen, aber 35 Prozent aller Männer die Bedeutung des Wertes Nachhaltigkeit als sehr hoch an.

In einem weiteren Teil der Untersuchung wurde gefragt, welche individuellen Einstellungen in Bezug auf das Handeln im Arbeitsalltag für den Erfolg von Unternehmen zentral sind. Analog zur Bedeutung von Integrität wird Glaubwürdigkeit als wichtigste Handlungseinstellung genannt: Über 77 Prozent der Befragten halten glaubwürdiges Handeln für unerlässlich, um langfristig erfolgreich zu wirtschaften; bei Frauen ist dieser Anteil sogar noch höher. Zuverlässigkeit liegt mit einem Anteil von 66 Prozent für die Einstufung „sehr hoch“ auf Platz zwei der Rangliste. Mit großem Abstand an dritter Stelle folgt Ehrlichkeit: Sie wird nur von 49 Prozent der Befragten als sehr relevant eingestuft, mehr als 13 Prozent halten ehrliches Handeln für den langfristigen Unternehmenserfolg gar für unwichtig.

„Konsistent wertekonformes Verhalten, basierend auf Integrität und Glaubwürdigkeit, ist heutzutage elementar wichtig und unerlässlich – sowohl für die eigene Karriere als auch für den Erfolg der gesamten Unternehmung. Das glauben, ausweislich der Ergebnisse unserer Studie, immer mehr Führungskräfte in Deutschland, und sie fordern es im Unterschied zu früheren Jahren auch immer stärker aktiv ein“, resümiert Sven Korndörffer, Vorsitzender des Vorstands der Wertekommission. „Für die Unternehmen selbst ist das Herausforderung und Chance zugleich: Herausforderung, weil die Führungskräfte hohe Ansprüche an das Umfeld stellen, in dem sie ihren Platz sehen, Chance, weil eine auf Werteorientierung basierende Unternehmenskultur am besten geeignet ist, die wertebewussten Führungskräfte zu binden und zu motivieren.

Sven Korndörffer

Sie wurden auf mittlerweile 33 so genannten Werteforen intensiv diskutiert und geschärft, neu gefasst und wieder überarbeitet. Die sechs Kernwerte bilden die Grundlage der Arbeit der Wertekommission, die neben den Werteforen Führungskräftebefragungen initiiert und Bücher zum Thema Werteorientierung publiziert, zuletzt „Ihre Werte, bitte!“, erschien 2010 bei Gabler und liegt inzwischen in 2., erweiterter Auflage vor. Weitere Informationen finden Sie unter www.wertekommission.de
Wertekommission - Initiative Werte Bewusste Führung e.V.

Geschäftsstelle Bonn,
Tel. 0228-2425941, 0173-5801581

Zum Führungskräftebefragung per KLICK

facebook

Jetzt mit Facebook keine aktuelle Ausgabe verpassen !

Veranstaltungen

Am 22. September ist Bundestagswahl. Wohnen steht wie nie im Fokus der Parteien. Hier die Wahlprogramme im GdW-Wohnungswirtschaftscheck

Am 22. September 2013 ist Bundestagswahl. Schon jetzt ist ein reger Wettstreit um die schärfsten Forderungen rund um das Wohnen entbrannt. Lange war dieses Thema nicht mehr so im Fokus parteipolitischer Diskussionen, wie heute. Der GdW hat als erster wohnungswirtschaftlicher Verband die Wahlprogramme der im Deutschen Bundestag vertretenen Parteien auf den Prüfstand gestellt und eine umfassende Übersicht inklusive wohnungswirtschaftlicher Bewertung veröffentlicht.

Wohnungswirtschaft zur Bundestagswahl

Wie wollen die Parteien bezahlbaren Wohnraum schaffen, den Neubau fördern und die Gebäudesanierung voranbringen? Welche Positionen haben die Parteien zu Mietpreisbremsen und Vermögensteuer? Welche weiteren Steuern und Abgaben kommen auf die Wohnungswirtschaft zu?

Hier den GdW-Wohnungswirtschaftscheck als PDF herunterladen

Weitere Informationen über den aktuellen politischen Diskussionsstand zur Bundestagswahl finden Sie auf www.wohnungswirtschaft-zur-wahl.de

http://mit2013.fh-mainz.de

Revitalisierung - was nun?
Retroperspektiven von Großprojekten
und Ausblicke in die Zukunft.

4.10.25

Studiengänge
Technisches
Gebäudemanagement

Mainzer Immobilientag

PLATTEN DESIGN RAUM GESTALTUNG

JEDER M² DU

WOHNSINN IN DER PLATTE

Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH ist Initiator und Macher des Plattenkulturprojektes jeder-quadratmeter-du.de Wohnsinn in der Platte. Es handelt sich hier um ein Redaktionsportal mit Magazincharakter, das die Platte als Kulturgut positioniert, ihre Idee und Tradition wieder ins Bewusstsein ruft und die Platte als Möglichkeit für kreatives Wohnen heute und morgen nicht nur spannend in Szene rückt, sondern mit ihrem neuen DIY-Programm Platte Kreativ auch aktiv mitgestaltet. Mit unserem Kooperationspartner orterfinder stellen wir für Jungdesigner eine spannende Plattform für ihre neuen DIY-Ideen zur Verfügung.

Die WBM hat sich die Förderung von Nachwuchsdesignern auf die Fahne geschrieben. Weitere Projekte, wie ein jährlicher Designwettbewerb, werden zum Projekt DIY Platte Kreativ hinzukommen.

Die WBM ist eine von sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin mit rund 33.000 Wohneinheiten und rd. 1.700 Gewerbeeinheiten in zentralen Innenstadtlagen. Der Großteil des Bestandes befindet sich in den beliebten Stadtteilen Mitte und Friedrichshain. 70 Prozent der Objekte sind Plattenbauten. Zu ihnen gehören unter Denkmalschutz gestellte Ensembles der DDR-Nachkriegsmoderne des Architekten Hermann Henselmann wie Platz der Vereinten Nation, Haus des Lehrers und bcc, die RathausPassagen am Alexanderplatz, gestaltet von Heinz Graffunder, und das Nikolaiviertel, das federführend von Günter Stahn entworfen wurde. Aber auch die industrielle Standardplatte in ihren typischen Ausprägungen – P1, P2 und ab den 70er Jahren vor allem die als Einheitsplatte titulierte WBS 70 und viele andere – gehören dazu.

www.jeder-quadratmeter-du.de
Redaktion: DIY@jeder-quadratmeter-du.de
Verantwortlich: WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
steffi.pianka@wbm.de
Designpartner: www.orterfinder.de

WBM
Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

Veranstaltungen

ZIA: Mietpreisbremse verschärft Wohnungsknappheit in Ballungszentren

IW-Gutachter warnen vor staatlichen Eingriffen in den Wohnungsmarkt. Mietpreisbremse: ZIA rechnet mit sinkenden Investitionen und geringem Neubauvolumen. Einführung einer Vermögensteuer macht Mieten teurer. Die politischen Forderungen nach mehr Regulierung bei Wohnungsmieten und der Einführung einer Vermögensteuer könnten die deutschen Immobilienmärkte erheblich belasten. Vor allem die aktuellen Vorschläge zur Mietpreisdeckelung wirken kontraproduktiv und führen zu einer Schieflage im Wohnungsmarkt. Das geht aus dem Gutachten „Immobilienpolitik 2013" des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln) im Auftrag des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) hervor, das heute auf dem „Tag der Immobilienwirtschaft" in Berlin vorgestellt wurde.

Das IW Köln hat die Positionen der Parteien CDU, CSU, FDP, SPD und Bündnis 90/Die Grünen im Bundestagswahlkampf zu den Themen Mietregulierung, Mietrecht, Subjekt- bzw. Objektförderung, Klimapolitik, Maklergebühren, Vermögen- und Grundsteuer verglichen und aus ökonomischer Sicht bewertet. „Die Wohnungspolitik erlebt derzeit ein Comeback unter den großen Parteien. Beherrschend ist dabei das konsensfähige Ziel, die Wohnkostenbelastung zu verringern. Die Konzepte sind allerdings unbrauchbar. Einige politische Forderungen suggerieren den Wählern einfache und schnelle Lösungsmöglichkeiten. Wie in anderen Politikfeldern auch, gibt es jedoch auch in der Immobilienpolitik keine einfachen Rezepte", erläutert Prof. Dr. Michael Voigtländer, IW-Leiter des Kompetenzfelds Immobilienökonomik und Mitautor des Gutachtens.

Begrenzung von Neuvertragsmieten verschärft Wohnungsknappheit

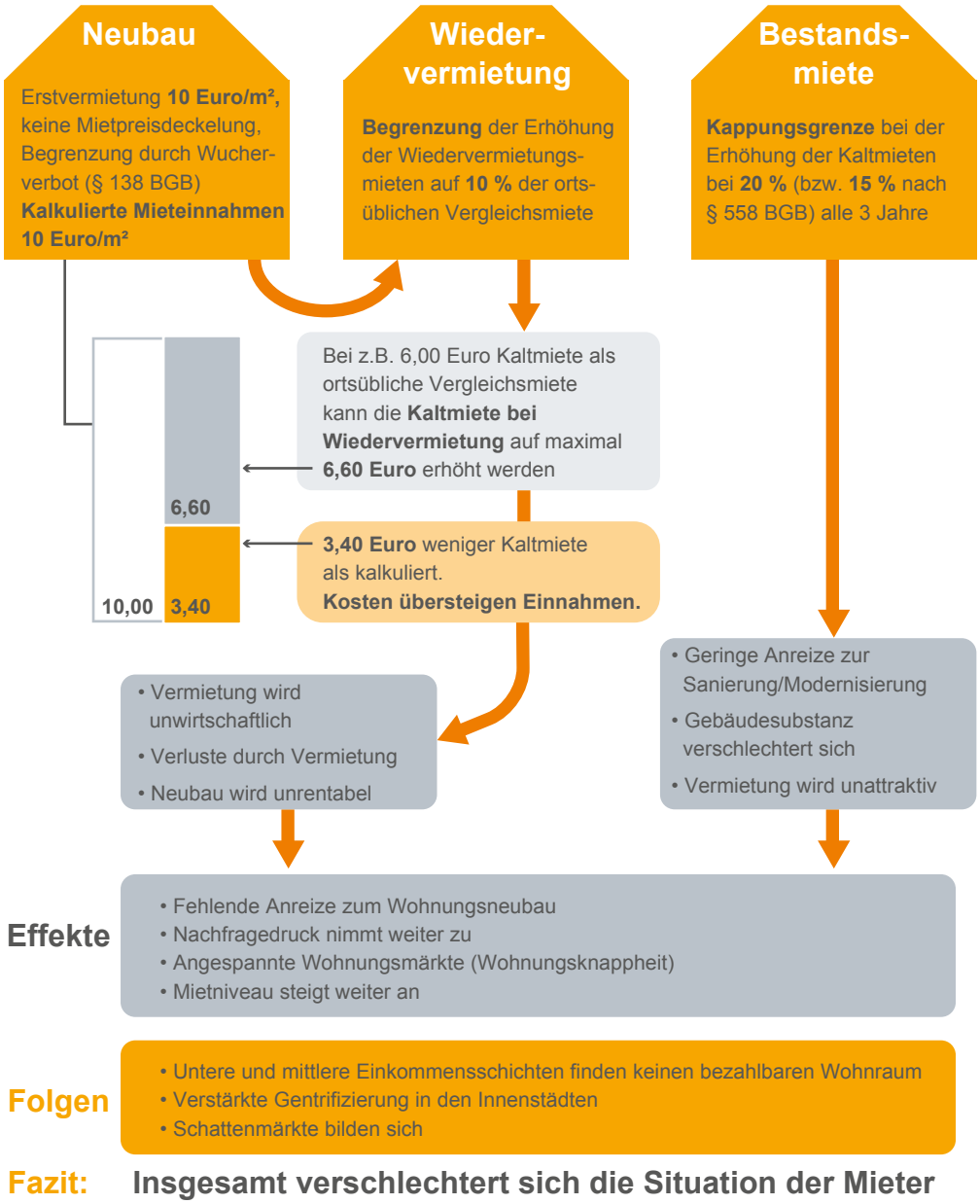
Die von Bundeskanzlerin Angela Merkel, den Grünen und der SPD geforderte Mietpreisbegrenzung würden den gerade wiederbelebten Wohnungsbau abwürgen, zu steigenden Mieten und einer Wohnungsnot in den deutschen Großstädten führen, warnt auch der ZIA. Eine Deckelung der Neuvertragsmieten würde es Wohnungsunternehmen nahezu unmöglich machen, in den Neubau zu investieren. „Wir appellieren an die Parteien, zugunsten des Gemeinwohls aller Bürger im Bundestagswahlkampf von populistischen Forderungen Abstand zu nehmen und in den Dialog zu realistischen und wirtschaftlichen Konsequenzen politischer Entscheidungen wieder einzutreten", sagt ZIA-Präsident Andreas Mattner.

In den stark wachsenden deutschen Großstädten sind die Wohnungsmieten in den vergangenen Jahren gestiegen, weil der Neubau zuvor aufgrund der immer strenger staatlich reglementierend ausgerichteten Wohnungspolitik stark eingebrochen war. Während 1996 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes noch rund 292.000 neue Wohnungen (Gebäude mit 3 Wohnungen und mehr) in Deutschland geschaffen wurden, waren es im Jahr 2008 lediglich rund 55.000. Zuletzt zog der Wohnungsneubau wieder leicht an. Im vergangenen Jahr wurde der Bau von insgesamt 96.000 neuen Wohnungen (Gebäude mit 3 Wohnungen und mehr) genehmigt. Laut Experten müssten allein in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten bis zu 250.000 Wohnungen gebaut werden, um eine Wohnungsnot zu verhindern.

„Bauen ist immer besser als regulieren. Durch eine Mietpreisbremse würde die ohnehin unzureichende Neubautätigkeit erneut massiv abgewürgt", warnt Mattner. Ohne Aussicht auf kostendeckende Mieten seien Investoren und Wohnungsgesellschaften nicht bereit, Milliardenbeträge für die Schaffung neuen Wohnraums aufzubringen. „Als Folge wird sich das Wohnungsangebot in den Großstädten mit ihren stark wachsenden Einwohnerzahlen weiter verknappen", so Mattner weiter. Dies würde zwangsläufig zu weiteren Mietsteigerungen führen und könnte letztendlich in einer neuen Wohnungsnot enden. Die Leidtragenden wären gerade die Bevölkerungsschichten, die sich steigende Mieten nicht leisten können und damit an die Stadtränder gedrängt würden. „Die Politik darf den Preismechanismus der Märkte nicht ausschalten, diese

Der ZIA
Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) gehört zu den bedeutendsten Interessenverbänden der Branche. Er vertritt rund 170 direkte Mitglieder, darunter zahlreiche namhafte Unternehmen der Immobilien- und Finanzwelt sowie 21 Verbände mit insgesamt 37.000 Mitgliedern. Der ZIA hat sich zum Ziel gesetzt, der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfältigkeit eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung zu geben, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner. www.zia-deutschland.de.

Auswirkungen der sogenannten Mietpreisbremse



Grafik ZIA, IW Köln 2013, Immobilienpolitik 2013

müssen vielmehr gesteuert werden", so Mattner. Das bestätigt auch IW-Experte Voigtländer: „Alle internationalen Erfahrungen zeigen, dass solche Regulierungen sich gegen die Mieter wenden, weil sie dringend benötigte Neubauanreize nehmen und damit die Wohnungsknappheit verstärken. Somit wird es für die Mieter noch schwieriger eine neue Wohnung zu finden. Die Schieflage im Wohnungsmarkt wird damit verschlimmert, so dass der eigentlich intendierte Schutz der Mieter vor steigenden Mieten unterlaufen wird", sagt Voigtländer.

Nach den Vorstellungen der SPD soll beispielsweise eine Mietpreisbremse bei Neuvermietungen von Bestandswohnungen die Mieten auf mit maximal zehn Prozent über der örtlichen Vergleichsmiete begrenzen. Dies würde auch bei Neubauten greifen, sobald der Erstmieter auszieht. Jedoch liegt die örtliche Vergleichs-

Fachwissen für technische Entscheider

AVW empfiehlt:

Brand?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser-schäden

Schimmelschäden

Mehr Sicherheit für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

SCHADEN PRÄVENTION.DE
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

Wir sichern Werte:
AVW Versicherungsmakler GmbH
Hammerbrookstr. 5 I 20097 Hamburg
Tel.: (040) 2 41 97-0 I Fax: (040) 2 41 97-115
E-Mail: service@avw-gruppe.de
www.avw-gruppe.de

In Kooperation die Initiatoren

AVW Unternehmensgruppe
Versicherungsmakler

Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

miete in vielen Städten deutlich unter dem Mietniveau, die bei der Erstvermietung von Neubauten erzielt werden muss, um die hohen Neubaukosten überhaupt tragen zu können. „Eine solche Mietpreisbremse würde dazu führen, dass Wohnungsunternehmen bei Neubauten vom ersten Mieterwechsel an Verluste schreiben", sagt Mattner. Aufgrund des Wirtschaftlichkeitsgebots und des Insolvenzrechts wäre es daher Wohnungsgesellschaften untersagt, unter diesen Umständen in den Neubau zu investieren.

