

Energie/Umwelt	4
Gebäude/ Umfeld	11
Führung/ Kommunikation	32
Marketing	51
Sozialmanagement	56
Personalien	59



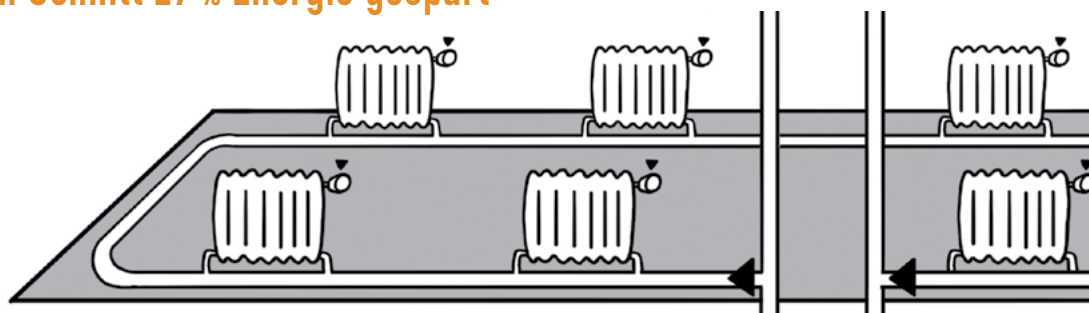
AGB
Kontakt
Impressum
Richtlinien
Mediadaten
Ihr Account

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Förderfähig: Lösung für 1,5 Mio. Wohnungen mit Einrohrheizung – Im Schnitt 27 % Energie gespart



Den Energieverbrauch von Einrohrheizsystemen zu senken und dabei den Wohnkomfort der Mieter zu erhöhen – technisch ist das heute kein Problem mehr. indiControl, eine Systemlösung zur Volumenstromregelung bei Einrohrheizsystemen, entwickelt und patentiert von der GWG Kassel, ist dafür das geeignete Produkt... [Seite 4](#)

Fake President: Der „Enkel-Trick“ der Wirtschaft – Wer haftet in so einem Fall, Frau Bestmann?

Der Fall Leoni sorgt weltweit für Aufsehen: Der System- und Entwicklungslieferant hat eine achtstellige Summe auf ein ausländisches Konto überwiesen. Eine „Anweisung vom Chef persönlich“, die „unbedingt diskret behandelt“ werden muss. Das Problem: Hinter dem Überweisungsauftrag steckte keineswegs der Unternehmens-Chef... [Seite 38](#)

Schnell und nachhaltig zum barrierearmen Bad – Berlin Landeseigene kooperieren direkt mit AOK Nordost – Keine Rückbaupflicht



Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Berlins gehen mit der AOK Nordost neue Wege, damit Pflegebedürftige und Menschen mit Beeinträchtigungen möglichst lange in den eigenen vier Wänden leben können... [Seite 56](#)

Sonstige Themen: Wo herkömmliche Sanierputze an Grenzen stießen - Naturkalk rettet Gründerzeitfassade in Berlin-Mitte · Das Kulturdenkmal Heimsiedlung in Frankfurt soll zum 90. Geburtstag - im nächsten Jahr - möglichst originalgetreu saniert werden

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis



400 Brandtote und zehnmal so viele Verletzte gibt es nach Angaben des Forums Brandrauchprävention



Vielleicht das „nächste große Ding“, vielleicht auch nicht: Die 3D-Brille im Einsatz

Energie / Umwelt

- 4 Förderfähig: Lösung für 1,5 Mio. Wohnungen mit Einrohrheizung – Im Schnitt 27 % Energie gespart
- 7 Welche Potenziale Building Information Modeling (BIM) für Wohnungsunternehmen bietet, erklärt Prof. Dr. Ulrich Bogenstätter
- 9 Trendbarometer Nachhaltigkeit 2016: Über 76% der Deutschen würde energieeffizient und nachhaltig bauen, ergab eine Forsa-Umfrage

Gebäude / Umfeld

- 11 Projekt von vier gemeinnützigen Bauvereinigungen: Waldmühle Rodaun - Wohnidyll am Stadtrand – erst zur Miete und später zum Kauf
- 15 Wo herkömmliche Sanierputze an Grenzen stießen - Naturkalk rettet Gründerzeitfassade in Berlin-Mitte

- 17 Das Kulturdenkmal Heimaatsiedlung in Frankfurt soll zum 90. Geburtstag - im nächsten Jahr - möglichst originalgetreu saniert werden

- 19 Bohren in Bad und Küche, das war mal. Jetzt wird geklebt! Fliesen bleiben heil. Das spart Geld beim Mieterwechsel.

- 22 Dächer sind die Grundstücke von morgen - 1/4 der vorhandenen Gebäude sind stabil genug, um zusätzliche Geschosse aus Holz zu tragen

- 24 Ist BIM-gesteuertes Bauen ein Schlüssel zum kostengünstigen Bauen? Vonovia-Vorstand Klaus Freiberg gibt die Antwort

- 29 Achtung bei Modernisierung und Neubau! Jetzt wird die Dämmstoff-Entsorgung plötzlich teurer, das kann Wohnkosten erhöhen

- 30 Onlinehandel verändert die Postzustellung – Schon viele Beschwerden. Wohnungsunternehmen brauchen neue Postanlagen

Führung / Kommunikation

- 32 Vier unterschätzte Werbeschancen für Wohnungsunternehmen
- 35 Rauchwarnmelder retten Leben, aber die Geräte- und Wartungsqualität ist entscheidend, sagen Wohnungsunternehmen
- 38 Fake President: Der „Enkel-Trick“ der Wirtschaft - Wer haftet in so einem Fall, Frau Bestmann?

- 40 Evangelischer Bundesverband für Immobilienwesen: Kirchliches Immobilienmanagement: Klimawandel, Energiewende, aber noch viel mehr

- 42 Zum Semesterstart ist die Wohnsituation für Studierende deutlich kritischer als im Vorjahr - 91 Hochschulstädte untersucht

- 47 Jetzt vormerken: Aareon Forum 2016 „Innovation. Information. Interaktion“

- 49 Catella: Wohninvestments im Fokus von Investoren - steigende Mieten, fallende Renditen in Deutschland

Marketing

- 51 Hier wohnen Berufseinsteiger und Studenten – die bevorzugten Lagen – festgemacht an 15 Faktoren
- 54 „Warum gehört zu nachhaltigem Marketing, einfach mal was Neues zu wagen, Herr Stolz?“

Soziales

- 56 Schnell und nachhaltig zum barrierearmen Bad – Berlin Landeseigene kooperieren direkt mit AOK Nordost – Keine Rückbaupflicht

Personalien

- 59 Der innovative Fertighausbau hat noch großes Potenzial – sagte der neue Präsident des Europäischen Fertigbauverbands Thomas Sapper

Editorial

Die Einrohrheizung im Griff und spart!

Wir reden bei der Energiewende hauptsächlich von Neubauprojekten. Nun steht aber der Bestand mit seinen ca. 20 Millionen Wohnungen in Mehrgeschossern immer mehr im Fokus. Heizen wird zum Thema. Altes bewährtes Heizsystem raus und etwas Neues rein und dazu noch kräftig gedämmt!? Oder kann man dank unserer weltbekannten Ingenieursleistung das Heizen attraktiver, sprich bezahlbarer machen. Man kann! Und wenn die Ingenieure noch aus der Wohnungswirtschaft kommen, dann sollten wir den Hut ziehen. Also Hut ab.



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de
Gerd Warda; Foto WOWIheute

Wir sprechen hier über die Einrohrheizung. Erdacht hat sie Hermann Immanuel Rietschel, der 1893 Rektor der Berliner Technischen Hochschule wurde und als Vordenker der Heizungs- und Klimatechnik gilt. Millionenfach eingebaut, heute tut sie noch in rund 1,5 Millionen Wohnungen ihren Dienst.

Nun hat das Team der GWG Service GmbH, einer 100 % Tochter der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH, ein System entwickelt, das mit geringem finanziellen Einsatz unter anderem den hydraulischen Abgleich dynamischer macht. Alles in allem sinkt im Durchschnitt der Energieverbrauch um 27 Prozent. (ab Seite 4).

Und wo wir gerade bei Vordenkern sind: Prof. Dr. Ulrich Bogenstätter macht in einem Beitrag die Potentiale vom Building Information Modeling (BIM) deutlich. ... auch wann BIM sich rechnet, aber lesen Sie selbst (ab Seite 7).

Was der Onlinehandel und die Postzustellung mit der Wohnungswirtschaft zu tun haben, finden Sie ab Seite 30.

Auch das ist wichtig! Versicherungs-Expertin Julia Bestmann warnt: Der „Enkel-Trick“ ist jetzt in der Wirtschaft angekommen, allerdings sind die erschwindelten Geld-Beträge etwas höher. Alles über Präventivmaßnahmen und Versicherungsschutz ab Seite 38.

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 98 erscheint am 9. November 2016

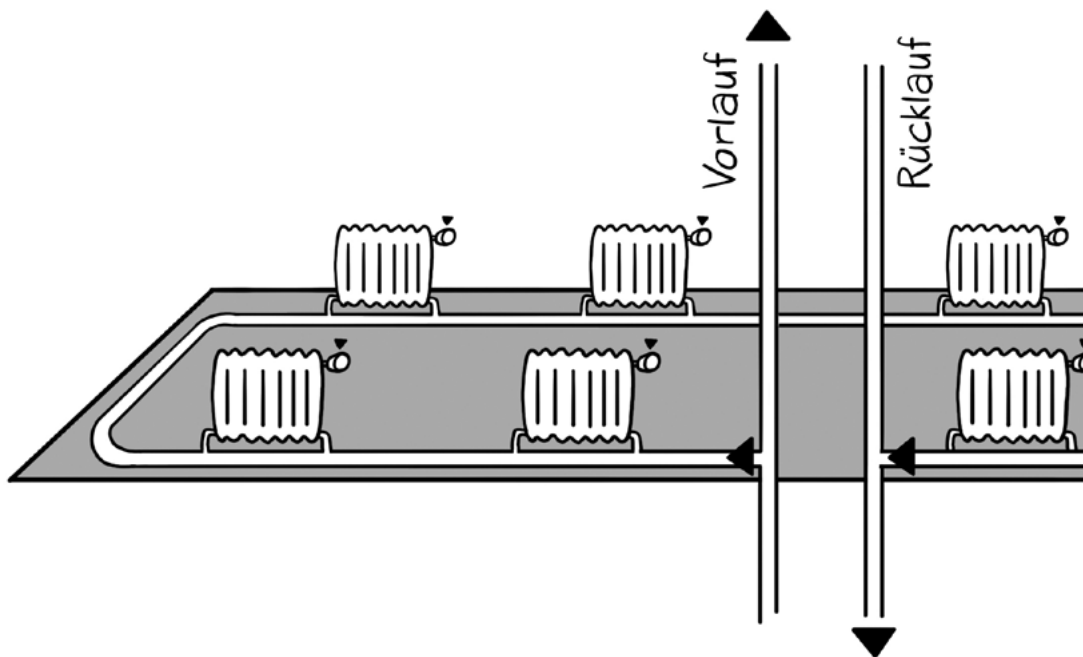
Dies und vieles mehr lesen Sie in der neuen Ausgabe. Klicken Sie auch hier mal rein....

Ihr Gerd Warda

Energie / Umwelt

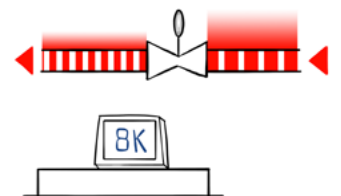
Förderfähig: Lösung für 1,5 Mio. Wohnungen mit Einrohrheizung – Im Schnitt 27 % Energie gespart

Den Energieverbrauch von Einrohrheizsystemen zu senken und dabei den Wohnkomfort der Mieter zu erhöhen – technisch ist das heute kein Problem mehr. indiControl, eine Systemlösung zur Volumenstromregelung bei Einrohrheizsystemen, entwickelt und patentiert von der GWG Kassel, ist dafür das geeignete Produkt. Eine geringe Investition, die eine große Wirkung hat und sich im laufenden Betrieb in wenigen Jahren amortisiert. Das gerade vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) aufgelegte Förderprogramm zur Heizungsoptimierung macht die Entscheidung, Einrohrheizsysteme zu optimieren, jetzt noch lukrativer.



Ist das Gebäude gedämmt, was eigentlich die Energieeffizienz verbessern soll, verstärkt sich dieser Effekt noch.

Zeitgleich mit der am 1. August dieses Jahres in Kraft getretenen „Richtlinie über die Förderung der Heizungsoptimierung durch hocheffiziente Pumpen und hydraulischen Abgleich“ startete eines der größten deutschen Förderprogramme im Heizungssegment. Fast 1,86 Milliarden Euro Fördervolumen, verteilt auf fünf Jahre, investiert das Bundeswirtschaftsministerium, um wirtschaftlichere und das Klima schonende Wärmeversorgung des Gebäudebestandes in Deutschland zu gewährleisten. Pro Vorgang werden bis zu 25.000 Euro zur Verfügung gestellt. Mit 30 Prozent der Netto-Investitionskosten bezuschusst das BAFA den Austausch ineffizienter Pumpen, die Anschaffung und professionelle Installation von MSR-Technik sowie Systeme zur Volumenstromregelung.



Die Messdaten der Temperaturfühler werden konstant mit einem anlagenspezifischen Referenzwert (hier z.B. 8 K) abgeglichen. Daraus berechnet die indiControl Steuereinheit die notwendigen Impulse für das motorische Ventil.

Reduzierter Energieverbrauch und verbessertes Raumklima

In mindestens 1,5 Millionen deutschen Wohnungen dürften Einrohrheizsysteme verbaut sein, schätzen Experten. In den meisten Fällen führt eine Heizleitung durch mehrere Wohnungen, die Heizkörper sind wie an einer Perlenkette daran aufgereiht. Die Vorlauftemperatur ist so eingestellt, dass auch der letzte Heizkörper

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.

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

AVW Versicherungsmakler GmbH

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

Tel.: (040) 2 41 97-0 | Fax: (040) 2 41 97-115

E-Mail: service@avw-gruppe.de

www.avw-gruppe.de



AVW Unternehmensgruppe
Versicherungsmakler

Wohnungswirtschaft heute.

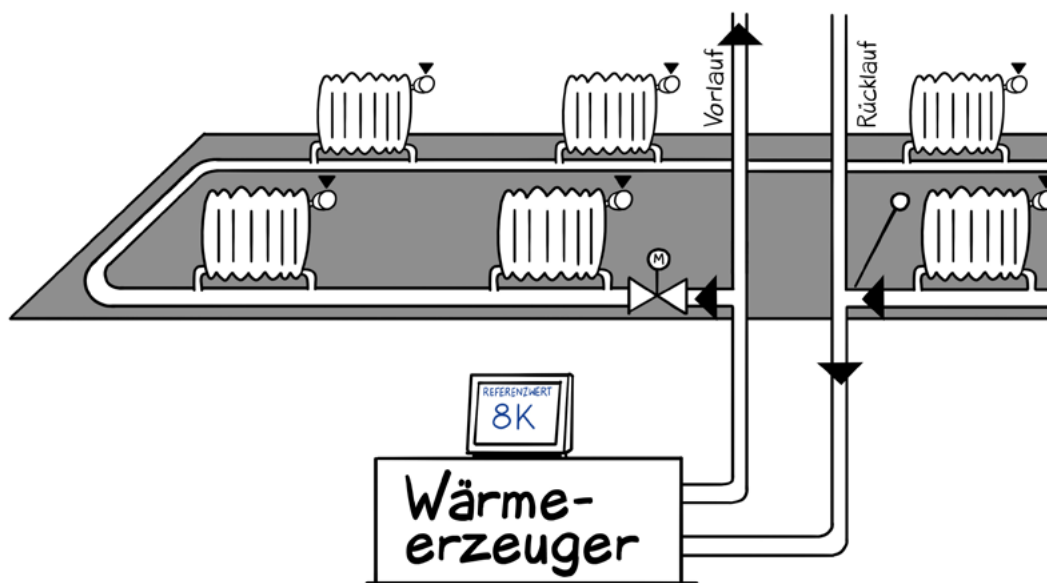
Fakten und Lösungen für Profis

per noch genügend Wärme abgeben kann. Das Problem dabei: Räume am Anfang der Leitung sind oftmals übertempert. Selbst bei geschlossenen Thermostatventilen gibt das System über die Heizungsleitung unregelmäßig Wärme ab. Diese unerwünschte Überheizung ist Energieverschwendung.

Weitere Folgen:

Komforteinbußen und mögliche Streitigkeiten bezüglich der Nebenkostenabrechnung. Abhilfe kann einfach und kostengünstig geschaffen werden; jetzt sogar staatlich gefördert.

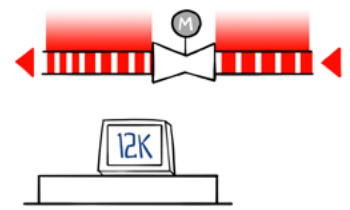
Die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel (GWG Kassel), die selbst 2.200 Wohnungen mit problembehafteten Einrohrheizsystemen in ihrem Bestand hat, entwickelte dafür die ideale Systemlösung: indiControl. Die Tochtergesellschaft der GWG Kassel, GWG Service GmbH, übernimmt die Vermarktung.



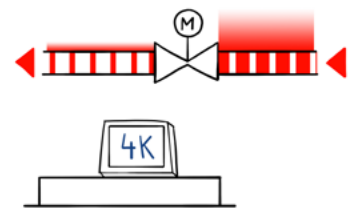
Funktion und Wirkung

indiControl ermöglicht die bedarfsgerechte Steuerung der Volumenströme und damit die individuelle Wärmegestaltung in den Wohnräumen. Das System setzt dafür auf separat regelbare Teilheizkreise, die mit je zwei Temperaturfühlern und einem motorischen Ventil ausgestattet werden. Eine zentrale Steuereinheit regelt für jeden Teilheizkreis die Ventilstellung auf Grundlage der gemessenen Temperaturdifferenzen. Durch die Systemkomponenten erfolgt ein dynamischer hydraulischer Abgleich. Die ungewollte Überheizung reduziert sich deutlich. Überschaubaren Investitionskosten von unter 1.000 Euro pro Wohneinheit stehen ein deutlich verbessertes Raumklima und zufriedene Kunden gegenüber. Bei der GWG Kassel konnte zusätzlich der Energieverbrauch in den eigenen Testobjekten um durchschnittlich 27 % gesenkt werden.

Heiko Steppan



Ist die gemessene Temperaturdifferenz größer als der jeweilige Referenzwert (hier z.B. 12 K), wird also mehr Wärme abgenommen, gibt die Steuereinheit das Signal zur Erhöhung des Volumenstroms an das Ventil weiter.



