AW
Wir sichern Werte.
AVW empfiehlt:
SCHADEN PRÄVENTION.DE
Jetzt informieren
avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 87 | Dezember 2015

Energie/ Umwelt 8
Gebäude/ Umfeld 12
Führung/ Kommunikation 19
Marketing 36
Soziales 38
Personalien 41

Geburtstag, Politik und Flüchtlinge – „Leider fehlen pragmatische Entscheidungen" – Gespräch mit Monika Böhm und Holger Westphal, dem Vorstandsteam der Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.V.

111 Jahre Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.V. in Hamburg. Höchste Zeit über Aufgaben und Aktivitäten der Genossenschaft mit deren Vorstand Monika Böhm und Holger Westphal zu sprechen. 111 Jahre, ein Zeitraum mit allen Höhen und Tiefen, ein Zeitraum der unternehmerisch gemeistert sein will. 111 Jahre mit klaren Entscheidungen für eine Zukunft. Genossenschaften kennen keine Exit-Strategie. Dennoch ist alles anders. Der nicht abreißende.... Seite 4

Mehr Geld für Neubauten und bezahlbare Mieten durch höhere Effizienz bei Bauplanung! degewo begründet „Gemeinschaft degewo" und beruft „bauRat"

Um eine Wohnungsnot in Berlin und anderen deutschen Städten zu verhindern, sind neue Wege für mehr und vor allem kostengünstigen Wohnungsbau gefragt. degewo geht bereits neue Wege: Durch höhere Effizienz bei der Bauplanung senkt das Wohnungsbauunternehmen die Baukosten – und gewinnt dadurch Spielräume für mehr Neubauten und bezahlbare Mieten... Seite 17

Bei der Hamburger Wohnungsgenossenschaft von 1904 e. G. geht es schlüssellos in die fast 3.700 Wohnungen

In den letzten Monaten lies die Hamburger Wohnungsgenossenschaft von 1904 e. G. ihren kompletten Häuserbestand mit dem schlüssellosen Türzugangssystem Kiwi ausrüsten. Damit lässt sich die eigene Haustür... Seite 23

Sonstige Themen: Die zweiseitige Wirkung einer energieeffizienten Beleuchtung. Zur Weihnachtszeit steigt der Stromverbrauch im Schnitt um 190 Kilowattstunden · Kupferkorrosion in Trinkwasserleitungen: Konsens über bundesweite Datenerhebung

AGB
Kontakt
Impressum
Richtlinien
Mediadaten
Ihr Account

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

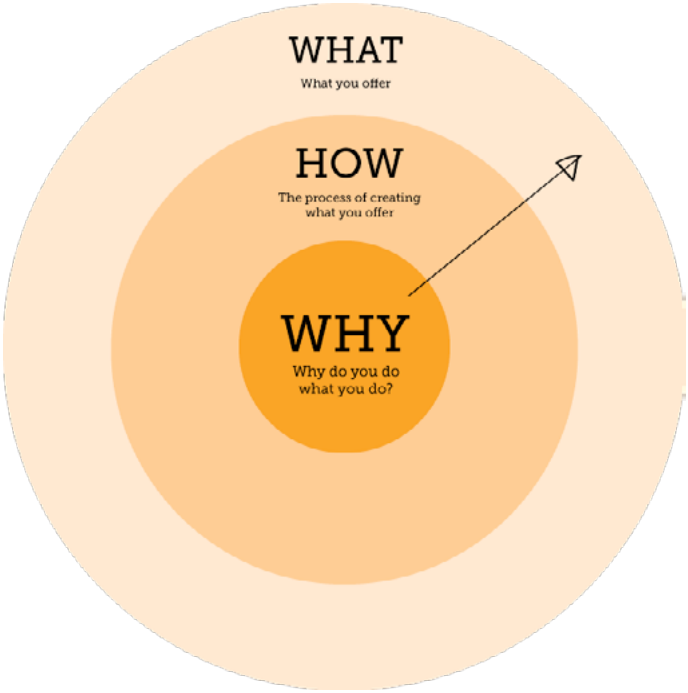
Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Kupfer-Lochkorrosionen; Foto VDI



Welchen Sinn sehen Sie in Ihrer Arbeit? Frau Büchse

4 Geburtstag, Politik und Flüchtlinge – „Leider fehlen pragmatische Entscheidungen“ – Gespräch mit Monika Böhm und Holger Westphal, dem Vorstandsteam der Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.V.

8 COP21: Transparenz und verbrauchsabhängigen Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten über Wärmeverbrauch fördert Klimaschutz

10 Die zweiseitige Wirkung energieeffizienter Beleuchtung. Zur Weihnachtszeit steigt der Stromverbrauch im Schnitt um 190 Kilowattstunden

12 6. Würzburger Schimmelpilz Forum, 11. bis 12. März 2016! Feuchtigkeit in Fußbodenkonstruktionen und deren Folgen: Risiken – Kosten – Vorsorge

15 Kupferkorrosion in Trinkwasserleitungen: Konsens über bundesweite Datenerhebung

17 Mehr Geld für Neubauten und bezahlbare Mieten durch höhere Effizienz bei Bauplanung! degewo begründet „Gemeinschaft degewo“ und beruft „bauRat“

19 Energiewende vor dem Aus, geplantes zweites Mietrechtspaket wird zum Investitions- beziehungsweise Modernisierungshindernis

21 Debatte um EnEV-Moratorium: Unabhängige Planung ist der Schlüssel zur Energie- und Kosteneffizienz

23 Bei der Hamburger Wohnungsgenossenschaft von 1904 e. G. geht es schlüssellos in die fast 3.700 Wohnungen

24 Welchen Sinn sehen Sie in Ihrer Arbeit? Was uns antreibt jeden Morgen aufzustehen - oder auch eben nicht, Frau Büchse.

26 Viele wollen Flüchtlingen mit einer Spende helfen. Jetzt unterstützt der Fiskus Spendenwillige mit vereinfachten Regelungen.

28 „Im großen Maßstab: RIESEN IN DER STADT“ Jahrestagung Städtebauliche Denkmalpflege 2015

30 Wie sehr geht Ihr Vermieter auf Wohnbedürfnisse von Senioren ein?

32 Mehr Wertschätzung durch Wertschöpfung – Mehr Wertschöpfung durch Wertschätzung! Wie Wertschöpfungsstudien wirken

34 Gegen den Trend zur Stadt! 45 % der Deutschen würden am liebsten in einer ländlichen Gemeinde wohnen

36 Was sollten Wohnungsunternehmen bei der Leitbild-Entwicklung beachten, Herr Stolp?

38 Siedlungswerks Baden e.V.: Thomas-Aschenbrenner-Preises 2015 geht an Gordian Roll

39 Lebensräume zu Bewegungsräumen gestalten - „Aktiv und gesund altern – Bewegungsförderung“ Neue Broschüre erschienen

41 Hermann Kremer jetzt in der WIM-Geschäftsführung

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser, Nun kommt zum Jahreswechsel doch die EnEV, eine schöne Bescherung! Oder?

Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de
Gerd Warda; Foto WOWIheute

Allen Protesten zum Trotz: Der bisherige Zeitplan für die Novellierung der EnEV bleibt. Ab 1. Januar treten die geplanten Änderungen in Kraft. Ist das nun gut oder schlecht? Dr.-Ing. Heinrich Bökamp, Präsident der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen meint, das sei kein Problem: „Wer glaubt, die EnEV sei der größte Hinderungsgrund für die schnelle Schaffung von Wohnraum, der irrt“. Wichtiger sei, durch kürzere Verfahrenszeiten und eine intelligente Planung dazu beizutragen, dass schneller gebaut werden könne – dies reduziere die Kosten in weit höherem Maße als die Erfordernisse, die die EnEV mit sich bringe. Bereits heute, so der Kammerpräsident, biete die EnEV Spielräume, um nachweislich unwirtschaftliche Maßnahmen nicht durchführen zu müssen. „Wer Energieeffizienz nur dahingehend begreift, noch mehr Dämmung aufs Dach zu packen, effizientere Fenster einzubauen und generell immer die Heizungsanlage oder einzelne Komponenten auszutauschen, der tappt natürlich schnell in die Kosten- und Wirtschaftlichkeitsfalle“, mahnt Kammerpräsident Bökamp. (Mehr Seite 21)

Haben Sie sich mal gefragt: Welchen Stellenwert, welches Image hat unser Unternehmen? Werden wir in unserem Wirkungskreis wahrgenommen und wertgeschätzt? Warum ist es so wichtig dies zu wissen, beschreibt Kommunikations-Experte Lars Gerling. Er hat 5 Wirkungsebenen ausgemacht, lesen Sie ab Seite 32.

Von den elf Millionen Seniorenhaushalten leben lediglich fünf Prozent in barrierefreien Wohnungen. „In den kommenden Jahren wird der Anteil der Bevölkerung steigen, der täglich Hilfe braucht. Darauf müssen sich auch die Immobiliengesellschaften einstellen. Gefragt sind dabei kreative Lösungen“, sagt Immobilienexperte Prof. Dirk Schiereck von der TU Darmstadt. (Mehr Seite 30)

Dezember 2015. Ein neues Heft, mit neuen Inhalten.
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 88 erscheint am 13. Januar 2016

PS: Das Wowi-Heute Team wünscht Ihnen besinnliche Weihnachtstage und einen guten Rutsch ins Jahr 2016.

Führung / Kommunikation

Geburtstag, Politik und Flüchtlinge – „Leider fehlen pragmatische Entscheidungen“ – Gespräch mit Monika Böhm und Holger Westphal, dem Vorstandsteam der Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.V.

111 Jahre Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.V. in Hamburg. Höchste Zeit über Aufgaben und Aktivitäten der Genossenschaft mit deren Vorstand Monika Böhm und Holger Westphal zu sprechen. 111 Jahre, ein Zeitraum mit allen Höhen und Tiefen, ein Zeitraum der unternehmerisch gemeistert sein will. 111 Jahre mit klaren Entscheidungen für eine Zukunft. Genossenschaften kennen keine Exit-Strategie. Dennoch ist alles anders. Der nicht abreißende Flüchtlingszustrom stellt auch die „1904“ vor neue Fragen – nicht allein als Bauherren. Die erste Antwort des Vorstandsteams zeigt eine klare Haltung. Aber lesen Sie selbst.

„1904“-Vorstand Monika Böhm und Holger Westphal über neue Projekte, Aufgaben und Flüchtlingshilfe; Foto 1904 e.V.

Bereit zu Veränderungen

Die „1904“ ist gerade 111 Jahre alt geworden. Wie lustig wird das kommende Jahr für die Mitglieder? Worauf dürfen sie sich freuen?
Monika Böhm: Auf die Ergebnisse unserer Bewohnerbefragung.

Warum gerade darauf?
Monika Böhm: Wir haben zwar schon mehrmals unsere Mitglieder befragt, aber noch nie in einem solchen Umfang. Jetzt ist es uns erstmals möglich, alle Mitglieder, die bei uns wohnen, um ihre Meinung zu bitten – und das wird auch noch ein richtiger Rundumschlag. Wir möchten wissen, was sie von unseren Wohnungen, dem Wohnumfeld, von unserem Service halten. Und sollte dabei herauskommen, dass wir an einigen Positionen etwas ändern müssen, werden wir das, soweit es möglich ist, auch tun.

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

- Digitales Fernsehen – auch in HD-Qualität
- Zeitversetzt fernsehen – mit dem Digitalen HD-Video-Recorder[1]
- Filme und Fernsehen auf Abruf – mit Select Video[2]
- Internet mit Kabel-Power – mit bis zu 200 Mbit/s im Download bereits in einigen Ausbaugebieten und bis zu 100 Mbit/s im Download in vielen weiteren Ausbaugebieten verfügbar[3]
- Telefonanschluss – einfach und günstig über das Kabel[3]
- Kabel Internet Telemetrie – Bandbreite für Ihre Immobilie[4]

Weitere Informationen zu den Produkten und ihrer Verfügbarkeit erhalten Sie unter www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen

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

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

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

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

Stand: November 2015

Vodafone Kabel Deutschland
Partner der Immobilienwirtschaft

Holger Westphal: Das geht vielleicht nicht von heute auf morgen, aber darauf können sich unsere Mitglieder verlassen: Die Ergebnisse werden nicht in der Schublade verschwinden.

Und worauf freuen Sie sich?
Beide (schmunzelnd): Auch auf die Ergebnisse der Mitgliederbefragung.

Soll das heißen: Nachdem Sie den Neubau im Tiecksweg fertiggestellt und mit der Walddörferstraße gestartet haben, wollen Sie erstmal abwarten, bevor Sie etwas Neues in Angriff nehmen?
Böhm: Ach, du meine Güte, nein! Natürlich arbeiten wir wie bisher daran, die Wohn- und Lebensqualität für unsere Mitglieder zu steigern. Beispielsweise haben wir gerade das schlüssellose Haustürsystem KIWI eingerichtet, das unsere Mitglieder als Zusatzservice buchen können. Jetzt sind wir gerade dabei, digitale Informationstafeln einzuführen. Sie werden erstmal als Pilotprojekt in den Hausfluren im Tiecksweg, Langenfort, Bendixenweg und in der Fuhlsbüttler Straße angebracht und bieten uns die Möglichkeit von der Geschäftsstelle aus unsere Mitglieder schnell und hochaktuell zu informieren. Sollte sich das bewähren, werden sie nach und nach überall die „Schwarzen Bretter“ ablösen.
Westphal: Nicht zu vergessen haben wir weitere Wohnanlagen in Planung: In der Eckerkoppel sind wir jetzt soweit, dass wir den Bauantrag stellen. Dort wollen wir 109 Familienwohnungen, eine Tiefgarage und einen neuen Nachbar-Treff bauen und hoffen, dass wir im Frühjahr mit den Arbeiten starten können. Für den Hammer Baum haben wir im Sommer einen Architekten beauftragt und gehen aktuell von 69 Familienwohnungen aus, die wir ab 2017 dort bauen. Dazu kommen noch unsere Modernisierungen und weitere Ideen für zwei Neubauplanungen…
Böhm: … die übrigens äußerst interessant und vielversprechend klingen. Allerdings stehen wir da noch ganz am Anfang und können deshalb nichts Näheres dazu sagen. Wir hoffen, dass das in einem halben Jahr schon anders aussieht. Aber wie man sieht, bewegt sich sehr viel.

Das klingt alles sehr optimistisch. Rechnen Sie denn damit, dass durch den Flüchtlingszustrom die Bauvorschriften gelockert werden? Davon würde ja auch der allgemeine Wohnungsbau profitieren.
Westphal: Leider nein, damit rechnen wir ehrlich gesagt nicht. Im Oktober wurde noch einmal bekräftigt, dass die Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) wie geplant zum 1. Januar 2016 in Kraft treten soll. In unseren Augen ist das jedoch ein Fehler. Durch den Flüchtlingszustrom stehen wir jetzt vor ganz anderen Herausforderungen als noch vor ein, zwei Jahren. Und in unseren Augen müssten die Prioritäten anders gesetzt werden. Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen hat vorgeschlagen, die EnEV für fünf Jahre auszusetzen. Wir gehen da völlig mit. Nachgewiesenermaßen werden die Baukosten mit der nächsten EnEV um weitere sieben Prozent steigen und das ist eine weitere Hürde für den Wohnungsbau.
Böhm: Unser Verbandsdirektor Andreas Breitner hat es ziemlich auf den Punkt gebracht: Wir müssen uns jetzt einem größeren Ziel widmen. Die Umwelt können wir später wieder retten.