Hohe Grundstückspreise und steigende Baukosten

Baupreise fordern eine Kaltmiete von neun bis zehn Euro pro Quadratmeter

Aufgrund der hohen Grundstückspreise und der seit Jahren steigenden Baukosten können in Großstädten selbst in mittleren Lagen neue Wohnungen nur noch zu Preisen erstellt werden, die beim Erstbezug eine Kaltmiete von neun bis zehn Euro pro Quadratmeter erforderlich machen. Hingegen liegen die Vergleichsmieten in diesen Quartieren meist bei rund sieben Euro pro Quadratmeter. Bei der Anschlussvermietung nach dem ersten Mieterwechsel wären Wohnungsgesellschaften in diesen Fällen gezwungen, ihre Mietforderung auf maximal 7,70 Euro pro Quadratmeter zu begrenzen. Dies würde einem Verlust von 2,30 Euro pro Quadratmeter und Monat entsprechen. „Die Wohnungsunternehmen würden somit durch Neubauten direkt auf ihre Insolvenz zusteuern", erläutert der ZIA-Präsident weiter. Wesentliche Ursache der hohen Neubaukosten sind neben hohen Grundstückspreisen die seit 2002 dreimal um jeweils 30 Prozent verschärften Auflagen der Energieeinsparverordnung.

Vermögensteuer macht Mieten teurer und belastet Mittelständler

Wiedereinführung der Vermögensteuer, könnte langfristig die Mieten zwischen 15 bis 25 % steigen lassen

Das IW warnt in seinem Gutachten zudem vor einer Wiedereinführung der Vermögensteuer. Derzeit trifft Sie aufgrund der angedachten Freibeträge hauptsächlich Immobilienunternehmen, und zwar nahezu vollständig, da für juristische Personen (GmbHs, Aktiengesellschaften etc.) keine Freibeträge, sondern nur eine niedrige Vermögensfreigrenze in Höhe von 200.000 Euro vorgesehen ist. „Insgesamt verringert eine Vermögensteuer die Attraktivität für Investitionen in die Wohnungsmärkte, was aufgrund der Knappheiten in den Ballungszentren und den Herausforderungen der Energiewende kontraproduktiv ist", schreiben die IW-Autoren im Gutachten.

Auch sei davon auszugehen, dass die Steuer in den stabilen Wohnungsmärkten langfristig zu einem Großteil auf die Mieten umgelegt wird. „Je nach Preis-Miet-Relation in einer Stadt, kann dieses zu einem Anstieg der Mieten in einer Größenordnung von 15 Prozent bis 25 Prozent führen", erklärt IW-Experte Voigtländer die möglichen Folgen. „Die Vermögensteuer macht Mieten teurer", bringt es Mattner auf den Punkt. Mindestens genauso schwerwiegend wirkt die Vermögensteuer laut IW in strukturschwachen Regionen. Dort erzielen Vermieter mit den Wohnungen oftmals keine Erträge. Fällt nun die Vermögensteuer an, müssen die Zahlungen aus der Substanz beglichen werden. Die Folge könnten zahlreiche Verkäufe sein, die den Preisrutsch noch verstärken, Instandsetzungs- und Modernisierungsinvestitionen erschweren und in letzter Konsequenz zu einem drastischen Rückgang der Qualität der Bausubstanz in Deutschland führen wird. „Generell ist die Politik einseitig bei dem Blick auf die Wohnungsmärkte. Aktuell leben in den von Preissteigerungen betroffenen Regionen weniger als 20 Prozent der Bundesbürger. Schrumpfung und Leerstand sind wesentlich gewichtigere Probleme im deutschen Wohnungsmarkt, doch wie die Politik hierauf reagieren will, bleibt bei allen Parteien offen", kritisiert Voigtländer. Auch ZIA-Präsident Mattner warnt vor den unkalkulierbaren Effekten: „Die privaten und öffentlichen Wohnungsunternehmen verfügen mit ihren insgesamt 6,8 Millionen Wohnungen über 17 Prozent aller vermieteten Wohnungen. Die Vorschläge zur Wiedereinführung der Vermögensteuer sind Gift für Investitionen und werden vor allem diese mittelständischen Unternehmen schwächen. Als Folge wird die deutsche Wohnungswirtschaft weniger in Neubau, energetischer Sanierung und Instandhaltung investieren können. Aufgrund der Wohnungsengpässe in den Ballungszentren und den Herausforderungen der Energiewende ist das kontraproduktiv. Um den Wohnungsbau anzukurbeln, sollten die Kommunen ausreichend Bauland zu vernünftigen Preisen ausweisen, die Grunderwerbsteuer als Teil der Erwerbsnebenkosten senken, die Genehmigungsverfahren beschleunigen und unnötige Bürokratiehürden abbauen", fordert Mattner.

red.

Veranstaltungen

Was ist los in… Herne, Herr Abraham?

Wohnungswirtschaft-heute-Autorin Bärbel Wegner im Gespräch mit Karl-Heinz Abraham, Vorstandsvorsitzender des Wohnungsverein Herne und Vorsitzender der „Woges", Zusammenschluss von vier Herner Wohnungsbaugenossenschaften. www.gherne.de Was tut sich auf dem Wohnungsmarkt in Herne, Herr Abraham? Luxusmodernisierungen und Wohnungsnot sind in Herne kein Thema. Was die Politik momentan vor den Wahlen diskutiert, ist für uns, hier im Revier, absurd. Hier müssen keine Mieten gedeckelt werden, es gibt genug bezahlbare Wohnungen. Die Wohnungsgenossenschaften, die sich als Woges zusammengeschlossen haben, sind mit mehr als 5000 Wohnungen der größte Wohnungsanbieter in Herne und machen sich keine Konkurrenz.

Gutes Stichwort. 2012 haben sich in Herne vier Wohnungsgenossenschaften zusammengeschlossen: Die Ketteler Baugenossenschaft, die Selbsthilfe Wanne-Eickel, die Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd und der Wohnungsverein Herne. Warum das und was hat die Woges vor?

Wir wollten den genossenschaftlichen Gedanken in Herne bewusster machen. Und die Genossenschaften bekannter. Wir dachten, das geschieht am besten, wenn wir etwas für Herne tun. Wir haben dafür eine regelmäßige Projektförderung auf die Beine gestellt. Sehr bewusst schauen wir dabei über unseren Tellerrand, unsere Wohnungsbestände, hinaus.

Über den Tellerrand schauen

Was ist im Geldtopf und wen haben Sie bisher in Herne gefördert?

10.000 Euro vergeben wir einmal jährlich. 2012 haben wir Kindergärten und Kindertagesstätten eingeladen, sich mit Projekten zu bewerben. 15 Projekte werden jetzt gefördert. In diesem Jahr haben wir Grundschulen dazu eingeladen, im nächsten Jahr werden es die berufsbildenden Schulen sein. Dieser mehrstufige Prozess bewirkt eine nachhaltige Projektförderung und stärkt unseren Bekanntheitsgrad.

Wie vermitteln Sie dabei den Gedanken, dass Genossenschaften etwas mit Gemeinschaft zu tun haben?

Vor allem, indem die Auswahl der Projekte von einem Förderrat getroffen wurde – der besteht aus jeweils zwei Mitgliedern der Woges-Genossenschaften. Nach den ersten drei Förderjahren werden dann alle unsere Mitglieder darüber entscheiden, wer oder was gefördert werden soll. Und wenn wir uns 2014 an weiterführende Schulen wenden, werden wir das Modell der Schülergenossenschaften bewerben.

Wir wolle den Einzelhandel stärken

Klingt gut! Hat die Woges denn auch Auswirkungen auf die Mitglieder der Woges selbst?

Auf jeden Fall! Seit es die Woges gibt, hat sich das Klima zwischen den Vorständen der Genossenschaften sehr verbessert. Wir tagen jeden Monat, entscheiden vieles auf kurzem Wege. Bei der regelmäßig stattfindenden Wohnungsbörse in Herne werden wir nicht mehr als einzelne Unternehmen, sondern nur noch als Woges auftreten. Und wir sind Mitglied der IG-City geworden und wollen mit dieser Mitgliedschaft helfen, den Einzelhandel in Herne zu stärken.

Und, was ist los beim Fußball im Revier?

Am 4.Mai haben wir, gemeinsam mit einigen Kollegen aus Köln, das entscheidende Spiel um den Klassenerhalt für Bochum gegen Köln angeschaut. Unser Verbandsdirektor Herr Rychter war auch dabei. Und da Bochum gewonnen hat, hat es auch viel Spaß gemacht.

Am vergangenen Wochenende fand ja das Spiel der Spiele statt - das Champions League Finale in Wembley, mit einem Revierclub, mit Borussia Dortmund. Obwohl ich vor Ort war und persönlich alles gegeben habe, hat es am Ende leider ganz knapp nicht gereicht. Aber als faire Sportsleute – und das sind wir ja hier im Revier – gratulieren wir natürlich den Bayern. Und für die nächste Saison gilt:

Auf ein Neues, Glück auf!

Veranstaltungen

Verkehrssicherungspflichten bei Elektroinstallationen: Verpflichtung des Vermieters zur Anlagenüberprüfung?

Zwischen Vermieter und Mieter kommt es in schöner Regelmäßigkeit zu Meinungsverschiedenheiten über Art und Umfang der wechselseitigen vertraglichen Verpflichtungen. Nicht immer eskalieren diese Streitigkeiten jedoch so weit, dass diese bis zum Bundesgerichtshof (BGH) führen, wie im vorliegenden Fall (BGH Urteil vom 15. Oktober 2008, Az.: VIII ZR 321/07).

Wolf-Rüdiger Senk ; Foto AVW

Hier stritten Mieter und Vermieter darüber, ob dem Vermieter einer Wohnung eine Verpflichtung zur regelmäßigen Inspektion aller Elektrogeräte und –leitungen in der Mietwohnung im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflichten obliegt. Diesem Dissens lag ein Schadenersatzanspruch des Mieters gegen seinen Vermieter aufgrund eines Brandschadens zugrunde:

Der Kläger behauptete, der Brand sei aufgrund eines technischen Defektes durch einen Kurzschluss im Bereich der Dunstabzugshaube in der Kochnische der Wohnung ausgelöst worden. Bei diesem Feuer wurde Inventar des Mieters im Wert von 2.630,00 EUR beschädigt oder zerstört, für welches er Schadenersatz nebst Zinsen und vorgerichtlicher Anwaltskosten begehrt. Während das erstinstanzlich angerufene Amtsgericht der Klage teilweise stattgab, hat das Berufungsgericht die Klage insgesamt abgewiesen. Dieser Ablehnung schloss sich der BGH in der Revision an.

Der BGH begründete seine ablehnende Entscheidung damit, dass der Vermieter nicht verpflichtet sei, ohne besonderen Anlass eine regelmäßige Inspektion sämtlicher Elektroinstallationen einschließlich der Elektrogeräte in den Wohnungen seiner Mieter vornehmen zu lassen. Zwar räumte der Senat ein, dass den Vermieter grundsätzlich eine Verkehrssicherungspflicht für das vermietete Objekt insoweit treffe, als er verpflichtet sei, das Objekt in einem gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten und nicht in einer Weise zu vernachlässigen, dass daraus Gefahren für die Mieter entstünden. Hinsichtlich der vom Kläger behaupteten Verpflichtung zum turnusgemäßen „E-Check“ sah das Gericht jedoch keinerlei gesetzliche Verpflichtung des Vermieters und lehnte auch eine analoge Anwendung der Bestimmungen der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften auf das Wohnraummietverhältnis ab. Dies sei wegen des damit verbundenen Aufwandes für den Vermieter nicht zumutbar und würde ihm im Ergebnis eine Art Garantiehaftung aufbürden (BGH a.a.O., Rn. 6, 17).

Insbesondere bei den dem Vermieter nicht ohne weiteres zugänglichen Räumlichkeiten des Mieters könne mangels Zugriffsmöglichkeit ohnehin nur eine eingeschränkte Verpflichtung zur Prüfung unterstellt werden, etwa wenn der Mieter technische Probleme angezeigt habe oder sich aus sonstigen Umständen Bedenken hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit der Elektroinstallationen ergeben hätten. Der BGH sah auch keinen Grund zu einer abweichenden Beurteilung aufgrund der von dem Kläger angeführten DIN VDE 0105, welche eine Überprüfung elektrischer Anlagen in einem vierjährigen Turnus vorsieht. Er begründete seine abweichende Sicht damit, dass es sich bei den DIN-Normen nicht um Rechtsvorschriften, sondern um private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter (BGH a.a.O., Rn. 20) handelt.

Auch sah der BGH keinen Widerspruch zu seiner Rechtsprechung zur Umlagefähigkeit von Kosten der Elektrorevision als Betriebskosten, die er für umlagefähig (da nicht gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßend) erachtet hatte. (BGH Urteil vom 14. Februar 2007, Az.: VIII ZR 123/06). Diese Argumentation erscheint auf den ersten Blick möglicherweise widersprüchlich, ist aber nichtsdestotrotz aus Vermietersicht uneingeschränkt zu begrüßen, da damit eine weitere aus Praxissicht überflüssige Regulierung vermieden wird. Aus gutem Grund haben auch die Wohngebäudeversicherer, bei denen per se keine ausgeprägte Risikobereitschaft besteht, in ihren Versicherungsbedingungen für die verbundene Wohngebäudeversicherung (VGB) darauf verzichtet, den Versicherungsnehmern einschlägige Prüfverpflichtungen aufzugeben, anders als dies etwa in der gewerblichen Feuerversicherung und deren Bedingungen (AFB) bzw. Klauseln der Fall ist. Gut beraten ist in derartigen Streitigkeiten der gewerbliche Vermieter, der sich bei der Versicherung seiner Gebäude auf spezialisiertes fachliches Know How stützen kann, denn entsprechende Deckungskonzepte sehen vielfach einen subsidiären Einschluss des Mieterinventars im Schadenfall vor. Da in dem vom BGH entschiedenen Fall der Mieter offenkundig keine Hausratversicherung besaß, die anderenfalls den Schaden reguliert hätte, wäre der Weg durch die Instanzen bei entsprechend adäquatem Versicherungsschutz der Parteien entbehrlich gewesen.

Wolf-Rüdiger Senk

Mehr zum Thema Versicherung von Immobilien finden Sie unter www.avw-gruppe.de

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

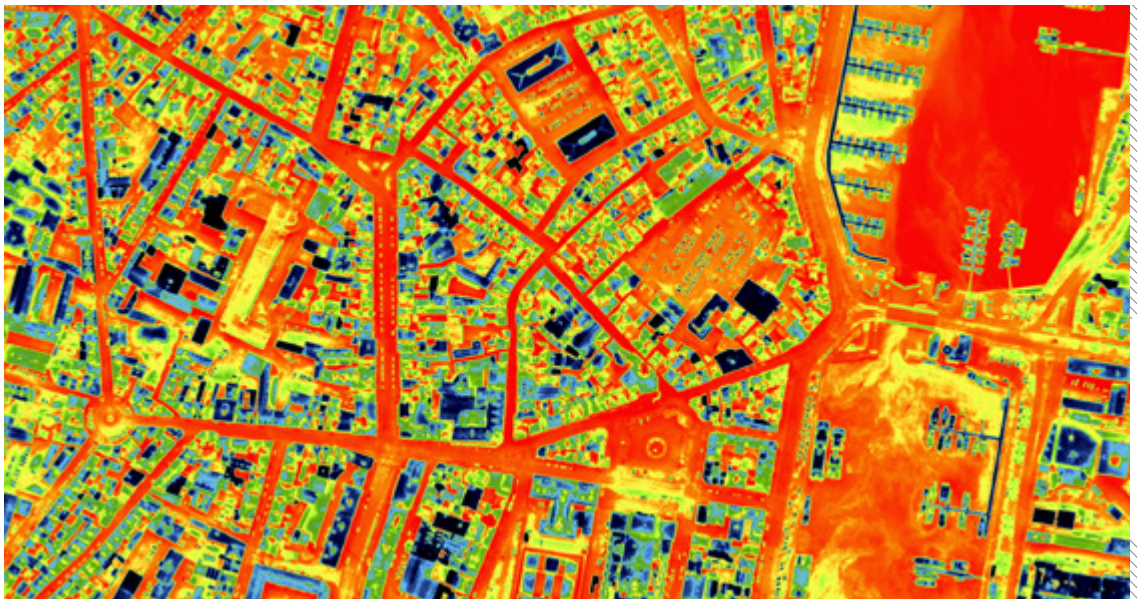
Wir helfen Ihnen beim Gackern!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de
Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de

Um-Frage

Thermografie von Gebäuden aus der Luft – für mehr Energieeffizienz und weniger Energiekosten

Einzigartiges Projekt gemeinsam mit RWE und Eurosense erfasst energetischen Zustand von Gebäuden aus der Luft flächendeckend. Analyse für Immobilienbesitzer unter voller Gewährleistung des Datenschutzes. Planungen für Projekte im kommenden Winter laufen jetzt an. Bereits rund 250.000 Immobilien erfasst. TÜV Rheinland hat gemeinsam mit dem technischen Dienstleister Eurosense ein von RWE-initiiertes und gefördertes Projekt gestartet, das dazu beitragen soll, Wärmeverluste an Gebäuden flächen-deckend zu analysieren und dauerhaft zu verringern. Dabei setzen die Partner auf die thermografische Erfassung aus der Luft. Der neue Service wird flächendeckend in Deutschland angeboten.



Energie Thermografieanalyse aus der Luft TÜV Rheinland Eurosense Schnitt Fotorechte bei Eurosense; Foto: Eurosense

Worum geht's? Die Thermografie von Gebäuden ist ein gängiges Verfahren, um Schwachstellen in der Gebäudehülle zu identifizieren, die sich negativ auf die Energiebilanz auswirken. Gleichzeitig ergibt sich ein wichtiger Ansatzpunkt, um durch Gegenmaßnehmen wirksam Energie zu sparen und unnötige CO2-Emmissionen zu ermitteln und zu reduzieren. Problematisch beim Einsatz der Thermografie ist häufig der Zugang zu vielen Gebäuden. So lassen sich Dächer nur schwer vollständig erfassen. Insbesondere Flachdächer und große Hallen sind nicht ohne Hilfsmittel zu analysieren. Gleichzeitig lässt der Zustand der Dächer einen guten Rückschluss auf den energetischen Zustand des gesamten Gebäudes zu. Deshalb bieten TÜV Rheinland in Zusammenarbeit mit der Firma Eurosense und der RWE für Kommunen thermografische Analysen aus der Luft an. Zu diesem Zweck wird ein mit Spezialkameras ausgestattetes Flugzeug in den Wintermonaten zu einer Befliegung entsandt, um ein vollständiges Wärmebild der jeweiligen Stadt zu gewinnen. Die Partner haben gemeinsam bereits mehrere Projekte umgesetzt. So haben die Fachleute von RWE finanziell und konzeptionell geförderte Thermografieanalysen aus der Luft in Rheinbach, Essen und Arnsberg erfolgreich durchgeführt. Dabei wurden rund 250.000 Immobilien erfasst. Die Planungen für den kommenden Winter laufen jetzt bereits an.