Sinkt die Temperaturdifferenz (hier z.B. 4 K), reduziert das Ventil den Volumenstrom um bis zu 80%.

GWG Kassel

Die GWG ist die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel.

Die Stadt Kassel ist 100-prozentige Gesellschafterin der GWG.

Die GWG hat rund 8.500 Wohnungen ausschließlich im Stadtgebiet Kassel.

GWG Service

Die GWG Service GmbH ist eine 100-prozentige Tochter der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH.

Geschäftsfelder sind unter anderem die Vermarktung von Patenten.

Weitere Informationen unter www.indiControl.de.

Gebäude / Umfeld

Welche Potenziale Building Information Modeling (BIM) für Wohnungsunternehmen bietet, erklärt Prof. Dr. Ulrich Bogenstätter

Der Ansatz des Building Information Modeling, kurz BIM, ist in aller Munde. Die datenbasierte Planung und Errichtung von Gebäuden kombiniert 3D-Visualisierungen von Immobilien mit Planungsdaten – und schafft vielfältige Optimierungspotenziale für die Wohnungswirtschaft. Prof. Dr. Ulrich Bogenstätter, Leiter der Studiengänge Bau- und Immobilienmanagement sowie Facility Management an der Fachhochschule Mainz



Prof. Dr. Ulrich Bogenstätter, Leiter der Studiengänge Bau- und Immobilienmanagement sowie Facility Management an der Fachhochschule Mainz. Foto: Aareon

stützte Planungsinstrumente für komplexere Vorhaben wie Krankenhäuser, Flughäfen oder internationale Bauvorhaben“. Prof. Bogenstätter stellt aber auch fest: „BIM ist zunächst eine methodische Fortführung des klassischen Projektmanagements, bei der Elemente aus späteren Planungsphasen früher berücksichtigt werden. Kostenschätzungen fallen verlässlicher aus und Terminvereinbarungen werden eher eingehalten“. Das macht BIM nicht nur für große Wohnungsunternehmen interessant. Darüber hinaus handelt es sich um einen IT-basierten Ansatz, der planungsrelevante Daten für alle Beteiligten bereit stellt. Die Folge: Eine optimierte Kommunikation zwischen den Fachingenieuren ohne Medienbrüche.

BIM erlaubt die Simulation von Bauprojekten bereits in der Planungsphase – bis hin zur dynamischen Anpassung von Mengengerüsten und Kalkulation. Diese Merkmale machen BIM für Investoren und Wohnungsunternehmen besonders interessant, nicht nur bei Planung und Ausführung, sondern auch und im späteren Verlauf bei der Bewirtschaftung von Wohnungen und Wohnanlagen. Die Verheißung: Prozess- und Kosteneffizienz. Waren früher Planänderungen stets aufwändig, erlaubt die digitale Gebäudeplanung schnelle Anpassungen. BIM-Gebäudemodelle helfen auch bei der Instandhaltung – ist das Gebäude erst mit all seinen technischen Elementen erfasst, fällt es leichter Wartungsaufträge gezielt zu vergeben.

BIM: Ein Ansatz für alle Akteure in der Wohnungswirtschaft

Prof. Dr. Ulrich Bogenstätter, Leiter der Studiengänge Bau- und Immobilienmanagement sowie Facility Management an der Fachhochschule Mainz, macht klar, für wen BIM interessant ist: „Zunächst bietet BIM sich für größere Projekte an. Naturgemäß eignen sich datenge-

Auf dem Aareon Forum am 29. und 30. November 2016 in Hannover hält Prof. Dr. Ulrich Bogenstätter einen Keynote-Vortrag über „Building Information Modeling für den Wohnungsneubau – Hokuspokus oder Mehrwert?“

[Zur Agenda per KLIICK](#)

BIM in der Praxis: Effekte und Aufgaben

Die wirklich spannende Perspektive ergibt sich durch die Nutzung der BIM-Daten für die langfristige Bewirtschaftung von Objekten. Prof. Bogenstätter: „Gute Planung und stringente Datenerfassung führen zu weniger Mängeln und Nachträgen bereits in der Bauphase. In der Folge ergibt sich eine höhere Kostensicherheit durch den optimierten Prozess“. Noch wertvoller werden die BIM-Daten, wenn sie im kompletten Lebenszyklus einer Immobilie genutzt werden: Planung, Bau, Betrieb, Instandhaltung, Modernisierung.

Das BIM-Modell ergibt langfristig positive Effekte – erst recht, wenn Sensoren das Datenmodell mit aktuellen Daten „füttern“. Die Zustandsdaten technischer Anlagen, die für Instandhaltung und Verkehrssicherung relevant sind, kommen im Wortsinne von den Messpunkten „frei Haus“. Sinnvolle Erkenntnisse stehen dabei im Fokus, z.B. zu wissen, ob eine Brandschutztür einen automatischen Schließer hat, der in bestimmten Intervallen zu warten ist.

Sensoren sollten das Datenmodell mit aktuellen Daten „füttern“.

Rechnet sich BIM?

Prof. Bogenstätter: „Die Wirtschaftlichkeit muss sich noch zeigen, Pilotprojekte geben aber erste Hinweise darauf.“ Der Grund dafür, warum BIM noch nicht überall Anwendung findet, liegt für ihn auf der Hand: „Der Ansatz bedeutet, am Anfang mehr Aufwand in die Planung zu stecken als bislang gewohnt. Man muss aber langfristiger denken: Bei der Modernisierung von Gebäuden erlaubt BIM zum Beispiel die schnelle Erstellung nötiger Anforderungslisten. Ich würde den Mehrwert daher eher vom Ende des BIM-Prozesses her betrachten“.

Am Ende wird „abgerechnet“

Der Ausblick: BIM auch für die schnelle Bedarfsdeckung?

Auf dem Wohnungsmarkt hat sich durch die starke Zuwanderung kurzfristig eine große Nachfrage an Wohnraum ergeben. Kann BIM dabei helfen, schnell und planungssicher Wohnraum bereitzustellen? Prof. Bogenstätter macht sowohl die Grenzen des digital basierten Planungsansatzes deutlich als auch die Perspektiven: „BIM kann sicherlich nicht das Planungs- und Baurecht forcieren oder gar ändern, das muss an anderer Stelle geklärt werden. Aber mit einem ‚Copy & Paste‘-Ansatz, wie wir ihn aus dem Fertigungsbau kennen, lässt sich mittels BIM durchaus Fahrt bei der Errichtung von Gebäuden aufnehmen.“ Was einmal sauber geplant und umgesetzt wurde, lässt sich gut in neue Projekte übertragen. „Wir können hier auch vom Flugzeug- und Automobilbau lernen. Dort wird dasselbe Produkt immer und immer wieder hergestellt – in der Wohnungswirtschaft realisieren wir dagegen oft das besondere Produkt“. BIM sorgt also nicht nur für die Dynamisierung von Bauvorhaben und Planungsmodellen – der Ansatz hilft auch, übergeordneten dynamischen Entwicklungen Herr werden zu können.



Die Kinder aus den Dörfern um Mulanga brauchen eine bessere Lernumgebung für eine gute Schulbildung.

Wir wollen lernen!

Bauen Sie mit der DESWOS eine neue Grundschule mit drei hellen Klassenzimmern und einem Dach, das Schutz in der Regenzeit bietet.


DESWOS

Energie / Umwelt

Trendbarometer Nachhaltigkeit 2016:

Über 76% der Deutschen würde energieeffizient und nachhaltig bauen, ergab eine Forsa-Umfrage

Beim Thema Hausbau legen die Deutschen laut der repräsentativen Forsa-Umfrage „DFH Trendbarometer Nachhaltigkeit 2016“ im Auftrag der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG besonders hohen Wert auf eine nachhaltige Bauweise. Wichtig sind ihnen dabei vor allem langfristig niedrige Kosten für Energie und Instandhaltung, eine der Gesundheit und dem Wohlbefinden förderliche Bauweise, die Verwendung nachweislich ökologischer Baustoffe, die Anpassungsfähigkeit des Gebäudes für verschiedene Lebenssituationen sowie ein hoher Werterhalt. Für nahezu alle Bundesbürger ist zudem entscheidend, dass nachhaltiges Bauen aufgrund einer insgesamt wirtschaftlichen Bauweise auch bezahlbar ist.

Forsa-Umfrage

Die Deutschen finden beim nachhaltigen Hausbau wichtig/sehr wichtig ...

Bezahlbarkeit	95%
Gesundheitsförderliche Bauweise	94%
Niedrige Betriebskosten	94%
Anpassungsfähigkeit des Hauses	86%
Umweltschutz	84%
Hoher Werterhalt	76%
Eigenversorgung mit Ökostrom	72%
Nachhaltigkeitszertifikat	55%

Quelle: DFH Trendbarometer Nachhaltigkeit 2016

Würden die Befragten in nächster Zeit den Bau eines Hauses planen, wären langfristig niedrige Kosten für Energie, Instandhaltung und Sanierung während der gesamten Nutzungsdauer des Gebäudes praktisch allen Befragten „sehr wichtig“ oder „wichtig“ (94 Prozent). Ebenso wichtig ist allerdings, dass das Haus so gebaut ist, dass es die Gesundheit und das Wohlbefinden seiner Bewohner unterstützt (94 Prozent).

Für 86 Prozent spielt die Möglichkeit, das Haus in Zukunft flexibel an verschiedene Lebenssituationen wie das Wohnen im Alter anpassen zu können, eine große Rolle. Fast ebenso viel Bedeutung sprechen die Deutschen laut der Forsa-Umfrage der Beachtung des Umweltschutzes durch die Verwendung nachweislich ökologischer Baustoffe zu (86 Prozent). Der Werterhalt und ein hoher Wiederverkaufswert des Hauses sind 76 Prozent (sehr) wichtig. 68 Prozent fänden es wichtig, das Eigenheim nahezu vollständig mit selbst erzeugtem Ökostrom versorgen zu können.

Über die DFH
Die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG besteht in ihrer Holdingstruktur seit 2001. Mit ihren Vertriebslinien massa haus, allkauf, OKAL und Ein SteinHaus ist sie das größte Fertighausunternehmen Deutschlands.

Nachhaltiges Bauen in der Gesellschaft angekommen

Auf ein Zertifikat, mit dem eine neutrale Stelle die nachhaltige Bauweise bewertet und bestätigt, legt mehr als jeder Zweite (55 Prozent) großen Wert. Für nahezu alle Befragten (95 Prozent) steht jedoch im Vordergrund, dass ein nachhaltig gebautes Haus trotz der vielen Vorteile aufgrund einer insgesamt wirtschaftlichen Bauweise auch bezahlbar ist.

„Das Ergebnis der Studie belegt eindrucksvoll, dass das Thema nachhaltiges Bauen mittlerweile in der Gesellschaft angekommen ist“, so Thomas Sapper, Vorstandsvorsitzender der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG. „Das ist sehr erfreulich, denn schließlich kommt dem Bausektor eine sehr hohe Bedeutung zu, wenn wir wirklich nachhaltig leben und die Energiewende umsetzen möchten.“

Natürlich steige die Nachfrage nach entsprechenden Hauskonzepten aber nur in der Breite, wenn die Vorteile für Bauherren klar erkennbar seien. „Nachhaltigkeit ist im innovativen Hausbau zum Glück keinesfalls mit einem Verzicht verbunden. Ganz im Gegenteil: Die nachhaltige Planung und Ausführung bringt ein erhebliches Plus an Lebens- und Wohnqualität.“ Wegen der langfristig niedrigeren Betriebskosten lohne es sich für Bauherren zudem auch finanziell, in ein nachhaltiges Eigenheim zu investieren.

Die deutliche Mehrheit der Deutschen sieht dies genauso: 76 Prozent würden im Falle eines Hausbaus möglichst viele Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigen wollen. Nur knapp jeder Fünfte (18 Prozent) würde sich dagegen beim Hausbau darauf beschränken, Mindeststandards einzuhalten.

Die Unternehmensgruppe realisierte 2015 in Deutschland mit den vier Vertriebslinien massa haus, allkauf, OKAL und Ein SteinHaus knapp 2.100 Bauprojekte und erwirtschaftete einen Umsatz von 340 Millionen Euro. Im laufenden Geschäftsjahr möchte die DFH rund 3.000 Bauprojekte realisieren und beim Umsatz die Marke von 500 Millionen Euro erreichen.

Red.

DIE FOLGEN DER ZU- UND ABWANDERUNG FÜR DIE BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT.

Deutschland 2030

Werbung

Immobilienfonds

Industrie

Kirchen

Öffentliche Hand

Wohnen

Mainzer Immobilienstag

11.11.

HOCHSCHULE MAINZ
STUDIENGANG BAU- UND IMMOBILIENMANAGEMENT /
FACILITIESMANAGEMENT (BACHELOR/MASTER)
TECHNISCHES IMMOBILIENMANAGEMENT (MASTER)
HOCHSCHULZENTRUM FÜR WEITERBILDUNG (IZW)

STADT DER WISSENSCHAFT 2016

HOCHSCHULE MAINZ
HOLZSTRASSE 36, AULA

QR Code

Gebäude / Umfeld

Projekt von vier gemeinnützigen Bauvereinigungen: Waldmühle Rodaun – Wohndyll am Stadtrand – erst zur Miete und später zum Kauf

Das waldreiche Liesing-Tal im südwestlichen Zipfel von Wien war früher meist ins Staubgrau eines Zementwerkes gehüllt. Vor zwanzig Jahren wurde der Betrieb eingestellt, und lange über die Nachnutzung der Industriebrache gestritten. Heute leuchtet ein neues „Stückchen Stadt“ aus dem Wienerwald – ein Lokalausgensein von Robert Koch.



Farbige Balkone lockern die Fassade auf, die Dachwohnungen verfügen über großzügige Terrassen.



Grundriss einer 3-Zimmer-Wohnung mit 99,25 m² und großer Loggia – ein neues Stück Stadt im Grünen, wo früher ein Zementwerk stand

Vöglein zwitschern, der Kuckuck ruft, und am frühen Morgen sollen Rehe auf der frischen Wiese hinter den Häusern äsen, berichtet Margarethe Cufer, Architektin von 150 Wohnungen auf der obersten Ebene der Waldmühle Rodaun. Im direkt angrenzenden „Artenschutzgebiet“ wohnen Mauer- und Smaragdeidechsen friedlich neben Schlingnattern in eigens aufgebauten Steinhäufen. Hoffentlich zählen sie nicht zu den Leckerbissen jener Falken, die überm Tal ihre Kreise ziehen.

In dieser idyllischen Lage stehen sechs Villen mit je 17 Wohnungen in drei Geschossen, eine Etage höher sind zwei zum Wald abschließende Hanghäuser mit nach Süden orientierten Wohnungen. Cufer hat großzügig dimensionierte Grundrisse geplant, ergänzt durch Terrassen und kleine Gärten im Erdgeschoß, darüber Loggien mit mehr als zehn Quadratmetern. Deren Verkleidungen in der Farbe Champagner kontrastieren fein mit den in

WNR
Waldmühle Rodaun

Grautönen gefärbelten Fassaden und dem umgebenden Grün. Erschlossen werden die Wohnungen über helle Stiegenhäuser, in direkter Verbindung mit einer Tiefgarage, die auf sanft ansteigender Zufahrt erreichbar ist.



Abgegrenzt durch die Bebauung entstand eine parkähnliche Grünzone mit Spiel- und Freizeitflächen. Alle Fotos: Waldmühle Rodaun.

Grünes Plateau

Etwa fünfzehn Meter tiefer liegt das Plateau des einstigen Werkgeländes, heute von einer parkähnlichen Grünzone mit Spiel- und Freizeitflächen im Ausmaß von 12.000 Quadratmetern dominiert.

Dieses Fußgehern vorbehaltene Areal – eine den Rand entlang angelegte Straße dient lediglich Einsatzzwecken – begrenzt die „Waldzeile“. Direkt vor die mittels Fangnetzen abgesicherte Felswand und den Wald hat Architekt Georg Schwalm-Theiss sechs Gebäude nebeneinander platziert, mit Durchblicken zur Natur.

Der seit über zehn Jahren mit dem Projekt beschäftigte Architekt zeichnet für die Gesamtplanung und 300 Wohnungen verantwortlich. Er stellte die Waldzeile auf ein durchgehendes Sockelgeschoß, wo neben Eingangszonen verschiedenste Räume für gemeinschaftliche Nutzungen und Abstellzwecke untergebracht sind. Die ebenfalls dort angebotenen Home Offices und Hobbyräume erfreuen sich großer Nachfrage. Auch ein Kindergarten der Stadt Wien mit vier Gruppen ist angedockt. Über dem vorgezogenen Sockel liegen Terrassen des ersten Wohngeschosses, darüber jeweils vier Geschosse mit Loggienbändern – vor jeder Wohnung durch einen Balkon mit farbiger Glasbrüstung erweitert, was der Waldzeile ein buntes Ambiente verleiht. Obenauf ein etwas zurückgesetztes Dachgeschoß mit Terrassen, die einen wunderbaren Ausblick auf den Naturpark Föhrenberge gegenüber bieten.

Im Sockelgeschoss sind neben den Eingangszonen auch Räume für gemeinschaftliche Nutzung und Abstellflächen.



AnNoText
TriMahn

Effektives und automatisiertes
Forderungsmanagement.





Grundriss

Mobilität und die Kosten.

Vier kleinere Gebäude ähnlichen Zuschnittes begrenzen das Plateau im Westen und an der Geländekante zur Kaltenleutgebener Straße, die 13 Meter tiefer liegt. Dort markiert ein langezogenes Parkhaus mit 500 Stellplätzen auf fünf Geschossen die Straßenfront, schirmt die Waldmühle ab und überwindet den Geländesprung mit Eleganz. Nebenan führt eine Freitreppe in die oberen Regionen, deren Beleuchtung durchaus zur Attraktion gedeihen kann. Auf dem Flachdach der Hochgarage steht ein Wohnheim mit 77 betreuten Einheiten, und daneben ein Schwimmbecken für alle Bewohner.

Der automobile Bewohner steuert das Parkhaus an, kann zu ebener Erde im Verbrauchermarkt den Einkauf besorgen, und fährt bequem mit Lift in die fünfte Etage, wo die Eingangshalle – vorbei am Office der Hausverwaltung – direkt aufs grüne Plateau führt. Eine gerade, leicht ansteigende Rampe erschließt innen die Garagengeschosse und führt weiter zur Tiefgarage der oberen Gelände-Terrasse. In der Garage können auch Besucher parken und Fahrräder untergebracht werden, ein „Mobility Point“ bietet Anschlüsse für E-Fahrzeuge und dient zur Vermittlung von Mitfahrplätzen der Bewohner. Direkt vor der „Haustüre“ liegt eine Haltestelle des Regionalbusses, der nach Rodaun zur Straßenbahn und Liesing zur Schnellbahn fährt.