Eine sehr provokative Aussage…
Westphal: Stimmt schon, gemeint ist aber: Mit der aktuellen EnEV haben wir schon einen so hohen Standard erreicht, dass eine weitere Verbesserung fast gar nichts mehr bringt. Genau gesagt reden wir hier von ca. fünf Kilowattstunden pro Quadratmeter, die herausgeholt werden können. Mit einer vorläufigen Aussetzung der EnEV würden wir uns also nicht gegen die Umwelt entscheiden, sondern für Tausende neue Wohnungen, die dringender gebraucht werden denn je. Leider fehlen aber solche pragmatischen Entscheidungen.

Was heißt das im Umkehrschluss: Würden Sie auch für Flüchtlinge bauen?
Böhm: Wenn damit Wohnanlagen gemeint sind, in die ausschließlich Flüchtlinge einziehen: nein! Wir sind eine Genossenschaft und fühlen uns immer als erstes unseren Mitgliedern verpflichtet. Daran ändert auch der Flüchtlingszustrom nichts. Wir bauen für Menschen, die bei und mit uns leben wollen. Darüber hinaus würde das zu einer Ghettoisierung führen, wie wir sie schon in den 1980er Jahren erlebt haben. Ein großer Fehler, finden wir. Denn so ist eine Integration völlig unmöglich.
Westphal: Wobei man leider sagen muss, dass von solchen Projekten gerade wieder die Rede ist – mit 800 Wohnungen in neuen Stadtteilen.
Böhm: Ja, aber da herrscht in unserem Hause absolut Konsens: Die „1904“ macht bei solchen Projekten nicht mit.

Sie sagen aber auch ausdrücklich, dass Sie helfen wollen. Wie sieht das in der Praxis aus?

Wohnungsgenossenschaft Von 1904 e.V. in Zahlen
Wohnungsbestand

3.661 Wohnungen (Gesamtwohnfläche über 229.000 m², Stand März 2015), 56 Gewerberäume, 1.079 Garagen und Stellplätze, 6 Wohnungen und 5 Garagen und Stellplätze in der Fremdverwaltung
Mitglieder ca. 4.500
Bilanzsumme 182 Mil. Euro
Mitarbeiter 51 haupt- und nebenamtliche Mitarbeiter

Mehr unter www.1904.de

Grundstück und Wohnungen für Flüchtlinge der Stadt angeboten

Böhm: Natürlich wollen wir helfen, auch weil wir uns als „1904“ unserer Stadt verpflichtet fühlen. Wir haben beispielsweise der Stadt unser Grundstück in Schnelsen angeboten. Bis wir dort anfangen zu bauen, könnten dort Unterkünfte aufgestellt werden. Eine andere Idee war, unsere leer stehenden Wohnungen am Hammer Baum Flüchtlingen zur Verfügung zu stellen. Da wir das Gebäude für unseren Neubau übernächstes Jahr abreißen, sind schon einige Mitglieder in andere Wohnungen gezogen, andere ziehen nächstes Jahr aus.

Was ist daraus geworden?
Böhm: Nichts. Auf das Grundstücksangebot wurde gar nicht reagiert, obwohl wir dort mehrfach – auch in verschiedenen Behörden – nachgehakt haben. Die Wohnungen am Hammer Baum wurden mit der Begründung abgelehnt, dass der Verwaltungsaufwand für eine so kurze Mietdauer zu hoch sei.
Westphal: Für uns ist es nicht nachvollziehbar, dass solche Möglichkeiten nicht genutzt werden. Das ist doch allemal besser als Zelte – und zwar nicht nur im Winter. Aber das alles zeigt doch noch mehr: Wir müssen zu einer Vereinfachung und Verschlankung des Bauens kommen, starre Strukturen über Bord werfen und pragmatisch handeln.

Was bleibt also übrig?

Vielfalt der Generationen und Nationalitäten ist der Schlüssel für Integration und gute Nachbarschaft

Böhm: Wir werden auch weiterhin der Stadt unsere Hilfe anbieten – soweit es sich um solche Ideen handelt und nicht um Bauprojekte für Flüchtlinge. Wir bieten in den einzelnen Bezirken immer einmal wieder einzelne Wohnungen auch Flüchtlingen an. Ansonsten sind wir mehr im kleineren Rahmen aktiv. Mit unserer Stiftungsarbeit beispielsweise. So können wir auch unsere Mitglieder unterstützen, die sich selbst schon engagieren. Das sind wirklich viele und mit ganz tollen Aktionen – angefangen bei großangelegten Spendensammlungen bis hin zum Deutschkurs. Hier sieht man auch einmal wieder, dass die Bevölkerung viel weiter ist als die Politik.
Westphal: Ja, und natürlich werden wir auch weiterhin bei der Wohnungsvergabe auf die Vielfalt der Generationen und Nationalitäten achten. Denn für uns ist das der Schlüssel – für Integration und eine gute Nachbarschaft. Das hat uns ja auch schon unsere eigene Geschichte gezeigt...
Böhm: … womit wir wieder am Anfang unseres Gesprächs wären. 111 Jahre – das Jubiläum selbst sehen wir zwar mit einem Augenzwinkern. Auf unsere „1904“ sind wir aber sehr stolz! Stolz auf unsere Genossenschaft, die so viel erreicht hat in dieser Zeit. Stolz auf unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die die „1904“ leben, die sich engagieren. Und last but not least, stolz auf unsere Mitglieder, die unsere Genossenschaft als große Gemeinschaft sehen und die helfen, wenn Not am Mann ist. Kurz und gut: Wir sind stolz auf 111 Jahre einer starken Genossenschaft in Hamburg!

Vielen Dank für die Zeit, die Sie sich genommen haben.

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

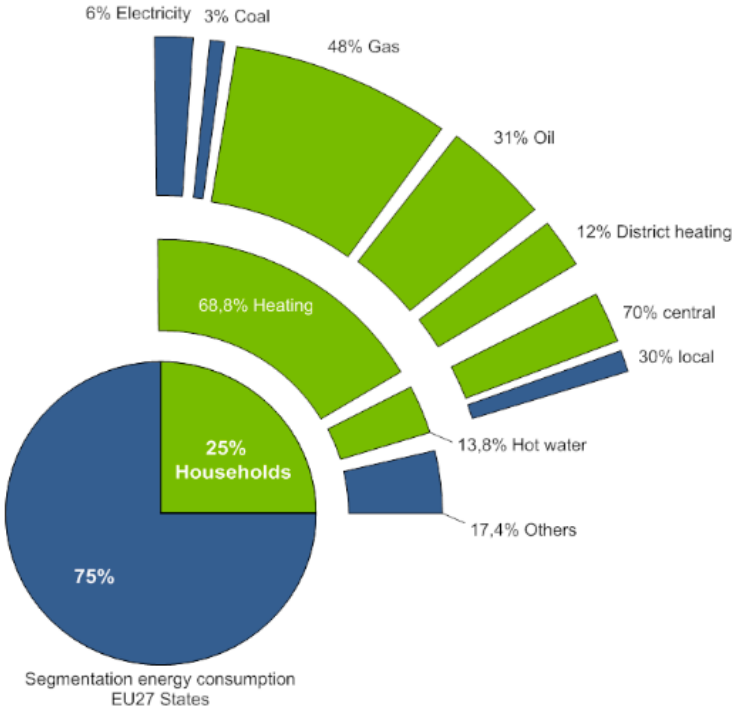
Wir helfen Ihnen beim Gackern!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Energie / Umwelt

COP21: Transparenz und verbrauchsabhängigen Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten über Wärmeverbrauch fördert den Klimaschutz

Auf der UN-Klimakonferenz in Paris (COP21) verhandeln politische Entscheider aus aller Welt über Maßnahmen zum Klimaschutz. Ziel ist es, die globale Erderwärmung auf zwei Grad Celsius zu begrenzen. Einen wichtigen Beitrag dazu kann die Steigerung der Energieeffizienz in Gebäuden leisten. Damit dies gelingt, müssen Bewohner jedoch mehr Transparenz über ihren Wärmeverbrauch erhalten.



Grafik: Energieverbrauch in der EU, Ista

Der Großteil des Energieverbrauchs eines Haushalts entfällt auf Heizung und Warmwasser. Bereits kleine Änderungen im Heizverhalten der Bewohner können dazu beitragen, die Energieeffizienz eines Gebäudes zu steigern. Voraussetzung dafür ist mehr Transparenz über den eigenen Verbrauch, beispielsweise durch Submetering, d.h. der verbrauchsabhängigen Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten. Der Vorteil für die Nutzer: Jeder Bewohner zahlt nur für die Energie, die er tatsächlich nutzt. Dies motiviert nachweislich dazu, verstärkt auf das eigene Heizverhalten zu achten.

Die EU-Kommission schätzt, dass der jährliche Wärmeverbrauch pro Haushalt dadurch um durchschnittlich 25 Prozent gesenkt werden kann. Allein in Deutschland, wo das Submetering

ista ist eines der weltweit führenden Unternehmen bei der Verbesserung der Energieeffizienz im Gebäudebereich. Mit unseren Produkten und Services helfen wir, Energie, CO2 und Kosten nachhaltig einzusparen. ista hat sich dafür auf das Submetering spezialisiert, also auf die individuelle Erfassung, Abrechnung und transparente Visualisierung von Verbrauchsdaten für Mehrfamilienhäuser und gewerbliche Immobilien. Als Grundlage nutzen wir ein Portfolio modernster Hardwarekomponenten zum Energiedatenmanagement. Dazu gehören funkbasierte Heizkostenverteiler, Wasserzähler, Wärmezähler sowie entsprechende Montagesysteme.

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

seit 1981 gesetzlich vorgeschrieben ist, wurden seitdem 350 Millionen Tonnen CO2-Emissionen eingespart. Darüber hinaus zeigt ein Modellprojekt der deutschen Energie-Agentur (dena), dass sich das Einsparpotenzial um zusätzlich circa 16 Prozent steigern lässt, wenn die jährliche Abrechnung durch eine monatliche Verbrauchsinformation ergänzt wird. Laut des internationalen Beratungsunternehmens Ecofys ließen sich auf diese Weise bereits bei einem Einsparpotenzial von 5 Prozent jährlich 1,3 Millionen Tonnen CO2-Emissionen wirtschaftlich einsparen. Das entspricht in etwa dem Jahresverbrauch einer Großstadt mit 400.000 Einwohnern.

Angesichts dieses enormen Einsparpotenzials hat die EU-Kommission alle Mitgliedstaaten verpflichtet, das Submetering bis Anfang 2017 einzuführen und dadurch einen wichtigen Beitrag zu den europäischen Klimaschutzzielen zu leisten. Allerdings geht die Umsetzung in vielen Mitgliedstaaten nur langsam voran. Wie die EU-Kommission vor Kurzem verkündete, werden die EU-Staaten ihren CO2-Ausstoß bis 2020 zwar über das Ziel von 20 Prozent hinaus senken können, die geplanten Energieeffizienzziele jedoch verfehlen. Wenn in Paris nun über effektive Maßnahmen zum Klimaschutz beraten wird, bietet sich das Submetering sowohl für Europa als auch weltweit als kostengünstige und einfach umsetzbare Methode an.

Dr. Mirko-Alexander Kahre ; Dr. Torben Pfau

Das Unternehmen beschäftigt in 25 Ländern weltweit mehr als 4.700 Menschen und unterstützt rund zwölf Mio. Nutzeinheiten (Wohnungen und Gewerbeimmobilien) bei der Einsparung wichtiger Ressourcen. Darüber hinaus leistet ista mit funkbasierten Rauchwarnmeldern sowie der Trinkwasseranalyse einen wesentlichen Beitrag zur Mietersicherheit. 2014 erwirtschaftete die ista Gruppe einen Umsatz von 781,2 Mio. Euro. Mehr Informationen unter www.ista.com.

Energie / Umwelt

Die zweiseitige Wirkung einer energieeffizienten Beleuchtung. Zur Weihnachtszeit steigt der Stromverbrauch im Schnitt um 190 Kilowattstunden

Die Beleuchtung hat in den privaten Haushalten einen Anteil am Stromverbrauch von rund acht Prozent. Trotz energieeffizienter Beleuchtung ist der Verbrauch damit in den letzten fast 20 Jahren um gerade einmal einem Prozent gesunken. Ein Schwerpunkt des Stromverbrauchs für die Beleuchtung ist die Winter- und insbesondere die Adventszeit. In den fünf bis sechs Wochen vom ersten Advent bis zum Dreikönigstag verbraucht ein typischer Haushalt im Schnitt rund 190 Kilowattstunden für die Extra-Beleuchtung. Und das obwohl immer mehr LED-Lichterketten im Einsatz sind. Sie verbrauchen verglichen mit traditionellen Lichterketten rund 80 Prozent weniger Strom.

Die Extra-Beleuchtung läßt den Stromverbrauch steigen; Foto privat

Licht-Kosten reduziert

Dass der Energieverbrauch trotz zunehmender effizienter Leuchtmittel nicht sinkt, liegt vor allem auch am sogenannten Rebound- oder Rückpralleffekt, erklärt Florian Henle, Mitgründer des Ökoenergieversorgers Polarstern, der seine Kunden über Newsletter, Social Media Kanäle sowie mit einzelnen Angeboten bezüglich eines energiebewussten Lebens berät. Weil sich mit der effizienten Beleuchtung das Nutzungsverhalten verändert hat, sinkt der Stromverbrauch bei der Beleuchtung kaum. Vielmehr gibt es zunehmend mehr Beleuchtung in Haus und Garten und die Lampen werden seltener ausgeschaltet, wenn beispielsweise die Räume verlassen werden. Die theoretisch mögliche Stromersparnis, wird somit selten erreicht. Laut Studien liegt der Reboundeffekt bei der Beleuchtung bei rund fünf Prozent. Die Krux dabei ist: Mit zunehmender Effizienz steigt der Reboundeffekt.

Gerade mit Blick auf das Nutzungsverhalten kann eine smarte Beleuchtung sinnvoll sein. So lassen sich mit einer automatischen Lichtsteuerung immerhin mehr als ein Viertel der hier erzeugten Licht-Kosten reduziert werden, heißt es bei der Initiative ELEKTRO+. Mit Hilfe von Präsenz- oder Bewegungsmeldern wird Licht abhängig von der An- und Anwesenheit von Personen ein- beziehungsweise ausgeschaltet. „Hier spielt eine LED-Beleuchtung ihre Vorteile klar aus, weil sie sich beliebig oft ein- und ausschalten lässt, ohne dass sich die Lebensdauer verringert“, erklärt Florian Henle.