Bei den Flügen werden je nach Größe der Stadt mehrere 1.000 Thermografiebilder aufgenommen. Auf diesem Weg werden kleinste Abweichungen der Oberflächentemperaturen aus großer Höhe aufgezeichnet und Wärmestrahlung sichtbar gemacht. Die Flüge erfolgen unter bestimmten meteorologischen Bedingun-

TÜV Rheinland hat gemeinsam mit dem technischen Dienstleister Eurosense ein von RWE-initiiertes und gefördertes Projekt gestartet, das dazu beitragen soll, Wärmeverluste an Gebäuden flächendeckend zu analysieren und dauerhaft zu verringern. Dabei setzen die Partner auf die thermografische Erfassung aus der Luft. Der neue Service wird flächendeckend in Deutschland angeboten. Bislang wurden 250.000 Immobilien energetisch analysiert.

GOLFTROPHY
für die Immobilienwirtschaft 2013

»Es spielt keine Rolle, wie du Golf spielst, nur mit wem.«

(Unbekannter Verfasser)

Sie golfen gern? Sie schätzen gute Gespräche mit Kollegen aus Ihrer Branche? Dann sichern Sie sich jetzt Ihre Teilnahme an dem exklusiven Sportevent der Immobilienwirtschaft.

- Region Süd: 28.06.2013 Golfclub Reichertshausen in Reichartshausen
- Region Ost: 16.08.2013 Potsdamer Golf Club in Ketzin
- Region West: 09.08.2013 Golfclub Gut Frielinghausen in Sprockhövel
- Region Südwest: 20.09.2013 Golfplatz Heddesheim Gut Neuzenhof in Viernheim

www.Golftrophy-fuer-die-Immobilienwirtschaft.de

Aareon alsecco techem VIESMANN VALLOX

Teilnahmebedingungen: Teilnahmeberechtigt sind Führungskräfte aus Wohnungsunternehmen oder von Hausverwaltungen, die Mitglied eines anerkannten Golfclubs sind und über eine Stammvorgabe bis -54 verfügen.

TECZ101-07_AZ_GolfTrophy_210x280_vFIN.indd 1 22.02.13 10:48

gen in der kalten Jahreszeit. Sie müssen in niederschlagsfreien Nächten, bei weitgehender Windstille und Temperaturen bis 5 Grad Celsius stattfinden. Die mit spezieller Messtechnik ausgestatteten Flugzeuge fliegen in einer Höhe von rund 1.000 Metern über Grund. Während der Flüge finden gleichzeitig Bodenmessungen statt, die die Aussagekraft bei der Auswertung erhöhen.

Die Einzelaufnahmen werden durch Eurosense georeferenziert, zu einem Thermomosaik zusammengefügt und im Anschluss durch TÜV Rheinland mit der Liegenschaftskarte verschnitten. So erfolgt eine Analyse und Interpretation aller Dachflächen mit Klassifikation der Wärmeabgabe und die Identifizierung von Energieverlusten. Je nach Ausgestaltung des Projekts ist es möglich, jedem Immobilieneigentümer einen individuellen Ausschnitt seines Flurstücks zur Verfügung zu stellen. TÜV Rheinland generiert hierzu die individuellen Informationsschreiben und stellt die Informationen über eine zugangsgeschützte Webanwendung den Eigentümern zur Verfügung. Die Bürgerinnen und Bürger werden von vornherein in die Umsetzung der Projekte einbezogen, denn Bürgerbeteiligung sowie die Gewährleistung und Sicherstellung des Datenschutzes sind wesentliche Aspekte des Projekts.

Durch Wärmeverluste an Gebäuden entstehen unnötige Kosten für Hausbesitzer und Mieter. Thermografiemessungen können einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten, indem die Kommune ihre Bürgerinnen und Bürger für das Thema Energieeffizienz sensibilisiert. Gleichzeitig erhalten gewerbliche und private Immobilieneigentümer sowie die Kommune selbst wertvolle Hinweise auf mögliche energetische Sanierungsoptionen. Die Erkenntnisse aus einer solchen Thermografieanalyse können von einer Vielzahl lokaler Akteure genutzt werden. Die Thermografiebefliegung eignet sich daher auch hervorragend als konkrete Maßnahme für kommunale Klimaschutzkonzepte, die von Gemeinden unterstützt durch TÜV Rheinland entwickelt und umgesetzt werden. Mittelfristig ergeben sich Kosteneinsparungen in größerem Umfang. Gleichzeitig kommen energetische Optimierungen auch dem lokalen Handwerk zugute.

Frank Ehlert

Studium Immobilienwirtschaft

Hochschule für
Wirtschaft und Umwelt
Nürtingen-Geislingen

Eine der besten Adressen

für die Immobilienwirtschaft

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

www.studium-immobilien.de

Studiengang Immobilienwirtschaft
Parkstraße 4
73312 Geislingen an der Steige

Tel 0 73 31 / 22-540 oder -520
Fax 0 73 31 / 22-560

Gebäude/Umfeld

Berliner Energietage: Zeichen auf Grün für das intelligente Haus

Die Zusammenführung von Elektroinstallation und Gebäude-systemtechnik stand im Mittelpunkt der Veranstaltung der HEA-Fachgemeinschaft für effiziente Energieanwendung e. V. am 17. Mai im Berliner Ludwig-Erhard-Haus. Mehr als 200 Interessierte aus Politik, Wirtschaft, Verwaltung und Verbänden sowie Fachhandwerker, Planer, Architekten und Consultants waren der Einladung im Rahmen der Berliner Energietage gefolgt. Das Thema „Das Gebäude als funktionales System – Energieeffizienz, Komfort und Sicherheit" versprach interessante Fachdiskussionen zu zentralen Handlungsfeldern der Energieeffizienz. Unter die Lupe genommen wurden u. a. die Innovationskraft der Geräte herstellenden Industrie, die Investitionsbereitschaft und das Verhalten der Nutzer sowie eine praxisorientierte und realitätsnahe Beschreibung und Evaluierung von Projekten.

Mehr als 200 Interessierte aus Politik, Wirtschaft, Verwaltung und Verbänden sowie Fachhandwerker, Planer, Architekten und Consultants waren der Einladung der HEA-Fachgemeinschaft in das Ludwig-Erhard-Haus gefolgt; alle Fotos HEA

Basis für Sicherheit und Komfort

Am Beispiel der Richtlinie RAL-RG 678 und der seit 2011 um die Gebäudesystemtechnik erweiterten HEA-Sterne-Ausstattung zur Elektroinstallation in Wohngebäuden (Basis DIN 18015) führte HEA-Geschäftsführer Dr. Jan Witt aus, wie wichtig die Entwicklung verlässlicher, fachlich fundierter Rahmenbedingungen für neue Technologien und ihre Verankerung in Systemnormen und fachpolitischen Gremien ist. Vernünftige Ausstattungsplanung und die Einhaltung der Qualitätsanforderungen in den Bereichen Beleuchtung, Steckdosen, Kommunikations- und Gebäudesystemtechnik schaffen die Basis für Sicherheit und Komfort sowie einen effizienten Gebäudebetrieb – bis hin zum Smart Home und die Einbindung in intelligente Netze. Das gilt ebenfalls für Heizung, Lüftung oder Sonnenschutz. Dabei sind Nutzen und Funktion stärker in den Fokus zu rücken. Die Richtlinie bzw. die HEA-Ausstattungswerte helfen Planern und Bauherren bei der Orientierung auf zukunftsfähige Lösungen.

Datenlage sichern – Effekte evaluieren

Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus von der Hochschule Ruhr West und EBZ Business School zeigte, wie wichtig es ist, Verbrauchsdaten zu erheben und Nutzerverhalten auszuwerten, damit Effekte von Smart-Home-Lösungen evaluiert werden können.

„Die Zeichen für das intelligente Haus stehen auf Grün", knüpfte Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus von der Hochschule Ruhr West und EBZ Business School an. Er stellte Erfahrungen aus dem Pilotprojekt Innovation City Bottrop mit 12.500 Gebäuden der Innenstadt und angrenzender Stadtteile vor. Alte Zechensiedlungen, Industriegebäude oder Wohnhäuser aus den 70er- oder 80er-Jahren sollen im Sinne des Klimaschutzes innerhalb von zehn Jahren saniert und der CO2-Ausstoß halbiert werden. Neu ist die systematische Sanierung ganzer Wohnquartiere. Sozialverträglicher Stadtumbau, der sich für Eigentümer – gut 10.000 Gebäude sind in Privatbesitz – und Mieter gleichermaßen rechnet. Ziel ist mehr Wohnkomfort, der bezahlbar bleibt. Eine im Rahmen des Projektes durchgeführte anonyme Datenerhebung zeigt: Das Alter des Hauses allein ist nicht ausschlaggebend für hohen Energieverbrauch. Ursachen sind schlecht aufeinander abgestimmte Anlagentechnik, nichtfunktionierende Nachtabsenkung oder ineffiziente Fensterlüftung. Assistenzsysteme können energiesparendes Verhalten erleichtern, denn Nutzerverhalten und Verbrauchstransparenz sind genauso wichtig wie die technischen Aspekte der Gebäudesanierung.

Grinewitschus empfiehlt das Heranziehen von Verbrauchsdaten, um die Effekte intelligenter Gebäudetechnik im Zusammenspiel der Effizienzmaßnahmen objektiv zu bewerten. Eine systematische Auswertung gehöre seiner Meinung nach in die künftige Energieeinsparverordnung (EnEV). Beiträge aus dem Publikum bestätigten: Es mangelt an einem kompletten Feedback für Nutzer, Hersteller und Baufachleute.

Über die HEA: Die HEA-Fachgemeinschaft für effiziente Energieanwendung e. V. hat ihren Sitz in Berlin. Sie ist der Marktpartnerverbund der Energiewirtschaft. Mitglieder sind Energieversorger, Unternehmen der Geräteindustrie, die Spitzenverbände der Energie- und Wasserwirtschaft BDEW, der Elektro- und Elektronikindustrie ZVEI, der Elektro- und Sanitärfachhandwerke ZVEH und ZVSHK sowie des Fachgroßhandels VEG und DGH. Die Schwerpunkte liegen in der Beratung und Information über energieeffiziente Anwendungstechnik und zu Energiedienstleistungen. Unter ihrem Dach werden drei Marktinitiativen gebündelt: ELEKTRO+, WÄRME+ und HAUSGERÄTE+.

Neue Technik rechnet sich

„Energieeffizienz ist die Brückentechnologie für die vollständige Umstellung der Stromversorgung auf Erneuerbare Energie", so die These Peter Stamms, Generalbevollmächtigter und Corporate Affairs Office International bei Wilo.

Die Bewertung von Effekten eingesetzter Fördermittel hält Peter Stamm, Generalbevollmächtigter und Corporate Affairs Office International bei Wilo, weltweit führender Hersteller von Heizungspumpentechnik, für wünschenswert, aber derzeit politisch nicht durchsetzbar. Seine These: „Energieeffizienz ist die Brückentechnologie für die vollständige Umstellung der Stromversorgung auf Erneuerbare Energie." Zugleich sieht er hier ein wirksames Konjunkturprogramm für Deutschland. Nach seiner Meinung finanziert sich die Energiewende damit „fast wie von allein". Geht man von einem Gesamtverbrauch an Wärme in Gebäuden in Deutschland von 610 TWh aus, kann durch die Verdopplung der energetischen Sanierung auf zwei Prozent fast ein Drittel eingespart werden. Davon entfallen 183 TWh auf Primärenergie und 110 TWh auf elektrische Energie! Die Wirtschaftlichkeit des Austauschs von Pumpen schlägt ebenso zu Buche, wie Stamm an Beispielen verdeutlichte.

An Beispielen aus Neubau und Sanierung erläuterte Gerold Fuge von Stiebel Eltron smarte Lösungen für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung.

So amortisierten sich durch den Einsatz neuer Technik die Kosten in der Regel schon nach zweieinhalb Jahren – bei nutzerfreundlicher Einzelraumregelung mit individuellen Wochenzeitprofilen, Optimierungsfunktion und bedarfsgeführter Vorlauftemperatur.

Smarte Lösungen für Heizung, Lüftung und Warmwasser stellte Gerold Fuge von Stiebel Eltron vor. Am Beispiel des Wohnparks Emsterrassen, der gerade in Greven entsteht, legte er das effiziente Zusammenspiel von Wärmeerzeugung, zentraler Warmwasserbereitung, Fußbodenheizung, dezentraler Lüftungstechnik sowie transparenter Steuerung via Internetservice-Gateway (ISG) anschaulich dar. Mit einer Heizlast von 10 W/m2 erreicht das Referenzgebäude Passivhausniveau. Durch optionale Kombination von Wärmepumpe und Photovoltaik kann Strom für den Eigenverbrauch erzeugt werden.

Durch optionale Kombination von Wärmepumpe und Photovoltaik kann Strom für den Eigenverbrauch erzeugt werden

Dass energieeffiziente Sanierung im Bestand sozialverträglich sein kann, zeigt das Beispiel des Beamtenwohnungsvereins in Solingen. Hier werden vier Wohnblöcke aus den 50er-Jahren in den Effizienzhaus-Standard 100 versetzt. Modernisiert wird in bewohntem Zustand – je Wohnung an nur zwei Tagen. Da die Energieversorgung künftig überwiegend aus Erneuerbaren erfolgt, bleibt die Warmmiete bei gestiegener Wohnqualität konstant.

Nutzer nicht zurücklassen

Udo Neumann, Director Prosumer Programm Deutschland, Schneider Electric, stellte innovative Lösungen seines Unternehmens für das intelligente Wohngebäude vor.

Gebäudefunktionen lassen sich heute weit entfernt von Zuhause mit dem Smartphone steuern. „Wie viele Apps verträgt der Nutzer?“, fragt Udo Neumann, Directory Prosumer Programm Deutschland, Schneider Electric in seinem Vortrag. Der weltweit tätige Spezialist für Energiemanagement geht einen anderen Weg und hält Portale für Kunden vor. Der für 2014 avisierte Netzausbau, integrierte Demand/Response-Systeme, ein Monitoring, das Wetterlagen berücksichtigt, oder die Förderung von privaten Elektrospeichern ab Mai haben Verbrauchsverschiebungen zur Folge, auf die wir uns einstellen müssen. Laut Neumann führt dies folgerichtig zu immer intelligenteren Systemen. Auch Ausbildung und Schulung stehen vor neuen Herausforderungen; internetbasierte Konzepte sind zukunftsfähiger als einzelne Herstellerschulungen. Ebenso sind Standards für die Kombinierfähigkeit von Systemen und Anlagen unter Einbeziehung aller Gewerke notwendig. Allein durch Energiemanagement hält Neumann eine Energieeinsparung von 30 Prozent für möglich. Wie wichtig die Akzeptanz der Nutzer für Smart-Home-Lösungen ist, untersuchte TNS Infratest im Rahmen einer internationalen Zukunftsstudie. Apostolos Apergis, Senior Director Technology & Energy, stellte die Ergebnisse vor. 40 Prozent der Befragten in Deutschland haben das Bedürfnis, persönliche Daten zu schützen. Erfolgreiche Smart-Home-Angebote müssen diese Vorbehalte berücksichtigen. Nur 16 Prozent sind bereit, auch komplizierte Technologie zu nutzen. Also müssen Connected Homes im Umkehrschluss auf die Nutzer zugeschnitten einfach und klar kommuniziert werden. Zu den Vorbehalten hinsichtlich eines Energiemanagements im Haushalt zählen u. a. die Anschaffung neuer kompatibler Hausgeräte, hohe Technikabhängigkeit sowie Kosten. 58 Prozent der Deutschen würden einen automatischen Energiemanager nur dann nutzen, wenn er kostenfrei zur Verfügung steht. Apergis empfiehlt daher, Kostenersparnis und Umweltentlastung klar in den Vordergrund zu stellen. Ängste vor Autonomieverlust sind ernst zu nehmen. Der Nutzer muss zu jeder Zeit die Steuerungshoheit besitzen und eingreifen können.

Nur 16 Prozent sind bereit, auch komplizierte Technologie zu nutzen

Fazit: Die technischen Voraussetzungen für mehr Energieeffizienz im privaten Bereich sind da. Jedoch wird vorhandenes Potenzial nur ausgeschöpft, wenn die Anwender zielgruppengerecht einbezogen und motiviert werden.

Red.

KREATIVE PLATTEN RAUM DESIGNER GESUCHT

JEDER M² DU

WOHNSINN IN DER PLATTE

WWW.JEDER-QUADRATMETER-DU.DE

DIY WOHNRAUM UND MÖBELDESIGNER MIT FAIBLE FÜR PLATTEN-RAUMDESIGN GESUCHT

Plattenräume anders sehen und neu kreieren. Zeige deine Vision vom Wohnen in der Platte. Deine Herausforderung: Plattenraum Design mit Stil zum Selbermachen... auch für den kleinen Geldbeutel.