Michael Gehbauer, für den Vertrieb zuständiger Geschäftsführer der WBV-GPA, beziffert die Kosten des Wohnens in der Waldmühle: Die häufigste Variante mit drei Zimmern erfordert bei 99 Quadratmeter Nutzfläche einen Finanzierungsbeitrag von 14.309 Euro und eine monatliche Miete von 870 Euro, alternativ sind 735 Euro Miete bei einem Finanzierungsbeitrag von 47.000 Euro möglich – in beiden Fällen lockt nach zehn Jahren die Kaufoption.

Ein zusätzliches Asset heißt betreutes Wohnen: Kleinwohnungen sind barrierefrei mit eingerichteten Küchen und optionaler Betreuung durch die Caritas in einem dreigeschossigen Wohnheim direkt über dem Parkhaus untergebracht. Diese werden zu Pauschalmietten ab 620 Euro angeboten. Das urbane Wohnidyll am Stadtrand bietet also eine auch kostenmäßig günstige Alternative zur Übersiedelung in den „Speckgürtel“. Dort wohnt man mitten im Wald und doch in Wien, seit Sommer 2016.

Erst mieten, nach zehn Jahren besteht die Kaufoption



Stephan Langmann und Norbert Wieczorek, Geschäftsführer der Waldmühle Rodaun



Michael Gehbauer, Geschäftsführer der WBV-GPA

Die gemeinnützige Kooperation

Das im Rahmen der Wiener Wohnbauinitiative 2011 entwickelte Projekt ist eine Kooperation von vier gemeinnützigen Bauvereinigungen: Wohnbauvereinigung für Privatangestellte (WBV-GPA), Österreichisches Siedlungswerk (ÖSW), Wien Süd und Familienwohnbau haben gemeinsam eine gewerbliche Tochter nach § 7 Abs.4b WGG gegründet, jedes Unternehmen hält einen Anteil von 25 Prozent. Die wohnwirtschaftlichen Leistungen der Waldmühle Rodaun Betreuungsgesellschaft m.b.H. werden von den Partnern eingebracht, als Geschäftsführer fungieren Stephan Langmann, ÖSW, und Norbert Wieczorek, Wien Süd. Für den Vertrieb der Wohnungen unter der Waldmühle-Marke sorgt Michael Gehbauer mit der WBV-GPA.

Der nach WBI-Kriterien freifinanzierte Wohnbau in Rodaun umfasst 450 Mietwohnungen mit Kaufoption, 77 betreute Einheiten in einem Wohnheim, Gemeinschaftsbereiche, Kindergarten, Verbrauchermarkt, Büro- und Gewerbeflächen sowie Garagen für 590 PKW.

Robert Koch

Jedes Unternehmen hält einen Anteil von 25 Prozent

Der beste Zeitpunkt für Ihren Website-Relaunch?

Jetzt.



stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Gebäude / Umfeld

Wo herkömmliche Sanierputze an Grenzen stießen – Naturkalk rettet Gründerzeitfassade in Berlin-Mitte

Jahrelang stand das viergeschossige Haus in Berlin-Mitte leer, die einst schmuckvolle Fassade bot ein trauriges Bild. Nach circa anderthalbjähriger Sanierungsphase hat es sich nun in eine Perle der Gründerzeitarchitektur zurückverwandelt. Eine der größten Herausforderungen lag in der denkmalgerechten Gestaltung der Fassade unter Berücksichtigung der Auflagen der Energieeinsparverordnung. Was mit herkömmlichen Wärmedämmverbundsystemen (WDVS) und Sanierputzen nicht zu schaffen war, gelang mit einem Sanier- und Dämmputzsystem aus reinem Naturkalk. So konnte eine plastische Gliederung der Fassade umgesetzt und die Anforderungen an den Wärmeschutz erfüllt werden. Der kleine Schweizer Hersteller HAGA, der bereits seit 1953 konsequent ökologische Naturbaustoffe produziert, verwendet Kalkstein aus den Schweizer Alpen von unvergleichlichem Reinheitsgrad (98% Kalziumcarbonat). Der strahlende Helligkeitsgrad dieses Naturkalkes ist unerreicht. Die natürliche Reinheit der daraus produzierten Kalkputze und -farben wurde vom Fraunhofer-Institut für Bauphysik überprüft und bestätigt.



Fassadengestaltung war besonders heikel

Objekte wie dieses sind gesucht. In typischer Blockrandbebauung, guter Lage und eingefügt in eine reizvolle gründerzeitgeprägte Umgebung. Die Bauherren hatten klare Vorstellungen. An der Art der Nutzung über gut zwei Jahrhunderte sollte sich gar nicht viel ändern. In die ehemaligen Ladengeschäfte im Erdgeschoss sind inzwischen zwei Galerien eingezogen, die Wohnfläche in den Obergeschossen wurde teilweise zu hochwertig ausgestatteten Lofts umgebaut. Doch bis es soweit war, war eine grundlegende Sanierung

Bauherren hatten klare Vorstellungen.



Anforderungen an die Sanierung sollten der Energieeinsparverordnung und auch dem Denkmalschutz gerecht werden; alle Fotos Haga

nötig. Der Zahn der Zeit und einige Jahre Leerstand hatten an dem Gebäude genagt. „Den Gebäudezustand bei Planungsbeginn konnte man getrost als marode bezeichnen“, erklärt der Projektleiter vom planenden Büro Bruno Fioretti Marquez Architekten (Berlin). Das historische Gebäude wurde großzügig entkernt und modernisiert. Zwar war das Backsteinmauerwerk – abgesehen von den partiell zu erneuernden Fugen – weitgehend intakt, dennoch erwies sich die Fassadengestaltung als besonders heikel. Es bedurfte einer Lösung, die sowohl den Anforderungen der Energieeinsparverordnung als auch denen des Denkmalschutzes gerecht werden würde. Dieser machte die Auflage, die Laibungen so wenig wie möglich zu vertiefen und gestalterisch Bezug zum abhanden gekommenen Fassadendekor zu nehmen. Mit einem herkömmlichen WDVS wären die geplanten prismatischen Prägungen zur vertikalen Gliederung und Akzentuierung von Faschen nicht möglich gewesen. Da bei solchen Fassaden oft große Spannungen auftreten, kamen auch herkömmliche Sanierputze wegen ihres Zementanteils nicht infrage.

Laibungen so wenig wie möglich zu vertiefen

Man fand die Lösung in einem rein mineralischen Sanierputzsystem auf Naturkalkbasis des Schweizer Herstellers Haga aus fünf Komponenten: Bio-Grundputz als Spritzbewurf, bis fünf Zentimeter Isolierputz „Biotherm“ in einem Arbeitsgang, Einbettmörtel mit Armierungsgewebe, zwei Zentimeter Modellierputz in zwei Lagen (mit Prägungen) und Calkosit Schlussbeschichtung. Da es sich um trockenes Backsteinmauerwerk handelte, kam es hier weniger auf die Entfeuchtungsfähigkeit von „Biotherm“ an, als vielmehr auf dessen erstklassigen Dämmwerte. Mit dem Putzaufbau konnte der erforderliche U-Wert erreicht werden. Ausschlaggebend für die Wahl des Sanierputzsystems waren aber auch die gestalterischen Möglichkeiten. In Kombination mit „Biotherm“ kam ein spezieller Kalk-Modellierputz zum Einsatz. „So waren die typischen Fassadenprägungen mit bis zu zwei Zentimetern Tiefe möglich. Mit einem konventionellen WDVS hätte man sich bestenfalls im Millimeterbereich bewegt“, resümiert Thomas Bühler von Haga. Das farbige i-Tüpfelchen bildet die Schlussbeschichtung Haga Calkosit in 0,5 Millimetern Stärke, deren Farbgebung eigens rezeptiert wurde. Somit hat das Stadtbild in Berlin-Mitte eine attraktive Gründerzeitfassade zurückgewonnen. Wie gefragt solche Häuser sind, zeigt die Vielzahl an Anfragen von Kauf- und Mietinteressenten schon mit Sanierungsbeginn.

Gestalterische Möglichkeiten erhalten

Red.

Gebäude / Umfeld

Das Kulturdenkmal Heimatsiedlung in Frankfurt soll zum 90. Geburtstag – im nächsten Jahr – möglichst originalgetreu saniert werden

Erbaut in den Jahren zwischen 1927 und 1930 ist die Heimatsiedlung ein Zeugnis der Aufbruchstimmung des Neuen Frankfurt unter dem damaligen Stadtbaurat Ernst May. Das Kulturdenkmal steht unter Bestandsschutz, der Denkmalschutz redet daher immer mit, wenn gebaut oder modernisiert wird. Die Eigentümerin der Siedlung, die Nassauische Heimstätte, beginnt in diesen Tagen mit der Sanierung der Hauseingänge. „Wir haben bereits viele Monate intensiver Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde hinter uns, bevor wir den ersten Stein setzen. Alles muss möglichst originalgetreu wiederhergestellt werden, um den Ursprungscharakter der Siedlung zu erhalten“, erklärt die zuständige Architektin Sigrid Bleeck-Rische.



Tor in den Heimatring, 1930er Jahre; Fotos Ernst-May-Gesellschaft

Wer kann die Klinkersteine heute noch herstellen?

So typische Gestaltungselemente wie der Klinkerstein der Hauseingänge oder die Treppengeländer der Kellerabgänge gibt es heute nicht mehr im Handel zu kaufen. Für den Klinkerstein musste daher eigens eine Firma gesucht werden, die das Material möglichst farbgetreu brennen kann. Das Treppengeländer muss in einer Schlosserei in Handarbeit nachgebildet werden. Viele Entwürfe waren notwendig, bis man sich mit der Denkmalschutzbehörde auf eine Variante geeinigt hatte. Spezialisten sind auch in der Ausführung für die sensiblen Arbeiten am Kulturdenkmal gefragt. „Das macht die Sanierung alleine der Hauseingänge zu einem zeit- und kostenintensiven Projekt, das mit anderen Sanierungsvorhaben in unseren Beständen nicht vergleichbar ist. Und wir stehen in der Heimatsiedlung ja erst am Anfang“, beschreibt Wolfgang Koberg die

Treppengeländer muss in einer Schlosserei in Handarbeit nachgebildet werden

Herausforderung. Im Moment fertige man den Prototypen im Heimatring 41. Erst wenn dieser vom Denkmalschutz abgenommen und freigegeben sei, könne man sozusagen in Serie gehen. Der für die Siedlung zuständige Servicecenterleiter möchte in diesem Jahr noch drei bis vier Hauseingänge sanieren, nächstes Jahr zum 90jährigen Jubiläum soll es dann richtig losgehen. Bis 2020 werden, so der Plan, alle 90 Hauseingänge rundum erneuert sein. Rund 750.000 Euro lässt sich die Nassauische Heimstätte das kosten.



Treppengeländer und Klinkersteine sollen möglichst originalgetreu wiederhergestellt werden.

Die Hauseingänge sind erst der Anfang

Auf die Mieter in der Heimatsiedlung kommen in den nächsten Jahren weitere Sanierungsabschnitte zu. Ihr „Zuhause“ wird einer umfassenden Erneuerung unterzogen: Dächer, Fassaden und Haustüren der Gebäude sowie Wegebeleuchtung und Müllplätze in den Außenanlagen. Auch diese Arbeiten müssen eng mit dem Denkmalschutz und der Bauaufsicht abgestimmt werden und befinden sich erst in der Planungsphase. Einen konkreten Termin für den Start möchte Koberg noch nicht nennen. Aber das am Ende ein guter zweistelliger Millionenbetrag an notwendigen Investitionen stehen wird, da ist er sich ziemlich sicher.

In enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz und der Bauaufsicht.

Jens Duffner

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt mit Sitz in Frankfurt am Main und Kassel bietet seit über 90 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln. Sie beschäftigt rund 670 Mitarbeiter. Mit rund 60.000 Mietwohnungen in 140 Städten und Gemeinden gehört sie zu den führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Der Wohnungsbestand wird aktuell von rund 260 Mitarbeitern in vier Regional-, untergliedert in 13 Service-Centern, betreut. Das Regionalcenter Frankfurt bewirtschaftet rund 19.800 Wohnungen, darunter 16.000 direkt in Frankfurt. Unter der Marke „NH ProjektStadt“ werden Kompetenzfelder gebündelt, um nachhaltige Stadt- und Projektentwicklungsaufgaben durchzuführen.

Rund 60.000 Wohnungen in 140 Städten und Gemeinden

Gebäude / Kommunikation

Bohren in Bad und Küche, das war mal. Jetzt wird geklebt! Fliesen bleiben heil. Das spart Geld beim Mieterwechsel.

Vorbei sind die Zeiten zweckmäßiger Mininasszellen auch im Wohnungsbau: Modern und designorientiert, individuell, flexibel und funktional (auch hinsichtlich der Barrierefreiheit) soll es sein. Das Bad hat sich – mit demografischem Wandel, wachsendem Wohlstand und Wellness-Anspruch - zu einem weiteren Wohnraum entwickelt.



Für den Wohnungsbau steckt darin eine besondere Herausforderung, sind die Bäder doch einer der größten Kostenblöcke in Bau und Sanierung wie auch in der Instandhaltung: Die Mehrzahl der Wohngebäude in Deutschland ist heute 30 Jahre und älter; viele davon haben zeitnahen Sanierungsbedarf, gerade in den Bädern. Aber auch jüngere Bäder bedürfen oft schon nach wenigen Mieterwechseln kostenintensiver Instandhaltungsmaßnahmen, allen voran des Austausches unansehnlich gewordener Fugen oder Keramik, defekter Armaturen oder Accessoires – und mit Letzteren gleich so mancher Fliese. Bis heute stellen Bohrlöcher zur Befestigung von Spiegeln, Ablagen, Haken und Haltern eines der größten Probleme im Werterhalt von Bädern dar: Bohren ist teuer und riskant, beschädigt wertvolle Oberflächen und verletzt zudem darunter liegende Dichtschichten, die eigentlich Feuchteschäden im Mauerwerk verhindern sollten.

Aber muss das Bohren denn wirklich heute noch sein? Gibt es denn noch immer keine besseren Alternativen?

Kleben ist das neue Bohren - eine echte Alternative und Innovation ist ein Produkt nur dann, wenn es eine Aufgabe oder ein Bedürfnis besser erfüllt als bisherige Lösungen und sich deshalb am Markt durchsetzen kann. Genau damit aber taten sich Klebetechniken lange Zeit schwer, obwohl sie eigentlich das Zeug dazu gehabt hätten: Zu groß war die Angst vor mangelnder Haftung und ein wenig auch die Liebe zum schweren Gerät, zumindest aufseiten der Handwerker.

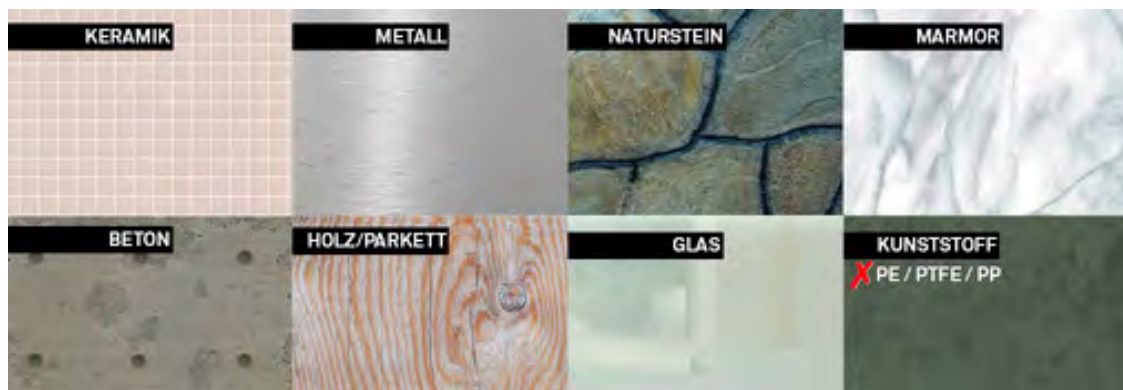
Das gehört zunehmend der Vergangenheit an: Seit 2005 schon hat sich vor allem die nie wieder bohren ag aus Hanau bei Frankfurt mit ihrer einprägsamen Marke, ihrer patentierten Klebetechnik und ihren hochwertigen Ausstattungsserien zunehmend im Sanitärmarkt durchgesetzt und als zuverlässiger Partner für die besonderen Ansprüche von Hotellerie, Kliniken und Heimen etabliert. Nun haben sie auch den Wohnungsbau ins Visier genommen, denn die Argumente liegen auf der Hand: Mit Badausstattung zum Kleben werden schon mit der Sanierung die Kosten über die gesamte Lebensdauer des Bades gesenkt. Ganz ohne Lärm, ohne Schmutz und vor allem ohne Risiken und Folgekosten genießen Vermieter wie auch Mieter völlig neue Gestaltungsfreiheit, mehr Komfort und ein längeres Leben ihrer Bäder.

Vorteile von Accessoires zum Kleben

- Voller Werterhalt - keine Beschädigung von teuren Oberflächen
- Keine Folgeschäden durch Bohrlöcher - keine Schäden an verdeckten Leitungen, Dichtschichten und Mauerwerk
- Flexibler Einsatz - freie Positionierbarkeit von Accessoires auch mitten auf der Fliese, auf der Fuge und sogar über bestehenden Bohrlöchern
- Einfache und kostengünstige Montage - schnell und sicher, ganz ohne Werkzeug

Deshalb funktioniert's

Das nie wieder bohren.-System besitzt alle Vorteile eines Einkomponenten-Flüssigklebers hinsichtlich einfacher Verarbeitung, dauerhafter Elastizität und Wiederentfernbarkeit, jedoch ohne seine Nachteile: Clou der Technik ist die Kombination des Hochleistungsklebers mit einem luftdurchlässigen Spezialadapter, der nicht nur den zur Aushärtung des Klebers erforderlichen gleichmäßigen Luftkontakt garantiert, sondern mittels Schaumstoffring auf der Rückseite auch den Klebstoff in Fläche und Schichtstärke dosiert (und damit die Belastbarkeit kalkulierbar macht), die Aushärtezeit überbrückt und die Anwendung kinderleicht macht. Auf diese Weise lassen sich auf allen tragfähigen rauen und glatten Untergründen – allen voran auf Fliesen, aber auch auf Naturstein, Glas, Holz, Beton, Stahl und vielen Kunststoffen – alle wandverbundenen Ausstattungselemente im Bad dauerhaft sicher, aber dennoch vollständig reversibel montieren. Schon der kleinste Adapter trägt mind. 4 kg langfristig, für einige Minuten sogar 80 kg; der derzeit größte Adapter sogar 20 bzw. 400 kg!