‚Erleuchtung' zum Energiesparen im Alltag

Obwohl der Anteil der Beleuchtung am privaten Stromverbrauch mit acht Prozent nicht besonders hoch ist, ist seine Bedeutung enorm wichtig, sagt Florian Henle: „Kaum eine andere Maßnahme steht so symbolhaft für den privaten Stromverbrauch wie das Licht. Wir brauchen diese ‚Erleuchtung' zum Energiesparen im Alltag. Sie ruft uns einen allgemein bewussten Energieverbrauch in Erinnerung." Auf der Stromrechnung sei eine kontinuierliche Umstellung auf energiesparende Leuchtmittel weniger spürbar als allgemein gedacht, weil die Leuchtmittel eine lange Lebensdauer haben und die Effekte sich auf viele Jahre verteilen; moderne LEDs können je nach Einsatz teilweise mehr als zwei Jahrzehnte funktionieren. Aber die Wirkung eines bewussten Umgangs mit Licht sei so umfassend wie bei kaum einer anderen Energiesparmaßnahme: Es schützt Umwelt und Gesundheit und hebt die Stimmung.

Anna Zipse

Energie / Umwelt

6. Würzburger Schimmelpilz Forum, 11. bis 12. März 2016! Feuchtigkeit in Fußbodenkonstruktionen und deren Folgen: Risiken – Kosten – Vorsorge

Vom 11. bis 12. März 2016 findet das 6. Würzburger Schimmelpilz Forum statt. Im Fokus steht die Feuchtigkeit in Fußbodenkonstruktionen und deren Folgen sowie deren Bedeutung für die Immobilienwirtschaft, die Rechtsprechung, die Versicherungen und die Politik.

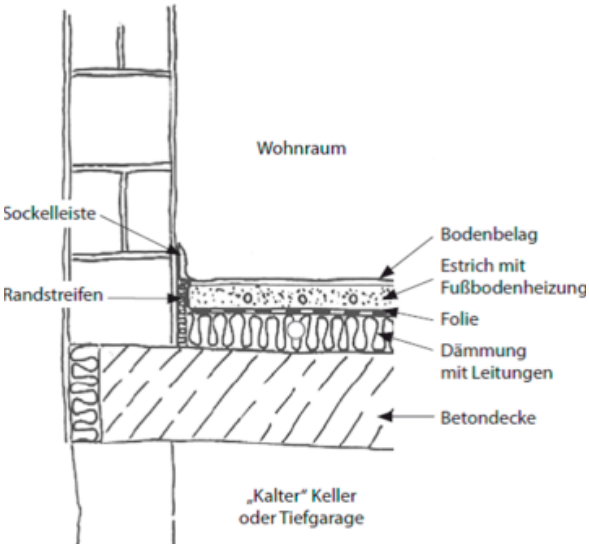
Tagungscenter der B. Neumann Residenzgaststätten in Würzburg

Fußbodenkonstruktionen sind häufig von Feuchteschäden betroffen. Bei einem Wasserschaden unter dem Estrich reichen in der Regel wenige Tage Feuchtigkeit für das Entstehen eines problematischen Schimmelpilzwachstums aus. Auch unerkannte oder nicht fachgerecht sanierte Wasserschäden, Neubaufeuchte und Kondenswasserbildung durch Wärmebrücken bei mangelnder Dämmung, führen zu Schimmelpilzbelastungen in der Dämmebene von Fußböden.

Eine typische Fußbodenkonstruktion

Die mit Schimmelpilzbestandteilen belastete Luft aus dem Unterboden kann über die Randfuge in die Raumluft austreten. Beim Begehen des Fußbodens wird zudem der Unterboden geringfügig zusammengedrückt und damit ein Luftstoß in alle Richtungen ausgelöst. Gesundheitliche Beschwerden wie allergische Reaktionen, Kopfschmerzen, Atemwegserkrankungen etc. können die Folge sein. Eine sachgerechte Sanierung ist dringend erforderlich.

Das 6. Würzburger Schimmelpilz-Forum findet am 11. und 12. März 2016 im Tagungscenter der B. Neumann Residenzgaststätten in Würzburg statt. Das Zwei-Tagesticket kostet 299 Euro zzgl. USt. Imbiss, Getränke und Mittagessen sind inklusive. Die Frühbucher-Rate beträgt bis 10. Februar 2016 nur 249 Euro zzgl. USt.



Eine typische Fußbodenkonstruktion

Bei einer Sanierung mit Komplettrückbau müssen Fußboden, Estrich und Dämmung sowie evtl. auch die Fußbodenheizung und Rohrleitungen entfernt werden. Ein erheblicher finanzieller Aufwand steht an. Hinzu kommt der Nutzungsausfall der betroffenen Räumlichkeiten und damit logistische Konsequenzen für die Raumnutzer.

Doch warum sind gerade Fußbodenaufbauten „schimmelproblematisch"? Ist evtl. bei der heutigen Bauweise eine Schimmelbelastung im Fußboden vorprogrammiert? Fallbeispiele sowie eine Betrachtung unter bautechnischen Gesichtspunkten sollen Antworten geben. Inwieweit energetische Sanierungen die Problematik verschärfen wird beleuchtet. Die Bedeutung von Schimmel im Fußboden für die Immobilienbewirtschaftung, die Versicherungswirtschaft, die Rechtsprechung und die Politik wird erläutert.

Weitere Themen sind Bioindikatoren für Schimmel, verdeckter Schimmel in Fußbodenkonstruktionen, Feuchtemessungen bei Schimmelschäden in Fußböden und „Keine Feuchtigkeit bei Trockenbau". Vorgestellt werden die Ergebnisse eines Containerversuches zur Simulation von Schimmelwachstum auf ausgewählten Materialien der Fußbodenkonstruktion. Ein Erfahrungsbericht über vertretbare Alternative(n) zum Komplettrückbau der Fußbodenkonstruktion bildet den Abschluss der Vortragsreihe.

Expertenwissen contra kostenträchtiger Sanierungen

Prävention und fachgerechte Sanierungen haben höchste Priorität und müssen schnellstmöglich zum Standard werden. Erforderlich hierfür ist konsequente fachübergreifende Zusammenarbeit, der Austausch wissenschaftlicher Erkenntnisse und der Einsatz aktueller Nachweismethoden. Darin ist sich der wissenschaftliche Fachbeirat des Würzburger Schimmelpilz-Forums einig.

Die Themen des 6. Würzburger Schimmelpilz Forums im Detail:

Warum sind Fußbodenaufbauten „schimmelpilzproblematisch"?

- Fallbeispiel einer betroffenen Institution
- Betrachtung unter bautechnischen Gesichtspunkten
- Verschärfen energetische Sanierungen die Problematik?
- Diskussionsrunde:

Wie häufig und wie problematisch sind schimmelbelastete Fußbodenkonstruktionen?

Schimmel im Fußboden

- Wie gehen die Immobilienwirtschaft, die Rechtsprechung, die Versicherungswirtschaft und die Politik damit um?
- Diskussionsrunde: Ist Schimmel in Fußbodenkonstruktionen ein bisher weitgehend unbekanntes gesamtgesellschaftliches Problem?

Die Teilnahme an der Abendveranstaltung am 11. März kostet 39 Euro zzgl. USt. Sie beinhaltet einen Rundgang durch das Weingut Juliusspital und eine fränkische Brotzeit.
www.peridomus.de

Dr. Gerhard Führer beschäftigt sich seit seinem Studium der Biologie und Chemie an der Universität in Würzburg mit Schadstoffen in Innenräumen und die praxisnahe Umsetzung wissenschaftlicher Erkenntnisse. Unmittelbar nach dem Studium war er in München bei der Gesellschaft für Umwelt und Gesundheit (GSF) in der Umweltforschung tätig. Das von ihm 1993 gegründete Institut Peridomus führt bundesweit „Innenraumchecks" zur Klärung und Vermeidung von gebäudebedingten Erkrankungen durch. Er ist öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schadstoffe in Innenräumen. Im Rahmen seiner Sachverständigentätigkeit zeigt Führer Lösungen für sachgerechte Sanierungen auf. Er ist Ehrenprofessor der Donau-Universität Krems in Österreich und unterrichtet an der dortigen Fakultät „Bauen und Umwelt". Führer ist Lehrbeauftragter an der Hochschule Mainz und als Dozent u. a. für die Bayerische Architektenkammer tätig. Er ist Herausgeber des Loseblattwerkes „Schimmelbildung in Gebäuden". Neben Veröffentlichungen in verschiedenen Fachmedien zur Schadstoffproblematik initiiert und organisiert Führer Fachtagungen und Weiterbildungsveranstaltungen zum Thema „Schadstoffe in Innenräumen".
www.peridomus.de

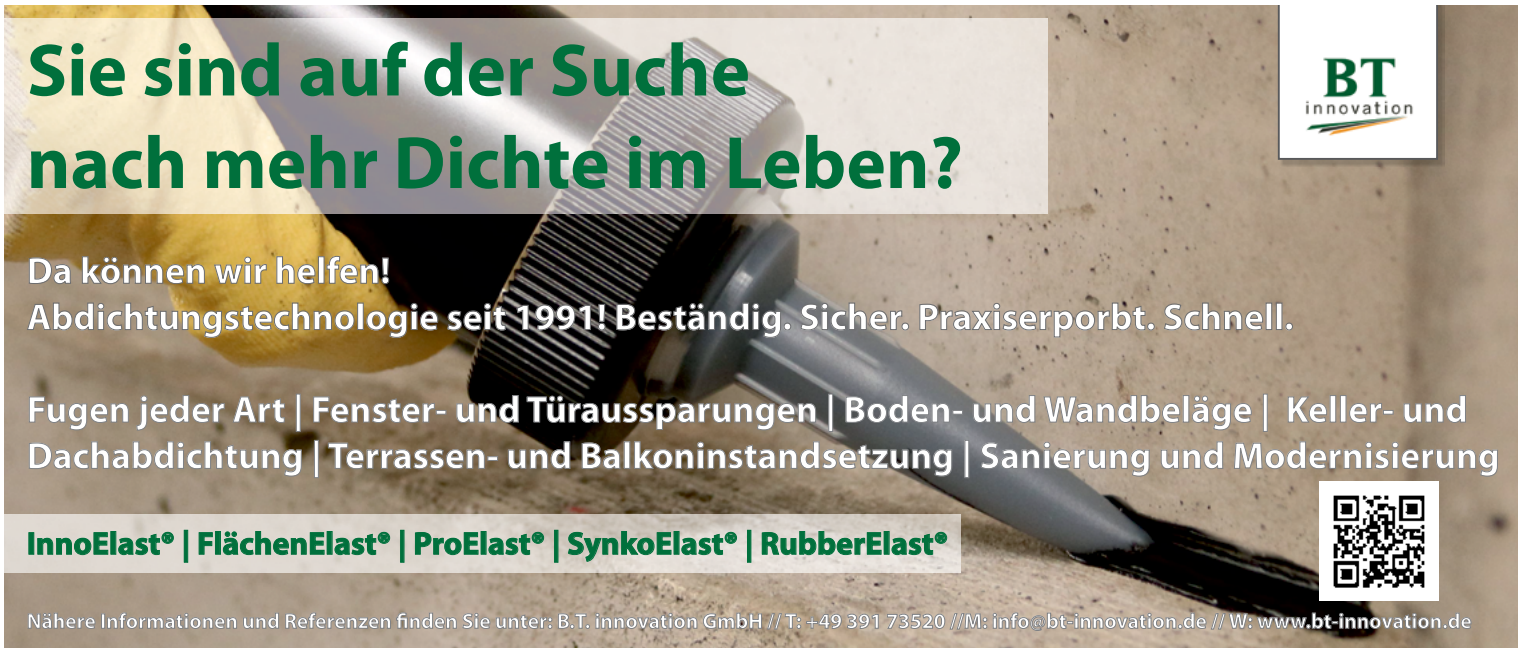
Wie lässt sich Schimmel in Fußbodenkonstruktionen erkennen, beseitigen und vorbeugen?

- Bioindikatoren für Schimmel
- Verdeckter Schimmel in Fußbodenkonstruktionen
- Feuchtemessungen bei Schimmelschäden in Fußböden
- Keine Feuchtigkeit bei Trockenbau
- Containerversuch zur Simulation von Schimmelwachstum auf ausgewählten
- Materialien der Fußbodenkonstruktion
- Vertretbare Alternative(n) zum Komplettrückbau
- Diskussionsrunde: Wie sollen risikoarme Fußbodenkonstruktionen aussehen, um Schimmelwachstum möglichst zu vermeiden?

Christine Scharf

Mitglieder des wissenschaftlichen Fachbeirats:

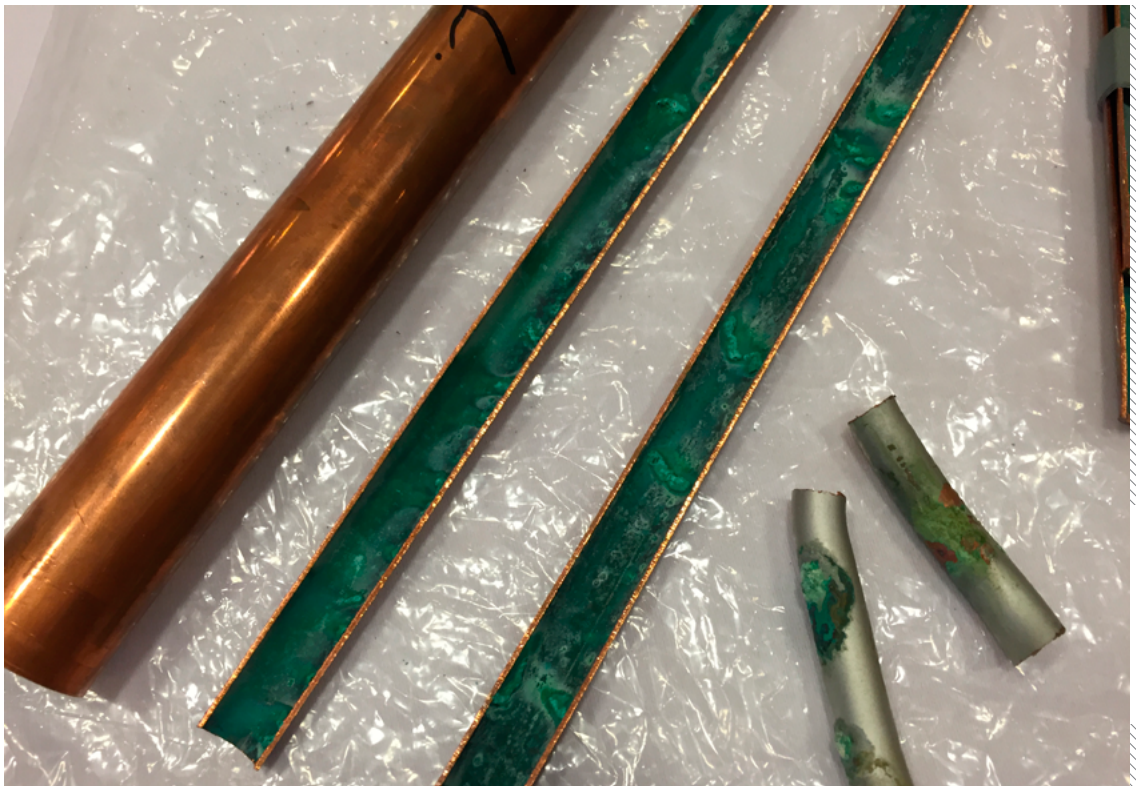
Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter, Fachhochschule Mainz
Rechtsanwalt Hans-Dieter Fuchs, Anwaltskanzlei Fuchs und Kollegen, München
Prof. Dr. Christian Hanus, Dekan an der Donau-Universität Krems (Österreich)
Dr. Christoph Trautmann, Umweltmykologie GbR, Berlin
Dr. Gerhard Führer, peridomus Institut Dr. Führer, Würzburg/Himmelstadt
Gerd Warda, Chefredakteur Wohnungswirtschaft heute
Ihre Ansprechpartnerin:



Gebäude / Umfeld

Kupferkorrosion in Trinkwasserleitungen: Konsens über bundesweite Datenerhebung

Die Problematik tauchte bereits vor einigen Jahren auf: Nach wenigen Betriebsjahren entsteht aus ungeklärten Gründen Kupfer-Lochkorrosion in Trinkwasserleitungen. Experten rätseln über die Ursache. Einige sehen das Trinkwasser selbst als Auslöser für die Leitungslöcher, andere geben Materialmängeln, Lager- oder Einbaufehlern die Schuld. Um dem Problem auf den Grund zu gehen und eine neutrale Plattform für Gespräche zu bieten, veranstaltete der VDI am 19.11.2015, ein Expertengespräch, zudem u.a. Vertreter aus Forschung, Handwerk sowie Gas- und Wasserwirtschaft kamen.