Unsere Redaktion wählt aus und stellt dein DIY-Möbel mit Bauplan exklusiv ins Plattenkulturportal www.jeder-quadratmeter-du.de und verlinkt auf deine eigene Website. Die Rechte bleiben bei dir.

Interesse? Dann setzt Euch mit uns in Verbindung:

Redaktion: DIY@jeder-quadratmeter-du.de

Verantwortlich: WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
steffi.pianka@wbm.de, mobil 0151 14 74 05 20

Designpartner: www.orterfinder.de

Gebäude und Umfeld

Faire Preise, beste Lage, attraktive Ausstattung: Das Neubauprojekt der Hamburger Heim von 1928 GmbH in Winterhude

Mitten im beliebten Hamburger Stadtteil Winterhude, zwischen Alster und Stadtpark, ist ein Neubau geplant. Wer denkt, es handelt sich um Eigentumswohnungen der gehobenen Preisklasse, liegt falsch. Alle Wohnungen werden ausschließlich zur Miete zu fairen Preisen angeboten. Die Ausstattung leidet darunter nicht im Geringsten: Von einer Tiefgarage für Autos und insbesondere auch Fahrräder, einem Innenhof mit großem Gartenbereich und dekorativen Bäumen bietet der Gebäudekomplex alles was das Mieterherz begehrt.

Visualisierung des Neubaus der Hamburger Heim von 1928 GmbH – Ansicht Krochmannstraße / Efeuweg.

Bislang steht auf dem Winterhuder Areal Krochmannstraße, Efeuweg, Beim Jacobjstift noch ein Wohnkomplex aus den späten 1920er Jahren. Eigentümer der Gebäude ist die Hamburger Heim von 1928 GmbH. Die Gesellschaft gehört zu 100 Prozent der Stiftung Hamburger Hilfsspende, die soziale Einrichtungen und Projekte in Hamburg finanziell unterstützt. Im Herbst dieses Jahres soll ein erster Abschnitt des Komplexes abgerissen und ab Januar 2014 durch einen Neubau ersetzt werden. Denn die alten Gebäude weisen große Baumängel auf, wie beispielsweise Fassaden, die bereits mit Schraubankern quer durch das Gebäude gesichert wurden, sich aber trotzdem weiterhin bewegen. Da keinerlei statische Berechnungen aus der Bauzeit vorliegen, ist nicht nur die Beurteilung aktueller Schäden, sondern auch die Optimierung der Energieeffizienz äußerst schwierig. Aufgrund der Holzdecken und -böden sind außerdem heutige Anforderungen an den Brand- oder Schallschutz nicht umsetzbar. Nicht zuletzt lässt auch die Barrierefreiheit zu wünschen übrig, was vielen älteren Bewohnern sehr zu schaffen macht.

Sanierung der bestehenden Gebäude wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll

Angesichts der großen Mängel ist die Sanierung der bestehenden Gebäude wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll. Ein Neubau ist somit sowohl aus architektonischer als auch aus finanzieller Sicht die attraktivere Lösung. „Ziel dabei ist jedoch nicht eine Gewinnmaximierung, sondern der Erhalt des Mietwohnhauses, an dessen Standort die Hamburger Heim GmbH im Jahr 1928 unter sozialen Gedanken gegründet wurde“, betont Wilfried Russ, Geschäftsführer der Gesellschaft.

Mit 100 bis 110 Wohnungen stehen im Neubau sogar mehr Einheiten zur Verfügung. Der größte Teil der Wohnungen umfasst zwischen 50 und 75 Quadratmeter, einige wenige sind größer. Alle Treppenhäuser werden mit einem Fahrstuhl ausgestattet und über 80 Prozent der Wohnungen sind barrierefrei. Außerdem sollen im Kellergeschoß eine Tiefgarage für circa 100 Autos und ein separater Abstellbereich für rund 120 Fahrräder entstehen. Für ein angenehm grünes Wohnambiente wird der Innenhof – falls die vorhandenen Bäume nicht erhalten werden können – wieder mit neuen Bäumen bepflanzt.

Visualisierung des Neubaus der Hamburger Heim von 1928 GmbH – Ansicht Beim Jacobjstift.

Alle Mieter und auch der Mieterbund wurden von Beginn der Planung miteinbezogen und regelmäßig über den Fortgang informiert. So konnte auch in der Planungs- und Umbruchzeit das gegenseitige Vertrauen gestärkt werden. "Ich bin sehr stolz darauf, dass sich in einer Umfrage über 90 Prozent der Mieter deutlich für den Neubau ausgesprochen haben", sagt Wilfried Russ erfreut. Die ersten Umzüge sind bereits erfolgt. Die meisten Mieter des ersten Bauabschnitts können auch in der Umbauphase innerhalb des Bestandes der Hamburger Heim von 1928 GmbH wohnen bleiben.

Anna Bilger

Über 90 Prozent der Mieter deutlich für den Neubau ausgesprochen

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

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de
Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de

Gebäude und Umfeld

„The Shard“ in London: Edelkarossen logieren auf Parksystem aus Aitrach

Die ganze Welt spricht über das bedeutendste Neubauprojekt in Westeuropa, den imposanten Wolkenkratzer „The Shard – at London Bridge Tower“. Der jetzt eröffnete 310 Meter hohe Glasturm über den Dächern von London ist mit seinen 95 Etagen das höchste Gebäude in Westeuropa und gleichzeitig eine ganz besondere Referenz für die Klaus Multiparking GmbH aus Aitrach bei Memmingen. Der Premiumanbieter aus dem Allgäu installierte in dem 111.000 m2 großen Gebäudekomplex ein vollautomatisches Parksystem vom Typ MasterVario R3 mit 48 Parkplätzen, auf denen in erster Linie die Gäste des Shangri-La-Luxushotels ihre Edelkarossen auf Knopfdruck parken lassen.

The Shard – at London Bridge Tower; Foto Sellar Property

ten“, erklärt Prokurist und Exportleiter Michael Groneberg. Bereits im Jahr 2006 begann die Projektplanung für das neue Parksystem, drei Jahre später bekam Klaus Multiparking den Zuschlag für den Auftrag und zum Jahreswechsel 2012/13 war der MasterVario R3 aus Aitrach komplett installiert und betriebsbereit. Das eigene Projektteam, das aus Mitarbeitern aus den Bereichen Konstruktion, Marketing, Vertrieb und Service bestand, benötigte dann gerade mal elf Monate für die Ausarbeitung des Designs, die Fertigung sowie die Montage und Inbetriebnahme der Anlage.

Den Besucher von „The Shard“ wird die High-Tech-Anlage aus dem Allgäu größtenteils verborgen bleiben. Zum einen, weil die 48 Stellplätze nur den Hotelgästen des Shangri-La-Hotels vorbehalten sein werden und die Zahl der Stellplätze von den Londoner Lokalpolitikern strikt limitiert wurde. „Die Innenstadt von London soll so weit wie möglich autofrei bleiben, und da wollten die Verantwortlichen auch bei diesem Projekt ganz bewusst ein Zeichen setzen“, so Groneberg. Zum anderen ist der sechsstöckige MasterVario R3 von Klaus Multiparking gut versteckt unterirdisch untergebracht. Gerade mal 24 Quadratmeter groß ist die Grundfläche im Erdgeschoß, die für die Aufnahme der Fahrzeuge nötig ist. Die Edelkarossen werden dann sicher, schnell und vollautomatisch in den sechs Ebenen des MasterVario R3 geparkt. Jede Ebene bietet links und rechs vier Stellplätze für Fahrzeuge, die bis zu 5,20 Meter lang und 2,15 Meter breit sein dürfen. Ebene sechs nimmt SUV mit einer Fahrzeughöhe von bis zu 2,00 Metern auf, die anderen 40 Fahrzeuge können bis zu 1,60 Meter hoch sein. Somit sind für die Unterbringung von 48 PKW gerade mal 2380 m3 und eine Grundfläche von 184 m2 nötig, was einem Flächenbedarf von nicht einmal 4 m2 pro Fahrzeug entspricht.

Wir bringen Ihren Führungsnachwuchs auf Erfolgskurs

Die Initiative „Kieler Immobilien Dialog“ hat sich zur Aufgabe gemacht, den angehenden Management-Nachwuchs der norddeutschen Immobilienwirtschaft über die bestehenden Ausbildungsmöglichkeiten hinaus bestmöglich zu fördern – mit diesem einzigartigen 6-tägigen Nachwuchskräfte-Seminar mit Top-Experten der Immobilienwirtschaft:

- Vormittags Workshops und Diskussionen mit führenden Referenten der Immobilienbranche
- Nachmittags Segeln auf der Ostsee mit Profitrainern der Universität Kiel

Eine großartige Chance, Führungskompetenzen zu stärken, vom Know-how der Branchenexperten zu profitieren, neueste Trends kennenzulernen und sich auszutauschen.
Bewerben Sie sich jetzt für den 1. Kieler Immobilien Dialog vom 18.08. bis 23.08.2013.

Mehr Informationen und Bewerbungsunterlagen bei Andreas Daferner (Referent Bildung, vnw) unter **040-52 011-218** und Carsten Jeschka (Vertriebsdirektor, Kabel Deutschland) unter **040-63 66-1000** oder **www.kieler-immobilien-dialog.de**

Eine Initiative von:

vnw
Hamburg
Mecklenburg-Vorpommern
Schleswig-Holstein

Hochschule für
Wirtschaft und Umwelt
Nürtingen-Geislingen

Kabel Deutschland

The Shard – at London Bridge Tower zählt zu den imposantesten Bauprojekten in Europa.

Zum Vergleich: Beim Bau von Parklösungen mit Fahrrampen und Fahrgassen hätte man pro Fahrzeug mehr als 30 m2 Fläche benötigt. Der MasterVario R3 von Klaus Multiparking ist damit ein absoluter Flächen- und Raumsparer und kommt immer dann zum Einsatz, wenn viele Fahrzeuge auf engstem Raum untergebracht werden müssen. Höchsten Wert legte Klaus Multiparking beim „The Shard"-Projekt auf die Sicherheit der Anlage. „Es gab unzählige Sitzungen mit der Health-And-Safety-Projektgruppe in London. Die extrem hohen Anforderungen bei der Projektabwicklung, aber auch die hohen Sicherheitsauflagen setzen neue Maßstäbe", erklärt Groneberg. Das prestigeträchtige Projekt hat sich für die Klaus Multiparking GmbH bereits jetzt voll ausgezahlt. „‚The Shard' hat eine ungemeine Strahlkraft entwickelt und wir haben bereits einige interessante Anfragen für weitere Projekte erhalten. Mit der Installation in London konnten wir einmal mehr unseren guten Ruf als Premiumanbieter untermauern", freut sich Geschäftsführer Wolfgang Schuckel.

Wissenwertes Über das Projekt „The Shard – at London Tower Bridge":

Auf jeder Seite können vier Fahrzeuge untergebracht werden, also pro Ebene acht Fahrzeuge. Foto: Klaus Multiparking

Der Bau von „The Shard" stellte sich als eine große Herausforderung heraus, denn es mussten 200 Jahre alte Fundamente herausgestemmt werden, bevor der eigentliche Bau beginnen konnte. Außerdem musste das Gebäude direkt neben einem Bahnhof, der U-Bahn-Station „at London Bridge Tower" und einem Krankenhaus errichtet werden, ohne die Abläufe dort zu beeinträchtigen. Gelegen im Viertel Southwark bietet „The Shard" mit seinen 95 Etagen für jeden etwas: eine 360° Aussichtsplattform auf den höchsten Etagen, zehn Luxuswohnungen, ein Hotel der Luxushotelkette Shangri-La, Restaurants, Büroräume der Unternehmensberatung PriceWaterhouseCooper und im Erdgeschoss ein Einkaufszentrum. Die Aussichtsplattform auf der 59 Etage hat bereits seit Februar geöffnet und nimmt täglich bis zu 5000 Besucher auf (Tickets ab 24,95 Pfund für Erwachsene, Kinder ab 18,95). Mit dem neuen Besuchermagnet, der unübersehbar die Skyline der Stadt dominiert, wollen die Investoren das ganze Viertel neu beleben und zu einem neuen Höhenflug verhelfen. Zuletzt hatte sich kaum noch jemand für das Viertel, in dem auch Shakespeare gewohnt hatte, interessiert.

Ingo Jensen

Über die Klaus Multiparking GmbH: Klaus Multiparking mit Sitz in Aitrach (Baden-Württemberg) ist einer der führenden Anbieter von Autoparksystemen. Klaus Multiparking bietet innovative Lösungen für abhängiges und unabhängiges Parken an, zum Beispiel Doppelparker, Duplexparker und Stapelparker. Bekannt ist das Unternehmen vor allem für seine Multiparker der Typen MultiVario und MultiBase, die halbautomatischen Parksysteme TrendVario und die unterschiedlichen vollautomatischen Parksysteme MasterVario, die als Regal-, Tower-, oder Flächensysteme platzsparendes Parken ermöglichen. Auch Einzelbühnen wie SingleVario, Varioparker oder unterschiedliche Unterflursysteme zählen zum Produktprogramm. Alle Multiparking-Lösungen werden seit nahezu 50 Jahren unter höchsten Qualitätsansprüchen ausschließlich in Deutschland gefertigt. Das Unternehmen beschäftigt im Produktionswerk in Aitrach insgesamt 122 Mitarbeiter. Für seine innovativen Ideen wie das Parksystem MultiVario wurde das Unternehmen bereits ausgezeichnet, unter anderem mit dem Innovationspreis des Landes Baden-Württemberg. Die Geschichte der Klaus Multiparking GmbH reicht bis ins Jahr 1907 zurück, damals wurde Klaus als Wagnerei in Bad Tölz (Bayern) gegründet. Parksysteme fertigt Klaus Multiparking seit 1964. www.multiparking.com

Führung/Kommunikation

Fachkräftemangel in der Wohnungswirtschaft – KoWo-Vorsitzender Peter Bresinski: Mit systematischer Personalentwicklung gegensteuern

Im historischen Kaufhaus in Freiburg fand Mitte Mai die Frühjahrstagung der Vereinigung der baden-württembergischen kommunalen Wohnungsunternehmen (KoWo) statt. Über 50 Geschäftsführer und Führungskräfte diskutierten das Thema Personalentwicklung und -recruiting in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. „Der demografische Wandel beschäftigt die Branche nicht nur in Bezug auf das Wohnungsangebot, sondern zunehmend auch in puncto Nachwuchskräfte“, so der Vorsitzende Peter Bresinski, Geschäftsführer der GGH Heidelberg. „Hier müssen wir mit systematischer Personalentwicklung sowie verstärkter Aus- und auch universitärer Weiterbildung gegensteuern.“

Die Teilnehmer der Podiumsdiskussion auf dem entsprechenden Foto sind (von links nach rechts): Norbert Heinrich (Partner bei ifp – Institut für Personalberatung), Dirk Labusch (Chefredakteur der „Immobilienwirtschaft“), Thomas Schaefers (Referent für Berufliche Bildung und Personalentwicklung beim GdW), Prof. Dr. Hansjörg Bach (Prorektor der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen), Peter Bresinski (Vorsitzender der KoWo und Geschäftsführer der GGH Heidelberg); Foto KoWo

Die Mitarbeiter der kommunalen Wohnungsunternehmen zeichnen sich durch hohe Zufrie-denheit und langjährige Treue zum Unternehmen aus, doch gestaltet sich die Suche nach qualifizierten Nachwuchskräften im Wettbewerb mit anderen Branchen zum Teil schwierig. Die Nachfrage ist enorm: Von 60.000 Mitarbeitern in Unternehmen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. gehen 15.000 Beschäftigte in den kommenden Jahren in Rente. Bei den Auszubildenden ist das Interesse an der Immobilienbranche groß. Die Hälfte aller Immobilienkaufleute lernt bei einem Wohnungsunternehmen, hat danach jedoch über den Immobilienfachwirt hinaus fast keine Studienmöglichkeiten für genau diesen Bereich. Bei etwa 140 immobilienbezogenen Studiengängen in Deutschland ist die Wohnungswirtschaft kaum vertreten, wie Prof. Dr. Hansjörg Bach, Prorektor der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, bemängelte. Hier besteht ein großer Nachholbedarf, um künftig noch bessere Karrieremöglichkeiten bieten zu können und mehr akademische Impulse für die Branche zu erhalten.

Bei etwa 140 immobilienbezogenen Studiengängen in Deutschland ist die Wohnungswirtschaft kaum vertreten

Parallel müssen mehr Unternehmen als bislang in die Entwicklung ihrer Mitarbeiter, darunter auch Quereinsteigern, sowie von Führungskräften investieren. Norbert Heinrich, Partner vom ifp – Institut für Personal- und Unternehmensberatung, wies auf die Bedeutung hin, Nachfolger langfristig aufzubauen. Dies gilt besonders für Frauen, die für Führungspositionen stark gefragt sind, von denen es aber nur wenige mit dem entsprechenden fachlichen Hintergrund und der notwendigen Führungserfahrung gibt.

„Azubis sind für Unternehmen das, was Kinder für die Gesellschaft sind. Die kommunalen Wohnungsunternehmen sollten deshalb noch mehr junge Leute holen", so Thomas Schaefers, Referent für Berufliche Bildung und Personalentwicklung beim GdW. „Es gibt keine ar-beitslosen Immobilienkaufleute; die Absolventen sind begehrt in der Immobilienwirtschaft ebenso wie bei Banken und Sparkassen." Mit den Referenten diskutierten die Geschäftsfüh-rer der kommunalen Wohnungsunternehmen Maßnahmen gegen den drohenden Fachkräf-temangel in der Branche. Im Grußwort wies Freiburgs Oberbürgermeister Dr. Dieter Salomon auf die Wichtigkeit der städtischen Wohnungsunternehmen als politisches Steuerungs-instrument der Kommunen hin. Ralf Klausmann, Geschäftsführer der Freiburger Stadtbau GmbH, freute sich, dass die Tagungsteilnehmer seiner Einladung nach Freiburg so zahlreich gefolgt sind und sich dieses wichtigen Themas angenommen haben.