- Kein Lärm, kein Schmutz – keine Belästigung von Anwohnern
- Dauerhaft hoch belastbare Befestigung - Sicherheit durch definierte Klebeflächen, Aushärtezeiten und geprüft hohe Haltekraften (Belastungsspitzen bis zu 400 kg). Haltekraft von unabhängigen Instituten getestet.
- Rückstandslose Entfernbarkeit – System- und Austauschwechsel jederzeit möglich

Wer dahinter steckt



Frank Braun; Foto privat

Hinter der ungewöhnlichen Befestigungstechnik steckt seit nunmehr 11 Jahren Vorstand Frank Braun mit seinem stetig wachsenden Team, das bis heute rund 8 Millionen Befestigungskits produziert und verkauft hat – nicht nur für die eigene Accessoires-Range, sondern auch an namhafte Industriekunden wie tesa, die seit Jahren die nie wieder bohren.-Technik in ihren Premium-Klebehaken verwenden.

Inzwischen arbeiten 75 Mitarbeiter in Hanau und noch viele mehr in den Zulieferbetrieben und Dienstleistern der nie wieder bohren ag. Und das Wachstumspotenzial ist noch immer riesig, nicht zuletzt im Wohnungsbau, da ist Braun sicher: „Kleben ist im Vergleich zum Bohren einfach viel schneller, billiger, leiser, sauberer, schonender. Und wenn es, wie bei unserem System, darüber hinaus noch genauso sicher, aber viel flexibler ist - was will man dem noch entgegenhalten?“

Schon 8 Millionen Befestigungskits produziert

Christina Nadol



Sicher befestigen. Rückstandsfrei entfernen. Mit System.

Das patentierte nie wieder bohren.- Befestigungssystem ist die marktführende Klebealternative zur Dübelbefestigung.



Montage

1. Untergrund reinigen
2. Schutzfolie des Adapters abziehen
3. Adapter an der Wand vorfixieren. Kleber einfüllen
3. Kleber 12 Stunden aushärten lassen
4. Accessoire montieren



Demontage

1. Adapter abdrehen
2. Kleberreste mit einem Glaschaber entfernen, Rückstände gegebenenfalls mit Silikonentferner und Wurzelbürste beseitigen.

Die Kinder aus den Dörfern um Mulanga brauchen eine bessere Lernumgebung für eine gute Schulbildung.



DESWOS

Wir wollen lernen!

Bauen Sie mit der DESWOS eine neue Grundschule mit drei hellen Klassenzimmern und einem Dach, das Schutz in der Regenzeit bietet.



Gebäude / Umfeld

Dächer sind die Grundstücke von morgen – 1/4 der vorhandenen Gebäude sind stabil genug, um zusätzliche Geschosse aus Holz zu tragen

Die Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungszentren wächst weiter. Eine Alternative zur Schaffung von Wohnraum in den Großstädten ist die Aufstockung bestehender Gebäude. Untersuchungen haben ergeben, dass ungefähr 1/4 der bereits vorhandenen Gebäude stabil genug sind, um zusätzliche Geschosse aus Holz zu tragen



Holz ist für die Dachaufstockung ideal; Foto MetsäWood

Die Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungszentren wächst weiter. Brach liegende Flächen an Bahntrassen genauso wie vormals gewerblich genutzte Flächen werden in den innerstädtischen Bereichen als Bauland erschlossen. Aber die Flächen sind begrenzt. Um darüber hinaus Wohnraum zu schaffen, wird die Nachverdichtung in Form von Schließung von Baulücken oder dem effizienteren Ersatzbau forciert. Die Stadt Bonn zum Beispiel hat im Februar 2016 ihr Katasteramt in „Amt für Bodenmanagement“ umbenannt. Eine Kernaufgabe ist die Förderung der Nachverdichtung in der Stadt.

Eine weitere Alternative zur Schaffung von Wohnraum in den Großstädten ist die Aufstockung bestehender Gebäude. In der Aufstockung von Einfamilienhäusern haben die Holzbaubetriebe viel Erfahrung. Der wachsende Wohnflächenbedarf pro Kopf lässt viele Einfamilienhäuser aus den sechziger und siebziger Jahren für viele Familien zu klein erscheinen. Aus diesem Grund werden viele dieser Häuser angebaut und um ein Vollgeschoss ergänzt. Was jedoch bisher weniger häufig gemacht wurde, sind großflächige Aufstockungen von Bürogebäuden, Hotels oder großen Wohngebäuden. Nachdem einige Wohnungsbaugesellschaften zum Beispiel in München sehr gute Erfahrungen mit der Aufstockung in Holzbauweise gemacht haben, rückt dieses Thema zunehmend in den Blickpunkt der Immobilienbesitzer.

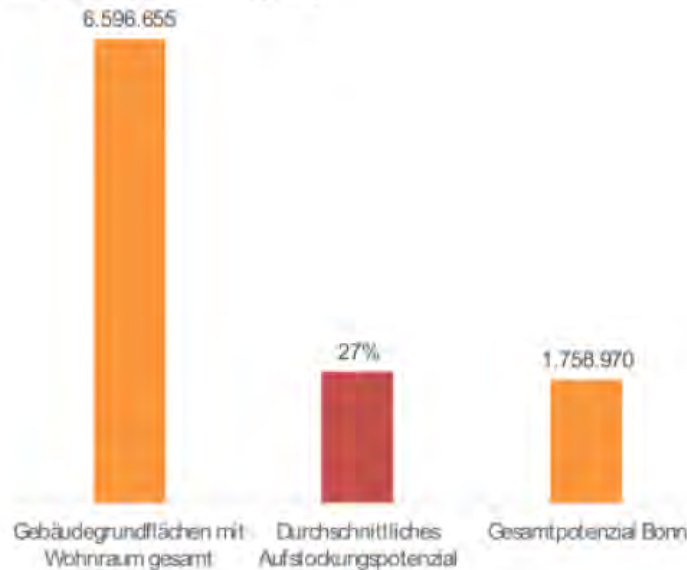
Um hier Klarheit über das deutschlandweite Potenzial zu bekommen, hat die B+L im Kundenauftrag eine Primärerhebung durchgeführt, die das Aufstockungspotenzial bestimmt.

In verschiedenen Städten wurde durch persönliche Sichtung oder Begehung sowie per Street View die Aufstockbarkeit untersucht. Dabei wurden z.B. in Bonn und Hannover jeweils 120 Straßen komplett Haus für Haus bewertet. Hierbei stand die bauaufsichtliche Realisierbarkeit im Mittelpunkt der Bewertung. Eine Beurteilung der statischen Möglichkeiten wurde nicht vorgenommen. Die auf diese Weise berechneten aufstockbaren Grundflächen können somit als Richtwert an der oberen Grenze des Potenzials gelten.

Mit dieser repräsentative Straßen-Stichprobe wurde das Aufstockungspotenzial pro Stadt hochgerechnet. Im zweiten Schritt wurde eine Hochrechnung für ganz Deutschland vorgenommen.

Aufstockung schafft
neuen Wohnraum

Aufstockungspotenzial Bonn [in m²]



Insbesondere eine Geschossaufstockung in Holzrahmenbauweise kann eine schnelle – und günstige – Lösung sein, vor allem wenn die Tragfähigkeit der vorhandenen Bauteile ausgereizt oder das Gebäude für große Lasten nicht ausgelegt ist. Denn der Baustoff Holz weist eine hohe Festigkeit bei relativ geringem Gewicht auf. Somit könnten mit weiter steigender Akzeptanz der Holzbauweise die Potenziale in Bezug auf die zu realisierende Wohnfläche erheblich größer ausfallen.

Das hier gezeigte Beispiel Bonn zeigt eine gesamte Wohngebäudegrundfläche von 6,6 Mio m². Davon lassen sich laut den Erhebungen (unglaubliche) 27 % theoretisch aufstocken. Damit könnten allein in der

Henni Rousu ist Marketing Manager von Metsä Wood
E-Mail: henni.rousu@met-sagroup.com

ehemaligen Bundeshauptstadt über 20.000 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von über 4,0 Mrd. EUR geschaffen werden.

In ähnlicher Weise wurden weitere Städte untersucht. Nimmt man die Ergebnisse dieser Städte als Grundlage und rechnet das Potenzial auf die deutschen Städte mit mehr als 200.000 Einwohnern hoch, so ergibt sich ein Aufstockungspotenzial in Deutschland von rund 100 Mio. m². Auf dieser Basis würde bei einem jährlichen Fertigstellungsvolumen im deutschen Wohnbau von rund 25 Mio. m² der Wohnraumbedarf über 4 Jahre vollständig über Aufstockungen gedeckt werden können. Das ist gerade deshalb von Bedeutung, weil Baugrundstücke in verdichteten Ballungsräumen rar gesät sind.

Nun gilt es, mit entsprechenden Impulsen die Entscheidungsträger in den Bauverwaltungen wie auch Wohnungsbaugesellschaften und private Investoren zu motivieren, dieses große Potenzial erschließbar zu machen. Die Voraussetzungen in den Städten sind zwar unterschiedlich, aber eine zunehmende Bereitschaft auf städtebaulicher Ebene ist erkennbar. Traditionellen Projektentwicklern fehlt häufig das Fachwissen, Aufstockungsprojekte lösungsorientiert anzugehen. Die Holzbauunternehmen sind gefordert, auf die Verwaltungen und Privateigentümer zuzugehen und Projektentwicklungen vorzuschlagen. Durch diese Initiative könnte zum einen im stadtnahen Umfeld zusätzliche Bodenversiegelung reduziert werden und auf der anderen Seite dringend benötigter innenstadtnaher Wohnraum geschaffen werden.

Henni Rousu

HOME INITIATIVE EXPERTEN-BEIRAT KONTAKT

LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

"Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße."
Mieter aus Dortmund

**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

EINBRUCH-SCHUTZ >>

BRAND-SCHUTZ >>

LEITUNGS-WASSER-SCHÄDEN >>

NATUR-GEFAHREN >>

SCHIMMEL-SCHÄDEN >>

Baukonstruktionen / Bauelemente

Ist BIM-gesteuertes Bauen ein Schlüssel zum kostengünstigen Bauen? Vonovia-Vorstand Klaus Freiberg gibt die Antwort

Dachaufstockung oder Neubau. Größere oder kleinere Wohnungen. Selbstbauen oder bauen lassen. Warum BIM-gesteuertes Bauen Vorteile hat. Zu diesen und anderen Themen bezieht Vonovia- Vorstand Klaus Freiberg im Gespräch mit Wohnungswirtschaft-heute-Chefredakteur Gerd Warda Stellung.



Klaus Freiberg. Foto: Vonovia

Gerd Warda: Sie planen, mindestens rund 1000 Wohnungen pro Jahr zu bauen. Nun haben Sie Ihre Bestände über 700 Standorte gestreut. Wollen Sie aufstocken, nachverdichten oder auf der grünen Wiese „richtig“ neu bauen?

Vonovia stellt sich vor –
hier per **KLICK!!**

Klaus Freiberg: Aktuell beschäftigen wir uns intensiv mit dem Thema Dachaufstockung und setzen diese bereits in Städten wie Frankfurt, Essen oder München um. Dieses Verfahren überzeugt durch kurze Bauzeiten, zudem ist es preiswert und schafft im Ergebnis das, was in Deutschland so dringend benötigt wird: neuen, qualitativ angemessenen Wohnraum in guten Lagen mit bereits vorhandener Infrastruktur. Die Nachverdichtung – die ein wenig mehr Zeit benötigt – nutzt Baulücken oder sonstige Freiflächen in Stadtgebieten für neuen Wohnraum. Hier gehen wir sehr systematisch mit Hilfe eines IT-gestützten Prozesses vor, um Potentiale auf unseren Grundstücken zu erfassen.

Beide Verfahren sind dabei keine „Reißbrett“-Konzepte, sondern müssen je nach Stadtteil individuell

geplant werden. Ganzheitliche Quartiersentwicklung ist uns besonders wichtig: Neue Parkplätze, Ansiedlung von Geschäften, neue Energiekonzepte, Ausbau und Erhalt von Infrastruktur, Einbindung der Städte und anderer Stakeholder. Zudem geht es auch zunehmend um Bürgerbeteiligung, wie z.B. im Essener Eltingviertel, wo die Anwohner bei der Gestaltung der Freiflächen mitwirken.

Das Bauen „auf der grünen Wiese“ möchte ich nicht ausschließen. Im ersten Schritt konzentrieren wir uns jedoch auf die Flächen, bei denen wir an eine bereits vorhandene Sozial- und Verkehrsinfrastruktur anknüpfen können.

Gerd Warda: Wer macht das bei Ihnen? Haben Sie Kompetenz im Haus? Architekten sind rar... Degewo hat ein Team aufgebaut. Andere kaufen Fachwissen ein, wieder andere sagen: Wir haben einen Projektentwickler, der macht das schon für uns. Wie gehen Sie da vor?

Klaus Freiberg: Wir haben in den letzten Jahren eine eigene Handwerker-gesellschaft aufgebaut. Das heißt, wir haben das operative Know-how vieler Gewerke bereits im Haus. Zusätzlich haben wir Bauingenieure und Architekten eingestellt, um uns auch auf dem Gebiet der Planung breiter aufzustellen. Diesen Weg werden wir konsequent weiterverfolgen.

Gerd Warda: Dann werden Sie selbst bauen?

Klaus Freiberg: Wir sind sozusagen unser eigener Generalunternehmer: Was wir nicht selbst umsetzen, koordinieren wir effizient. Außerdem bauen wir standardisiert und modular, also mit vorgefertigten Elementen auf standardisierten Grundrissen. Der Vorteil des BIM-gesteuerten Bauens - also nach Maßgabe der Gebäudedatenmodellierung - liegt darin, dass die Planung weniger Zeit in Anspruch nimmt und kostengünstiger realisiert werden kann.

Gerd Warda: Warum mit BIM?

Klaus Freiberg: Ziel ist es, attraktiven Wohnraum zu bieten, der bezahlbar ist. Dabei planen wir jedes Projekt individuell, nutzen aber die Vorteile des seriellen Bauens und greifen so auf feste Parameter zurück.

Vereinfacht gesagt, folgen wir dem Prinzip der Legosteine-Bauweise. Wir definieren zunächst die verschiedensten Grundrissanforderungen - von der großzügigen Wohngemeinschaft hin zur barrierearmen Singlewohnung. Sind diese Wohnungstypen einmal entworfen, ergeben sich die verschiedensten Kombinationsmöglichkeiten, die sich an die jeweiligen sozialen, demographischen und infrastrukturellen Voraussetzungen anpassen lassen. So entsteht immer wieder ein individuelles Ergebnis, ohne jedoch zum Architektenbleistift zu greifen.

Gerd Warda: Stichwort BIM: Sie kontrollieren die Qualität. Sie können steuern und können das Lebenszyklushausbuch weiterschreiben. Das ist eine gute Entscheidung. Da sind Sie einer der wenigen in Deutschland. Da können Sie auch schadenpräventiv planen. Sie können überlegen: Was baue ich ein und welche Schwierigkeiten hat das?

Klaus Freiberg: Ich denke, das ist die richtige Richtung. Aus unserer Sicht bietet die Standardisierung heute das größte Potential, um Wohnraum im benötigten Umfang zu realisieren. Wir orientieren uns dabei stärker an vergleichbaren Industrien, die diese Verfahren für sich professionalisiert haben - zum Beispiel am Automobilbau. Auch im Hotelgewerbe ist schon ein Gutteil dessen realisiert. Auf diese bewährten Muster sollten wir auch bei der Errichtung von Wohngebäuden aufsetzen, denn die Parallelen beider Baukörper sind enorm. Wir wollen auch mit alten Vorurteilen aufräumen: Bauen mit vorgefertigten Elementen ist inzwischen deutlich individueller und zeitgemäßer als früher.

Noch in diesem Jahr beginnen wir mit unserem ersten modularen Neubau. Dieses dreigeschossige Punkthaus wird in Bochum entstehen. Es ist für Singles genauso gedacht wie für Familien. Dies soll der erste Prototyp für das serielle Bauen werden. Konkret werden hier in Holzhybrid-Bauweise 14 barrierearme Wohnungen in nur wenigen Monaten entstehen. Die Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche liegen bei rund 1.800 Euro.

Damit Käufer und Mieter sich
schon vor dem Einzug

wohl fühlen.

Exposés, Online-Vermarktung,
Vermietungsförderung

stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Gerd Warda: Heute denken wir in Hotelqualität, weil wir ja auch nachhaltig vermieten wollen und nicht ständig erneuern müssen und wollen.

Klaus Freiberg: Ja, doch steckt in der Forderung nach Qualität oftmals die unterschwellige Annahme, dass die preisgünstige Herstellung von Produkten automatisch Einbußen dieser bedeutet. Ich glaube hingegen – und das sieht man in vielen anderen Industrien – dass Qualität und Kostenbewusstsein nicht im Widerspruch zueinander stehen. Mit einem vernünftigen Managementansatz und einer nachhaltigen Strategie kann man das schaffen.

Gerd Warda: Nehmen wir die Fenster! Sie lassen in Rumänien fertigen...

Klaus Freiberg: Die Fertigung von Fenstern ist ein gutes Beispiel: Traditionell werden Fenster bei einer Modernisierung erneuert. Der Glaser nimmt das individuelle Aufmaß und führt die Arbeiten aus.

Gerd Warda: Wie ist Ihr Ansatz?

Klaus Freiberg: Wir haben Folgendes gemacht: Wir haben uns mit Experten aus dem Bereich Fensterbau zusammengesetzt und das Fenster in seine Einzelteile zerlegt: Es gibt einen Kunststoffrahmen und einen Produktionsprozess dieses Rahmens, dann gibt es Beschläge, Glas und Dichtungen. Im nächsten Schritt haben wir einen Hersteller ausgesucht, der die kritischen Komponenten dieses Produktes – das sind der Beschlag, das Glas und die Dichtung – aus Deutschland bezieht und die Fenster günstig und sicher zusammensetzt. Qualität und Sicherheit sind unsere oberste Prioritäten, unabhängig davon, wo der Fertigungsprozess erfolgt. Der dritte Schritt ist, dass wir qualifizierte Mitarbeiter eingestellt haben, die heute selbst das Aufmaß nehmen. Diese Daten geben wir an eine Fertigungsfirma in Rumänien weiter, die wir nach Maßgabe hoher Qualitätsstandards ausgewählt haben. Dort werden die Fenster nach unseren Vorgaben gefertigt und dann just in time zur jeweiligen Baustelle geliefert. Dort bauen wir sie selber ein. Das heißt: Ich kontrolliere die Anforderungen an das Produkt, die Zusammensetzung, den Preis und die Anlieferung. Ich verfolge also die Wertschöpfungskette vom Aufmaß bis zum Einbau. Das hat auch etwas mit Verantwortung zu tun. Ich gebe nicht alle Arbeitsschritte an verschiedene Gewerke ab, um dann bei Problemen sagen zu können: Ich war es nicht.