Kupfer-Lochkorrosionen; Foto VDI

Die Ursache des Lochfraßes in Trinkwasserleitungen soll mit einer bundesweiten Datenerhebung und –auswertung analysiert werden. Darauf verständigten sich Experten und Fachleute. Der Bundesindustrieverband Technische Gebäudeausrüstung (BTGA), das Deutsche Kupferinstitut (DKI), der Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW), die Versicherungswirtschaft, die Handwerksverbände und betroffene Handwerksbetriebe schickten Vertreter, um an dem vom VDI organisierten Expertengespräch teilzunehmen. Zunächst soll das Auftreten von Kupfer-Lochkorrosionen aufgezeichnet und überprüft werden, ob die Schäden mit bekannten Vorgängen zu erklären sind. Das DKI erklärte sich bereit, dieses Vorgehen mit Eigenleistungen zu unterstützen. Danach ist zu prüfen, welche weiteren Untersuchungen notwendig sind.

Dipl.-Ing., Dipl.-Chem. Rainer Kryschi, stellvertretender Vorsitzender des Fachausschusses Sanitärtechnik in der VDI-Gesellschaft Bauen und Gebäudetechnik, stellt klar: „Die auftretenden Fälle müssen im Moment als völlig ungeklärt betrachtet werden. Aus der Tatsache, dass das Wasser der Trinkwasserverordnung und den anerkannten Regeln der Technik entspricht und die Werkstoffe geprüft und zertifiziert sind, lässt sich z. B. nicht ableiten, dass die Ursache für Schadenfälle zwingend in der Verarbeitung liegen muss.“

Daher fordert der VDI, dass die Ursache der zahlreichen Fälle von Kupfer-Lochkorrosion positiv identifiziert wird und nötigenfalls die anerkannten Regeln der Technik aktualisiert werden. Damit kann planenden und ausführenden Betrieben die Sicherheit gegeben werden, dass sie auf Basis der geltenden Regeln eine sichere und zuverlässige Trinkwasser-Installation erstellen können.

Ursachen analysieren und wenn nötig die anerkannten Regeln der Technik aktualisieren

Philipp Busse

Der VDI – Sprecher, Gestalter, Netzwerker

Ingenieure brauchen eine starke Vereinigung, die sie bei ihrer Arbeit unterstützt, fördert und vertritt. Diese Aufgabe übernimmt der VDI Verein Deutscher Ingenieure. Seit über 150 Jahren steht er Ingenieurinnen und Ingenieuren zuverlässig zur Seite. Mehr als 12.000 ehrenamtliche Experten bearbeiten jedes Jahr neueste Erkenntnisse zur Förderung unseres Technikstandorts. Das überzeugt: Mit rund 154.000 Mitgliedern ist der VDI die größte Ingenieurvereinigung in Deutschland. Als drittgrößter technischer Regelsetzer ist er Partner für die deutsche Wirtschaft und Wissenschaft.

Gebäude / Umwelt

Mehr Geld für Neubauten und bezahlbare Mieten durch höhere Effizienz bei Bauplanung! degewo begründet „Gemeinschaft degewo“ und beruft „bauRat“

Um eine Wohnungsnot in Berlin und anderen deutschen Städten zu verhindern, sind neue Wege für mehr und vor allem kostengünstigen Wohnungsbau gefragt. degewo geht bereits neue Wege: Durch höhere Effizienz bei der Bauplanung senkt das Wohnungsbauunternehmen die Baukosten – und gewinnt dadurch Spielräume für mehr Neubauten und bezahlbare Mieten.

„Mehr Effizienz, mehr Leidenschaft und mehr Vernetzung sind das Gebot der Stunde, um die vor uns liegenden Herausforderungen im Wohnungsbau zu meistern“, ist sich degewo-Vorstand Kristina Jahn sicher. So begründet das Berliner Wohnungsbauunternehmen auch den Schritt zur Gründung der „Gemeinschaft degewo“: Wohnungsbau von degewo ist künftig das Ergebnis einer kontinuierlichen Zusammenarbeit zwischen dem unternehmenseigenen Planungsbüro „bauWerk“, ausgewählten Architekturbüros (werkPlaner) und unabhängigen Experten (bauRat). „Diese neue Form der Zusammenarbeit bringt gleich mehrere Vorteile mit sich: Kräfte werden gebündelt, Planungszeiten um bis zu fünf Monate je Neubau verkürzt, starre Abläufe durch Teamarbeit und Wissenstransfer ersetzt“, sagte degewo-Vorstand Kristina Jahn anlässlich der Vorstellung der „Gemeinschaft degewo“. Schnellere Planungsabläufe und neue Grundsätze für intelligentes Planen und Bauen führten zu geringeren Baukosten – und damit auch zu niedrigeren Neubaumieten, so Jahn weiter. Bis 2026 will das Unternehmen seinen Bestand um 22.000 Wohnungen vergrößern, größtenteils durch Neubau. 80% aller Neubauten sollen zu Mieten von 6,50 bis 10,50 €/m² entstehen.

Enge Zusammenarbeit mit Architekturbüros und Experten

Unabhängige Experten einbinden

Mit der Einbindung unabhängiger Experten im „bauRat“ stellt das Unternehmen zugleich sicher, dass die Bauprojekte anspruchsvollen ökologischen, sozialen, architektonischen und wirtschaftlichen Ansprüchen gerecht werden. Mitglieder des sogenannten „bauRats“ sind Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier (Vorstandsvorsitzende der empirica ag), Prof. Manfred Hegger (Architekt und Mitbegründer der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen), Hans-Dieter Hegner (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit) und Prof. Christa Reicher (Leiterin Fachgebiet Städtebau an der TU Dortmund).

„Wir suchen diese neue Form der Zusammenarbeit mit Architekten und Experten, um Planungs- und Bauzeiten zu verkürzen und gemeinsam voneinander zu lernen“, sagte Jacqueline Brüschke, Leiterin von degewo bauWerk. Die höhere Geschwindigkeit beim Wohnungsbau erreicht das Unternehmen zum einen durch die Arbeit des eigenen Planungsbüros und zum anderen durch die Kooperation mit sieben Architekturbüros, den sogenannten „werkPlanern“, die mit der Planung von Neubauprojekten als Rahmenvertragspartner beauftragt werden. Zu den sieben Büros gehören DAHM Architekten + Ingenieure (Berlin), BG Bollinger + Fehlig / Bernrieder.Sieweke Lagemann (Berlin), BG tafkaoo architects / IttenBrechbühl (Wien, Berlin, Basel), BG PPAG / FCP (Wien), S & P (Potsdam), thoma architekten (Berlin) und Baufrösche Architekten und Stadtplaner (Berlin).

Sieben Projekte mit 1400 Wohnungen

Die sieben Büros und „bauWerk“ planen aktuell den Neubau von insgesamt 1.400 Wohnungen in sieben Projekten, die bis 2018 entstehen sollen. Erste Entwürfe liegen bereits vor. Geplant sind unter anderen 300 Wohnungen in der Joachim-Ringelnatz-Straße und 200 Wohnungen in der Ludwig-Renn-Straße in Marzahn, 170 Wohnungen an der Schönefelder Chaussee in Altglienicke sowie 196 Wohnungen an der Luisenstraße/Wendenschloßstraße in Köpenick. Das degewo-Neubauprogramm umfasst derzeit insgesamt 49 Projekte, davon wurden bisher fünf fertiggestellt, weitere fünf befinden sich im Bau und 39 in Planung. Regionale Schwerpunkte der Bauaktivitäten liegen aktuell in Treptow-Köpenick und Neukölln (Gropiusstadt).

Lutz Ackermann

HEUER DIALOG

Ein Unternehmen der Immobilien Zeitung

QUO VADIS 2016

26. Jahresauftakt für Immobilienentscheider

15. Februar 2016 Deutsche Parlamentarische Gesellschaft

16. und 17. Februar 2016 Hotel Adlon Kempinski Berlin

© Bundesministerium der Finanzen, Foto: Ilja C. Hendel

Bundesfinanzminister Dr. Wolfgang Schäuble eröffnet QUO VADIS 2016

Frühjahrsgutachten des Rates der Immobilienweisen

Prof. Dr. Lars P. Feld liefert aktuelle Daten zur Weltwirtschaft, Europa und Deutschland

Themenauswahl

- Was treibt die Banken und mit welchen Konsequenzen für Investoren?
- Deutschlands Investmentmarkt im Fokus der internationalen Kapitalströme
- Welche Städte werden auch in Zukunft performen?
- Welche Projekte überzeugen auch nach einer Marktkorrektur?
- Menschen, die uns bewegen – Die „Wohnraum-Macher“ reden Klartext
- Institutionelle Investoren: Was sie planen, was sie sorgt und motiviert

heuer-dialog.de/quovadis

Führung / Kommunikation

Energiewende vor dem Aus, geplantes zweites Mietrechtspaket wird zum Investitions- beziehungsweise Modernisierungshindernis

Die neue ‚Push-and-Pull-Strategie' der Bundesregierung: Während die Bauministerin versucht, den Neubau, die energetische Sanierung und den altersgerechten Umbau zu intensivieren, fährt ihr Justizminister Maas in die Parade: Sanieren wird wirtschaftlich unattraktiver gemacht und Neubau und Vermieten insgesamt durch einen drastischen Eingriff in die Mietsystematik ausgebremst.

„Wird die Mieterhöhungsmöglichkeit nach Modernisierung so stark eingeschränkt, wie es die aktuellen Pläne des Bundesjustizministeriums laut Medienberichten vorsehen, werden notwendige Investitionen in die Modernisierung in vielen Fällen komplett unwirtschaftlich", erklärte Axel Gedaschko, Vorsitzender der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland und Präsident des GdW.

Das Justizministerium schlägt vor, den Prozentsatz, mit dem die Modernisierungskosten bei der Miete berücksichtigt werden, von 11 Prozent auf acht Prozent abzusenken. Gleichzeitig soll für Mieterhöhungen nach Modernisierung eine Kappungsgrenze eingeführt werden. Die Miete soll in einem Zeitraum von acht Jahren um nicht mehr als 50 Prozent und maximal vier Euro pro Quadratmeter steigen können. Zudem soll der Bezugszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf 10 Jahre verbreitert werden. Eine Grundsanierung veralteter Bestände ist nicht mehr möglich.

Die Mietrechts-Pläne nehmen Vermieter, die in die Zukunft von Wohngebäuden investieren wollen, damit gleich dreifach „in die Regulierungs-Zange":

Allein eine Absenkung der modernisierungsbedingten Mieterhöhung auf 10 Prozent hätte bereits ein Investitions- beziehungsweise Modernisierungshindernis dargestellt, wie ein Gutachten des Forschungsinstituts InWIS nachweist. Dort heißt es: „Schon eine Verringerung der Mieterhöhungsmöglichkeit von 11 auf 10 Prozent macht viele Modernisierungen nicht mehr attraktiv. Sie sind nicht mehr wirtschaftlich darstellbar. Die nun geplante, deutlich stärkere Absenkung auf acht Prozent hätte noch viel schlimmere Folgen. Das wäre das Ende der klimapolitisch notwendigen energetischen Sanierungen – die Politik würde damit selbst für ein Scheitern der Energiewende sorgen.

Ein ‚Einfrieren' der Miete nach Modernisierung für ganze acht Jahre würde zusätzlich dafür sorgen, dass auch Investitionen in die Qualität und den Erhalt der Gebäude eingefroren werden.

Die BID spricht sich gegen die Ausweitung des Betrachtungszeitraums bei der ortsüblichen Vergleichsmiete auf 10 Jahre aus. Dadurch würde die ortsübliche Vergleichsmiete erheblich sinken und auf niedrigem Niveau eingefroren. Neue, effektive Maßnahmen der energetischen Modernisierung werden dadurch viel später Bestandteil der ortsüblichen Vergleichsmiete – und diese selbst damit letztlich ein Hemmnis für Investitionen in die energetische Sanierung. „Mietspiegel dürfen kein Instrument zur Mietdämpfung sein, sondern müssen die Marktmieten objektiv abbilden", so Gedaschko.

Die Politik widerspricht sich mit den geplanten Regulierungen selbst: Der „Nationale Aktionsplan Energieeffizienz" legt fest, dass bei Umsetzung der im Koalitionsvertrag vorgesehenen Anpassungen der Modernisierungsmieterhöhung darauf zu achten ist, dass die Anreize im Mietrecht für energetische Modernisierungen nicht verringert werden.

„Wenn Vermieter durch die geplante weitere Verschärfung des Mietrechts künftig daran gehindert werden, sich für die Modernisierung des Wohnungsbestandes zu engagieren, dann wird sich das auch deutlich negativ auf die Mieter auswirken: Die Qualität des Wohnens in Deutschland wird sinken", so Gedaschko.