Ina Siebert

KoWo Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen
c/o GGH Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg
Bluntschlistraße 14
69115 Heidelberg

Ihr Ansprechpartner
Peter Bresinski, Vorsitzender der KoWo und Geschäftsführer der GGH
Tel.: 0 62 21/53 05-203
GF@ggh-heidelberg.de

Über die KoWo

In der Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen, kurz KoWo, haben sich rund 60 kommunale und landkreisbezogene Wohnungsunternehmen zu-sammengeschlossen. Sie verwalten über 130.000 Mietwohnungen und gehören mit einem Investitionsvolumen von über 250 Millionen Euro zu den wichtigsten Auftraggebern der hei-mischen Bauwirtschaft. Ziel der seit 1990 bestehenden Vereinigung ist es, ihre spezifischen Interessen auf Landesebene zu vertreten und zu bündeln.

Veranstaltungen

Kunst im Büro: Welche Kosten lassen sich absetzen?

Ein Gemälde im Konferenzraum, eine Fotoserie im Wartezimmer oder eine Skulptur im Chefbüro. Viele Unternehmen schmücken ihre Räumlichkeiten mit Kunstwerken, um Kunden, Geschäftspartnern und Mitarbeitern ein attraktives Ambiente zu bieten. Nicht wenige sehen Kunst als Teil ihrer Firmenphilosophie, um wichtige Werte und Botschaften ihres Unternehmens zu vermitteln.

NordArt 2013, 230 Künstler aus 55 Länder, 22.000 qm ehemalige Eisengießerei der Carlshütte, 400 qm ACO Wagenremise, 80.000 qm historischer Park, Europas führende Ausstellung der Gegenwartskunst mitten in Schleswig-Holstein; Foto Anka Tollgaard

Wer die Geschäftsräume mit geschmackvollen Werken ausstattet, muss mitunter tief in die Tasche greifen. Deshalb ist es von Vorteil, wenn sich die Finanzbehörden an den Kosten beteiligen. Doch Investitionen in Kunst bergen einige steuerliche Haken, warnt die Wirtschaftskanzlei DHPG. Schnell lehnen die Finanzbeamten einen steuermindernden Betriebskostenabzug ab. Ob die Ausgaben absetzbar sind, kann von vertraglichen Feinheiten abhängen. Deshalb sollten Unternehmen vorab steuerlichen Rat einholen.

Finanzbeamte zeigen ein zwiespältiges Kunstverständnis. Bei dem Ankauf von Werken „anerkannter Künstler" geht der Fiskus davon aus, dass kein Wertverlust, sondern eine Wertsteigerung eintritt. Unternehmen dürfen den Kaufpreis keinesfalls abschreiben. „Abschreiben lassen sich nur Gegenstände, die sich wirtschaftlich abnutzen", betont Thomas Nöthen, Wirtschaftsprüfer der DHPG Euskirchen. „Sinkt der Marktpreis oder setzt ein nachweislicher Stilwandel ein, kommen allenfalls Teilwertabschreibungen in Betracht." Bei Werken „nicht anerkannter Künstler" hingegen, billigen die Finanzbehörden einen Betriebskostenabzug. Solche Kunstgegenstände wertet die Finanzverwaltung als Gebrauchskunst, die über die Jahre meist unmodern wird und an Wert verliert. Unternehmen können die Anschaffungskosten für Gebrauchskunst über einen Zeitraum von bis zu 15 Jahren abschreiben. Die bezahlte Umsatzsteuer ist unter den üblichen Voraussetzungen ggf. als Vorsteuer abziehbar.

Nicht ganz einfach ist zu ermitteln, ob ein Künstler „anerkannt" ist oder nicht. Nach Ansicht des Bundesfinanzhofs gilt ein Künstler als anerkannt, wenn Kunstsachverständige sein Werk als künstlerisch bedeutsam einschätzen. Obendrein sind Kunstpreise, die Teilnahme an wichtigen Ausstellungen und der Ankauf von Werken durch überregional bekannte Museen wichtige Merkmale für den Rang eines Künstlers. Da die Finanzverwaltung nicht alle Entwicklungen auf dem Kunstmarkt verfolgen kann, ist der Kaufpreis oft ein wichtiger Anhaltspunkt. „Anschaffungen von bis zu 5.000 Euro wertet die laufende Rechtsprechung regelmäßig als Gebrauchskunst", so DHPG-Berater Nöthen. „Diese Preisgrenze bietet für viele Unternehmen genug Spielraum, ihre Räumlichkeiten mit Kunst zu verschönern." Neben dem Kauf fertiggestellter Werke sind auch Auftragsarbeiten an junge unbekannte Künstler denkbar. So lassen sich Werke schaffen, die auf die Philosophie oder die Räumlichkeiten zugeschnitten sind. Wird ein professionelles Kunstkonzept ent-

Über DHPG:
Die DHPG ist mit über 400 Mitarbeitern an zehn Standorten in Deutschland vertreten und gehört somit zu den 15 größten Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaften in Deutschland. Sie ist aktives Mitglied von NEXIA International und stellt mit Prof. Dr. Norbert Neu den Chairman. NEXIA International zählt mit ca. 20.000 Mitarbeitern in über 100 Ländern und rund 600 Büros zu den zehn größten Accounting Networks weltweit.

Mehr Infos zur NordArt 2013 per Klick

wickelt, so lassen sich diese Kosten zusätzlich absetzen. Das gleiche gilt für spezielle Kunstversicherungen. Unternehmen sollten aber nicht übereifrig in Kunst investieren. Die Finanzverwaltung hat immer ein Auge darauf, ob die Aufwendungen auch angemessen sind. DHPG-Berater Nöthen warnt: Letztlich entscheidet über den Betriebskostenabzug der zuständige Finanzbeamte, der überzeugt werden muss, dass der Kunstgegenstand objektiv dem Betriebsvermögen dient. Trotz Vorsteuerabzugs empfiehlt sich bei anerkannten Künstlern ggf. ein Privatkauf, um zu erwartende Wertsteigerungen bei späterem Weiterverkauf oder Privatentnahme nicht versteuern zu müssen.

Noch unterliegen Kunstgegenstände und Sammlungsstücke dem ermäßigten Umsatzsteuersatz von 7%. Allerdings plant der Gesetzgeber für viele Kunstkäufe eine Anhebung auf 19%. Wer noch zu den aktuellen Konditionen in Kunst investieren möchte, sollte sich deshalb nicht allzu lange Zeit lassen.

Anschaffungen von bis zu 5.000 Euro wertet die laufende Rechtsprechung regelmäßig als Gebrauchskunst

Kunstmiete oder Kunstkauf?

Neben dem Kauf von Kunstwerken kommen auch verschiedene Formen der Miete in Frage. Unternehmen sollten die vertraglichen Modalitäten im Vorfeld sorgfältig prüfen, um steuerliche Überraschungen zu vermeiden.

1. Miete: Unternehmen können Kunstwerke bei spezialisierten Dienstleistern anmieten. Mietzahlungen lassen sich sofort als Betriebskosten geltend machen. Zudem können Unternehmen auch die Kosten für den Transport und die Hängung ansetzen. Die Mietraten sollten in einem angemessenen Verhältnis zum Verkehrswert der Kunstwerke stehen und bei einem steigenden Verkehrswert angepasst werden.
2. Mietkauf: Einige Unternehmen finden mit der Zeit Gefallen an gemieteten Kunstwerken und möchten sie am liebsten dauerhaft behalten. Hier ist erhöhte Vorsicht gefragt. Schnell argwöhnen die Finanzbehörden, dass über die Mietraten schon ein Teil des Kaufpreises abgesetzt wurde, also ein verdeckter Ratenkauf vorliegt. Deshalb: Mietraten nicht zu hoch ansetzen und Kaufsumme nicht von vornherein vereinbaren.

Noch unterliegen Kunstgegenstände und Sammlungsstücke dem ermäßigten Umsatzsteuersatz von 7%.

3. Leasing: Da „nicht anerkannte Kunst“ steuerlich an Wert verliert, ist hier Kunstleasing denkbar. Der Fiskus fordert eine Mietdauer, die zwischen 40 und 90 Prozent der üblichen Nutzungsdauer liegt. Entsprechend sollte die Grundmietzeit bei gängiger Gebrauchskunst vier bis neun Jahre betragen. Am Ende der Vertragslaufzeit können Unternehmen die Kunstwerke wahlweise kaufen oder an den Händler zurückgeben.

DHPG

Weitere Informationen unter www.stolpundfriends.de

Führung/Kommunikation

Erbbaurecht – Neuentdeckung eines Klassikers: Jetzt Deutscher Erbbaurechtsverband in Berlin gegründet

Erwerb von Immobilieneigentum ohne Grundstückskauf möglich – Gut 100-jähriges Erbbaurecht bietet neue Chancen für private wie betriebliche Bauten in Deutschland bei hohen Grundstückspreisen. In Berlin wurde von mehreren großen Einrichtungen und Stiftungen, die Erbbaugrundstücke zur Verfügung stellen, der Deutsche Erbbaurechtsverband gegründet. Unter ihnen befindet sich etwa die Klosterkammer Hannover, die Evangelische Stiftung Pflege Schönau, das Erzbistum Freiburg, die Stiftung Braunschweigischer Kulturbesitz oder die Hilfswerk-Siedlung in Berlin.

Gründungsversammlung in Berlin; Foto Deutsche Erbbaurechtsverban

Hohe und weiter steigende Grundstückspreise in Deutschland verhelfen einem altbewährten Rechtsinstrument zu neuer Attraktivität. So kann durch das Erbbaurecht das Eigentum an einem Grundstück vom Eigentum an darauf stehenden Gebäuden getrennt werden. Diese Möglichkeit wurde bereits vor gut 100 Jahren im deutschen Gesetz geschaffen. „Wer also ein Haus bauen oder kaufen will, muss beim Erbbaurecht das Grundstück nicht mit finanzieren“, erklärt Hans-Christian Biallas, der neue Präsident des Deutschen Erbbaurechtsverbandes in Berlin. „Angesichts der heutigen Situation am deutschen Immobilienmarkt halten wir daher das Erbbaurecht für ein ebenso hochaktuelles und wie langjährig bewährtes Instrument, für dessen Bekanntmachung und weitere Verbreitung wir uns verstärkt nun einsetzen und einbringen möchten.“ „Über das Erbbaurecht können auch Grundstücke aus Stiftungsvermögen oder kirchlichem Besitz an den Markt zur Bebauung gelangen“, erklärt der Vize-Präsident des neuen Verbandes, Ingo Strugalla. „So können vermehrt private wie betriebliche Bauten liquiditätsschonend entstehen. Denn das „Nutzen können“ wird beim Erbbaurecht vor das „Kaufen müssen“ gestellt. Insbesondere für junge Bevölkerungskreise kann dies attraktiv sein, wie etwa die Entwicklung des Car-Sharing in Deutschland zeigt.“

Wer also ein Haus bauen oder kaufen will, muss beim Erbbaurecht das Grundstück nicht mit finanzieren

Kein Immobilieneigentum zweiter Klasse

Vorbehalte gegenüber dem Erbbaurecht beziehen sich bislang etwa oft auf die begrenzte Laufzeit von Erbbauverträgen, die meist zwischen 60 und 99 Jahren liegt. „In der Praxis aber können auslaufende Erbbaurechtsverträge beliebig oft erneuert werden", erklärt Hans-Christian Biallas, „zudem sind gesetzlich auch längere Laufzeiten als 99 Jahre möglich."

Längere Laufzeiten als 99 Jahre möglich

Der Deutsche Erbbaurechtsverband will daher auf seiner Website www.erbbaurechtsverband.de Informationen und Erklärungen zum Erbbaurecht bundesweit verfügbar machen. Zudem soll über den neuen Verband ein Dialog zwischen Wissenschaft und Praxis zum Erbbaurecht angeregt werden und hierzu entsprechende Veranstaltungen organisiert und Informationsschriften publiziert werden.

Dr. Matthias Nagel

MAINZER IMMOBILIENTAG

MIT 25.10.2013

HTTP://M-I-T.FH-MAINZ.DE

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

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de
Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de

Führung/Kommunikation

Strategie statt Schnellschüsse in der Wohnungspolitik fordert der GdW

Der GdW Bundesverband vertrat in der öffentlichen Anhörung zur Wohnungs- und Immobilienwirtschaft am Anfang Juni im Deutschen Bundestag erneut die Interessen der Wohnungswirtschaft. In der Anhörung wurden der Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/17/112/1711200.pdf> sowie Anträge der SPD für bezahlbares Wohnen in der sozialen Stadt <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/17/112/1711200.pdf> und der Linksfraktion für einen „Neustart des sozialen Wohnungsbaus“ <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/17/124/1712481.pdf> beraten.

Die Kuppel des Bundestags in Berlin; Foto GDW

Angesichts stetig steigender Anforderungen und drohender Regulierungen warnte Dr. Christian Lieberknecht, Geschäftsführer des GdW, davor, gerade diejenigen Vermieter zu überfordern, die langfristig am Markt agieren und sich für sicheres und bezahlbares Wohnen einsetzen. „Die jüngsten Diskussionen um Mietpreisdeckel und Vermögensteuern führen keinesfalls dazu, dass es mehr bezahlbaren Wohnraum geben wird“, erklärte Lieberknecht. Im Gegenteil. Mit unkalkulierbaren Eingriffen in das Mietrecht doktert man an den Symptomen herum. Das eigentliche Problem löst man so aber nicht - im Gegenteil. Es wird nach hinten verschoben und dadurch verschärft, weil der Neubau durch Mietendeckelung ausgebremst wird und der steigenden Nachfrage nicht mehr hinterherkommen kann. Die Situation verschärft sich, weil die politischen Ansprüche stetig steigen, so dass die Vermieter wesentlich mehr investieren müssen. Mehr Gebäude sollen energetisch saniert werden, es müssen mehr altersgerechte Wohnungen geschaffen und soziale Herausforderungen in den Stadt-quartieren bewältigt werden. Außerdem sollte in Ballungsgebieten mehr gebaut, in strukturschwachen Regionen rückgebaut werden. Die finanziellen Mittel des Bundes dafür werden je-doch parallel weiter zurückgefahren. „Dass diese sich immer weiter öffnende Schere zu einer Verteuerung des Wohnens führen wird, kann sich jeder ausrechnen“, erklärte Lieberknecht. Die Politik müsse sich darüber klar werden, was sie wolle. „Wir fordern den Wiedereinstieg des Bundes in die Förderung des altengerechten Umbaus, eine starke Städtebauförderung und die Fortführung der Wohnraumförderung auf mindestens gleichem Niveau ab 2014“, so der GdW-Geschäftsführer.

Mit unkalkulierbaren Eingriffen in das Mietrecht doktert man an den Symptomen herum

Der GdW plädierte außerdem für eine gezielte Neubaustrategie für die Ballungsregionen. Dazu gehört die Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen für den Neubau durch den Bund - etwa eine Anpassung der Abschreibungssätze von 2 auf 4 Prozent - ebenso wie eine Vereinfachung und stärkere Regionalisierung der Länder-Förderprogramme. Auch sollte über die Einrichtung einer Baukostenkommission nachgedacht werden. „Das eigentliche Problem in den Ballungsregionen ist ein Angebotsengpass. Hier ist aber bis jetzt nur wenig politische Aktivität beim Gegensteuern zu erkennen. Sie beschränkt sich im Fall der Verschärfung des Ordnungsrechtes letztlich auf Schnellschüsse, die aber nicht an die Wurzel des Problems gehen. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Gezielte Neubaustrategie für die Ballungsregionen

Katharina Burkardt

KUNSTWERK
CARLSHÜTTE

08. 06. – 06. 10. 2013

www.kunstwerk-carlshuette.de

Führung/Kommunikation

Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser! DDIV warnt vor Billig-Anbietern und empfiehlt neue Verwalterchecklist

Wie finden Wohnungseigentümer den passenden Verwalter für ihre Immobilien? Auf welche Dinge müssen sie bei der Auswahl besonders achten und wie erkennt man schnell und einfach, ob der Verwalter einen professionellen Betrieb führt? Diese und weitere Fragen beantwortet die neue Verwalterchecklist des DDIV, die nun veröffentlicht wurde. Das Merkblatt soll Eigentümern die Suche nach einem qualifizierten Verwalter erleichtern.

Torsten Bälting; Foto DDIV

Viele der mehr als 6,5 Millionen Eigentumswohnungen in Deutschland dienen ihren Eigentümern als Investitionen in die Altersvorsorge. Die Immobilie sollte daher möglichst wirtschaftlich und nachhaltig verwaltet werden. Ein qualifizierter und kompetenter Verwalter ist dafür unabdingbar. Das einzige Problem ist jedoch, dass es, anders als in anderen europäischen Ländern, keine Mindestanforderungen für Immobilienverwalter gibt und die objektive Auswahl professionell agierender Verwalter daher nicht immer einfach ist. Lediglich die Pflicht zur Gewerbeanzeige nach §14 der Gewerbeordnung ist vorgeschrieben. Diese gibt jedoch kaum Auskunft über die Qualität der Verwaltung. Selbst eine Unterscheidung in haupt- und nebenberufliche Verwaltung ist oft schwer. Da jedoch die Anforderungen an die Tätigkeit des Verwalters permanent steigen und nur profundes Wissen die Immobilie schützen kann, ist die sorgfältige Auswahl eines Verwalters von größter Bedeutung.