So wie es beim Beispiel Fenster funktioniert, funktioniert es auch in beliebigen anderen Bereichen: Wie kann ich ein Produkt herstellen, zusammensetzen, einkaufen oder einbauen und dabei sicher sein, dass es gut und gleichzeitig günstig ist?

An dieser Stelle dürfen wir uns nichts vormachen: Beim Geschossbau in Deutschland geht es nicht darum, Architekturpreise zu gewinnen, sondern um Funktionsgebäude. Ich bin jedoch der festen Überzeugung, dass man mit generalisierten Grundrissen erstens die Ausnutzung des Raumes optimiert, dass man zweitens aufgrund der Standardisierung mehr in Materialien und Design stecken kann und drittens, dass durch unseren kostenbewussten Ansatz noch ein wenig Luft für Grünanlagen und Spielplätze bleibt. Und das Zusammenspiel zwischen optimiertem Gebäude und Wohnumfeld erzeugt aus meiner Sicht einen zeitgemäßen Qualitätsanspruch.

Gerd Warda: Der Dreiklang: Mieter, Grundriss, Umfeld... dann rechnet es sich langfristig?

Klaus Freiberg: Ich habe die Pflicht, ein Produkt anzubieten, das marktfähig ist. Ein marktfähiges Produkt ist eines, das die Menschen zu einem vernünftigen Preis gerne annehmen. Jetzt, in zehn, in 20 und in 30 Jahren. Und wenn dabei Gebäude entstehen, die funktional und aus hochwertigen Materialien sind und bei denen die Umgebung mitwächst, dann werden sie sich durchsetzen.

Gerd Warda: Sie stellen auch Grundrisse in Frage: Sie sagen nicht mehr 50,75, 90... Es kann ja auch kleiner sein. Es muss nur funktionieren....

Klaus Freiberg: Wir sollten aufhören, in Quadratmetern zu denken. Wir sollten in Funktionalitäten und Zielgruppen denken. Was kann mir die Wohnung bieten? Stelle ich z.B. eine Einbauküche bereit, dann wird es wahrscheinlich nicht ins Gewicht fallen, dass der Raum zwei oder drei Quadratmeter kleiner ist, als es sich der Interessent ursprünglich vorgestellt hat. Großes Thema ist zudem der seniorengerechte Umbau. Ein verstellbarer Waschtisch, eine niederschwellige Dusche und breitere Türen sind dem älteren Ehepaar häufig wichtiger als ein drittes Zimmer. Und am Ende muss das Produkt zum Budget des Kunden passen.

Das heißt: Wir stellen dem Auftrieb des Quadratmeterverbrauchs ein Konzept entgegen, das weniger Quadratmeter mit einem höheren realen Nutzen zur Verfügung stellt.

Gerd Warda: Da kommen wir auch zu anderen Lebensmodellen. Unsere Gesellschaft verändert sich total. Digital, mobil..

Klaus Freiberg: Man muss dafür nicht unbedingt nach New York oder in asiatische Großstädte schauen. Davon ist Deutschland ja noch weit entfernt. Aber auch hier gibt es Hinweise: Die Zahl derer, die alleine leben, wächst. Schon heute liegt der Anteil der 1-Personen-Haushalte bei etwa 50 Prozent. Diese Menschen sind nicht vereinsamt. Sie sind hoch mobil. Sie haben zum Teil mehrere Wohnungen – eine für die Arbeitswoche, eine für das Wochenende.

Wir haben gleichzeitig einen hohen Bedarf an Familienwohnungen. Hier hat Nachverdichtung auch einen taktischen Vorteil: Wenn ich in einem bestehenden Quartier nachverdichte, dann kann ich vielleicht die ältere Dame aus dem Vorderhaus davon überzeugen, aus den 90 Quadratmetern in eine kleinere, aber dafür seniorengerechte Wohnung in derselben Siedlung zu ziehen. Und dann werden die 90 Quadratmeter frei für eine Familie mit zwei oder drei Kindern.

Gerd Warda: Sozialer Frieden. In den Beständen der Wohnungswirtschaft leben Menschen aus fast allen Ländern mit den verschiedensten Religionen zusammen und das schon seit Jahren. Und jetzt gibt es die große Aufregung.

Klaus Freiberg: Wir haben in Deutschland kein „Flüchtlingsproblem“ am Wohnungsmarkt, wir haben in Deutschland erst einmal ein Wohnungsproblem, das derzeit durch die zusätzliche Nachfrage verschärft wird. In den Ballungszentren wie Berlin, Hamburg oder Köln waren Wohnungen schon immer knapp – der Zuzug aus ländlichen Regionen besteht seit Jahren. Die Knappheit bekommt jetzt nur durch die Zuwanderung mehr Aufmerksamkeit.

DIE FOLGEN DER ZU- UND ABWANDERUNG FÜR DIE BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT.

Deutschland

2030

7

Immobilienfonds

Industrie

Kirchen

Öffentliche Hand

Wohnen

Mainzer Immobilitätstag

11.11.

HOCHSCHULE MAINZ
HOLZSTRASSE 36, AULA

STADT DER WISSENSCHAFT 2030

HOCHSCHULE MAINZ
STUDIENGANG BAU- UND IMMOBILIENMANAGEMENT /
FACILITIESMANAGEMENT (BACHELOR/MASTER)
TECHNISCHES IMMOBILIENMANAGEMENT (MASTER)
HOCHSCHULZENTRUM FÜR WEITERBILDUNG (HZW)

Gerd Warda: Müssen wir umdenken?

Klaus Freiberg: Ich glaube, dass man den Menschen mehr Klarheit über die Situation zumuten kann. Wir müssen erklären, dass in unseren Städten mehr bezahlbarer Wohnraum benötigt wird, der weitere Flächen beansprucht. Wichtig ist die frühzeitige und transparente Kommunikation mit den Anwohnern, um das nötige Verständnis hierfür zu schaffen.

Die Binnenwanderung in Deutschland ist ein klarer Hinweis der Bevölkerung auf infrastrukturelle Versäumnisse. Nicht alle Menschen wollen in die Ballungszentren ziehen, es gibt dafür ganz pragmatische Gründe. Wenn Sie heutzutage als Familie 50 Kilometer von Frankfurt entfernt leben, dann verbringen Sie vermutlich viel Zeit als Taxi-Kleinunternehmer, damit die Familie sportliche oder kulturelle Angebote wahrnehmen kann. Das ist viel Organisation, wenn beide arbeiten. Wenn jedoch immer mehr Menschen in die Städte ziehen, führt dies dazu, dass sich die Infrastruktur im ländlichen Raum weiter verschlechtert. Auch ältere Menschen ziehen weg, um z.B. ihre medizinische Versorgung sicherzustellen. Stärker können die Signale nicht sein.

Gerd Warda: Ein Wort zur E-Mobilität? Wäre auch die Wohnungswirtschaft ein Schlüssel zum Erfolg?

Klaus Freiberg: In dem Thema steckt enormes Potential. Als Vonovia sind wir nebenbei ja auch einer der größten Parkplatzbesitzer in Deutschland. Darüber nachzudenken, Parkplätze teilweise zu Tankstellen der Zukunft umzubauen, ist durchaus sinnvoll. Allerdings ist die Elektromobilität immer noch am Anfang, die wenigsten unserer Mieter fahren heute schon ein Elektroauto.

Gerd Warda: Und dann produzieren Sie auch den Strom?

Klaus Freiberg: In einigen unserer Siedlungen erzeugen wir bereits heute Strom mit Blockheizkraftwerken. Auch über die Energievermarktung machen wir uns Gedanken, das ist komplex, aber spannend. Pauschalisierte Warmmieten, die nicht nur Strom und Wärme, sondern z.B. auch den Internetservice einrechnen, finde ich hoch interessant. Das Paket bietet man zu einem Preis X an, erzeugt es zu einem Teil selbst oder kauft es mit entsprechenden Größenvorteilen ein. Und auch dort wird der Marktvergleich entscheiden, ob der Mieter zustimmt oder nicht.

Gerd Warda: Eine Frage noch zum Abschluss: Bei Ihnen wohnen rund eine Million Menschen. Das ist ein Markt, den Dritte spannend finden. Sie arbeiten erfolgreich mit der Telekom zusammen. Haben sie noch andere „kundenbindende“ Partnerschaften?

Klaus Freiberg: Wir haben eine klare Strategie, die unter dem Begriff Extension als eigenes Segment dargestellt wird. Was immer sinnvoll ist, holen wir zurück oder neu ins Unternehmen. Dazu stehen wir im laufenden Kontakt mit unseren Kunden und haben somit auch Qualität und Verantwortung der Leistungen selbst in der Hand. Gleichzeitig verlängern wir unsere Wertschöpfungskette, generieren Preisvorteile bei der Beschaffung und erhöhen die Effizienz in den Prozessen.

Worüber wir gerade diskutieren sind Angebote rund um das Thema Logistik und Sicherheit. In Berlin und Dortmund kooperieren wir mit DHL, die Paketkästen in unseren Häusern aufgestellt haben, in Nordrhein-Westfalen testen wir gerade Maßnahmen für mehr Einbruchschutz.

Letztendlich schauen wir uns alle Produkte und Dienstleistungen rund um das Thema Wohnen an und wägen ab, ob dies ein Service ist, den wir im eigenen Hause gut und preiswert für unsere Kunden bereitstellen bzw. bündeln können. Hier haben wir noch viele Ideen, die wir konsequent weiterverfolgen werden.

Herr Freiberg, vielen Dank für das Gespräch

Gebäude / Umfeld

Achtung bei Modernisierung und Neubau!

Jetzt wird die Dämmstoff-Entsorgung plötzlich teurer, das kann Wohnkosten erhöhen

Seit dem 1. Oktober 2016 werden Dämmstoffe, die mit dem Flammschutzmittel HBCD behandelt wurden, als gefährlicher Abfall eingestuft. Viele Entsorger nehmen sie nun nicht mehr an. Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW, sagte: „Es ist nicht damit getan, Wohngebäude energetisch zu ertüchtigen: Alle Materialien, die die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften aufgrund gesetzlicher Vorschriften verbauen müssen, haben eine Lebensdauer und werden irgendwann entsorgt. Durch die neue Einstufung der vielfach verwendeten Dämmstoffe mit HBCD sind nun Verzögerungen bei Sanierungen und erhebliche Mehrkosten zu erwarten.“

Im Kern geht es um die aktuelle Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV). Sie beinhaltet, dass Polystyrol mit mehr als 0,1 Prozent Flammschutzmittel Hexabromcyclododecan (HBCD) nun als gefährlicher Abfall einzustufen ist. Plötzlich darf es nur noch in Verbrennungsanlagen mit speziellen technischen Voraussetzungen und den entsprechenden Genehmigungen verbrannt werden. Außerdem müssen die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften nun höhere Transportkosten zahlen, und es darf auch nicht jedes Transportunternehmen den als gefährlich eingestuften Abfall transportieren. Weitere neue Kostentreiber sind die Bereitstellung gesonderter Container auf Baustellen sowie Kosten im Zusammenhang mit dem Nachweis gefährlicher Abfälle.

Bereitstellung gesonderter Container.

„Die Politik erhofft sich deutlich mehr Wohnungsneubau, niedrige Mieten für breite Schichten der Bevölkerung und auch die energetische Ertüchtigung möglichst vieler Wohngebäude“, sagt VdW-Verbandsdirektor Rychter. „Zugleich werden die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften nun aber mit neuen Kosten belastet, die sie selbstverständlich in ihre Wirtschaftlichkeitsberechnungen mit einfließen lassen müssen. Den Ergebnissen der Baukostensenkungskommission des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen läuft dies ohne Zweifel zuwider.“

Wie kann es nun weitergehen? Die Wohnungswirtschaft hofft auf ein Einlenken der Politik und ein Moratorium der Regelungen der AVV. So wäre sichergestellt, dass die bisherigen Entsorgungswege solange genutzt werden können, bis sich die Entsorgungsunternehmen auf die neue Situation eingestellt haben.

Die Wohnungswirtschaft im Westen ruft das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen und das Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz auf, die Folgen der neuen Regelung kritisch zu überprüfen. Es ist dringend notwendig, dass beide Landesministerien zeitnah Anstrengungen dafür unternehmen, dass die notwendigen Genehmigungen für die Entsorger erteilt werden. „Die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften tun viel für bezahlbares, energieeffizientes und demografiegerechtes Wohnen“, so Alexander Rychter. „Mehr erreichen können sie, wenn sie nicht durch neue Kostentreiber belastet werden.“

Andreas Winkler

Gebäude / Umfeld

Onlinehandel verändert die Postzustellung – Schon viele Beschwerden. Wohnungsunternehmen brauchen neue Postanlagen

Digitalisierung ändert zusehends den Alltag und insbesondere das Konsumverhalten. Waren wie Bücher, Schuhe, Kleidung und Accessoires sowie Eintrittskarten für Veranstaltungen werden bereits in größerem Maße im Internet gekauft als in der physischen Welt. Damit steigen die Anforderungen an Paketdienstleister und zahlreiche Kunden klagen über unzuverlässige Lieferungen.



Nur per Zahlencode oder PIN
lässt sich die Briefkastentür
öffnen

Die Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen hat Anfang dieses Jahres unter Paket-Ärger.de ein Beschwerdeportal eingerichtet. Allein in den ersten neun Wochen gingen über 1.600 Beschwerden ein. Die Paketkunden ärgerten sich am häufigsten darüber, dass ihnen Sendungen nicht übergeben wurden obwohl sie den ganzen Tag anwesend waren.

Neue Lösungen gefordert

Um dieses Problem zu beheben werden technische Lösungen im Bereich der Post- und Paketannahme entwickelt. So bietet das Unternehmen Glutz eine elektronische Paketfachanlage an. „Die Pakete werden bis zur Abholung in einem gesicherten Fach aufbewahrt. Zudem können, im Gegensatz zu den Anlagen von DHL, alle Lieferdienste die Fachanlage ohne Vorwissen nutzen“, erklärt Tammo Berner, Geschäftsführer der Glutz Deutschland GmbH. Falls der Paketbote den Empfänger nicht erreicht, wählt er durch einen Knopf neben dem Namensschild des Empfängers das Paketfach und die benötigte Fachgröße (S bis XL) an. Ein freies Fach öffnet sich, der Bote legt die Lieferung hinein und eine E-Mail wird automatisch an den Paketempfänger gesendet. Um die Sendung abzuholen identifiziert sich der Adressat oder einem Pin, wodurch sich sein Fach öffnet. Daraufhin wird erneut eine E-Mail verschickt mit der Angabe, dass das Paket abgeholt wurde.

Da viele Hoch- und Mehrfamilienhäuser bereits über elektronische und schlüssellose Systeme für den Zutritt verfügen, kann die Paketanlage in das vorhandene System integriert werden, ohne weitere Identifikationsmedien verwenden zu müssen. So regeln berechnete Personen den Zugang zu allen Räumen und ihrer Post mit nur einem Medium. Bei Abwesenheit ist es mit der elektronischen Zutrittskontrolle außerdem möglich Handwerkern, Pflegepersonal und weiteren autorisierten Personen einen zeitlich beschränkten Zugang zu gewähren.

Ist die elektronische Zugangskontrolle der "Schlüssel"

Walter Hasenclever

Glutz Deutschland GmbH

Die Glutz Deutschland GmbH mit Sitz in Velbert bietet durchgängige Lösungen rund um die Tür. Das Portfolio umfasst Beschläge, Bänder, Rosetten, Tür- und Fenstergriffe, Schlösser sowie mechanische und elektronische Zutrittsysteme. Die eigene Entwicklung und Produktion von Hard- und Software ermöglicht die Umsetzung individueller Anforderungen. Das mittelständische Unternehmen verbindet Komfort, Sicherheit und Einfachheit in modernen Produkten für Türen in allen Gebäudearten.

Wir zeigen Sie von Ihren
besten
Seiten.

Image-Kommunikation, Mietermagazine,
Geschäftsberichte, Exposés, Webmagazine



stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Führung / Kommunikation

Vier unterschätzte Werbechancen für Wohnungsunternehmen

Wohnungsunternehmen haben spezielle Möglichkeiten, auf sich und ihre Angebote aufmerksam zu machen – abseits der klassischen Formate und Medien. Vier unterschätzte Möglichkeiten stellen wir Ihnen heute vor.



Castleski / Shutterstock.com

Suchmaschinenwerbung

Es wäre der ideale Weg des neuen Mieters in Ihren Bestand: Jemand sucht per Suchmaschine nach einer Wohnung, gelangt direkt auf Ihre Website, wird dort fündig, besichtigt und mietet. Die großen Immobilienportale wollen das natürlich verhindern – und kämpfen mit großem Einsatz um die ersten Plätze in den Ergebnislisten. Bei Anfragen nach „Wohnung Ihrer Stadt“ automatisch auf Platz eins zu landen, ist für die meisten Wohnungsunternehmen daher schwierig.

Seite zwei ist nicht genug: Über Google-Anzeigen können Wohnungsunternehmen ihre Sichtbarkeit erhöhen und Wohnungssuchende direkt auf ihre Website leiten.

Allerdings können Sie sich mithilfe von bezahlten Anzeigen auf die ersten Plätze schieben. Je nach Region und Suchbegriff sind Spitzenplätze schon ab 20 Cent pro Klick zu haben. Insbesondere, wenn die Vermietungsquote verbessert werden soll, ist gezieltes Suchmaschinenmarketing daher unbedingt empfehlenswert. Der Wettbewerb um die Anzeigenplätze ist (noch) sehr niedrig – und der potenzielle Gewinn pro Neukunde sehr hoch. Es wird Zeit, dass mehr Wohnungsunternehmen diese Möglichkeiten nutzen.

bezahlte Spitzenplätze
bei Google

Immobilienportale als Werbeträger

Einen Großteil der Kontakte mit potenziellen Mietern erhalten Wohnungsunternehmen über die großen Immobilienportale. Diese sind daher nicht nur als Vertriebsweg in den meisten Märkten unverzichtbar, sondern – richtig bespielt – auch effiziente Werbemedien.

Das wie ist wichtig



NEU Kinder willkommen!