Katharina Burkardt
Dennis Beyer

In der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland arbeiten die Verbände BFW, bsi, DDIV, GdW, IVD, vdp, und ZIA zusammen, um mit gebündelten Kräften gemeinsam inhaltliche Positionen effektiver in der Öffentlichkeit zu vertreten. Mit der BID steht der Politik und anderen Wirtschaftszweigen sowie weiteren Verbänden ein unterstützender und durchsetzungsfähiger immobilienwirtschaftlicher Partner zur Seite. Weitere Informationen über die BID finden Sie im Internet unter www.bid.info

BID

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

Führung / Kommunikation

Debatte um EnEV-Moratorium: Unabhängige Planung ist der Schlüssel zur Energie- und Kosteneffizienz

„Die Klimaschutzziele erreichen wir nicht, indem wir im Wohnungsbau Effizienzstandards aussetzen“, erklärte Dr.-Ing. Heinrich Bökamp, Präsident der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen und begrüßt den Beschluss der Bauministerkonferenz, am ursprünglichen Fahrplan für die Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) fest zu halten.

Kammerpräsident Dr.-Ing. Heinrich Bökamp, Foto Ingenieurkammer-Bau

Die Bauministerkonferenz hatte beschlossen, nicht vom bisherigen Zeitplan für die Novellierung der EnEV abzurücken. Die geplanten Änderungen treten demnach zum Jahreswechsel in Kraft. Zahlreiche Verbände hatten zuvor ein mehrjähriges Moratorium oder ein generelles Aussetzen der Energieeinsparverordnung gefordert – unter anderem, um Impulse für den Wohnungsbau zu schaffen.

Kammerpräsident Dr.-Ing. Heinrich Bökamp, mahnte eine differenziertere Betrachtungsweise an. „Wer glaubt, die EnEV sei der größte Hinderungsgrund für die schnelle Schaffung von Wohnraum, der irrt“. Bökamp weiter: „Wir dürfen unsere Verantwortung für Energieeffizienz und die Kosten, die die hierzu notwendigen Maßnahmen mit sich bringen, nicht auf die nächste Generation verlagern.“ Wichtiger sei, durch kürzere Verfahrenszeiten und eine intelligente Planung dazu beizutragen, dass schneller gebaut werden könne – dies reduziere die Kosten in weit höherem Maße als die Erfordernisse, die die EnEV mit sich bringe.

Bereits heute, so der Kammerpräsident, biete die EnEV Spielräume, um nachweislich unwirtschaftliche Maßnahmen nicht durchführen zu müssen. Zudem sei es im Rahmen des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes möglich, schnell Wohnraum zu schaffen, ohne die EnEV in Gänze anwenden zu müssen. Dies und die Tatsache, dass für die erste Jahreshälfte 2016 eine strukturelle Neukonzeption von EnEV und EnEG durch eine Bund-Länder-Kommission vereinbart worden sei, reiche aus, um die Erfordernisse von Klimaschutz und Wohnungsmarkt in Einklang zu bringen. „Eine Reform ist gut und notwendig“, so Bökamp. „Dieser Prozess wird aber nur dann gelingen, wenn wir die EnEV nicht komplett aussetzen, sondern sie als aktuell geltende Vorschrift reformieren.“

EnEV hindert nicht die schnelle Schaffung von Wohnraum

Ingenieurkammer-Bau
Nordrhein-Westfalen

„Der Fokus“, so Bökamp, „muss künftig auf Planungen durch Planer liegen, die das ‚System Haus‘ als Ganzes und über den gesamten Lebenszyklus betrachten.“ Leider konzentriere sich der Wohnungs- und Sanierungsmarkt noch immer viel zu sehr auf einzelne Bauteile und Komponenten und nicht auf in sich stimmige Gesamtlösungen. „Wer Energieeffizienz nur dahingehend begreift, noch mehr Dämmung aufs Dach zu packen, effizientere Fenster einzubauen und generell immer die Heizungsanlage oder einzelne Komponenten auszutauschen, der tappt natürlich schnell in die Kosten- und Wirtschaftlichkeitsfalle“, so Bökamp. „Es kommt auf das schlüssige Gesamtkonzept an, das mittelfristig zur Kostenreduktion beitrage.“ Dass ein solches Konzept unabhängige Planung und konsequente Kontrolle der Bauausführung stammen könne, die nicht vom Verkauf einzelner Komponenten profitierten, verstehe sich von selbst.

Hier tappt man in die Kostenfalle

Der Kammerpräsident bekannte sich klar zur Verantwortung der Bauschaffenden für die Erreichung der Klimaschutzziele: „Energieeffizienz kann man nicht mal eben für ein paar Jahre vernachlässigen, weil es den Märkten kurzfristig opportun erscheint. Wir sehen doch heute, wie schwer es fällt, den Sanierungsstau der vergangenen Jahrzehnte aufzulösen. Da können wir nicht sehenden Auges die Sanierungsfälle der kommenden Jahrzehnte produzieren und unseren Kindern sagen: ‚Tut uns Leid, das ging eben nicht anders, das ist jetzt euer Problem.‘“

Die Novelle der Energieeinsparverordnung (EnEV) tritt zum 1. Januar 2016 in Kraft. Sie sieht einen erhöhten Energiestandard für Neubauten vor. Im Vergleich zur jetzt gültigen EnEV muss der Primärenergiebedarf bei Nichtwohngebäuden um 25 Prozent niedriger liegen, der Wert für den zulässigen Wärmeverlust durch die Gebäudehülle sinkt um rund 20 Prozent.

Andrea Wilbertz

Führung / Kommunikation

Bei der Hamburger Wohnungsgenossenschaft von 1904 e. G. geht es schlüssellos in die fast 3.700 Wohnungen

In den letzten Monaten lies die Hamburger Wohnungsgenossenschaft von 1904 e. G. ihren kompletten Häuserbestand mit dem schlüssellosen Türzugangssystem Kiwi ausrüsten. Damit lässt sich die eigene Haustür schlüssellos öffnen. Es geht einfach über einen Transponder, den Kiwi Ki, den man in der Tasche tragen kann, oder per Kiwi App. „Das schlüssellose Türzugangssystem eignet sich ideal für den Einsatz in unserem Bestand“, erzählt Monika Böhm, Vorstandsmitglied der Wohnungsgenossenschaft von 1904 e. G. „So können wir unseren Hausbewohnern noch mehr Komfort und Sicherheit bieten“.

Der Kiwi-Transponder in der Tasche reicht und dasTürzugangs-System öffnet die Tür; Foto Kiwi

Und noch einen Vorteil gibt es: Mit dem Kiwi Portal hat die Wohnungsgenossenschaft die Möglichkeit, die Zutrittsberechtigungen für Ihre 400 Mehrfamilienhäuser online zu verwalten.

Die positive Resonanz und das große Interesse der Hamburger Wohnungsgenossenschaft wird bei KIWI mit großer Freude gesehen: „Mit der Wohnungsgenossenschaft von 1904 e. G. hat sich ein sehr modernes, aber auch traditionsbewusstes Unternehmen für Kiwi entschieden“, freut sich KIWI Mitgründer und Geschäftsführer Dr.-Ing Christian Bogatu.

Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G.

Die „1904“ ist eine moderne und traditionsreiche Hamburger Wohnungsgenossenschaft, mit ca. 4500 Mitgliedern und fast 3.700 Wohnungen. Die Unternehmensziele sind: 1. Schaffung von bezahlbaren Wohnraum durch Neubau, 2. Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität durch Modernisierungen und Erhaltung des Bestandes sowie die Bereitstellung von Angeboten und Dienstleistungen, wie Sozialmanagement, Nachbartreffs, Gästewohnungen aber auch viele technische Dienstleistungen, wie z.B. eines der besten Multimedianetze und das schlüssellose KIWI Türzugangssystem.

1904
KIWI®
Opening Doors

Führung / Kommunikation

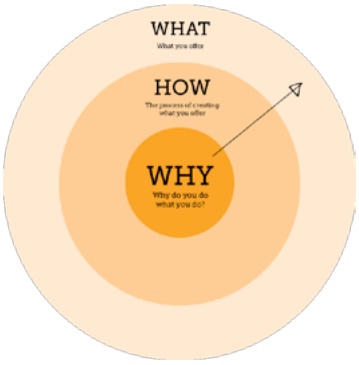
Welchen Sinn sehen Sie in Ihrer Arbeit? Was uns antreibt jeden Morgen aufzustehen – oder auch eben nicht, Frau Büchse.

„Ich möchte dem Universum etwas hinterlassen.“ In diesen Wochen lief der Film über Steve Jobs in den Kinos an und ruft uns wieder in Erinnerung, was diesen Mann so erfolgreich gemacht hat: in dem, was er tat, folgte er bedingungslos seinem Herzen und machte nur das, was für ihn wirklich sinnvoll war. Ebenso führte er sein Unternehmen und entwickelte seine Produkte.

Cordula Büchse, Foto Tidenhub

Menschen, die davon überzeugt sind, dass sie mit ihrer Arbeit etwas Sinnvolles tun, sind nicht nur zufriedener, sie erledigen ihre Aufgaben mit größerem Engagement und, was vielleicht noch wichtiger ist: Sie sind inspiriert. Dies fand das Forscherteam Höge & Schnell 2012 in ihrer Studie zum Verhältnis von Sinnerleben und Arbeitsengagement heraus und dies erleben wir auch täglich in unserer Arbeitswelt.

Und warum ist das so wichtig, könnte man jetzt fragen. Weil Inspiration und freiwilliges Engagement eine Voraussetzung dafür sind, zu lernen und sich weiter zu entwickeln. Nun muss sich nicht jede Person an jedem Arbeitsplatz permanent neu erfinden und einen Kreativpreis gewinnen. Führungskräfte wünschen sich dennoch Mitarbeiter_innen, die gerne zur Arbeit komme und die sich mit ihren Tätigkeiten auseinandersetzen. Es wird begrüßt, wenn ihnen auffällt, dass die Arbeit oder der Prozess vereinfacht werden könnten oder sie authentisch serviceorientiert sind. Und wenn sie im Großen und Ganzen gesund sind, ist dies auch im Sinne ihrer Arbeitgeber_innen.



Sinnforscher der Universität Innsbruck ermittelten 4 Faktoren, die für das Gefühl von Sinn am Arbeitsplatz entscheidend sind:

- Kohärenz, also die Passgenauigkeit zwischen der eigenen Persönlichkeit, den eigenen Zielen und Wünschen mit der Rolle, die einem im Unternehmen zugeschrieben wird
- Zielorientierung, die Übereinstimmung der Werte und Normen des Unternehmens mit den eigenen
- Bedeutsamkeit bezieht sich auf die Selbstwirksamkeit im Kontext der Arbeit. Diese richtet sich häufig auch auf Dritte: Kann ich durch mein Tun Positives (für andere) bewirken? Bedeutsamkeit ist eng gekoppelt mit Gefühlen von Autonomie und Kompetenz
- Zugehörigkeit, das Gefühl der Verbundenheit zu einer kollegialen Gemeinschaft

cb@tidenhib-beratung.de
www.tidenhub-beratung.de

TIDENHUB
BERATUNG FÜR BEWEGTE ZEITEN.

Diese Faktoren sind natürlich nicht immer augenscheinlich. Besonders in Berufen, die auf den ersten Blick nicht als besonders sinnhaft erscheinen, müssen entsprechende Zusammenhänge bewusst vergegenwärtigt werden. Sinn haftet den Aufgaben oder Tätigkeiten nicht an, sondern Sinn muss generiert werden. Generieren heißt in diesem Zusammenhang, immer wieder zu überprüfen, ob und welche Teile der Tätigkeit, Unternehmens oder des Arbeitsumfelds für mich persönlich oder für andere nützlich, bereichernd oder erfüllend sind. Und finanzieller Vorteil, frei nach dem Motto: für mich besteht der Sinn meiner Arbeit darin, Geld zu verdienen, reicht für das Gefühl der Sinnerfüllung nicht aus.

Bei der Frage nach dem Sinn geht es immer um die Frage nach dem ‚Warum?' Warum entwickelte Jobs Computer in schönem Design mit intuitiver Bedienung und völlig neuen Funktionen? Weil er dem Universum etwas hinterlassen wollte. In meiner Beratung nehme ich zur Veranschaulichung gerne das Modell des ‚Golden Circle' von Simon Sinek zur Hilfe.

Sinek fand heraus, dass wirklich erfolgreiche Unternehmen mit der Frage nach dem Warum starten. Und das macht einen Unterschied in einer Welt, in der es fast immer um das ‚Was' geht. Wir können spielend leicht beschreiben, was wir tun, im Job oder als Unternehmer. Das ‚Was' ist im Golden Circle der äußere Ring. Schwieriger wird es schon mit dem ‚Wie', dem mittleren Ring im Circle. Wie erreiche ich meine Ziele, wie setzte ich meine Aufgaben um? Aber auch die Frage nach dem ‚Wie' ist auch noch geläufig. In der Mitte des Golden Circle steht die Frage nach dem ‚Warum', also die Frage nach dem Sinn. Warum stehen wir jeden Morgen auf und gehen zur Arbeit? Warum betreiben wir unser Unternehmen? Wer hier finanzielle Argumente anführt, verwechselt Sinn mit Ergebnis. Wer aber wirklich weiß, warum er tut, was er tut, der wird sich mit seiner Tätigkeit identifizieren. Damit wird man vielleicht nicht gleich dem Universum etwas hinterlassen, aber auf jeden Fall engagiert ans Werk gehen.

Cordula Büchse

Zum Weiterlesen

Höge, T. & Schnell, T. (2012). Kein Arbeitsengagement ohne Sinnerfüllung. Eine Studie zum Zusammenhang von Work Engagement, Sinnerfüllung und Tätigkeitsmerkmalen. Wirtschaftspsychologie, 1, 91-99.
Sinnforschung: Sinn im Beruf. www.sinforschung.org
Simon Sinek: Start with Why: How Great Leaders Inspire Everyone to Take Action. Portfolio Verlag 2011

Führung / Kommunikation

Viele wollen Flüchtlingen mit einer Spende helfen. Jetzt unterstützt der Fiskus Spendenwillige mit vereinfachten Regelungen.

Hilfsorganisationen brauchen dringend Geld- und Sachspenden, um Asylsuchende mit dem Nötigsten zu versorgen. Dem trägt jetzt auch der Fiskus Rechnung und vereinfacht das Spenden für Flüchtlinge (Schreiben des Bundesfinanzministeriums, Az. IV C 4 – S 2223/07/0015 :015). Die Finanzbehörden haben die steuerlichen Vorgaben deutlich gesenkt, betont die Wirtschaftskanzlei WWS aus Mönchengladbach. Spenden für Flüchtlinge ist nun mit minimalen Formalitäten möglich.

Zum einen wurde die Nachweispflicht von Geldspenden gelockert. Der Fiskus akzeptiert grundsätzlich den sogenannten „vereinfachten Zuwendungsnachweis“, vorausgesetzt die Zahlungen erfolgen auf Sonderkonten für die Flüchtlingshilfe. Ungeachtet der Spendenhöhe entfällt das Einholen und Einreichen von Spendenquittungen. „Bareinzahlungsbelege, Kontoauszüge oder PC-Ausdrucke beim Onlinebanking reichen als Spendennachweis“, sagt Dr. Stephanie Thomas, Steuerberaterin der WWS.