Zur DDIV- Checkliste per KLICK

Als Hilfestellung hat der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) jetzt eine neue und überarbeitete Verwalterchecklist veröffentlicht, die Eigentümern die Suche nach einem qualifizierten Verwalter erleichtern soll. Gegliedert nach allgemeinen Anhaltspunkten sowie Hinweisen zur Vertragsgestaltung, zur Finanz- und Vermögensverwaltung, zur kaufmännischen Geschäftsführung sowie zur technischen Verwaltung beinhaltet das Merkblatt übersichtlich die wichtigsten Prüfkriterien, die es bei der Auswahl eines professionellen Verwalters zu beachten gilt.

Der DDIV tritt seit 25 Jahren für Qualität in der treuhänderischen Verwaltung und für die Professionalisierung der Branche ein. Der Verband, der knapp 1.700 professionelle Immobilienverwaltungen vertritt, setzt sich besonders für Pflichtversicherungen sowie Fach- und Sachkundenachweise ein.

Stephanie Benusch

Sozialmanagement

Wohnungsgenossenschaft GeWoSüd, Berlin: Zehnjährige Sprayer im Lindenhof waren ganz legal aktiv

In der Woche um den 1. Mai waren die Sprayer im Schöneberger Lindenhof aktiv. Was normalerweise zur Verzweiflung bei Hausverwaltern führt, war diesmal von Dirk Büscher von der Mitgliederbetreuung der Wohnungsgenossenschaft GeWoSüd sorgfältig geplant worden: Ein Pavillon am See wurde von den Kindern aus dem benachbarten Jugend-Club mittels Spraydosen quasi unsichtbar gemacht.

Mit Sprayen echte Bilder entstehen lassen; Foto GeWoSüd

Ziel von Sprayer-Attacken

Seit einigen Jahren war der Pavillon, der seit je her als Trafostation dient, Ziel von Sprayerattacken gewesen. Große und kleine „Tags" bedeckten das Häuschen, das zu einem Ensemble von dreikleinen Funktionsgebäuden an der Badestelle am Lindenhof-Weiher gehört. Nachdem die anderen Bauten denkmalgerecht saniert worden waren, stellte das Trafohäuschen einen Sonderfall dar: Es ist zu gut einem Drittel mit Efeu bewachsen, in dem auch Vögel nisten. Der Zeichner und Illustrator Pjotr Obuchoff empfahl die freien Wände mit weiterem Efeu zu besprayen. So böte der Pavillon ein einheitliches Bild und Sprayer achten die Arbeit von anderen Sprayern: Die großen Buchstabensymbole würden verschwinden.

Im Kinder- und Jugendclub, der vom Nachbarschaftsheim Schöneberg und der GeWoSüd betrieben wird, wurden schnell begeisterte Mitarbeiter gefunden. Spraydosen sind teuer, 50 bis 70 Dosen würden gebraucht, und sich völlig legal erproben zu können, war ein besonderer Reiz.

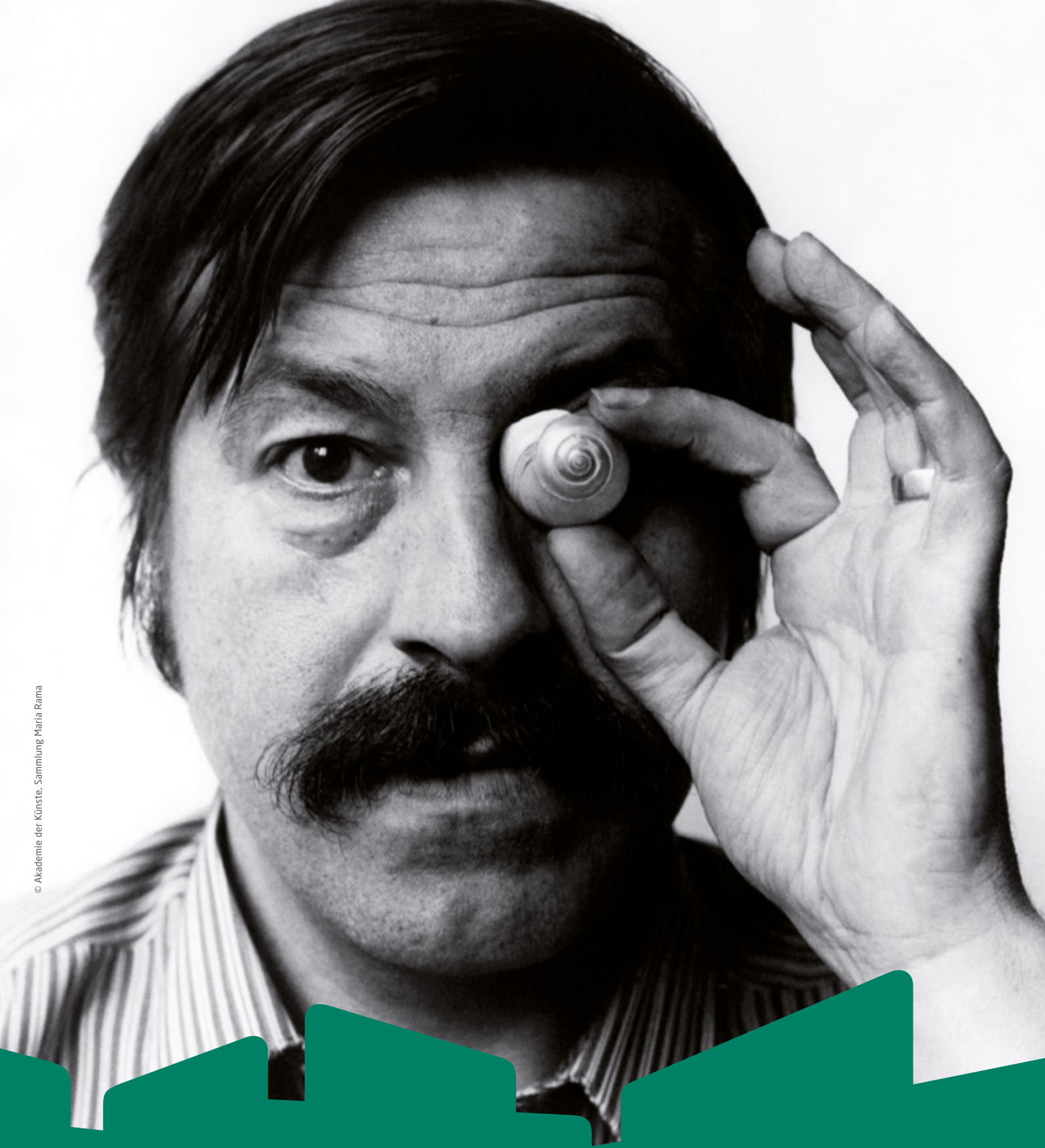
Das hält jetzt auch zwanzig Jahre

Am 30. April war es dann soweit. Vorher waren die Wände sorgfältig grundiert und ein professionelles Gerüst war gebaut worden. Jeweils etwa zehn Mädchen und Jungen im Alter von zehn bis dreizehn Jahren, zogen zum Schutz blaue Plastiksäcke und Handschuhe über, setzten Schutzmasken auf und sprayten unter Anleitung von Pjotr Obuchoff und seinem Gestalter-Freund André Drognitz um die Wette. Mit Schablonen, die jeweils die Blattspitzen abbilden, wurde mit fünf verschiedenen Grüntönen Lage um Lage die Illusion eines undurchdringlich erscheinenden Grüns erzeugt.

Für Drognitz und Obuchoff war es ein wenig Reise in die eigene Vergangenheit. Denn sie waren ebenso 13 Jahre alt, als nach dem Fall der Mauer Sprayer aus dem Westen die scheinbar herrenlosen Wände im Ostteil Berlins entdeckten und sie großflächig bemalten. Pjotr und André durften mithelfen. Die Volkspolizisten standen daneben und passten auf, dass keine Parolen gesprüht wurden. „Erst wenn man Zeit und Ruhe hat, kann man mit Sprayen echte Bilder entstehen lassen", sagt Obuchoff, „die am Ort positiv wirken". Später sind die Beiden Erzieher geworden, was ihnen im Umgang mit den Mädchen und Jungen zugute kommt.

So wurde das Häuschen am Wochenende nach dem 1. Mai fertiggestellt. Aus der Entfernung könnte man es im Grün der Umgebung übersehen, wäre da nicht das Dach. Die Tür zum Traforaum zieren jetzt die Namen der Nachwuchssprayer. Natürlich habe es länger gedauert als geplant, meint Obuchoff, „aber bei dem guten Untergrund hält es auch zwanzig Jahre".

Rainer Milzkott



© Akademie der Künste, Sammlung Maria Rama

»DAS NEUE GRASS-HAUS«

Günter Grass-Haus | Forum für Literatur und bildende Kunst
Glockengießerstraße 21 | 23552 Lübeck | Tel. 0451/122 4230
www.grass-haus.de www.facebook.com/grasshaus

Marketing

Die Platte im Fokus der Kreativen, grandioser Start des WBM-Projektes auf dem DMY International Design Festival 2013

Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte mbH hat als städtisches Wohnungsunternehmen zum Start des neuen Projektes jeder-quadratmeter-du.de - Wohnsinn in der Platte!?! an der Designmesse in Berlin dem DMY International Design Festival 2013 teilnommen. WBM Pressesprecherin Steffi Pianka: „Denn unsere DIY Do it yourself Möbel, die wir für unsere Platte kreiert haben, können sich sehen lassen“. Recht hatte sie, denn die Organisatoren der DMY hatten das WBM-Plattenkulturprojektes jeder-quadratmeter-du.de - Wohnsinn in der Platte!?! aus 500 Ausstellern ausgewählt und exklusiv in ihrer Presseinfo mit aufgenommen. Steffi Pianka: „Was wollen wir mehr!“ Über 30 000 Besucher und rund 700 Journalisten waren auf der Messe. Mehr über das grandiose Projekt berichtet WBM-Pressesprecherin Steffi Pianka selbst..

Kreative „Tapeten“, so ist das Projekt gestartet;
Foto Angela Kovács

DMY International Design Festival 2013 vom 06. - 09. Juni 2013

Erste Werkschau: Möbel und Raumdesign Platte Kreativ

Was kann man aus einer Plattenbauwohnung machen? Viel! Kreative Köpfe haben uns, der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM), mit ihren frischen und frechen Ideen zum Thema individuelle Gestaltung von Plattenbauwohnungen schnell überzeugt. Mit 30 selber kreierten Tapeten in Kooperation mit unterschiedlichsten Designern und extratapete.de hat es angefangen. Mit kreativen Möbel-Designern unter Federführung unseres Kooperationspartners orterfinder.de geht es aktuell weiter. Dabei steht das Selbermachen von Möbeln auch für kleines Geld im Fokus. Die ersten DIY Do it yourself Mö-

Jeder-quadratmeter-du.de
Wohnsinn in der Platte

bel sind gebaut und werden neben den Tapeten auf der DMY als Prototypen vorgestellt. Die Bauanleitungen zu den einzelnen Exponaten werden dann zum Downloaden ab August auf unserem Onlineportal jeder-quadratmeter-du.de eingestellt.

Unsere Teilnahme auf der Design-Messe DMY in Tempelhof ist der Startschuss für unser neues DMY-Programm Platte Kreativ im Rahmen unseres Plattenkulturprojektes jeder-quadratmeter-du. Die ersten Designer sind im Boot und arbeiten bereits mit viel Engagement an neuen Prototypen. Natürlich freuen wir uns auch über weitere kreative Köpfe, die bei uns mitmachen wollen. Denn die WBM hat sich auf die Fahne geschrieben, nicht nur ihren Plattenfans kreative Vorschläge für Raumgestaltung zu machen. Sie will auch in Zukunft Designer, die sich mit dem Thema Wohngestaltung in der Platte beschäftigen, gezielt fördern.

Wer spricht hier noch von der Einheits-Platte. Man muss das Gestaltungspotential, das in der Platte steckt, nur heben und Spaß daran haben, sich seine Platte in seinem persönlichen Stil zu gestalten. Viele Plattenbaubewohner sind bereits auf den Geschmack gekommen und richten sich ihre Plattenbauwohnung mit viel Phantasie und Geschick ein. Betonwände werden freigelegt. Möbel alt und neu witzig kombiniert und selber gemacht. In einer neuen Filmserie „Zu Besuch bei“ haben wir angefangen, spannende Plattenwohnungen mit ihren Bewohnern zu dokumentieren. Die Filme sind im Portal jeder-quadratmeter-du.de unter Platten TV dokumentiert.

Man muss das Gestaltungspotential, das in der Platte steckt, nur heben und Spaß daran haben

Die WBM ist Initiator und Macher des Plattenkulturprojektes jeder-quadratmeter-du.de Wohnsinn in der Platte. Seit einem Jahr ist das neue Portal auf dem Markt. Die große Resonanz auf allen Ebenen zeigt, dass dieses Portal ein interessantes und hochaktuelles Thema trifft. Es handelt sich hier um ein Redaktionsportal mit Magazincharakter, das die Platte als Kulturgut positioniert, ihre Idee und Tradition wieder ins Bewusstsein ruft und die Platte als Möglichkeit für kreatives Wohnen heute und morgen nicht nur spannend in Szene rückt, sondern mit ihrem neuen DIY-Programm Platte Kreativ auch aktiv mitgestaltet.

Wir, die WBM, sehen es als Herausforderung an, die Potentiale der Platte als moderne, kreative Wohnform wieder zu entdecken und sie in eine spannende Zukunft zu führen. In unserem neuen Plattenkulturportal jeder-quadratmeter-du.de sind wir als erstes auf Spurensuche gegangen und haben angefangen, die Historie der Platte zu recherchieren. Wir waren doch sehr überrascht, dass es zu diesem Thema bisher noch keinen Informationspool gab. Der Redaktionsstrang Plattenstory wird somit von uns kontinuierlich erweitert und das spannende daran ist, dass das Thema Platte schnell einen internationalen Rahmen bekommt. Denn die Platte gibt es weltweit mit ihren nationalen, gesellschaftsspezifischen Ausprägungen.

Mit dem neuen Redaktionsstrang Platte Kreativ ziehen wir nun den Informationspool rund um die Platte zusammen und fokussieren uns auf die individuelle Raumgestaltung. Damit rücken wir von der allgemeinen Information über die Platte ganz nah an unsere Mieter und alle anderen (potentiellen) Plattenbaubewohnern heran und gestaltenmit Ihnen zusammen ihre individuellen Wohnräume.

Hier geht es per KLICK zum Onlineportal jeder-quadratmeter-du.

Steffi Pianka

Marketing

Ganz nah dran: Mieter zeigen ihre Wohnungen in neuer Kampagne der Bremer GEWOBA

„Das ist mein Zuhause“: Unter diesem Motto startet die Bremer Wohnungsbaugesellschaft eine neue Imagekampagne. Auf zehn verschiedenen Plakatmotiven gewähren echte Mieter des Unternehmens – junge und ältere Paare, Familien, alleinerziehende Mütter und Singles – einen Blick in ihre Wohnungen. Ab Anfang April sind die Motive auf Plakatwänden in Bremen und Bremerhaven und in den Lokalzeitungen zu sehen. Entwickelt wurde die Kampagne mit der Werbe- und Ideenagentur Zum goldenen Hirschen (Hamburg).

Wunsch nach authentischen Gesichtern

GEWOBA_Mieter mit Motiv; Foto GWOBA

Grundlegend für die neue Imagekampagne ist der Wunsch nach authentischen Testimonials. Zwar seien auch die früheren Imagemotive in echten Wohnungen entstanden, allerdings überwiegend mit professionellen Models, sagt Karin Liedtke, Leiterin Unternehmenskommunikation/ Marketing der GEWOBA. „Durch die Marktforschung wissen wir, dass die Werbung von Außenstehenden zum Teil als nicht realistisch und zur GEWOBA passend wahrgenommen wurde“, so Liedtke. Die Kampagne nah am Mieter hängt direkt mit einem Perspektivwechsel in der Unternehmenskommunikation zusammen: „Wir wollten in der Werbung weg vom Monolog über uns selber und unsere Services“, so Liedtke. Da Vollvermietung herrsche, gelte es, das Image der Unternehmensstandorte zu verbessern und Vorurteile über den Wohnstandard bei Bremens größtem Vermieter auszuräumen. Authentische Mieter und ihre Aussagen über ihre Wohnungen und Nachbarschaften seien dafür glaubwürdigere Botschafter als professionelle Models.

Wir wollten in der Werbung weg vom Monolog über uns selber und unsere Services

Mit Mieter-Casting zum Testimonial

Der Kampagne ging Ende 2012 ein Mieter-Aufruf über Plakatmedien in den Quartieren des Unternehmens und der Mieterzeitung voraus. Alle 40.000 GEWOBA-Haushalte wurden außerdem mit Flyern und Postern im Hauseingang aktiviert, sich für die Kampagne zu bewerben.

Vier Tage lang waren die Marketingleiterin und zwei Mitarbeiter der Werbeagentur unterwegs, um die rund 20 ausgewählten Mieter kennenzulernen und Interviews zu führen. Zehn Mieterhaushalte wurden schließlich professio-

KUNSTWERK
CARLSHÜTTE

Nord Art 2013

graphic
objekt
skulptur
painting
malerei
installation
experiment
literatur
music
video
photo
film

08. 06. – 06. 10. 2013

www.kunstwerk-carlshuette.de

nell abgelichtet. „Das Fotoshooting war eine spannende Erfahrung“, erzählt Mustafa U. Der junge Mann wohnt mit seiner Frau Fatima seit zweieinhalb Jahren in einer GEWOBA-Mietwohnung im Bremer Stadtteil Gröpelingen. „Es war auch ein wenig anstrengend, weil wir so etwas ja noch nie gemacht haben, aber vor allem hatten wir sehr viel Spaß dabei“, ergänzt Fatima. Auch Karin Liedtke haben die Besuche bei den Mietern große Freude bereitet: „Es ist beeindruckend, wie kreativ und unterschiedlich die Mieter ihren Wohnungen ganz individuelle Noten gegeben haben.“

Das Marketing-Team hielt den Kontakt zu allen Bewerbern. Die Laienmodels erhielten eine kleine Gage für ihren Aufwand. „Die neue Kampagne soll auch transportieren, dass die GEWOBA ein nahbares und persönliches Unternehmen ist. Das müssen wir dann natürlich auch einlösen“, sagt Liedtke.