Dorstener Straße 99, Holsterhausen, Herne
[auf Karte anzeigen](#)

280,65 € **61,68 m²** **3,5**
 Kaltmiete Wohnfläche Zi.

[Keller](#) > [Grundriss](#)

 Frau Simone Banas
 Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH

Die Ergebnislisten

Allein beim größten Wohnungsportal kommen monatlich leicht 5.000 Sichtkontakte („in Ergebnisliste angezeigt“) zusammen – pro Objekt. Jeder davon bedeutet Werbung für Ihr Unternehmen – zumindest dann, wenn Sie den Platz in der Vorschau sinnvoll nutzen. Das Wichtigste: Ihr Logo sollte dort gut erkennbar sein. Eine positive Sterne-Bewertung, ein ansprechendes Vorschaubild und eine knackige Headline runden das Bild ab. Das bringt nicht nur mehr Klicks auf Ihre Exposés: Jeder Blick auf das Logo macht Ihr Unternehmen bekannter, jeder positive Einzeleindruck zählt auf das Image ein.

Tausende Sichtkontakte pro Monat und Objekt: Die Ergebnislisten der Immobilienportale sind wichtige Werbeflächen für Wohnungsunternehmen.



SCHLESWIG-HOLSTEIN

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

ENTDECKEN

SCHLESWIG-HOLSTEIN
 DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN
 Moislinger Gesellschaft

SCHLESWIG-HOLSTEIN
 DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

SCHLESWIG-HOLSTEIN
ENTDECKEN,
 2 Ausgaben für 15 Euro

online unter:
www.schleswig-holstein.sh/entdecken

Die Wohnungsexposés

Die Kategorie „Sonstiges“ in den Exposés ist wie geschaffen für einen informativen Image-Text. Bringen Sie dort in einem kurzen Absatz auf den Punkt, warum es sich lohnt, bei Ihnen einzuziehen. Einmal formuliert, können Sie den Text in allen Wohnungsangeboten nutzen und damit Tausende potenzielle Mieter erreichen. Gleiches gilt für ein Motiv mit Image-Werbung in der Fotogalerie: Einmal entworfen, können Sie das Motiv über einen längeren Zeitraum und für alle Angebote sowie Portale nutzen. Mit beiden Maßnahmen erhöhen Sie nicht nur die Wahrscheinlichkeit, dass sich Interessenten bei Ihnen melden, Sie schärfen auch Ihr Profil in der Öffentlichkeit. Weitere und tiefere Informationen zum Thema erhalten Sie übrigens in Workshops zur Online-Vermarktung von Wohnungen.

Sie schärfen auch Ihr Profil



Anzeigen auf Facebook

Die meisten Wohnungsunternehmen begreifen Facebook als Kanal, um über ihre Fans Reichweite zu generieren. Darüber hinaus ist Facebook jedoch auch eine Werbeplattform. Der große Vorteil: Sie können dort Zielgruppen nach Wohnort, Alter und Interessen ansprechen. Wenn Ihnen beispielsweise noch Mieter für die Familienwohnungen des neuen Mehrgenerationen-Projekts fehlen, können Sie Facebook-Anzeigen an die passende Zielgruppe ausspielen. Allein, um diese Möglichkeiten nutzen zu können, lohnt sich eine Präsenz beim größten sozialen Netzwerk der Welt.

Alexey Boldin / Shutterstock.com
Genau definierte Zielgruppen erreichen:
Facebook-Anzeigen machen's möglich.

Die Fassaden als Werbefläche

Nicht nur in der digitalen Welt bieten sich Wohnungsunternehmen außergewöhnliche Werbechancen. Mit ihren Hausfassaden verfügen sie über ein riesiges Potenzial an wertvollen Werbeflächen. Ob mit Logo im Großformat, auffälliger Fassadenmalerei oder in Form eines Gerüstbanners mit Image-Werbung: Es gibt viele Möglichkeiten, diese zu nutzen. Nötig sind einzig etwas kreative Energie und die Zustimmung der Behörden. Bestenfalls erhöhen Sie damit zugleich die optische Qualität des Quartiers. Viele Wohnungsunternehmen nutzen ihre Fassaden bereits entsprechend – allerdings gibt es noch viel Luft nach oben.

Fazit

Suchmaschinen, Immobilienportale, Facebook und eigene Fassaden: In diesen Kanälen schlummert noch viel Potenzial für wohnungswirtschaftliches Marketing, denn hier ist das Verhältnis von Aufwand und Wirkung besonders gut. Allerdings gilt, wie immer im Marketing: Richtig wirksam werden die Instrumente im Konzert. Darin spielen weiterhin auch die klassischen Werbeträger eine wichtige Rolle.

Hanno Schmidt

Hanno Schmidt ist Konzeptioner und Texter bei stolp+friends. Das Unternehmen ist auf Marketing für die Wohnungswirtschaft spezialisiert. Für Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland optimiert stolp+friends unter anderem den Kommunikationsmix.

Führung / Kommunikation

Rauchwarnmelder retten Leben, aber die Geräte- und Wartungsqualität ist entscheidend, sagen Wohnungsunternehmen

Markenprodukte haben einen hohen Stellenwert bei Verbrauchern. Vor allem die Qualität entscheidet. Das bestätigen 66 Prozent der befragten Teilnehmer einer Studie von Dezember 2015*. Diese Überzeugung lässt sich auch auf die Wohnungswirtschaft übertragen: Die Branche setzt auf bekannte Marken, die Vertrauen und Erfahrung versprechen, sieht sie sich doch mit heiklen Rechtsfragen konfrontiert. Das gilt insbesondere bei der mittlerweile bundesweit verankerten Rauchwarnmelderpflicht. Seine Expertise auf diesem Feld unterstreicht das Hamburger Unternehmen Kalorimeta AG & Co. KG (Kalo) mit der Zahl von 1,8 Millionen Rauchwarnmeldern, die es bundesweit wartet.



400 Brandtote und zehnmal so viele Verletzte gibt es nach Angaben des Forums Brandrauchprävention pro Jahr in Deutschland. Rauchwarnmelder können mit ihrem lauten Signalton in Brandfällen die Bewohner alarmieren und lebensrettende Sekunden zur Flucht ermöglichen. Quelle: klein design photography

In Münster ist man bereits gut ausgerüstet: Die Wohn+Stadtbau GmbH, das Wohnungsunternehmen der Stadt Münster, hat sich bereits frühzeitig um die Ausstattung seiner Liegenschaften mit Rauchwarnmeldern gekümmert. Die rund 6.000 Wohnungen sind mit insgesamt ca. 18.500 Rauchwarnmeldern bestens geschützt. Sebastian Albers, Prokurist und Abteilungsleiter Hausbewirtschaftung der Wohn+Stadtbau, erklärt, warum sich das Wohnungsunternehmen für einen professionellen Dienstleister entschieden hat: „Die Preis- und Leistungsbeschreibung von Kalo hat uns im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung ebenso überzeugt wie die hohe Kompetenz auf diesem Gebiet. Nicht zuletzt war der umfangreiche Service für uns ausschlaggebend: Die 24-Stunden-Rufbereitschaft ist im Störfall wichtig. Auch von der schnellen Installation der Anzahl Rauchwarnmelder in unseren Wohnungen innerhalb kürzester Zeit waren wir beeindruckt.“

Alle anderen Wohnungsunternehmen und Gebäudeeigentümer in Nordrhein-Westfalen, aber auch in Bayern, müssen sich beeilen, sofern sie ihre Bestandsbauten noch nicht mit Rauchwarnmeldern ausgestattet

Ca 18.500 Rauchwarnmelder sorgen für Sicherheit.



Vorsicht in NRW und Bayern: Die Praxis zeigt, gerade gegen Ende der Übergangsfrist werden viele Aufträge ausgelöst, es kann zu Engpässen bei Rauchwarnmeldern und Kapazitäten kommen. Quelle: Kalo

haben: Am 31. Dezember 2016 endet in Nordrhein-Westfalen und ein Jahr später in Bayern die Übergangsfrist. Durch die zu erwartende große Zahl der benötigten Geräte kann es zu Lieferengpässen kommen. Hinzu kommt der hohe personelle Aufwand zur Installation der Geräte vor Ort. Wer noch keine Entscheidung hinsichtlich eines Dienstleisters in diesem Bereich getroffen hat, sollte sich beeilen, raten die Kalo Experten. Denn hier ist der Gebäudeeigentümer verpflichtet, für die Ausstattung seiner Liegenschaft mit Rauchwarnmeldern zu sorgen. Bei der Beauftragung rät Kalo dazu, einen strategischen Partner mit der Installation der Melder zu betrauen, um Rechtssicherheit zu gewährleisten. Denn der Dienstleister muss in der Lage sein, den hohen Aufwand leisten zu können, der erforderlich ist, wenn tausende Wohnungen in einem engen Zeitfenster ausgestattet werden müssen. Zudem müssen Bewohner über den Einbau der Rauchwarnmelder informiert und Termine abgestimmt werden, damit die Geräte installiert werden können.

In NRW den Einbau von Rauchwarnmeldern jetzt schon planen

Qualität ist entscheidend

Bei der Wahl der richtigen Rauchwarnmelder ist deren Qualität ausschlaggebend. Zudem müssen sie regelmäßig gewartet werden. Diese Aspekte waren auch für die Wohnungsgenossenschaft Hamburg-Wandsbek von 1897 eG entscheidend, wie der Immobilienökonom (ebs) Ralf Niedmers, Vorstand und kaufmännischer Leiter, erläutert: „Für uns ist ein störungsfreier Ablauf absolut wichtig. Wir möchten, dass sich unsere Bewohner wohlfühlen. Zuvor hatten wir andere Rauchwarnmelder im Einsatz, die häufiger Fehlalarme ausgelöst haben. Die Einsätze von Polizei und Feuerwehr, aufgebrochene Türen und – zurecht – verärgerte Bewohner entsprachen nicht unseren Anforderungen an modernes Wohnen. Kalo setzte Qualitätsmelder ein, die regelmäßig gewartet werden. Die Melder arbeiten nun störungsfrei und das Problem wurde zur Zufriedenheit aller Beteiligten gelöst.“

Regelmäßige Wartung ist nötig

Mieter müssen den Einbau von Rauchwarnmeldern dulden

Mit dem BGH-Urteil vom 08. Februar 2013 (V ZR 238/11) kann eine WEG den Einbau neuer Rauchwarnmelder sowie den Abschluss eines Wartungsvertrages beschließen. Einzelne Wohnungseigentümer können sich nicht gegen den Beschluss der Mehrheit wehren und die Montage oder Wartung in eigener Regie erledigen, sofern eine Einbaupflicht im Landesrecht verankert ist (was mittlerweile überall gilt). Die Montage der Rauchwarnmelder stellt auch keinen Eingriff ins Sondereigentum dar, da die Montage an der Decke (Gemeinschaftseigentum) erfolgt. Auch ist die Übertragung der Wartungspflicht von Rauchwarnmeldern an die Mieter in einigen Bundesländern möglich (außer: Brandenburg, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen-Anhalt, Thüringen). Allerdings birgt das auch Risiken: Überträgt der Verwalter bzw. Eigentümer die Wartungspflicht an die Mieter, entlässt ihn das nicht vollständig aus der Haftung. Laut Rechtsexperten ist es denkbar, dass den Mieter im Schadensfall trotz übertragener Wartungspflicht nur eine Mitschuld treffen könnte, selbst wenn er für einen defekten Rauchwarnmelder verantwortlich sein sollte. Nach allgemein gültigen zivilrechtlichen Grundsätzen hat der Eigentümer im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht für die Wohnungen in seinem Mietshaus ohnehin für den Schutz der Mieter und deren Besuchern vor vermeidbaren Gefahren zu sorgen. Somit hat der Eigentümer auch die Funktionssicherheit technischer Geräte zu gewährleisten. Darüber hinaus ergibt sich noch ein weiterer Aspekt: Überträgt der Eigentümer die Wartung auf seinen Mieter, müsste er überprüfen, ob der Mieter seine Wartungspflicht auch erfüllt hat. Zudem stellt sich die Frage, ob einige Bewohner aus gesundheitlichen Gesichtspunkten überhaupt dazu

Eigentümer muss die Funktionssicherheit technischer Geräte gewährleisten

in der Lage sind, diese zuverlässig auszuführen. Dieses Thema wird die Branche auch in den kommenden Jahren noch weiter beschäftigen, denn mit der Überalterung der Bevölkerung wird dieser Aspekt weiter aktuell bleiben. Daher ist es sinnvoller, einen professionellen Dienstleister zu beauftragen, der auch die komplette Haftung übernimmt.

Jahrelange Expertise von Kalo

Der Hamburger Messdienstleister war vor 10 Jahren eines der ersten Unternehmen der Branche, das im Rauchwarnmeldergeschäft aktiv wurde. Mittlerweile übernimmt es bundesweit für über 1,8 Millionen Rauchwarnmelder die Wartung. Kalo verfügt über ein flächendeckendes Netz von zertifizierten Servicefachkräften und montiert und wartet Rauchwarnmelder für die Wohnungswirtschaft von kleinen Wohnanlagen bis zur Großsiedlung. Hinsichtlich der Organisation der Montage- und Wartungsprozesse hat Kalo seine Dienstleistungen für die Bedürfnisse der Branche optimiert. Das Unternehmen lässt sich die Montage von den Wohnungsnutzern schriftlich bestätigen und gewährleistet in allen Fällen eine konsequente Restantenverfolgung. So ist eine rechtssichere Umsetzung und Dokumentation der Rauchwarnmelderpflicht gewährleistet. Kommt es zu Störfällen, können sich die betroffenen Nutzer zudem im Rahmen einer 24-Stunden-Rufbereitschaft an das Unternehmen wenden. Es empfiehlt sich zudem, Rauchwarnmelder nicht zu kaufen, sondern zu mieten. Werden die Geräte gemietet, ist gesichert, dass der Gerätevermieter für eine ordnungsgemäße Funktion während der gesamten Mietlaufzeit verantwortlich ist. So ist seine eigentliche Bestimmung gewährleistet: Ein Rauchwarnmelder muss im Brandfall schnell die Bewohner alarmieren und so dafür sorgen, dass sie sich rechtzeitig in Sicherheit bringen können. Dies kann nur funktionieren, wenn die Rauchwarnmelder an der richtigen Stelle montiert, regelmäßig gewartet und inspiziert sowie einer Funktionsprüfung unterzogen werden.

Dieser umfangreiche Servicegedanke war auch für das Wohnungsunternehmen aus Münster ein wichtiger Aspekt, wie Albers berichtet: „Der Alles-aus-einer-Hand-Service ist uns enorm wichtig. Diesen setze ich bei all unseren Dienstleistungsunternehmen voraus. Kalo als Anbieter war neu für uns, da wir im Abrechnungsgeschäft mit anderen Dienstleistern im Support arbeiten. Wir nehmen Kalo allerdings als lösungsorientierten Dienstleister sehr positiv wahr. Insbesondere der enge Draht zu unserem Ansprechpartner ist uns wichtig. Mit ihm fühlen wir uns gut aufgehoben, denn er kümmert sich sehr intensiv und kompetent.“

Ähnliche Überlegungen überzeugten auch die Wohnungsgenossenschaft Hamburg-Wandsbek, denn Kalo übernimmt bereits seit Längerem auch das Abrechnungsgeschäft der rund 3.500 Wohnungen der Wohnungsgenossenschaft. Vorstand Niedmers führt aus, welche Gesichtspunkte darüber hinaus wichtig waren: „Wir beleuchten natürlich alles auch immer unter der Voraussetzung der Wirtschaftlichkeit. Mit dem Alles-aus-einer-Hand-Service können wir gewährleisten, dass unsere Mitglieder nur einen Termin für die technischen Dienstleistungen wahrnehmen müssen. Das ist ein sehr wichtiges Kriterium für uns: Eine Anfahrt, ein Termin, alles aus einer Hand – das ist kosteneffizient. Die Kombination, beide Dienstleistungen aus einer Hand erhalten zu können, erleichtert uns das Handling technischer Dienstleistungen somit ungemein.“

Wahlfreiheit für den Kunden

Kalo bietet zwei Arten von Rauchwarnmeldern: Konventionelle Rauchwarnmelder werden jährlich in einer Sichtprüfung durch zertifiziertes Fachpersonal in Augenschein genommen und auf ihre Funktionalität hin überprüft. Dabei wird auch kontrolliert, ob die Melder noch an ihren jeweiligen Bestimmungsorten sind und richtig verbaut wurden. Die Bestätigung des Sichttermins und der Wartung erfolgt durch den Wohnungsnutzer. Der Funkrauchwarnmelder KaloRemotus wird durch eine Ferninspektion überprüft: Hierbei werden alle wichtigen Geräteparameter, wie der Verschmutzungsgrad der Rauchkammer, die Verstopfungserkennung und Batteriespannung, überprüft – und das ohne die Wohnung betreten zu müssen. Ein Demonstageschutz ist bei den Rauchwarnmeldern vorhanden, zudem überprüft das Gerät, ob sich in seiner Nähe Hindernisse befinden. Bei Funkmeldern wird ein elektronisches Prüfprotokoll erstellt. Ob Sichtprüfung oder Ferninspektion – nur mit einem zuverlässigen Partner an ihrer Seite sind Wohnungsunternehmen und Gebäudeeigentümer auf der rechtssicheren Seite und Wohnungsnutzer abgesichert. Kalo hat mehr als 60 Jahre Erfahrung im Massengeschäft und mit Dienstleistungen in der Wohnungswirtschaft. Das Unternehmen ist bundesweit aufgestellt und verfügt über große Montagekapazitäten.

Rauchwarnmelder nicht kaufen, sondern mieten

link klappt noch nicht!!!
kommt nur die pwc startseite

*Quelle: <http://www.pwc.de/de/pressemitteilungen/2015/markenprodukte-qualitaet-schlaegt-preis-bei-kaufentscheidungen.html>

Führung / Kommunikation

Fake President: Der „Enkel-Trick“ der Wirtschaft – Wer haftet in so einem Fall, Frau Bestmann?

Der Fall Leoni sorgt weltweit für Aufsehen: Der System- und Entwicklungslieferant hat eine achtstellige Summe auf ein ausländisches Konto überwiesen. Eine „Anweisung vom Chef persönlich“, die „unbedingt diskret behandelt“ werden muss. Das Problem: Hinter dem Überweisungsauftrag steckte keineswegs der Unternehmens-Chef, sondern eine kriminelle Organisation. Das Geld ist weg. Wer haftet in so einem Fall? Julia Bestmann aus dem Fachbereich der AVW Unternehmensgruppe informiert über Versicherungsschutz und Präventivmaßnahmen.