Zum anderen weitet der Fiskus den Kreis der Spendensammler erheblich aus. Steuerbegünstigt sind nicht nur Spenden an gemeinnützige oder mildtätige Einrichtungen, die den einschlägigen Zweck der Flüchtlingshilfe fördern, sondern auch an andere gemeinnützige oder mildtätige Organisationen. Sport-, Musik- oder Kulturvereine etwa dürfen Spenden empfangen und an eine steuerbegünstigte Organisation für die Flüchtlingshilfe weiterleiten. Allerdings reicht für derartige Spenden der vereinfachte Zuwendungsnachweis nicht aus. „In diesen Fällen erwartet das Finanzamt eine Spendenquittung mit einem Hinweis auf die Sonderaktion für Flüchtlinge“, betont WWS-Steuerberaterin Dr. Thomas. Als Spendensammler kommen auch Privatpersonen und Unternehmen in Betracht. Hier akzeptiert das Finanzamt den vereinfachten Zuwendungsnachweis nur, wenn Spenden auf ein eigens eingerichtetes Treuhandkonto gezahlt und an eine steuerbegünstigte Organisation weitergegeben werden.

Auch Sachspenden können eine wertvolle Hilfe für Flüchtlinge sein. Viele geben neue und gebrauchte Sachen bei einer Hilfsorganisation ab, ohne Steuervorteile in Anspruch zu nehmen. Sachspenden lassen sich steuerlich geltend machen, wenn die Hilfsorganisation den Empfang mit einer so genannten „Sachspendenbescheinigung“ bestätigt. „Zudem müssen Spender gegenüber dem Finanzamt den Marktwert belegen“, sagt WWS-Beraterin Dr. Thomas. Bei neuen Gegenständen dient die aktuelle Rechnung als Nachweis über den Spendenwert. Bei gebrauchten Gegenständen ist die Sache etwas komplizierter. Spender sollten alle Sachspenden in einer Liste mit Kaufpreis, Kaufdatum, Zustand und Wert aufführen. Die Spendenorganisation sollte die Richtigkeit aller Angaben bestätigen.

Privatleute können den Marktwert gebrauchter Gegenstände ermitteln, indem sie etwa Online-Kleinanzeigen als Vergleichsmaßstab heranziehen. Für den Nachweis des Neupreises sollten Spender möglichst den Kaufbeleg beilegen. Wenn Unternehmen spenden, handelt es sich steuerlich um eine Entnahme aus dem Betriebsvermögen. Sie können regelmäßig wahlweise den Wert mit dem Teilwert oder mit dem Buchwert der Ware ansetzen. Doch Vorsicht: Die Entnahme ist umsatzsteuerpflichtig.

Das Wohlwollen der Finanzbehörden hat Grenzen. „Direkte Spenden an Flüchtlinge sind steuerlich nicht abzugsfähig“, betont WWS-Expertin Dr. Thomas. Es muss immer ein steuerbegünstigter Spendensammler zwischengeschaltet sein. Jedoch muss Flüchtlingshilfe nicht immer steuerlich motiviert sein. Wer Flüchtlingen auf direktem Wege helfen möchte, kann ihnen auch mit Rat und Tat zur Seite stehen. Privatleute und Unternehmen können etwa bei der Jobsuche helfen, wichtige Behördengänge begleiten oder eine Patenschaft übernehmen.

WWS Wirtz, Walter, Schmitz GmbH

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

www.wws-gruppe.de

VIELE HOHE TIERE,
VON UNS GERETTET.

Wasserspeier am Kirchturm von Ulm, dem höchsten Kirchturm der Welt (161,5 Meter). Mehr über die Geschichte dieses Denkmals: www.dieganzegeschichte.de

Eines von vielen tausend geförderten Denkmalen.

Wir erhalten Einzigartiges.
Mit Ihrer Hilfe.

Spendenkonto

IBAN: DE71 500 400 500 400 500 400
BIC: COBA DE FF XXX, Commerzbank AG

www.denkmalschutz.de

DEUTSCHE STIFTUNG DENKMALSCHUTZ

Wir bauen auf Kultur.

Führung / Kommunikation

„Im großen Maßstab: RIESEN IN DER STADT“ Jahrestagung Städtebauliche Denkmalpflege 2015

Großstrukturen aus den 1960er und 1970er Jahren wie Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen, Geschäftsbauten oder ganze Stadtzentren befinden sich aktuell im Wandel; Anlass genug für eine Annäherung in Gesamtbetrachtungen und Einzelanalysen im Rahmen der Jahrestagung Städtebauliche Denkmalpflege 2015 an der TU Dortmund. Dabei wurde schnell klar, dass die Frage, ob Denkmal oder nicht, in welchem Umfang und mit welcher Begründung, nicht die einzig relevante ist. Als das Denkmalschutzgesetz Mitte der 1970er Jahre formuliert wurde, geschah dies aus Sorge um den älteren Bestand, um zu verhindern, dass „Riesen“ die alte Stadt überwuchern. In diesem Sinne argumentiere auch noch die Charta von Leipzig, wie die Landeskonservatorin für die Rheinlande Dr. Andrea Pufke in ihrer Begrüßung vermerkte. Wenn jetzt die dominanten Großbauten jener Zeit auf ihren Denkmalwert geprüft werden, hat dann die Denkmalpflege quasi die Seiten gewechselt?

Foto: Uwe Grützner

Differenzierende Analyse tut not. Die mit rund 180 Teilnehmenden gut besuchte Tagung war in drei Themenblöcke gegliedert und widmete sich den Großbauten als städtische Dominante, diskutierte Großstrukturen im städtebaulichen Kontext und fragte nach der Bewusstseinsbildung und den Akteuren im Umgang mit den „Riesen in der Stadt“. Von freundlichen oder bedrohlichen Riesen wurde berichtet, Scheinriesen und Scheinzwergen, bunten, flachen, autonomen, sogar zärtlichen Riesen. Durchaus nicht alle Großstrukturen sind heute notleidend oder negativ stigmatisiert. Davon konnte Dr. Ulrike Wendland für Halle-Neustadt ebenso berichten wie Dr. Ursula Baus aus Stuttgart und Yasemin Utku beschrieb die ungebrochene Beliebtheit der Revierparks, den großen „Landschaftsmaschinen“ im Ruhrgebiet. Gerade an diesem Beispiel erwies sich ein weiteres Dilemma, denn viele dieser Großstrukturen wie z.B. auch die Campus-Hochschulen in NRW sind auf Erweiterung oder Veränderung, ergo auf weiterführende Prozesse hin angelegt, während Denkmalschutz den status quo fixiert. Wie lassen sich stadt- und landschaftsplanerische Konzepte schützen? Inwieweit ist das sinnvoll? Möglicherweise sind andere Instrumente jenseits des Denkmalschutzes zur Sicherung vorhandener Qualitäten angeraten. Andererseits kann das Faktum Denkmalschutz selbst schon die Inwertsetzung befördern, wenn Bewohner in der Großplatten-Stadt Halle-Neustadt feststellen, dass ihre Stadt ja nicht so schlecht sein kann, wenn sie denkmalwert ist. Hier ist ein sog. Werteplan in Arbeit. Um

dem prozesshaften angemessen zu begegnen, warb Tim Rieniets, Leiter der Landesinitiative Stadtbaukultur NRW, für die Wiederbelebung einer „Umbaukultur“. Wie aber soll die aussehen bei einem Gesamtkunstwerk wie dem ICC in Berlin, in dem alles noch den Geist der 1970er Jahre atmet vom Städtebau bis zum Teppichboden und der Kaffeetasse? Eine Lösung könnte die aktuell diskutierte erneute Nutzung als Kongresszentrum sein.

Für Fehlentwicklungen lassen sich vielerlei Ursachen ausmachen, von sperriger Materialität der Fassaden über gezielte Vernachlässigung – Merlin Bauer, Initiator der viel beachteten Aktionen „Liebe Deine Stadt“ in Köln, sprach von „administrativem Vandalismus“ - bis zu städtebaulichen Veränderungen, die das Umfeld und damit den Kontext zerstören. Beispiele lieferte u.a. Dr. Olaf Gisbertz zum Thema der Kaufhäuser aus Braunschweig oder Marco Alexander Hosemann von der Initiative City-Hof in Hamburg. Dort konnte zwar der Denkmalschutz erwirkt werden, was aber das Bauensemble gegenüber dem Hauptbahnhof nicht zwangsläufig vor dem Abriss, den die Stadtspitze favorisiere, rettet. Die Initiative feierte denn auch den „Tag des offenen Abrisses“, wo anderswo Baudenkmale bewundert wurden. Ähnliches ist für das IBM-Ensemble in Stuttgart zu befürchten, das nach langem Leerstand verkauft und nun offenbar zur Nachverdichtung freigegeben ist. Wenn der Weg für Neuplanungen offen sei, würden selbst preisgekrönte Architekten zu Totengräbern des Bestandes, beklagte Dr. Ursula Baus.

Das Phänomen der „Aneignung“ spielt wohl eine besondere Rolle, ob und warum Nutzer eines Gebäudes oder Bewohner in die Lage versetzt werden, ihre Stadt zu begreifen, sich anzueignen. In diesem Sinne scheint ein Überdenken des „Erbe“-Begriffs aus dem nur wissenschaftlichen Kontext geboten bis hin zu der Frage, welchen Mehrwert eine Baustruktur für das Umfeld generiert. Weitgehend ausgeklammert bzw. nur am Rande erwähnt wurde der zukunftsbejahende Geist, aus dem heraus die Bauaufgaben damals definiert und ausgeführt wurden. Dabei müsste dann auch die künstlich beleuchtete Stadt gewürdigt werden mit ihren „Riesen in der Nacht“, so Christa Reicher von der Fachgruppe Städtebauliche Denkmalpflege in ihrem Schlusswort.

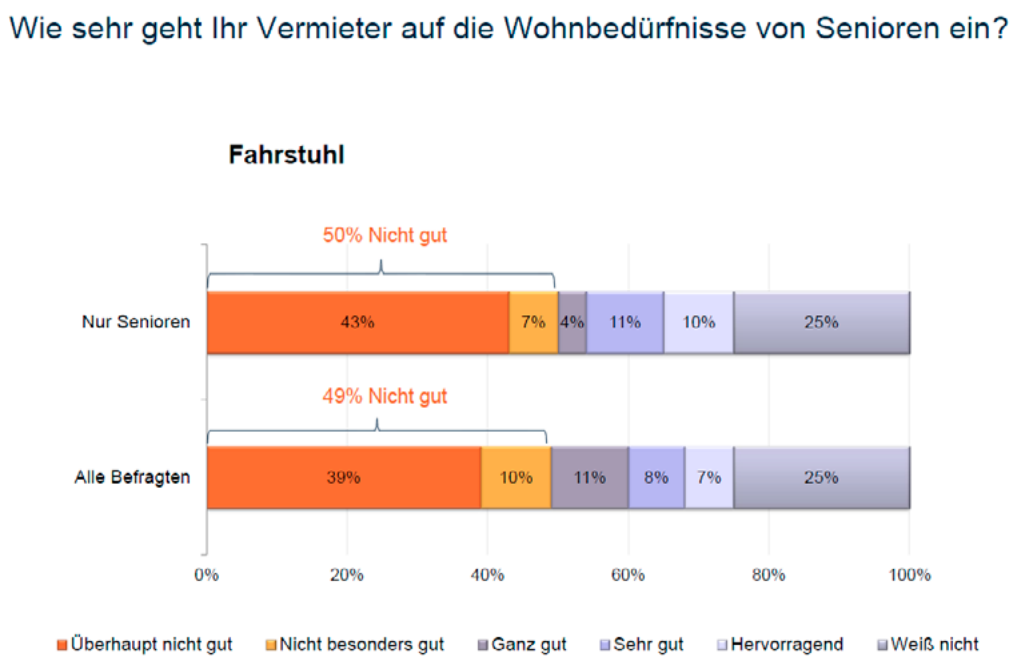
Dr. Gudrun Escher

für die Fachgruppe Städtebauliche Denkmalpflege
www.staedtebau-denkmalpflege.de

Führung / Kommunikation

Wie sehr geht Ihr Vermieter auf die Wohnbedürfnisse von Senioren ein?

Auf die immer älter werdende Gesellschaft haben sich Deutschlands Vermieter bislang noch zu wenig eingestellt. 48 Prozent der Senioren meinen, dass sich ihr Hauseigentümer insbesondere bei der Barrierefreiheit von Haus und Wohnung nicht ausreichend engagiert. Auch beklagt sich jeder zweite über fehlende Fahrstühle. Das ergab eine bevölkerungsrepräsentative Studie der TAG Immobilien AG gemeinsam mit der TU Darmstadt. Dazu wurden 1.000 Mieter in Deutschland befragt.



Alle Grafiken und Fotos TAG Immobilien

„In den kommenden Jahren wird der Anteil der Bevölkerung steigen, der täglich Hilfe braucht. Darauf müssen sich auch die Immobiliengesellschaften einstellen. Gefragt sind dabei kreative Lösungen“, sagt Immobilienexperte Prof. Dirk Schiereck von der TU Darmstadt. Derzeit leben von den bundesweit insgesamt elf Millionen Seniorenhaushalten lediglich fünf Prozent in barrierefreien Wohnungen.

„Das Ziel sollte es sein, ältere Menschen zu unterstützen

„Das Ziel sollte es sein, ältere Menschen zu unterstützen, damit sie möglichst lange selbständig in ihren eigenen und somit vertrauten vier Wänden leben können“, sagt Claudia Hoyer, Vorstand der TAG Immobilien und zuständig für das Immobilienmanagement. Die Möglichkeiten, geeigneten Wohnraum für Senioren zu schaffen, sind vielfältig – angefangen von baulichen Konzepten über Quartierskonzepte bis hin zum betreuten Wohnen.

Einkaufsfahrten sind gefragt

Dabei sind es neben Maßnahmen zur Barrierefreiheit oft gerade die kleinen Projekte, mit denen die Wohnungsgesellschaften bei ihren älteren Mieter punkten können. Jeder zweite befragte Senior vermisst beispielsweise ein Engagement seines Hauseigentümers bei der Nachbarschaftshilfe, die beispielsweise in Form von Netzwerken durch Telefonketten erfolgen könnte. Auch Freizeitangebote wie Tanztees oder Unterstützung bei der Versorgung durch Einkaufsfahrten sind gefragt. Um auf diese Bedürfnisse einzugehen, kooperiert die TAG an vielen Standorten mit Wohlfahrtsverbänden. „Damit verpflichten wir uns, seniorenfreundlichen Wohnraum innerhalb des Quartiers zur Verfügung zu stellen“, sagt Hoyer.