GEWOBA ist ein nahbares und persönliches Unternehmen

Red.

Weitere Informationen unter www.stolpundfriends.de

Marketing

Marketing im Konzert! Wie Wohnungsunternehmen durch clevere Marketing-Budgetierungen mehr erreichen

Auch wenn die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in Deutschland nach wie vor sehr gut aufgestellt sind, bleibt die Frage: Wie zukunftsfähig ist das Prinzip der fairen Vermietung in unserer Zeit noch? Schließlich verändert sich der Immobilienmarkt fortwährend. Wie können Wohnungsbau-Genossenschaften und andere Wohnungsgesellschaften ihre Marketinginvestitionen zielführender gestalten, um sich nachhaltig zu behaupten? Branchenspezialist Kay Stolp findet als Geschäftsführer der auf die nachhaltige Wohnungswirtschaft spezialisierten Marketing-Gesellschaft Stolpundfriends deutliche und überzeugende Antworten.

Mit einem festen Budget und einem durchdachten Konzept macht sich der Aufwand für Marketing-Maßnahmen schnell wieder bezahlt. Gerd Warda; Foto WOWIheute

„Ohne Wettbewerb geht es nicht – ohne Gemeinschaft jedoch erst recht nicht. Gerade den Wohnungsbaugenossenschaften kommt eine Schlüsselposition in der Lösung zukünftiger wohnungswirtschaftlicher Herausforderungen zu. Diese sollten sich vor allem von der Vorstellung verabschieden, dass allein „technische" Investitionen in den Bestand der Weisheit letzter Schluss sind. Gute Wohnungen sind schließlich nur so viel wert, wie ihre Chancen auf erfolgreiche Vermarktung und Vermietung. Diese wiederum steigen nur, wenn die Menschen auch wissen, wo Gutes geboten wird.

Diese Erkenntnis ist in vielen anderen Branchen und auch bei privaten Immobilienunternehmen längst in die Praxis umgesetzt. Die daraus resultierenden Risiken für nachhaltige Wohnungsunternehmen liegen auf der Hand: Die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen lassen sich häufig durch die offensive Kommunikation rein renditeorientierter Vermieter abdrängen – und das obwohl sie mit ihrer Wohnungsqualität, der Mitarbeiterqualität und den finanziellen Mitteln ihrer Konkurrenz oft weit überlegen sind.

Zu diesem fairen Umgangston gehört für Stolpundfriends auch, dass interessierte Unternehmen sich zunächst im Rahmen eines kostenlosen Beratungsgesprächs über Möglichkeiten und Vorgehensweisen einer gezielten Budgetierung informieren können. Rufen Sie einfach an 0541 800493-0 oder mailen Sie an info@Stolpundfriends.de, um einen Termin zu vereinbaren.

Veränderungen erkennen und nutzen

Wenn ich die derzeitige Entwicklung beobachte, kristallisieren sich vor allem folgende zentrale Umwälzungen heraus: Die Gesellschaft wird älter. Der Arbeitsmarkt wird mobiler. Energie wird teurer. Und die öffentlichen Kassen werden immer leerer. Die Konsequenzen sind schon heute absehbar. Erstens wird es zu mehr Fluktuation und altersbedingten Leerständen kommen. Zweitens werden energetische Sanierungen immer zwingender und belasten vorhandene Modernisierungsbudgets. Drittens wird die öffentliche Hand Zuwendungen sparsamer dosieren. Zusammen werden diese Entwicklungen zu einer Verschärfung des marktwirtschaftlichen Wettbewerbs führen. Jeder wohnungswirtschaftliche Entscheider sollte sich dessen bewusst sein. Es besteht jedoch kein Grund für Pessimismus. Im Gegenteil. Gerade die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sollten diese Entwicklung als Chance betrachten. Genossenschaftlich ausgerichtete Unternehmen können ihre Karten jetzt richtig ausspielen, das heißt: aktives Marketing betreiben. Mit strategischer Ausrichtung, festem Budget und einem durchdachten Konzept macht sich der Aufwand schnell wieder bezahlt. Durch weniger Leerstand, ein moderneres Image und eine bessere Vermietungsleistung.

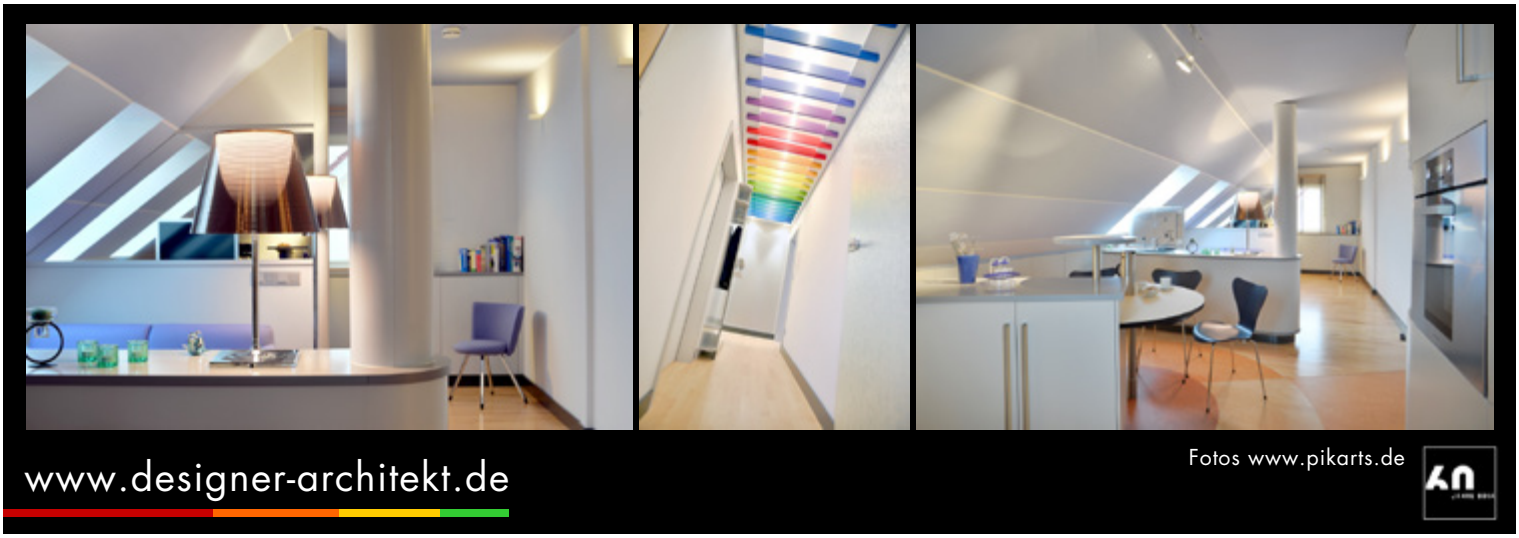
Tue Gutes und rede drüber

Als Marketingexperte mit über 20 Jahren Erfahrung in der nachhaltigen Wohnungswirtschaft weiß Kay Stolp, wie wichtig eine zielgerichtete Budgetierung für eine solide, beständige und erfolgreiche Unternehmensausrichtung ist.

Gezieltes Marketing und eine clevere Budgetierung spielen eine tragende Rolle, wenn es darum geht, sich für den bevorstehenden Wandel zu wappnen. Statt das gesamte Geld nur in Neubauten und Bestandsmodernisierungen zu investieren, sollten Wohnungsunternehmen auch daran denken, die Öffentlichkeit gezielt und kontinuierlich über die ihre Aktivitäten zu informieren. Anzeigen, Faltblätter und eine funktionale Homepage sind ein guter Anfang. Jedoch sind dies vielfach Einzelaktionen, deren Wirkung ohne vernetzte Öffentlichkeitsarbeit nahezu verpufft. Nur wenn sich ein Wohnungsunternehmen für eine strategische Herangehensweise entscheidet und beispielsweise kontinuierlich zehn Prozent seines Modernisierungsbudgets über drei Jahre verteilt in den Bereich Marketing investiert, kann und wird es sich mittel- bis langfristig in der öffentlichen Wahrnehmung zu einem modernen, kundenorientierten und dennoch sozial verantwortungsvollen Unternehmen entwickeln. Diese Rechnung ist relativ einfach. Wenn man statt einer Million beispielsweise 900.000 Euro pro Jahr sehr gezielt in den Wohnungsbestand investiert, erhält man auf der anderen Seite ein solides Marketingbudget, mit dem vernünftig gearbeitet werden kann.

Erfolg kommt natürlich nicht allein durch die Bereitstellung finanzieller Mittel zustande, sondern sollte von Anfang an einer Strategie und einem durchdachten Marketingkonzept folgen. Alle beteiligten Faktoren und das zeitliche wie finanzielle Budget sollten festgelegt sein, damit anhand eines ausgearbeiteten Maßnahmenplans die benannten Ziele verfolgt und erreicht werden können. Das hört sich für „Marketingneulinge“ immer erst kompliziert an. Wir haben jedoch bei unseren Kunden die Erfahrung gemacht, dass auf Basis eines solchen Konzepts eine höchst fruchtbare und kreative Zusammenarbeit entsteht. Marketing und genossenschaftliches, soziales Denken sind schließlich keine Gegensätze, sondern gehen bei uns täglich Hand in Hand.“

Kay Stolp



Personalien

ULI Germany – Urban Leader Summit 2013 – Das Treffen der Entscheider

Das Urban Land Institute Germany lädt am 27. Juni 2012 von 9:00 Uhr – 18:30 Uhr zum traditionellen Urban Leader Summit nach Frankfurt am Main. Gastgeber der Real Estate Finance & Investment Konferenz wird in diesem Jahr die Landesbank Hessen Thüringen sein und der Schirmherr der Veranstaltung, Jürgen Fenk,/ Mitglied des Vorstands, wird die Gäste des ULI im Maintower begrüßen.

Unter dem diesjährigen Titel „Local Markets in a European Framework" treffen sich Entscheider der deutschen und europäischen Immobilienwelt, um Entwicklungen und Chancen der internationalen Immobilienmärkte zu diskutieren und Meinungen auszutauschen.

Dabei verfolgt das ULI das Ziel, zukunftsorientierte und nachhaltige Stadtentwicklung zu fördern und das Zusammenspiel zwischen attraktiven Standorten und stabilen immobilienwirtschaftlichen Entwicklungen stärker herauszuarbeiten: Im Rahmen der Konferenz wird besonderer Wert darauf gelegt, Meinungen und Einschätzungen der öffentlichen Hand sowie der Privatwirtschaft gegenüber zu stellen und den offenen Dialog aller Beteiligten stärker zu unterstützen. „Das ULI bedeutet auch gemeinsame Weg zu finden, um städtebauliche Nutzung und Mensch, modernes Leben sowie Kultur unter ein gemeinsames Dach zu bringen. Hierbei handelt es sich, um eine unheimlich weite Plattform zur Zusammenkunft und zum Gedankenaustausch. Auch gerade in der Stellung als Mitglied des Executive Committees habe ich die Möglichkeiten die Kommunikation zu fördern und die Interessen und Ziele des ULI auf nationaler Ebene zu vertreten. Es ist uns enorm wichtig, mitverantwortlich eine nachhaltige Stadtentwicklung gestalten zu können. Denn es geht um die Zukunft von uns allen.", so Gero Bergmann, Mitglied des Vorstands der Berlin Hyp.

Professor Nico Rottke, REMI, beschreibt die ULI Veranstaltungen so: „Bei ULI-Veranstaltungen ist ein Aufeinandertreffen von Finanz-CEOs, Chef-Investoren, Projektentwicklern und Stadtplanungsdezernenten in hoher Dichte gewährleistet. Hier begegnen sich die Entscheider aller Bereiche der Genese und Transaktion der Immobilien." Den Rednern und Gästen der Konferenz bietet das ULI eine abwechslungsreiche Dialogplattform mit Workshops, Vorträgen und Podiumsdiskussionen an. Besonders die Workshops bieten jedem Teilnehmer die Möglichkeit aktiv an Diskussionen teilzuhaben und sich im direkten Kontakt mit Topentscheidern zu Fachthemen auszutauschen.

Namhafte Vertreter wie Jürgen Fenk / Helaba, Bügermeister Olaf Cunitz / Stadt Frankfurt, Jos Short / Internos Global Investors, Andrea Boltho / University of Oxford, Peter Denton / Starwood Capital Europe, Jon Zehner / LaSalle Investment, Dr. Hans-Peter Wessels / Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt, Prof. Bernhard Franken / Franken Architekten, Dr.h.c. Petra Roth / Oberbürgermeisterin a.D., Jürgen Bruns-Berentelg / HafenCity Hamburg GmbH, Jan Bettink / Landesbank Berlin, Bernhard H. Hansen / CA IMMO AG, Greg Clark / ULI Europe, Ralf Winter / Corestate, Daniel Riedl / Immofinanz Group, Andreas Segal / GSW Immobilien AG, Dr.Gertrud Rosa Traud / Helaba und weitere sind unserer Einladung gefolgt, um im Rahmen der Konferenz Herausforderungen und die aktuellen Trends der deutschen und europäischen Immobilienwirtschaft zu diskutieren. Der Abend – die ULI Summer Lounge - steht ganz im Zeichen des geselligen Netzwerkens und findet auf Einladung von Tishman Speyer in deren brandneuen und noch im Bau befindlichen Taunusturm und bietet natürlich auch die Möglichkeit, das Projekt zu erkunden und kennen zu lernen. Detaillierte Informationen zur Konferenz und dem ULI finden Sie auf unserer Homepage unter www.uli-germany.de oder kontaktieren Sie uns direkt unter Telefonnummer: 069-60627181. Falls Sie Interesse haben, das ULI auf internationaler Ebene kennen zu lernen, bieten wir eine Vielzahl an Veranstaltungen in Europa und den USA. Die nächste ULI Europe Konferenz – die ULI Real Estate Trends Conference „Game Shift" findet am 18.-19. Juni 2013 in London statt. Mehr dazu unter www.uli-europe.org .

Über das Urban Land Institute

Das Urban Land Institute ist eine internationale, gemeinnützige Forschungs- und Bildungsorganisation (NPO) mit rund 30.000 Mitgliedern in über 94 Ländern. , die sich Themen der nachhaltigen Nutzung und Gestaltung urbaner Arbeits- und Lebensräumen widmet. Seit mehr als 75 Jahren genießt das ULI breite Anerkennung für seine vorausschauende Forschung nach führenden und nachhaltigen Standards in Raumordnung, Städtebau und Immobilienwirtschaft.

ULI
Urban Leader Summit
The ULI Real Estate Finance & Investment Conference
„Local Markets in a European Framework"
27. Juni 2013
Frankfurt am Main

GOLFTROPHY
für die Immobilienwirtschaft 2013

»Es spielt keine Rolle, wie du Golf spielst, nur mit wem.«

(Unbekannter Verfasser)

Sie golfen gern? Sie schätzen gute Gespräche mit Kollegen aus Ihrer Branche? Dann sichern Sie sich jetzt Ihre Teilnahme an dem exklusiven Sportevent der Immobilienwirtschaft.

- Region Süd: 28.06.2013 Golfclub Reichertshausen in Reichartshausen
- Region Ost: 16.08.2013 Potsdamer Golf Club in Ketzin
- Region West: 09.08.2013 Golfclub Gut Frielinghausen in Sprockhövel
- Region Südwest: 20.09.2013 Golfplatz Heddesheim Gut Neuzenhof in Viernheim

www.Golftrophy-fuer-die-Immobilienwirtschaft.de

Aareon alsecco techem VIESMANN VALLOX

Teilnahmebedingungen: Teilnahmeberechtigt sind Führungskräfte aus Wohnungsunternehmen oder von Hausverwaltungen, die Mitglied eines anerkannten Golfclubs sind und über eine Stammvorgabe bis -54 verfügen.

Personalien

Glückwunsch: Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft an Wohnbau Bonn, Nibelungen-Wohnbau-Braunschweig und LEG Immobilien AG

Die Preisträger des DW Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft zum Thema „Web 2.0 – Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft“ 2013 stehen fest: Wohnbau GmbH, Bonn, Nibelungen-Wohnbau-GmbH, Braunschweig und die LEG Immobilien AG, Düsseldorf. GdW-Präsident und Schirmherr Axel Gedaschko zeichnete die Unternehmen im feierlichen Rahmen des Galaabends auf dem 23. Aareon Kongress in Garmisch-Partenkirchen vor rund 1.000 Gästen mit dem Zukunftspreis aus.

Glückliche Preisträger, Jury und Veranstalter stellen sich beim Galaabend auf dem 23. Aareon Kongress in Garmisch-Partenkirchen dem Fotografen.

Bereits zum 10. Mal wird der renommierte „DW Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft“ verliehen. Der Preis gilt als Institution in der Branche und dokumentiert jedes Jahr die Innovationskraft der Deutschen Wohnungswirtschaft. Die Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft lobt den Wettbewerb gemeinsam mit der Aareon AG, Europas führendem Beratungs- und Systemhaus der Immobilienwirtschaft, aus.

Das diesjährige Motto des DW Zukunftspreis war „Web 2.0“ mit dem Ziel, Unternehmen zu prämieren, die ihre Abläufe mit Hilfe der Digitalisierung optimiert haben. Dabei wurde besonderer Wert auf die arbeitsintensiven Kernprozesse der Wohnungswirtschaft gelegt, z. B. Instandhaltungsprozesse, Kundenbeziehungsmanagement (Customer Relationship Management, CRM) und die Kommunikation mit den Zielgruppen des Wohnungsunternehmens. Die hochkarätige Jury unter Leitung von Prof. Dr. Hansjörg Bach FRICS, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU), setzt sich u.a. aus Vertretern der Verbände, der Forschung und der Wohnungswirtschaft zusammen.