Julia Bestmann; Foto AVW

Es klingt nach dem Plot eines Hollywood-Thrillers – und ist doch erschreckende Realität: Betrüger haben dem MDax-Unternehmen Leoni 40 Millionen Euro gestohlen. Die Vorgehensweise gleicht dem berüchtigten „Enkel-Trick“, bei dem Senioren am Telefon von angeblichen Verwandten aufgefordert werden, Geld auf ein bestimmtes Konto zu überweisen. Nur dass in diesem Fall kein vermeintlicher Nachkomme, sondern der (Finanz-)Chef höchstpersönlich via Email um Überweisung bittet. Streng vertraulich, diskret und vor allem: super eilig. Die benötigten Dokumente und Unterschriften liegen vor. Zwar in gefälschter Form – doch das erkennt auf die Schnelle niemand. Und so wandern auch beim sogenannten „Chef-Trick“ ganz flink Gelder auf das Konto der Kriminellen. Der Unterschied zum „Enkel-Trick“: Die Summen gehen in die Millionenhöhe.

Der „Chef-Trick“, oder auch „Fake President Fraud“, ist nicht neu: Bereits seit mehreren Jahren ist dem FBI diese Masche bekannt. Den weltweiten Schaden beziffert das FBI mittlerweile auf 3,1 Milliarden US-Dollar (2,8 Milliarden Euro) in 100 Staaten. Allein in Deutschland wurden seit 2013 rund 60 Betrugsfälle mit einem Gesamtschaden von 106 Millionen Euro gemeldet. Betroffen sind Großkonzerne genau so sehr wie Mittelständler.

Beim „Chef-Trick“ geht es meist um Millionen.

Betroffen sind große aber auch kleine Unternehmen.

Ein Fall für die Vertrauensschadenversicherung

Grundsätzlich ist eine solche Situation durch die Vertrauensschadenversicherung (VSV) abgesichert. Diese schützt vor Verlusten, die ein Unternehmen durch das bewusst schädigende Verhalten der von ihm beschäftigten Personen, Vertreter oder beauftragte Dienstleister (sog. Vertrauenspersonen) erleidet. Sie versichert aber auch das Risiko, dass Mitarbeiter aus den eigenen Reihen „von außen“ durch ein Täuschungsmanöver zur Tötung von Investitionen veranlasst werden.

Schnittmenge mit der D&O?

Daneben kann aber auch die Managerhaftpflichtversicherung betroffen sein. Denn das bewusst schädigende Verhalten eines Mitarbeiters zu Lasten des Unternehmens geht oft mit einer Fahrlässigkeit auf der Führungsebene einher: Wo liegen die Versäumnisse, welche den Vertrauensbruch überhaupt ermöglichen? Immerhin rund 80 % der D&O-Schadensszenarien sollen auf Unzulänglichkeiten in den Bereichen Organisation und Überwachung zurückzuführen sein!

Welche Präventivmaßnahmen sollte ich ergreifen?

Im besten Fall kommt es natürlich gar nicht erst zum Schaden- und Versicherungsfall. Unsere Empfehlungen zeigen, wie Sie sich beziehungsweise Ihre Mitarbeiter vor dem „Chef-Trick“ schützen können:

- Leisten Sie in Ihrem Unternehmen Aufklärungsarbeit über den zunehmend verbreiteten „Chef-Trick“ – vor allem in den sensiblen Bereichen wie den Finanzabteilungen
- Klare Strukturen und feste Regeln schützen vor Missverständnissen: Legen Sie fest, wie Ihre Mitarbeiter in offensichtlichen Ausnahmefällen (hohe Überweisungssummen, dringliche Zahlungen) zu reagieren haben
- Zahlungsinformationen sollten auch bei regulären Überweisungen immer verifiziert werden – per Mail oder (noch besser) telefonisch durch einen Ansprechpartner, der persönlich bekannt ist
- Grundsätzlich sollte bei allen finanzserheblichen Transaktionen das Vieraugenprinzip gelten
- Ein Kunde möchte seine Bankkontodaten oder den Zahlungsempfänger ändern? Solche sensiblen Informationen sollten stets durch eine sichere Methode (keine Mail!) bestätigt werden
- Besser einmal zu viel als einmal zu wenig nachhaken: Wenn an einem Vorgang etwas sonderbar scheint, muss die initiiierende Person oder direkt der unmittelbare Vorgesetzte informiert werden

Julia Bestmann

Ass. jur., Fachbereich HUK /
Financial Lines, AVW Un-
ternehmensgruppe



Partner im Gespräch
42. Fachgespräch – Fischen im Allgäu
Baulicher Zustand des Wohnungseigentums
Verantwortung der Wohnungseigentümer,
der Gemeinschaft und des Verwalters
26. bis 28. Oktober 2016 – Kurhaus FISKINA

ESWiD

Evangelischer Bundesverband
für Immobilienwesen
in Wissenschaft und Praxis e.V.

Führung / Kommunikation

Evangelischer Bundesverband für Immobilienwesen: Kirchliches Immobilienmanagement: Klimawandel, Energiewende, aber noch viel mehr

Berlin – „Kirche im Wandel, den Wandel gestalten! Das war das Leitmotiv vor zehn Jahren.“ Mit diesen Worten eröffnete Hans Christian Biallas, Präsident des Evangelischen Bundesverbandes für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis e.V. (ESWiD) gestern die zehnte Veranstaltung der Reihe „Berliner Forum: Immobilienmanagement in Sozialwirtschaft und Kirche“. Seit 2007 geht sie in Kooperation mit der Evangelischen Kirche in Deutschland (EKD) strategischen Immobilienfragen in Kirche und sozialwirtschaftlichen Einrichtungen nach und zeigt Beispiele für das werte- und praxisorientierte Handeln in diesem besonderen Gebäudebestand. „Auch für uns gehören Klimawandel, Energiewende und der gesellschaftliche Wandel zu den zentralen Herausforderungen, es geht aber um weit mehr. Denn Maßnahmen dürfen sich möglichst nicht auf Mieten oder soziale Dienste auswirken. Das bedarf anderer Konzepte und Herangehensweisen, als in der übrigen Immobilienwirtschaft“, so Biallas weiter.

Darüber tauschten sich gestern über 120 Entscheidungsträger aus Kirche, Diakonie, Politik und Unternehmen in der Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche aus. Das Berliner Forum ist eine zweitägige Veranstaltung, die sich an jene richtet, die in der Kirche Verantwortung für Immobilien tragen. Die Teilnehmerzahl wächst jährlich. Oberkirchenrätin Dr. Heidrun Schnell, Leiterin der Finanzabteilung der EKD, sagte: „Im Umgang mit dem Immobilienbestand, der neben Kirchen und Kapellen eine Bandbreite von Pfarr- über Gemeindehäuser bis hin zu Wohngebäuden umfasst, hat die Evangelische Kirche mit dem Evangelischen Bundesverband für Immobilienwesen einen starken Partner an ihrer Seite. Um behutsam, effizient und unter bestmöglicher Nutzung von Ressourcen den Bestand zu pflegen und zu entwickeln, ist kontinuierliche Qualifizierung erforderlich.“, so Schnell. Für jene, die bereits Erfahrungen im Immobilienmanagement hätten oder in einer Bauabteilung tätig seien, biete das Berliner Forum Anregung für neue Projekte und sei Ort des fachlichen Austausches.

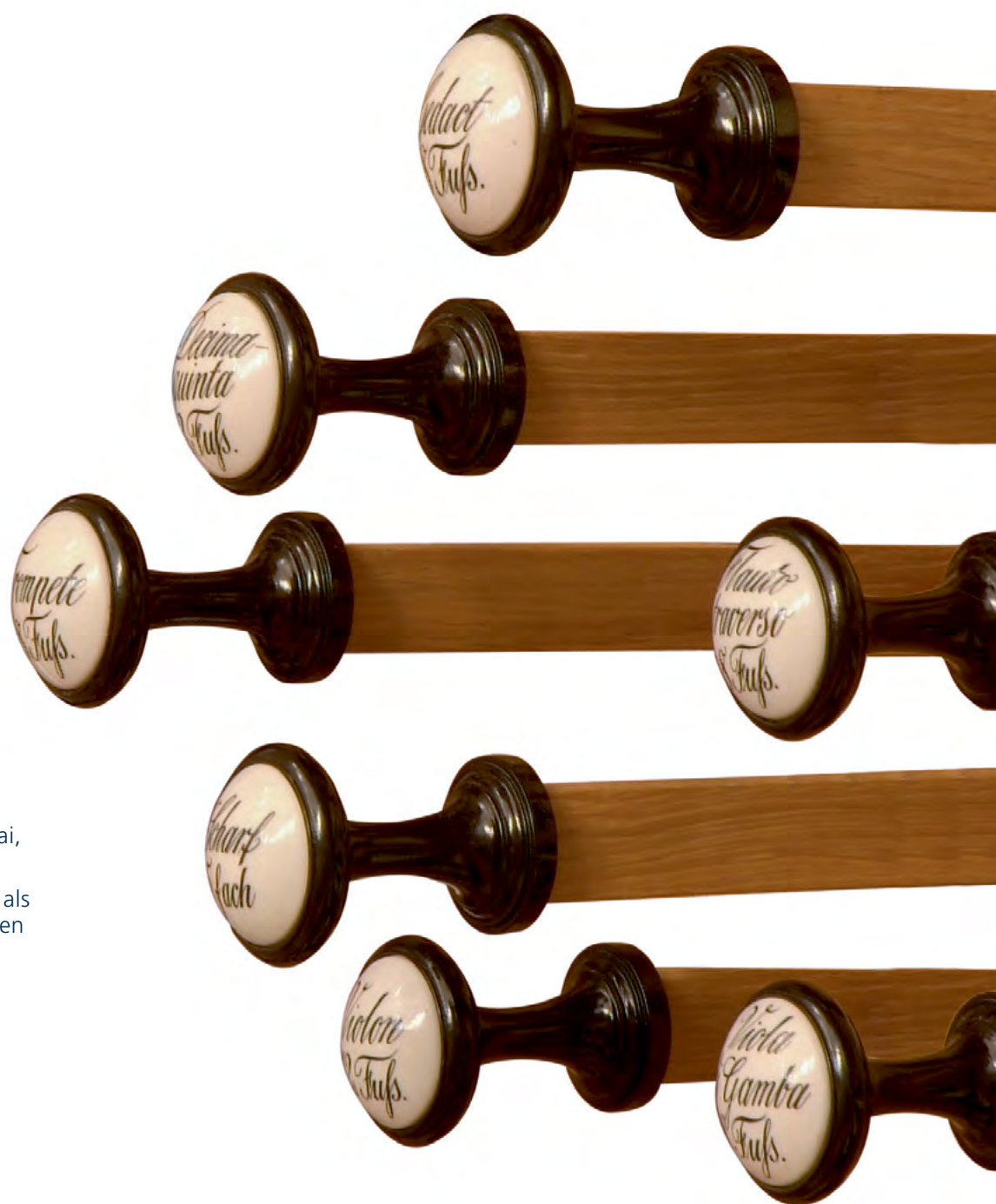
Auch die Politik hat die kirchlichen und diakonischen Einrichtungen im Blick. „Wir brauchen mehr Neubau und Investitionen in den Bestand. Die Erhöhung der Wohnraumförderung ist dabei ein zentraler Baustein, den der Bund beisteuert“, so Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, der die Veranstaltung mit einem Grußwort einleitete. „Mit ihrer Zielsetzung, Wohnraum für sozial, wirtschaftlich und gesundheitlich schwache Menschen bereitzustellen, sind evangelische Wohnungsunternehmen genau da präsent, wo der gesellschaftliche Auftrag nötig ist. Das steht leider nicht oft im Fokus der öffentlichen Aufmerksamkeit, ist aber aus Sicht der Bundesregierung ein wichtiges und notwendiges Engagement“, so Adler weiter.

Der Abend schloss mit einem Vortrag von Prof. Dr. Dr. Huber, Berliner Altbischof und ehemaliger Ratsvorsitzender der EKD mit einer evangelischen Perspektive auf das unternehmerische Handeln.

Dennis Beyer

Der Evangelische Bundesverband für Immobilienwesen wurde 1952 als Spitzenverband der evangelischen Wohnungswirtschaft in Deutschland gegründet. Unternehmen, kirchliche Organisationen und Stiftungen sowie Persönlichkeiten aus dem öffentlichen Leben, der Wissenschaft und Praxis sind hier organisiert. Diese verstehen sich als Vertretung einer werteorientierten Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik sowie als immobilienwirtschaftlicher Kompetenzpartner für Kirche, Politik und Wirtschaft.

KULTURGUT



Orgelregister
Kirche St. Nikolai,
Stralsund

Eines von mehr als
3600 geförderten
Denkmalen.



DEUTSCHE STIFTUNG
DENKMALSCHUTZ

25
JAHRE

Wir bauen auf Kultur.

Spendenkonto 305 555 500 · BLZ 380 400 07 · www.denkmalschutz.de

Führung / Kommunikation

Zum Semesterstart ist die Wohnsituation für Studierende deutlich kritischer als im Vorjahr – 91 Hochschulstädte untersucht

In 52 der untersuchten Städte hat sich der Anspannungs-Index für den studentischen Wohnungsmarkt erhöht / Teuerste Unterkünfte in München und Frankfurt / Nachdrücklich verschärft hat sich die Situation etwa in Köln, Stuttgart, Freiburg, Darmstadt, Konstanz und Düsseldorf / Nur an sieben Hochschul-Standorten entspannte sich die Lage binnen Jahresfrist etwas / Geprüft wurden 23 Kriterien, von Wohnkosten über Studierenden-Zahlen bis zur Attraktivität im Ausland.



MMI MOSES
MENDELSSOHN
INSTITUT
Urban-Entwicklungsberatung
der Moses Mendelssohn-Stiftung

WG-GESUCHT..

Die meisten Studierenden, die sich zum Start des neuen Semesters auf Wohnungssuche begeben, bekommen bei der Suche nach der passenden Unterkunft deutlich mehr Probleme als im Vorjahr. Denn im Vergleich zum Herbst 2015 hat sich die Wohnsituation für Studierende in 52 von 91 Hochschulstandorten verschlechtert. Das ist das Ergebnis einer vom Moses Mendelssohn Institut (MMI) in Kooperation mit dem Immobilienportal WG-Gesucht.de durchgeführten Untersuchung aller Universitätsstädte mit mehr als 5000 Studierenden. Ermittelt wird für alle Städte ein Anspannungs-Index für den studentischen Wohnungsmarkt. Dieser kann maximal 100 Punkte betragen. „Mit diesem vierten Scoring in Folge konnte auch die Langfristigkeit des Trends belegt werden“, sagt Dr. Stefan Brauckmann, Direktor des Moses Mendelssohn Instituts: „Seit 2013 stieg der Anspannungs-Index deutschlandweit kontinuierlich an, deutlich überdurchschnittlich dabei in großen Metropolen und in international anerkannten Universitätsstädten.“ Detailliert untersucht wurden für die Analyse wie in den Jahren zuvor jeweils 23 Faktoren von den WG-Preisen über das Immobilien-Angebot, die Entwicklung der Studierenden- und Erstsemester-Zahlen, die Altersstruktur der Bewohner bis hin zur Attraktivität von Universität und Stadt für in- bzw. ausländische Studierende. In Auftrag gegeben wurde die Analyse vom Immobilienentwickler GBI AG.

Umfrage mit 23 Faktoren

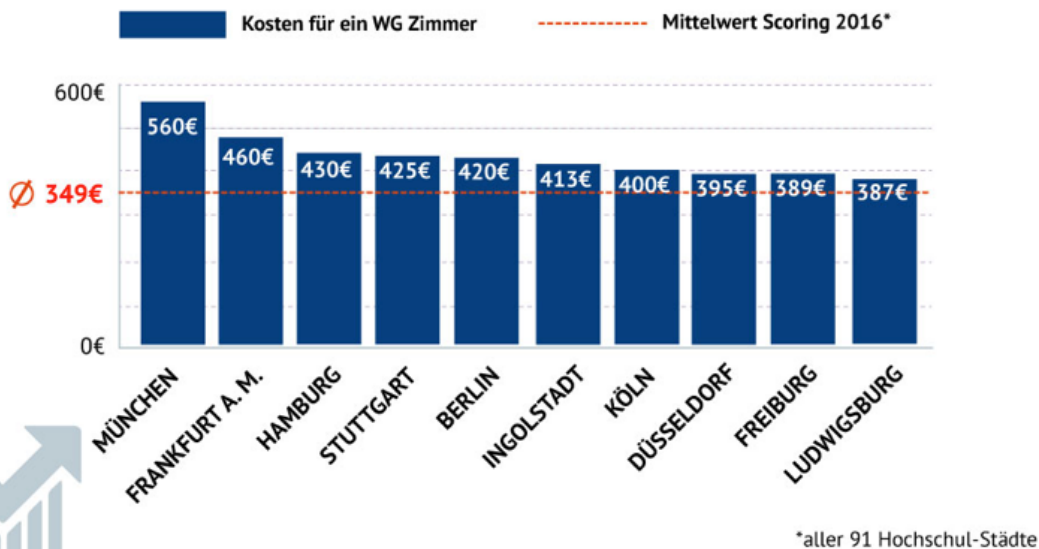
Scoring-Bewertung für Frankfurt nur noch knapp hinter München

Am schwierigsten ist die Suche nach der passenden Wohnung laut dem Scoring des MMI in München (79 Punkte) vor Frankfurt am Main (77,5 Punkte). Allerdings sind die Bewertungs-Unterschiede in der Gruppe der begehrtesten Hochschulstädte unverkennbar kleiner geworden als in der Vergangenheit. Betrag der Unterschied zwischen München und den nachfolgenden Scoring-Städten in 2014 noch mehr als 10 Anspannungs-Punkte und vergangenes Jahr noch mehr als 5 Punkte, liegen die Scoring-Werte inzwischen enger beieinander. Neben Frankfurt haben noch Köln (76 Punkte), Hamburg (74 Punkte) und Stuttgart (73 Punkte) nur einen knapp geringeren Anspannungsfaktor als die bayerische Landeshauptstadt. In allen vier Städten hat sich die Wohnsituation für die jungen Menschen im Vergleich zum Vorjahr also unübersehbar verschlechtert. Dr. Brauckmann: „Während München in Sachen des schwierigen Wohnungsmarktes für Studierende lange Zeit eine absolute Sonderstellung hatte, machen diese jetzt auch in anderen Städten fast ähnliche Erfahrungen.“

Kaum passendes
Wohnangebot

Ebenfalls in Freiburg (59,5 auf 65,5), Darmstadt (59,5 auf 65,5), Konstanz (54 auf 60) oder Düsseldorf (51 auf 56) hat sich die Lage binnen Jahresfrist noch einmal stark verschärft. „In vielen klassischen Universitätsstädten macht sich jetzt die wachsende Zahl von Studierenden bemerkbar, die aus anderen Teilen Deutschlands oder aus anderen Ländern an die begehrten Hochschulen streben und deshalb keine Möglichkeit mehr haben, bei Eltern oder Verwandten zu wohnen“, erläutert Dr. Stefan Brauckmann: „Und hier gibt es wenig passende Immobilienangebote, auf die ausgewichen werden kann.“

Laut dem Scoring des MMI wurde es im Vergleich zum Vorjahr nur in sieben der 91 Städte etwas einfacher, eine Bleibe zu finden: in Bielefeld, Hannover, Kaiserslautern, Kassel, Münster, Osnabrück und Würzburg. Dort ist der Rückgang der Indizes aber vergleichsweise gering, so dass sich Veränderungen voraussichtlich nur langsam bemerkbar machen.