Claudia Hoyer, Vorstand der TAG Immobilien

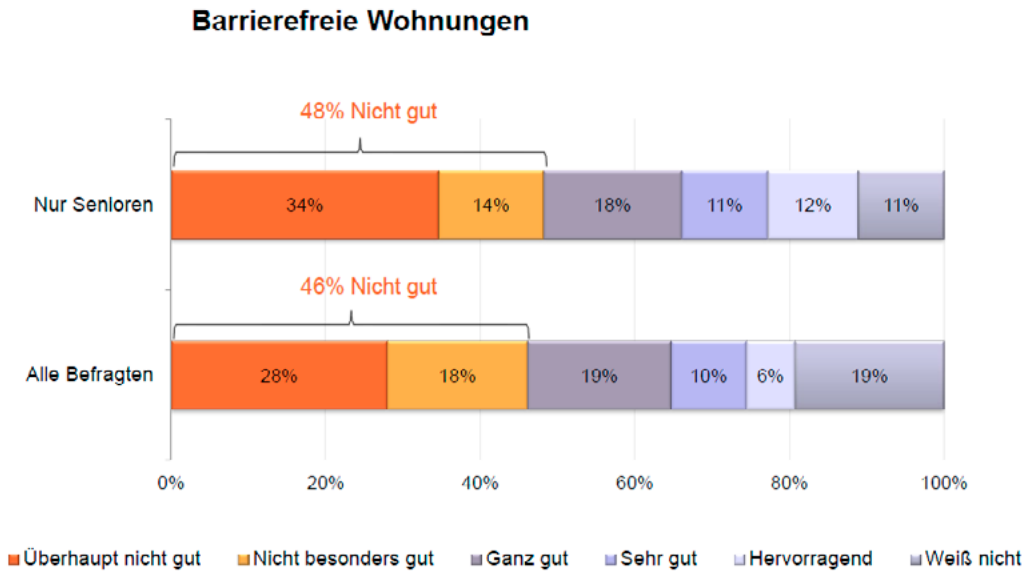
Am Standort Erfurt beispielsweise kümmert sich eigens eine Hausdame eines Wohlfahrtsverbandes um die Wünsche der Senioren, berät zum Thema Pflege in der eigenen Wohnung oder erledigt Einkäufe. Die Mieter leben zudem in barrierefreien Apartments mit Rollstuhlrampen, breiten Türen, ausreichend Bewegungsfläche in den Sanitäranlagen samt bodengleicher Dusche und einem Fahrstuhl. Bei Bedarf können Mieter Service- und Pflegeleistungen in Anspruch nehmen.

In Gera indes hat die TAG gemeinsam mit der Caritas 2014 ein im Stadtteil Lusan gelegenes Gemeinschaftshaus zu einem Beratungs-, Begegnungs- und Kommunikationszentrum ausgebaut. Dabei soll ein tragfähiges Netzwerk der Nachbarschaftshilfe entstehen, wie es am Standort in Salzgitter bereits gelungen ist. Dort treffen sich die Mieter seit 2013 in einer generationsübergreifenden Begegnungsstätte zum Kochen, Feiern und zu Spielnachmittagen. „Diese Beispiele zeigen, es geht für Immobiliengesellschaften nicht darum, hohe Beträge zu investieren, sondern gut durchdachte und passgenaue Konzepte für Senioren umzusetzen“, so Immobilienexperte Schiereck.

Dominique Mann
Claudia Thöring

TAG Immobilien AG
Die TAG Immobilien AG ist ein im MDAX gelistetes börsennotiertes Unternehmen mit einer mehr als 125-jährigen Geschichte. Die Hauptstandorte sind der Großraum Hamburg und Berlin, die Region Salzgitter sowie Thüringen/Sachsen und Nordrhein-Westfalen. Insgesamt bewirtschaftet TAG aktuell rund 75.000 Wohnungen sowie dazugehörige Gewerbeflächen, Garagen und Pkw-Stellplätze. Ziel des Unternehmens ist es, die Wohnqualität für seine Mieter zu verbessern. So passt die TAG etwa ihre Bestände den modernen Wohnbedürfnissen an, engagiert sich im Umfeld der Wohnquartiere und fördert eine gute Nachbarschaft. Durch ein umsichtiges Management seiner Immobilien und eine zukunftsorientierte Entwicklung seines Portfolios senkt der Konzern kontinuierlich den Leerstand und steigert den Wert seines Gesamtportfolios.

Wie sehr geht Ihr Vermieter auf die Wohnbedürfnisse von Senioren ein?



Führung / Kommunikation

Mehr Wertschätzung durch Wertschöpfung – Mehr Wertschöpfung durch Wertschätzung! Wie Wertschöpfungsstudien wirken

Studien zur regionalen Wertschöpfung dokumentieren die Bedeutung von Wohnungsunternehmen für die lokale Wirtschaft. Doch was bewirkt das bei den unterschiedlichen Zielgruppen eines Wohnungsunternehmens? Ein Überblick:

Erste Wirkungsebene: Die eigenen Mitarbeiter

Mitarbeiter sind die wichtigsten Botschafter und Werbeträger eines Wohnungsunternehmens. Umso bedeutender ist, dass diese sich selbstbewusst zu ihrem Unternehmen bekennen. „Wir sind ein bisschen günstiger als private Anbieter“ – ein eher schwaches Argument. Kann ein Mitarbeiter auf der Basis einer unabhängigen Untersuchung sagen: „Mein Unternehmen schafft hunderte Arbeitsplätze in der Region und ist ein entscheidender Faktor für die wirtschaftliche Entwicklung meiner Stadt“ macht das einen gewaltigen Unterschied. Denn höhere Identifikation kommt nicht nur dem Image zugute sondern bedeutet auch höhere Motivation.

Lars Gerling; Foto Stolp und Friends

Zweite Wirkungsebene: Die Mieter

Regionale Produkte liegen im Trend. Es gibt Menschen ein gutes Gefühl, zu wissen: „Das Geld, das ich ausgebe, bleibt in meinem Umfeld. Es sichert den Arbeitsplatz meines Nachbarn – und nicht die Rendite von anonymen Investoren." Die Wohnungen der meisten ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sind solche „regionalen Produkte". Die Ergebnisse der Wertschöpfungsstudie belegen dies. Ein starkes Argument, das hilft, sich von den Riesen der Branche abzugrenzen, Mieter zu binden und neue, werteorientierte Kunden von den eigenen Leistungen zu überzeugen.

Dritte Wirkungsebene: Die Öffentlichkeit

Die Presse zitiert die Ergebnisse einer wissenschaftlichen Studie erfahrungsgemäß gern – vorausgesetzt, sie erfahren durch eine professionelle Pressearbeit des Unternehmens davon. Adressat ist die gesamte Öffentlichkeit. Insbesondere für kommunale Wohnungsgesellschaften ist deren Rückhalt wichtig. Die große Bedeutung des Unternehmens für die regionale Wirtschaft – wissenschaftlich belegt – kann diesen erheblich stärken. Womöglich arbeitet der rein profitorientierte Immobilienkonzern effizienter, indem er bestimmte Produkte in Eigenregie z. B. in Billiglohnländern produziert – dafür schafft er jedoch keine Arbeitsplätze im örtlichen Handwerk.

Vierte Wirkungsebene: Politische Institutionen

Auch starke kommunale Wohnungsunternehmen sind nicht überall die ersten Ansprechpartner der lokalen Entscheidungsträger in Sachen Stadtentwicklung. Bisweilen sehen sich kommunale Wohnungsunternehmen zudem kurzfristigen Renditeerwartungen der Kämmerer ausgesetzt. In beiden Fällen ist es hilfreich, wenn die Verantwortlichen in Politik und Verwaltung wissen, dass das „eigene" Wohnungsunternehmen leistungsfähig ist und dass von jedem Euro, den es ausgibt, mehr als die Hälfte in der Stadt bleibt und jeder investierte Euro starke Folgeinvestitionen auslöst."

Fünfte Wirkungsebene: Entscheider der Wohnungswirtschaft

Die Ergebnisse einer Studie zur regionalen Wertschöpfung lassen sich auch in überregionalen Fachmagazinen vermarkten. Damit signalisiert die Geschäftsführung den Entscheidern der Branche: Wir gehen selbstbewusst voran! Ein starkes Signal – und ein wichtiges für die Wohnungswirtschaft. So verschaffen Sie sich und Ihrem Unternehmen und Anerkennung in der Branche.

Welche der Wirkungsebenen für ein Wohnungsunternehmen die wichtigste ist, hängt von den strategischen Unternehmenszielen ab. Entsprechend sollten Wohnungsunternehmen die Kommunikation der Ergebnisse mit verschiedenen Maßnahmen auf die Bedürfnisse der jeweiligen Zielgruppe ausrichten.

Lars Gerling

Führung / Kommunikation

Gegen den Trend zur Stadt! 45 % der Deutschen würden am liebsten in einer ländlichen Gemeinde wohnen

Am 30. November lud die Bundesstiftung Baukultur Vertreter von Architekten- und Ingenieurskammern, Verbände der Wohnungs-, Bau- und Immobilienwirtschaft sowie Experten der Denkmalpflege zum fachübergreifenden Arbeitsgespräch ein, um über den Stand der Arbeiten zum Baukulturbericht 2016/17 zum Thema Stadt und Land zu berichten und sich ein Meinungsbild erfahrener Akteure einzuholen: „Auch wenn das 21. Jahrhundert als das Jahrhundert der Städte gilt, ist die Bedeutung der ländlichen Räume so aktuell wie nie“, so Stiftungsvorstand Reiner Nagel.

„ZukunftsLAND“ im Münsterland; Foto Bundesstiftung Baukultur

Immer noch dominiert das romantische Bild vom Leben auf dem Land, doch der ländliche Raum ist alles andere als homogen: „Die Gleichzeitigkeit ungleicher Entwicklungen, das heißt stark wachsende Ballungsräume und gleichzeitig schrumpfende Städte, Gemeinden und Dörfer, sind die Herausforderung für die Aktivitäten des Planens und Bauens in den kommenden Jahren“, sagte Reiner Nagel, Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur, zur Gesprächsrunde mit den Vertretern aus unterschiedlichen Verbänden und Kammern der Stadtentwicklung, Bau- und Immobilienbranche. „Ein großes Konfliktthema ist dabei die Versorgung: Rund jeder vierte Landbewohner nennt die Abwanderung von Wirtschaft, Industrie und Einzelhandel (30 %) bzw. eine schlechte oder mangelhafte Infrastruktur (z.B. Kitas, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten; 25 %) als (großes) Problem. Das ergab eine repräsentative Bevölkerungsumfrage*, die wir im Oktober 2015 durch das Meinungsforschungsinstitut Ipsos durchführen ließen“, ergänzte Nagel.

Der ländliche Raum scheint jedoch, allen Unkenrufen zum Trotz, insgesamt die bevorzugte Wohngegend zu sein: Danach gefragt, wo sie – unabhängig von ihrer finanziellen Situation oder anderen Rahmenbedingungen – am liebsten wohnen würden, sagen 45 Prozent der Bürger, dass sie eine ländliche Gemeinde wählen würden. Jeder Dritte (33 %) würde sich für eine Klein- oder Mittelstadt entscheiden und nur jeder Fünfte (21 %) für eine Großstadt. Besonders attraktiv ist das Wohnen auf dem Land für Personen ab 30 Jahren, die bereits in ländlichen Gegenden wohnen (79 %) und ein Einfamilienhaus besitzen (56 %). „Die viel zitierte Meinung, dass die Menschen unbedingt in großen Städten wohnen wollen, können wir mit unserer Umfrage nicht bestätigen,“ so Nagel weiter.

* Ziel der Umfrage war es, Meinungen und Wahrnehmungen der Bevölkerung in Mittel- und Kleinstädten sowie ländlichen Räumen zum Thema „Baukultur“ zu evaluieren. Zwischen dem 30. September und dem 23. Oktober wurden 1.200 Bürger ab 18 Jahre telefonisch zu ihren Einstellungen und ihrer Zufriedenheit im Hinblick auf die derzeitige Wohnumgebung und das soziale Zusammenleben befragt. Methodische Durchführung Ipsos Public Affairs, Berlin.

In der Hamburgischen Landesvertretung in Berlin fragte die Bundesstiftung am 30. November die Verbände- und Kammervertreter nach weiteren Aspekten und Themenfeldern, die bei der Erstellung des Baukulturberichts 2016/17 berücksichtigt werden sollten. Der Bericht konzentriert sich auf Mittel- und Kleinstädte sowie ländliche Räume. Er wird drei Fokusthemen haben, abgeleitet aus den drei Baukulturwerkstätten 2015 „Vitale Gemeinden“ im April in Kassel, „Infrastruktur und Landschaft“ im Juli in Regensburg und „Planungskultur und Prozessqualität“ im September in Frankfurt am Main. Im Frühsommer 2016 wird der Baukulturbericht dann dem Bundeskabinett vorgelegt und vom Bundestag behandelt werden. Auf dem Konvent der Bundesstiftung Baukultur vom 3. bis 5. November 2016 wird der Bericht der Fachwelt und Öffentlichkeit vorgestellt und dort diskutiert werden.

Red.

Der Fragebogen wurde gemeinsam mit der Bundesstiftung Baukultur entwickelt. Weitere Informationen zum Stand des Baukulturberichts 2016/17 finden Sie auf unserer Website unter www.bundesstiftung-baukultur.de/baukulturbericht und hier.

Marketing

Was sollten Wohnungsunternehmen bei der Leitbild-Entwicklung beachten, Herr Stolp?

Im Dezember zieht man Bilanz und macht fürs neue Jahr – neue Vorsätze. Bei manchem Wohnungsunternehmen steht die Entwicklung oder die Überarbeitung des Leitbilds auf der Agenda. Ein sinnvoller Ansatz, meint Kay P. Stolp, Inhaber und Geschäftsführer von STOLPUNDFRIENDS. In seiner Kolumne verrät er, worauf es dabei ankommt.

Wo wollen wir hin?
Ein Leitbild schwört die Mitarbeiter auf ein gemeinsames Ziel ein.

„Wer sind wir? Wofür stehen wir? Worin unterscheiden wir uns von anderen Wohnungsunternehmen? Man sollte meinen, dass Mitarbeiter eines Wohnungsunternehmens diese Fragen eindeutig beantworten können. Doch in der Praxis sehen wir immer wieder, dass das gar nicht so einfach ist. Deshalb ist es sinnvoll, wenn Wohnungsunternehmen und ihre Mitarbeiter ein Leitbild entwickeln, das Antworten genau auf diese Fragen gibt. Solch ein Leitbild ist Dokumentation und Vision der Corporate Identity zugleich. Es dient einerseits den eigenen Mitarbeitern als Orientierungshilfe und stärkt ihre Identifikation mit dem Unternehmen. Andererseits schärft ein Leitbild das Profil des Unternehmens nach außen und bildet die Grundlage für die strategische Kommunikationsarbeit.