Filmbeiträge zu den Preisträgern des Zukunftspreises per KLICK

Die Preisträger:

Die Wohnbau GmbH, Bonn hat mit ihrem Beitrag »Verliebt beim ersten Touch – Prozesse beim Mieterwechsel im iPad Zeitalter« Objektbetreuer mit iPads ausgestattet, um die Wohnungsübergaben und –abnahmen ohne Medienbrüche zu verschlanken. Das Bonner Unternehmen hat ein System entwickelt, bei dem Daten nicht mehr doppelt erfasst werden müssen. Alle für den Mieterwechsel relevanten Daten stehen Mitarbeitern und Kunden in einem integrierten System konsistent zur Verfügung. Die Lösung bildet nicht nur einzelne Prozessschritte mit einer App ab. Durch die Lösung werden alle Arbeitsschritte, die bei einem Mieterwechsels durchzuführen sind ohne Medienbrüche optimiert.

Verliebt beim ersten Touch – Prozesse beim Mieterwechsel im iPad Zeitalter«

Ein weiterer Preisträger ist die Braunschweiger Nibelungen-Wohnbau-GmbH. Ausgezeichnet wurde die „Nibelungen-App“ - eine Anwendung, mit deren Hilfe die Mieter einfach und bequem Schäden an der Wohnung an das Wohnungsunternehmen melden können. Die App können sich alle Mieter einfach und sicher per QR Code auf ihrem Smartphone instalieren: Auf diesem Weg werden nicht nur die Schadensart, z. B. ein undichtes Fenster oder ein Stromausfall gemeldet, sondern auf Wunsch direkt Termine. mit der Handwerksfirma vereinbart. Die Erfassung der zugehörenden Aufträge und Rechnungen auf Grundlage von Einheitspreisen erfolgt durch den Handwerksbetrieb über das Internet. Standardvorgänge werden ohne weiteren Berechnungsaufwand seitens der Nibelungen-Wohnbau-GmbH abgerechnet.

Die „Nibelungen-App“

Die LEG Immobilien AG hat mit ihrem Beitrag „Mit polyEstate Kampagnen erfolgreich steuern“ ein Steuerungssystem für das Kundenbeziehungsmanagement eingereicht. Durch die strukturierte und zentrale Verwaltung der Daten von Mietinteressenten und Leerwohnungen haben die Vermieter der LEG mehr Zeit für das persönliche Kundengespräch und die Wohnungsbesichtigungen. polyEstate und sein Kampagnenmanager entlastet die Vermieter auch durch Schnittstellen zu allen relevanten Anwendungen. Sind die Daten einmal eingegeben, können Immobilienportale gezielt und regional mit Wohnungsangeboten bestückt oder Kampagnen zugeordnet. Im Erfolgsfall werden die Mietverträge über die SAP-Schnittstelle mit den Daten aus polyEstate erzeugt. Auch ein transparentes Reporting und Controlling ist auf Knopfdruck möglich, um den Erfolg von Vermarktungskampagnen zu überprüfen.

Ein transparentes Reporting und Controlling

Stephan Rohloff

Personalien

Status. Trends. Visionen – Aareon Kongress 2013: Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft – 1000 Wohnungswirtschaftler in Garmisch

Neue Wege in Kommunikation und Kundenbeziehungsmanagement (CRM), ganzheitliches CRM in der Wohnungswirtschaft, mehr Flexibilität durch mobile Services. Aareon, Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft, begrüßte rund 1.000 Vertreter der Wohnungs- und Immobilien-wirtschaft auf dem 23. Aareon Kongress – „Status. Trends. Visionen." in Garmisch-Partenkirchen. Im Fokus des größten Branchentreffs in Deutschland stand das Thema „Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft" mit den wichtigsten Trends und Fakten. Hochtechnisiert, vernetzt und virtuell – die Zukunft ist komplex. Effizienz, Mobilität und die Bereitschaft zu lebenslangem Lernen sind essenziell. Wie sich Unternehmen auf diese Herausforderungen vorbereiten können, beleuchteten unter anderem die prominenten Gastredner Christian Gansch, Dirigent, Produzent und Coach, Dr. Andreas Weigend, Internet-Vordenker und ehemaliger Chief-Scientist von Amazon, sowie Ranga Yogeshwar, Physiker und renommierter Wissenschaftsvermittler.

Neue Wege in Kommunikation und Kundenbeziehungsmanagement

Viel Raum für Gespräch rund um die Wohnungswirtschaft: der Aareon-Kongress in Garmisch in der neugestalteten Veranstaltungs-Lobby wird zum Pflichttermin für Entscheider aus Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Foto warda

Die Digitalisierung hat in den letzten Jahren einen enormen Schub erfahren: Weit über 90 Prozent der weltweiten technologischen Informationskapazität sind inzwischen digital. Vor 20 Jahren waren es gerade einmal drei Prozent. Internet, Smartphones und Tablet-PCs haben das Kommunikationsverhalten der Menschen maßgeblich verändert.

In der Wohnungswirtschaft hat die Digitalisierung des Kommunikationsverhaltens auf die Umsetzung einer mieterorientierten Strategie erheblichen Einfluss. Durch die Erfahrungen der Mieter mit anderen Branchen, wie zum Beispiel Handel oder Banken, steigt auch die Erwartung an Serviceleistungen und Erreichbarkeit des Wohnungsunternehmens via Internet stark. Ein Angebot ist gefragt, das sich konsequent an den individuellen Kundenbedürfnissen ausrichtet. Auf die Prozesse in den Wohnungsunternehmen hat dies erheblichen Einfluss und erfordert eine systematische Gestaltung der Kundenbeziehung.

Digitalisierung hat in den letzten Jahren einen enormen Schub erfahren

Ganzheitliches CRM in der Wohnungswirtschaft

Aareon unterstützt die Wohnungsunternehmen bei der Implementierung einer CRM-(Customer-Relationship-Management-)Strategie mit einem ganzheitlichen Ansatz. Dieser besteht aus Beratung sowie integrierten Lösungen rund um das ERP-System und deckt den kompletten Kundenlebenszyklus ab – von der Mieterakquisition über die Mieterbetreuung, die Leistungserstellung, das Serviceangebot, das Beschwerdemanagement bis hin zur Kundenweiterentwicklung.

In enger Zusammenarbeit mit Kunden aus der Wohnungswirtschaft hat Aareon das Aareon CRM-Portal entwickelt. Auf Basis dieses Portals und Aareon immoblue+ bietet Aareon GES- und Wodis-Sigma-Kunden voll integrierte Lösungen an, die alle Stufen der Kundenbeziehung einschließen. SAP®-Kunden stellt Aareon passende modulare CRM-Beraterlösungen zur Verfügung, die sich je nach Bedarf individuell anpassen lassen. Die ganzheitliche CRM-Strategie von Aareon unterstützt die verschiedenen Ziele, die Wohnungsunternehmen verfolgen: hohe Kunden- und Serviceorientierung, mehr Effizienz, Reduzierung von Kosten, mehr Transparenz und eine klare Marktpositionierung und -differenzierung. Mehr unter: www.aareon.com/crm

Mehr Flexibilität durch mobile Services

Im Zuge des digitalisierten Kommunikationsverhaltens ermöglichen mobile Services ein noch flexibleres und produktiveres Arbeiten. Die Wohnungswirtschaft kann durch den Einsatz einer integrierten mobilen Lösung erhebliche Kosteneinsparungen erzielen. So lassen sich zum Beispiel bei der Wohnungsabnahme die Prozesse vor Ort weiter vereinfachen. Die Mitarbeiter des Wohnungsunternehmens können jederzeit, überall und mit mobilen Geräten sicher auf alle relevanten Informationen und Systeme zugreifen. Durch die Integration in die IT-Systeme des Unternehmens wird der gesamte Workflow ohne Medienbrüche optimiert. Die Vorteile: Nutzung vorhandener Informationen, hohe Zeit- und Kostenersparnis, Datenqualität und –sicherheit sowie leichte Bedienbarkeit.

Aareon hat auf dem Aareon Kongress 2013 mobile Services als integrierte Beraterlösungen für SAP® sowie eine integrierte Lösung für Wodis Sigma vorgestellt. Die Anbindung der mobilen Lösung an GES folgt.

Weitere Informationen und Impressionen vom Aareon Kongress 2013 unter www.aareon-kongress.com

Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

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

Anmeldung

Personalien

Torsten Bölting wird neuer Geschäftsführer der InWIS Forschung & Beratung GmbH

Die InWIS Forschung & Beratung GmbH hat einen neuen Geschäftsführer: Gemeinsam mit Dipl.-Ökonom Michael Neitzel wird zukünftig Dipl.-Ing. Torsten Bölting das Unternehmen leiten. Der gebürtige Bocholter hat in Dortmund Raumplanung studiert und ist bereits seit 2007 für das renommierte Beratungsinstitut tätig.

Abteilung „Marktanalysen“

Zuerst nur als Werkstudent bei InWIS eingestiegen, hatte Bölting zügig mehr Verantwortung übernommen. Er wurde bald Leiter der Geschäftsstelle der Kooperation kommunaler Wohnungsunternehmen WIR – Wohnen im Revier und verantwortete ab 2009 verschiedene Bereiche bei InWIS – zunächst die Fachstelle „Wohnen im Alter“ und dann ab 2010 die Abteilung „Unternehmensentwicklung Wohnen“. Seit 2011 leitet er zudem als Prokurist die Abteilung „Marktanalysen“. Er wohnt heute mit seiner Frau und zwei Kindern in Recklinghausen.

Torsten Bölting folgt als neuer Geschäftsführer von InWIS Forschung & Beratung auf Dipl.-Ökonom Matthias Wirtz, der das Haus auf eigenen Wunsch verlassen hat. Zur seiner Berufung sagt Bölting: „Ich habe InWIS Forschung & Beratung in den vergangenen Jahren als ein Unternehmen mit unglaublich viel Kreativität und Potenzial kennengelernt. Das liegt natürlich an der langjährigen Erfahrung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, die InWIS und seine Muttergesellschaft das EBZ haben. Ein wichtiger Faktor ist aber auch das hoch motivierte, interdisziplinäre Team mit dem wir bei InWIS arbeiten. Ich glaube, aus dieser Ausgangslage können wir noch viel positive Energie schöpfen und freue mich auf meine neuen Aufgaben.“

InWIS Forschung & Beratung ist im Jahr 2001 aus dem Forschungsinstitut InWIS hervorgegangen. Beide Gesellschaften gehören zum EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Die InWIS Forschung & Beratung GmbH ist für Wohnungsunternehmen und Bauträger ebenso tätig wie für Kommunen, Projektentwickler und andere Akteure der Immobilienwirtschaft. Das Unternehmen bietet u.a. Markt- und Standortanalysen an, erstellt Mietspiegel für Kommunen und Mikromietspiegel für Wohnungsunternehmen, führt Mieterzufriedenheits- und Portfolio-Analysen durch und leistet strategische Beratung für Kunden in ganz Deutschland.

Klaus Leuchtmann, der Vorstandsvorsitzende des EBZ, freut sich auf die Zusammenarbeit mit Torsten Bölting. „Durch Einsatzbereitschaft und große Fachkompetenz hat sich der Kollege kontinuierlich für Aufgaben mit mehr Verantwortung empfohlen. Als Geschäftsführer unseres Beratungsinstituts kann er gemeinsam mit Michael Neitzel die Weichen für eine weitere positive Entwicklung der InWIS Forschung & Beratung GmbH auf viele Jahre hinaus stellen. Auf die künftige Zusammenarbeit freuen wir uns sehr.“

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de
Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de

Personalien

Sebastian Lohmer ist neuer Geschäftsführer der PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalanlagegesellschaft (KAG)

Sebastian Lohmer ist zum neuen Geschäftsführer der in Hamburg ansässigen PATRIZIA GewerbeInvest (KAG) berufen worden. Er folgt in dieser Position auf Martin Lemke, der zum 30. Juni 2013 aus der Geschäftsführung ausscheidet, um sich beruflich neuen Herausforderungen zu stellen.

Sebastian Lohmer; Foto Patrizia

Erfahrener Immobilienexperte

Sebastian Lohmer (55) war zuletzt sieben Jahre als Geschäftsführer bei der KAG TMW Pramerica Property Investment GmbH (München) tätig. Zuvor war er über 25 Jahre in leitenden Funktionen in verschiedenen Immobilien-Investmenthäusern u.a. in Hamburg und Atlanta/USA aktiv. „Wir freuen uns, mit Sebastian Lohmer, einen international so erfahrenen Immobilienexperten gewinnen zu können", sagt Klaus Schmitt, Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG. Sebastian Lohmer wird bis zum 30. Juni 2013 gemeinsam mit Martin Lemke die Geschäftsführung der PATRIZIA GewerbeInvest verantworten.

Martin Lemke (43) wird sich nach über 14 Jahren Betriebszugehörigkeit bei der PATRIZIA einer neuen Herausforderung in der Immobilienbranche stellen. Zukünftig wird er eine Aufgabe in der Geschäftsführung eines auf Immobilieninvestments spezialisierten Family-Office wahrnehmen. Klaus Schmitt: „An dieser Stelle möchte ich mich schon jetzt ausdrücklich bei Martin Lemke bedanken. Er hat durch sein Wirken den wirtschaftlichen Erfolg der PATRIZIA maßgeblich mitgestaltet. Für seine neuen Aufgaben wünsche ich ihm alles Gute."

Andreas Menke

Die PATRIZIA Immobilien AG:

Die PATRIZIA Immobilien AG ist seit nahezu 30 Jahren mit über 600 Mitarbeitern in über zehn Ländern als Investor und Dienstleister auf dem Immobilienmarkt tätig. Das Spektrum der PATRIZIA umfasst dabei den Ankauf, die Verwaltung, die Wertsteigerung und den Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Als anerkannter Geschäftspartner großer institutioneller Investoren agiert das Unternehmen national und international und deckt die gesamte Wertschöpfungskette rund um die Immobilie ab. Derzeit betreut das Unternehmen ein Immobilienvermögen von 10 Mrd. Euro, größtenteils als Co-Investor und Portfoliomanager für Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen, Staatsfonds und Sparkassen. Weitere Informationen finden Sie unter www.patrizia.ag.

Personalien

Aareon spendet 10.000 Euro an DESWOS – Projekt zur Unterstützung von Kleinbauern in Nicaragua wird fortgeführt

Da strahlte Georg Potschka, Generalsekretär der DESWOS: Aareon, Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft, spendet 10.000 Euro an die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln. Auf dem Aareon Kongress überreichte Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG, dem Generalsekretär der DESWOS, Georg Potschka, den Spendenscheck.

Das Jinotepe-Projekt im Süden Nicaraguas: Viele Hütten bestehen nur aus Holzbrettern, abgedeckt mit Wellblechplatten, hier werden die Spenden für das DESWOS-Hausbauprogramm gebraucht; Foto DESWOS

Wie bereits im vergangenen Jahr fließt die Spende in ein Projekt zur Unterstützung von Kleinbauern der Region Jinotepe im Süden Nicaraguas. Das Leben der Menschen wird dort durch Erdbeben und Hurrikans immer wieder bedroht. Die Bewohner dieser Region sind überwiegend Kleinbauern, die sich selbst versorgen. Durch die unvorhersehbaren Naturkatastrophen sind die Ernten unsicher und reichen oft nicht einmal zur Ernährung ihrer Familien. Die bisherige Unterstützung trug dazu bei, dass bereits 27 Häuser errichtet wurden. Fünf weitere befinden sich derzeit im Bau. Alle Häuser sind mit holzsparenden, sicheren Kochherden ausgestattet und verfügen über ein eigenes Waschhaus. Ziel des Projekts ist es, zusammen mit SofoNic, das im Haus- und Siedlungsbau erfahrene Netzwerk, insgesamt 80 Häuser zu errichten.

27 Häuser sind bereits errichtet

Um nachhaltige Hilfe zu leisten, basiert das Projekt auf dem wichtigen Grundsatz „Hilfe zur Selbsthilfe". So nahmen die erwachsenen Bewohner an alltagsnahen Fortbildungen teil. Sie haben unter anderem gelernt, sichere Kochstellen zu bauen, Trinkwasserkrüge für sauberes Trinkwasser herzustellen, Hausgärten anzulegen und die neuen Gebäude und Sanitäreinrichtungen instand zu halten. Die Region Jinotepe weist eine besonders hohe Bevölkerungsdichte auf. Die meisten Unterkünfte sind bis heute ein Flickwerk aus Holz und Wellblech. Die Wasserversorgung funktioniert nur sporadisch. Deshalb werden in dieser Region Nicaraguas dringend Hausbauprogramme benötigt, die den besonderen Anforderungen an Katastrophenresistenz genügen.

Stephan Rohloff

Über DESWOS:

Strahlend nahm Georg Potschka, DESWOS-Generalsekretär den Spenden –Scheck aus den Händen von Aareon-Chef Dr. Manfred Alflen entgegen.

Die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. ist ein privater gemeinnütziger Verein. Auftrag der DESWOS ist es, Wohnungsnot und Armut in Entwicklungsländern zu bekämpfen. Dies geschieht durch Hilfe zur Selbsthilfe beim Bau von Wohnraum für Not leidende Familien und bei der Sicherung ihrer wirtschaftlichen Existenzen. Der Verein wird von den im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen organisierten Verbänden und deren Mitgliedern getragen. Die Aareon AG unterstützt die Arbeit der DESWOS seit 1997 als Mitglied und Spender.

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de
Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de