Damit gemeinsam entwickelte Leitbilder und Wertekodizes nachhaltige Wirkung generieren, sollten die Formulierungen auf der gewachsenen Unternehmenskultur basieren. Wer eine rosige Vision ohne Bezug zur aktuellen Arbeitsrealität der Mitarbeiter entwirft, riskiert, dass sie nicht ernst genommen wird. Auch nach außen wirkt allzu großer Idealismus nicht. Werden z. B. potenzielle Mieter mit dem Versprechen einer ausgeprägten Service-Kultur angelockt, dann jedoch mit unübersichtlichen Formularen und langen Wartezeiten konfrontiert, verblasst der schöne Schein schnell.

Kay P. Stolp –Inhaber und Geschäftsführer der Marketing-Gesellschaft STOLPUNDFRIENDS aus Osnabrück berät Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland bei der Entwicklung und Kommunikation von Leitbildern.

Andererseits darf ein Leitbild sehr wohl Ziele enthalten, die noch nicht erreicht sind und damit täglicher Ansporn sind. Dabei ist wichtig, dass die Ansprüche das aktuelle Leistungsniveau nur um ein geringes Maß übersteigen, um die Mitarbeiter nicht zu überfordern. Es gilt, einen „optimalen Stressbereich“ zu finden, in dem die Ansprüche erreichbar scheinen. Leitbilder und Wertekodizes sollten daher die echten Stärken aufnehmen und einen Schritt weiterdenken. Das gelingt nur, wenn die Mitarbeiter von Anfang an in an der Entwicklung des Leitbilds beteiligt sind und ihre Ideen berücksichtigt werden. Das sorgt nicht nur für die nötige Bodenhaftung der Leitsätze, sondern auch für die Identifikation der Mitarbeiter mit den Formulierungen. Der Gehalt des Leitbilds ist wichtig. Allerdings: Genau so wichtig ist die konsequente Kommunikation. Ohne sie kann auch ein noch so sorgfältig entwickeltes Leitbild keine Wirkung entfalten – weder bei Mitarbeitern noch in der Öffentlichkeit. Das Leitbild auszudrucken und den Mitarbeitern in die Hand zu drücken – das genügt nicht. Damit der Inhalt zur Geltung kommt, bedarf es einer ansprechenden Gestaltung und der Nutzung unterschiedlicher Medienkanäle. Das Leitbild auf die Website zu stellen, ist nur ein Anfang. Die Digitalisierung schafft viele Möglichkeiten, Botschaften zu transportieren. Mit konzeptioneller und gestalterischer Kreativität kommt diese auch an.

Für einen unserer Kunden wurde beispielsweise neben einer hochwertigen Broschüre und Infoaufstellern mit Bezug zum Leitbild ein Film produziert. Die Botschaft gewinnt dadurch an Authentizität, Dynamik und Glaubwürdigkeit – und dank Youtube und Co. erreicht der Film alle, die sich für das Unternehmen interessieren. Insbesondere den ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen kann ich nur empfehlen, diese Chancen zu nutzen. Schließlich hat sich in den vergangenen Jahren herausgestellt, dass die Werte, für die diese Unternehmen stehen, aktueller denn je sind. Klug formuliert und konsequent nach innen und außen kommuniziert, kann ein Leitbild die Wahrnehmung des Unternehmens durch Mitarbeiter und Kunden nachhaltig verbessern.“

Unsere Ideen gehen weiter.

Wärme und Strom, im eigenen Quartier produziert, kombiniert mit intelligenten Mehrwerten – wir entwickeln innovative Energiekonzepte für das Wohnen von morgen.

- Sie interessieren sich für Projekte, Trends und aktuelle Brancheninformationen? Dann informiert Sie unser URBANA UPDATE:

www.urbana.de/update

Wir managen urbane Energie-Infrastrukturen. Individuell und überall in Deutschland.

URBANA.
Zukunft einschalten

Sozialmanagement

Siedlungswerks Baden e.V.: Thomas-Aschenbrenner-Preises 2015 geht an Gordian Roll

Der Thomas-Aschenbrenner-Preis für soziale Kompetenz wird in diesem Jahr zum siebten Mal verliehen. Der diesjährige Preis geht an Gordian Roll, Studierender des Studiengangs Immobilienwirtschaft an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt in Nürtingen-Geislingen (HfWU). Gordian Roll wird für sein besonderes soziales Engagement zugunsten seiner Mitstudenten ausgezeichnet und erhält neben Urkunde und Award ein Preisgeld in Höhe von 500 Euro. Die Laudatio hielt Dr. Klaus-Dieter Roos, Vorstand des Siedlungswerks Baden.

Thomas-Aschenbrenner-Preis für soziale Kompetenz. von links nach rechts: Prof. Dr. Robert Göötz, Peter Stammer, Vorsitzender des Vorstands des Siedlungswerks Baden e.V., Gordian Roll und Hans Dietmar Sauer, Präsident des Siedlungswerks Baden e.V. Foto: Siedlungswerk

Der ausgelobte Preis basiert auf den Prinzipien und Ideen der katholischen Soziallehre. Zentrale Werte sind Gemeinwohl, Solidarität und Subsidiarität. Der Name des Preises geht zurück auf Prälat Dr. Thomas Aschenbrenner, der auf dem Deutschen Katholikentag 1929 in Freiburg das Ziel formulierte, einer möglichst großen Zahl von Familien die Chance zum Erwerb familiengerechter Eigenheime zu geben.

Vor diesem Hintergrund zielt der Preis nicht auf akademische Leistungen der Studierenden ab, sondern soll besonderes Engagement von Studierenden für die studentische Gemeinschaft und die studentischen Belange belohnen. Als Vertreter des Studiengangs Immobilienwirtschaft an der HfWU waren anwesend: Prof. Dr. Robert Göötz, Prof. Dr. Markus Staiber und Senator E.h. Herbert Klingohr (Vorsitzender des Freundeskreises).

Die Preisverleihung fand im Rahmen der Ettlinger Schlosstagung statt, die im Zwei-Jahres-Zyklus Vorstände, Aufsichtsräte und Geschäftsfreunde der im Siedlungswerk Baden zusammengeschlossenen Genossenschaften zu einer Tagung einlädt. In diesem Jahr wurde der Festvortrag zum Thema „Wohnen 3.0“ von Prof. Dr. Robert Göötz gehalten.

Dr. Maria Marhoffer-Wolff

SIEDLUNGSWERK BADEN e.V.

Siedlungswerk Baden e.V.
Peter Stammer
Dr. Maria Marhoffer-Wolff
Karlstraße 8
76133 Karlsruhe
Telefon 0721-21212
Fax 0721-21213
Mail info@siedlungswerk-

Sozialmanagement

Lebensräume zu Bewegungsräumen gestalten – „Aktiv und gesund altern – Bewegungsförderung“ Neue Broschüre erschienen

Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) hat zusammen mit der Sächsischen Landesvereinigung für Gesundheitsförderung e. V. (SLfG) im Rahmen der Kooperation zum sächsischen Gesundheitsziel Aktives Altern und dem integrativen Versorgungs- und Dienstleistungsnetzwerk Chemnitz+ eine neue Broschüre zum Thema „Aktiv und gesund altern – Bewegungsförderung“ herausgegeben.

Die Publikation wurde vom Bundesministerium für Bildung und Forschung und dem Sächsischen Staatsministerium für Soziales und Verbraucherschutz gefördert. Sport und Bewegung ist vor allem bei älteren Menschen ein wichtiger Aspekt, um ein aktives Altern zu fördern. Die Broschüre zur Bewegungsförderung knüpft hier an und stellt viele Bewegungsangebote in Sachsen aus der Praxis vor. Insbesondere bei älteren Menschen kann das gesundheitliche Wohlbefinden verbessert und somit schwere Stürze verhindert werden. Damit erhalten sie langfristig ihre Selbstständigkeit und können in ihrer gewohnten und vertrauten Umgebung alt werden.

Die Broschüre „Aktiv und gesund altern – Bewegungsförderung“ können Sie als PDF hier herunterladen.

Die Broschüre beleuchtet das Thema der Bewegungsförderung aus vier Perspektiven:

Bewegungsförderung aus dem Blickwinkel …

- der Gesundheit und des Sports
- der Wohnung und Wohnumgebung
- von Bund, Land und Kommune
- der Praxis.

Die druckfrische Broschüre „Aktiv und gesund altern – Bewegungsförderung“ zeigt am Beispiel von Chemnitz+1 unter Projektleitung des Verbandes Sächsischer Wohnungs-genossenschaften e. V. (VSWG) wie Lebensräume zu Bewegungsräumen gestaltet werden können. Die Wohnung wird durch die Vernetzung

weitere Infos zum Projekt „Chemnitz+“ unter: www.zukunftsregion-sachsen.de

relevanter Akteure innerhalb der Region, deren intelligente Anbindung an den Lebensraum und durch entsprechende Gestaltungskonzepte zum GESUNDHEITSSTANDORT WOHNEN weiterentwickelt. Dabei ist die Bewegungsförderung auch zum Erhalt der Mobilität und zum Knüpfen sozialer Kontakte ein wichtiger Teil des selbstbestimmten Lebens.

Ferner wird z. B. das Generationenspiel „Gemeinsam gesund" vorgestellt, welches von der Sächsischen Landesvereinigung für Gesundheitsförderung e. V. (SLfG) entwickelt und vom Sächsischen Staatsministerium für Soziales und Verbraucherschutz finanziert wurde. Es ist als konkretes Angebot für Kitas und Einrichtungen der Seniorenarbeit gedacht, die im Bereich des intergenerativen Ansatzes arbeiten. Dabei steht der Aspekt, das Miteinander von Jung und Alt zu unterstützen, im Vordergrund. Auf spielerische, interaktive Art und Weise soll der Austausch der Generationen gefördert und zu einem gegenseitigen voneinander Lernen angeregt werden.

Alexandra Brylok

Referentin Soziales und Projekte
E-Mail: brylok@vswg.de

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V

Die 219 im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) organisierten Wohnungsgenossenschaften sind ein bedeutender Faktor im sächsischen Wohnungsmarkt. Sie bewirtschaften mit insgesamt 278.743 Wohneinheiten 20,9 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes im Freistaat Sachsen und bieten damit rund einer halben Million Menschen ein zukunftssicheres Zuhause. Als Unternehmen erwirtschaften sie mit den jährlichen Umsatzerlösen in Höhe von 1,13 Milliarden Euro einen Anteil von 1,2 Prozent am sächsischen Bruttoinlandsprodukt und sind für rund 2.400 Mitarbeiter und 65 Auszubildende ein verlässlicher Arbeitgeber und sichern gleichzeitig Aufträge sowie Arbeitsplätze in vielen weiteren der Wohnungswirtschaft flankierenden Branchen.

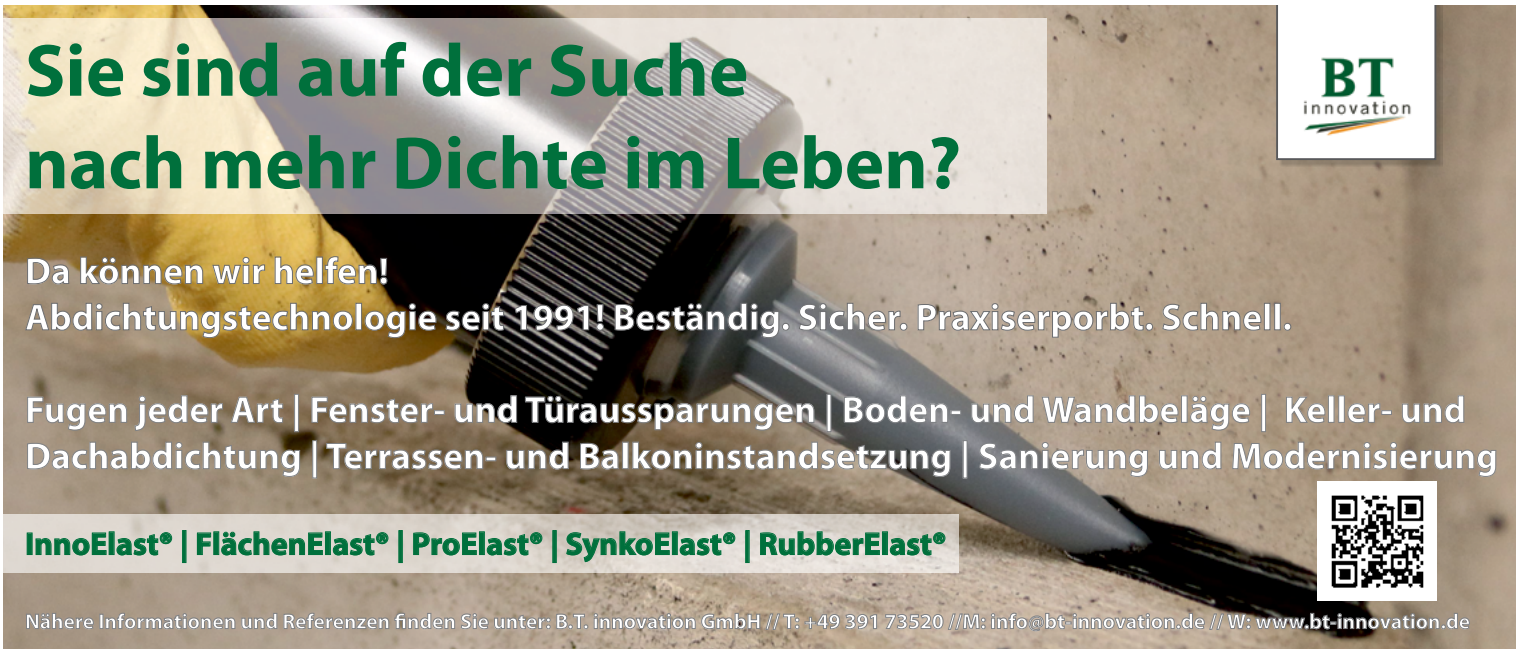
Sozialmanagement

Hermann Kremer jetzt in der WIM-Geschäftsführung

Mit sofortiger Wirkung wird Hermann Kremer (62) zum Mitglied der Geschäftsführung der Wiesbadener Immobilien Management GmbH (WIM) bestellt. Das hat der Aufsichtsrat der WIM in seiner Sitzung vom 25. November 2015 beschlossen. Hermann Kremer hatte bei der WIM bereits Prokura inne und wird in seiner Funktion als Mitglied der Geschäftsleitung unter anderem für die Schwerpunkte Finanzen und Öffentlichkeitsarbeit verantwortlich zeichnen.

Hermann Kremer Foto: GWW

In der WIM sind die städtischen Gesellschaften, die sich mit Bauaktivitäten - insbesondere dem Wohnungsbau - befassen, zusammengefasst. Den Vorsitz der WIM-Geschäftsführung hat Ralph Schüler inne. Hermann Kremer ist Diplomkaufmann und verantwortet bereits seit 2003 bei der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH die Geschäftsbereiche Immobilienvertrieb Wohnungsneubau, Controlling und Rechnungswesen. Im Januar dieses Jahres trat er auf Wunsch des GWW-Aufsichtsrates die Nachfolge des scheidenden Geschäftsführers, Xaver Braun, an.

Alexandra May

WIM
Wiesbadener Immobilien Management GmbH