Die teuersten
Hochschulstandorte,
Preis für ein WG-Zimmer

Wohnungen für Studenten verteuern sich im Schnitt um fast 20 Euro

Durch die verschärfte Situation werden vor allem die Budgets der Studenten höher belastet, wie die Zahlen des MMI-Kooperationspartners WG-Gesucht.de zeigen. Ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft, der verbreitetsten Wohnform der Studierenden, kostet zum Semesterstart durchschnittlich 349 Euro. Im vergangenen Jahr waren es noch 330 Euro. „Die Unterschiede unter den 91 Städten sind dabei unverkennbar“, gibt Annegret Mülbauer von WG-Gesucht.de zu bedenken: „Die höchsten Preise werden in München verlangt, mit durchschnittlich 560 Euro pro Zimmer.“ Und die Tendenz ist in Städten mit angespanntem studentischem Wohnungsmarkt weiter deutlich steigend. Beispielsweise erhöhten sich die WG-Preise in den zehn im Scoring vorne platzierten Städten in den vergangenen drei Jahren im Schnitt um insgesamt knapp 14 Prozent auf 436 Euro, trotz des bereits hohen Niveaus. Während hier das WG-Zimmer oft nur mit Extra-Einnahmen wie Eltern-Zuschüssen oder Jobs zu finanzieren ist, liegt in den Städten am unteren Ende des Scorings (maximal 25 Punkte) der Preis bei durchschnittlich nur 262 Euro. Und Preiserhöhungen sind in diesem Segment kaum zu befürchten. Denn in diesen 19 Städten blieben die WG-Preise seit 2013 bei einem Plus von nicht einmal zwei Prozent quasi konstant: „Die Schere zwischen den einzelnen Hochschulstandorten“

ten geht bei den Preisen für Unterkünfte immer weiter auseinander“, konstatiert Mülbaier. Die unterschiedliche Entwicklung ist auch bei den Studierendenzahlen erkennbar. „In den zehn vorderen Scoring-Städten steigen die Studierendenzahlen weiter, während im Gesamt-Schnitt sogar ein leichter Rückgang zu beobachten ist“, ergänzt MMI-Direktor Dr. Stefan Brauckmann.

Lieber weniger Quadratmeter als eine schlechte Lage

Eindeutig sind die Präferenzen nicht nur bezogen auf die Wahl des Hochschul-Standorts, sondern auch bei der Entscheidung für konkrete Wohnlagen innerhalb der Stadt. „Studierende haben genaue Vorstellungen von ihrem Lebensumfeld“, berichtet Dr. Brauckmann. Trotz eines begrenzten Budgets ziehen sie nicht automatisch in günstige Quartiere. Für eine entsprechende Lage mit gutem Angebot an Kneipen, Kultur und anderen passenden Freizeit-Angeboten sind sie bereit, bei Ausstattungsmerkmalen oder Größe der Wohnung Kompromisse einzugehen. Dr. Brauckmann: „Schon wenige hundert Meter Lage-Unterschied lassen die Studierenden zu anderen Entscheidungen kommen.“

Wolfgang Ludwig

Gesamt-Scoring für 91 Hochschul- und Universitätsstädte mit mehr als 5.000

Studierenden:

Scoring - Rang	Vorjahr	Stadt	Punkte	Vorjahr	Veränderung	(theoretische Höchstpunktzahl 100 Punkte; kreisfreie Städte und Kreise als Bewertungszonen)
1.	(1.)	München	79	(79)	+/- 0	
2.	(2.)	Frankfurt am Main	77,5	(73,5)	+ 4	
3.	(5.)	Köln	76	(67)	+ 9	
4.	(3.)	Hamburg	74	(70)	+ 4	
5.	(4.)	Stuttgart	73	(69)	+ 4	
6.	(9.)	Freiburg im Breisgau	65,5	(59,5)	+ 6	
7.	(10.)	Darmstadt	65,5	(59,5)	+ 6	
8.	(6.)	Berlin	64	(63)	+ 1	
9.	(7.)	Tübingen	62,5	(60,5)	+ 2	
10.	(12.)	Konstanz	60	(54)	+ 6	
11.	(8.)	Heidelberg	60	(60)	+/- 0	
12.	(13.)	Mainz	57,5	(54)	+ 3,5	
13.	(11.)	Aachen (Städteregion)	57	(56)	+ 1	
14.	(15.)	Bonn	56,5	(53,5)	+ 3	
15.	(16.)	Düsseldorf	56	(51)	+ 5	
16.	(17.)	Karlsruhe	54,5	(50,5)	+ 4	
17.	(14.)	Münster	52	(54)	- 2	
18.	(20.)	Mannheim	51	(47)	+ 4	
19.	(18.)	Ulm	50,5	(50,5)	+/- 0	
20.	(23.)	Regensburg	49,5	(45,5)	+ 4	
21.	(21.)	Bremen	48	(46)	+ 2	
22.	(24.)	Erlangen	47,5	(44,5)	+ 3	
23.	(19.)	Ingolstadt	47	(47)	+/- 0	
24.	(22.)	Wiesbaden	46,5	(45,5)	+ 1	
25.	(25.)	Gießen	46	(44)	+ 2	
26.	(29.)	Kiel	45	(41)	+ 4	
27.	(26.)	Augsburg	44	(42,5)	+ 1,5	
28.	(32.)	Heilbronn	43,5	(38,5)	+ 5	
29.	(27.)	Marburg-Biedenkopf	43,5	(42,5)	+ 1	

30.	(30.)	Ludwigsburg	42,5	(39,5)	+ 3
31.	(31.)	Ravensburg	41,5	(38,5)	+ 3
32.	-	Vechta	41,5	(o. B. *)	--
33.	(40.)	Nürnberg	41	(36)	+ 5
34.	(33.)	Oldenburg	40,5	(37,5)	+ 3
35.	(42.)	Lüneburg	40	(35)	+ 5
36.	(28.)	Hannover	40	(42)	- 2
37.	(34.)	Braunschweig	38,5	(37,5)	+ 1
38.	(36.)	Landau in der Pfalz	38	(37)	+ 1
39.	(37.)	Paderborn	38	(37)	+ 1
40.	(35.)	Rosenheim	37	(37)	+/- 0
41.	(41.)	Trier	37	(35)	+ 2
42.	(46.)	Bamberg	37	(34)	+ 3
43.	(57.)	Esslingen	36,5	(28,5)	+ 8
44.	(43.)	Reutlingen	36,5	(34,5)	+ 2
45.	(45.)	Potsdam	36	(34)	+ 2
46.	-	Landshut	36	(o. B. *)	--
47.	(38.)	Würzburg	35,5	(36,5)	-1
48.	(53.)	Göttingen	35	(30,5)	+ 4,5
49.	(48.)	Passau	34,5	(33,5)	+ 1
50.	(44.)	Rhein-Sieg-Kreis	34,5	(34)	+ 0,5
51.	(52.)	Essen	34,5	(31,5)	+ 3
52.	(47.)	Bochum	34	(34)	+/- 0
53.	(39.)	Osnabrück	33,5	(36,5)	- 3
54.	(59.)	Kempten (Allgäu)	33	(28)	+ 5
55.	(54.)	Bayreuth	33	(30)	+ 3
56.	(50.)	Pforzheim	32	(32)	+/- 0
57.	(56.)	Flensburg	32	(29)	+ 3
58.	(68.)	Ostalbkreis	31	(23)	+ 8
59.	(58.)	Koblenz	31	(28)	+ 3
60.	(64.)	Dresden	31	(27)	+ 4
61.	(49.)	Bielefeld	30,5	(32,5)	- 2
62.	(55.)	Jena	30	(30)	+/- 0
63.	(63.)	Lübeck	29,5	(27,5)	+ 2
64.	(51.)	Kassel	29	(32)	- 3
65.	(60.)	Dortmund	28	(28)	+/- 0
66.	-	Wetteraukreis	28	(o. B. *)	--
67.	-	Deggendorf	27,5	(o. B. *)	--
68.	(66.)	Fulda	26,5	(24,5)	+ 2
69.	(67.)	Leipzig	26	(24,5)	+ 1,5
70.	(69.)	Siegen-Wittgenstein	25,5	(21,5)	+ 4
71.	(61.)	Kaiserslautern	25,5	(28)	- 2,5
72.	(65.)	Saarbrücken (Städteregion)	25	(24,5)	+ 0,5

* o. B.: ohne Bewertung beim Scoring des Vorjahres, da Zahl der Studierenden noch unter 5000; Scoring ohne Verwaltungshochschulen und Fernuniversitäten.

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

Auflistung aller Städte und Kreise mit wenig angespanntem Wohnungsmarkt

Chemnitz, Cottbus, Erfurt, Frankfurt (Oder), Gelsenkirchen, Halle (Saale), Hildesheim, Ilm-Kreis (Ilmenau), Krefeld, Kreis Lippe (Detmold, Lemgo), Magdeburg, Mittelsachsen (Freiberg, Mittweida), Mönchengladbach, Nordwestmecklenburg (Wismar), Rostock, Schwarzwald-Baar-Kreis (Furtwangen, Villingen-Schwenningen), Vorpommern-Greifswald, Wolfenbüttel, Wuppertal

(in alphabetischer Reihenfolge):

Erläuterung der Punkte-Stände:

- Diese Hochschul- und Universitätsstädte in der letzten Gruppe haben Anspannungswerte von unter 25 Punkten. In der aktuellen Studie sind es 19. Das Mietniveau liegt zudem unter 262 Euro für ein WG-Zimmer. „In diesen Städten müssen sich die Studierenden wenig Sorgen über die Wohnsituation machen“, erläutert Dr. Stefan Brauckmann, Direktor des Moses Mendelssohn Instituts: „Zwar ist nicht garantiert, dass jeder Studierende sofort seine Traum-Wohnung am gewünschten Standort findet, doch bezogen auf den nationalen Vergleich, ist die Anspannungslage wenig problematisch.“ Eine ausdifferenzierte Platzierung dieser Städte gibt es in diesem Segment nicht.
- Ergab die Studie Anspannungs-Werte zwischen 25 bis unter 35 Punkten – das war 24 Mal der Fall –, ist es für Studierende zwar nicht einfach, passende Unterkünfte zu finden, vor allem bei innerstädtischen Nachfrage-Schwerpunkten und zu Beginn eines Semesters. Bei einer Berücksichtigung des stadtweiten Angebots ist die Lage aber noch nicht akut problematisch.
- Im Bereich von 35 bis 50 Punkten – im Ranking fallen darunter 29 Universitätsstädte – muss die Situation auf dem Wohnungsmarkt für Studierende aufgrund einiger riskanter Faktoren genau im Auge behalten werden. Kurzfristig mögliche Entwicklungen können dafür sorgen, dass der Anspannungsfaktor schnell in den kritischen Bereich steigt.
- Sofort besonders kritisch ist die Lage laut MMI-Direktor Dr. Stefan Brauckmann bei den 19 Städten, die eine Anspannungs-Punktzahl von mehr als 50 erreichen. „Da sind zusätzliche Angebote auf dem Wohnungsmarkt in spürbarem Umfang dringend notwendig, um die Situation zu entschärfen“, so Analyst Dr. Brauckmann. „Je weiter vorne die Städte im Scoring platziert sind, desto größer ist der Handlungsbedarf. Es geht darum, Wohnraum im Budget der Zielgruppe zu schaffen, ohne dabei die Aspekte Lage und Ausstattung aus den Augen zu verlieren.“

Über das Moses Mendelssohn Institut:

Das Moses Mendelssohn Institut (MMI) ist 2016 als GmbH gegründet worden. Alleinige Gesellschafterin ist die Moses Mendelssohn Stiftung. Der Hauptsitz befindet sich in Berlin mit Zweigstelle in Hamburg. Gegenstand des Unternehmens ist die Erstellung und Publikation von Gutachten sowie Studien zur Förderung wissenschaftlicher und kultureller Zwecke; hierbei insbesondere in den Forschungsgebieten der Stadt- und Regionalentwicklung, der Baugeschichte und des Denkmalschutzes, der Tourismus- und Verkehrswissenschaften sowie zur Analyse des gesellschaftlichen Wandels. Zu finden im Internet unter: <http://www.moses-mendelssohn-institut.de>

Über WG-Gesucht.de:

WG-Gesucht.de ist das europaweit größte Portal zur Vermittlung von WG-Zimmern und provisionsfreien Mietwohnungen. Jedes Jahr stehen über 3 Millionen Anzeigen in mehr als 25 Ländern zum Abruf bereit. Mehr als 73 Millionen Besucher (unabhängig von IVW geprüft) besuchen das Portal jährlich. Als Pionier der Sharing Economy hat WG-Gesucht.de das Anbieten und Finden von WG-Zimmern und Wohnungen über das Internet einfach und populär gemacht und so den Markt geprägt.

Führung / Kommunikation

Jetzt vormerken: Aareon Forum 2016 „Innovation. Information. Interaktion“

Am 29. und 30. November 2016 findet das Aareon Forum, die größte wohnungswirtschaftliche Veranstaltung für IT-Entscheider und -Anwender in Deutschland, im Convention Center Deutsche Messe in Hannover statt.



Warum lohnt sich der Besuch des Aareon Forums?

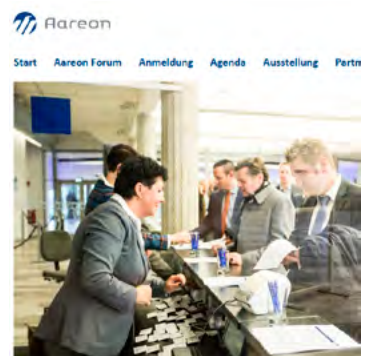
„Innovation. Information. Interaktion“ stehen im Fokus des zweitägigen Fachtreffens: So sind digitale Innovationen zur effektiven Gestaltung der Prozesse zwischen den Interakteuren der Wohnungswirtschaft wesentliche Programmpunkte. Die Lösungen der Aareon Smart World werden praxisnah in Workshops und Fachvorträgen erlebbar. Beispielsweise wird mit Aareon Smart World Cockpit (quasi als zentrale Schaltstelle) eine neue Dimension des mobilen Arbeitens und der Vernetzung mit den relevanten Marktteilnehmern aufgezeigt. Auch das neue Wodis Sigma Release bietet viele Highlights, wie z. B. zur Liegenschaftsverwaltung. Die begleitende Fachaussstellung lädt zu Erfahrungsaustausch und Expertengesprächen ein. Darüber hinaus profitieren die Besucher von Tipps und Tricks zur effektiven Nutzung der digitalen Lösungen und können neue Impulse für ihr Tagesgeschäft mitnehmen.

Auf dem Programm steht zudem der Praxisbericht eines Wohnungsunternehmens über seine Erfahrungen bei der Migration von GES nach Wodis Sigma.

Abgerundet wird die Agenda mit den Vorträgen von zwei Keynote Speakern. Prof. Dr. Ulrich Bogenstätter, Fachhochschule Mainz, setzt sich mit der Frage „BIM für den Wohnungsneubau – Hokusfokus oder Mehrwert?“ auseinander. Spannende Erkenntnisse verspricht der Vortrag „Ich bin dann mal offline“ von Christoph Koch, Journalist, Autor und Redner.

Stefanie Meik

[Hier per Klick zur Agenda](#)



[Hier per Klick zur Anmeldung](#)

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.

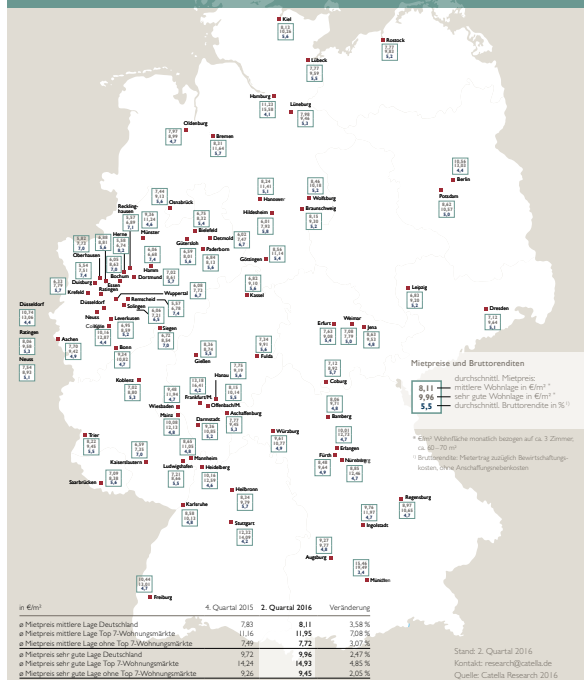
Führung / Kommunikation

Catella: Wohninvestments im Fokus von Investoren – steigende Mieten, fallende Renditen in Deutschland

Die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien veranlasst Investoren ihr Risiko-profil anzupassen und den geografischen Schwerpunkt stärker auf die sog. B- und C-Kategorien zu richten – sowohl im Neubau- als auch im Bestands-segment. Diese Strategie schlägt sich in weiter anziehenden Mietpreisen bzw. fallenden Renditen für diese Objekte bzw. Lageparameter nieder. Preisanstiege sind primär auf Knappheitsverhältnisse zurückzuführen. Das Angebot kann der Nachfrage aktuell kaum folgen.

Investmentstandorte Deutschland 2016 Wohnen – Mieten und Renditen

Die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien veranlasst Investoren ihr Risiko-profil anzupassen und den geografischen Schwerpunkt stärker auf die sog. B- und C-Kategorien zu richten – sowohl im Neubau- als auch im Bestands-segment. Diese Strategie schlägt sich in weiter anziehenden Mietpreisen bzw. fallenden Renditen für diese Objekte bzw. Lageparameter nieder. Preisanstiege sind primär auf Knappheitsverhältnisse zurückzuführen. Das Angebot kann der Nachfrage aktuell kaum folgen.



Catella Research erwartet auch in den kommenden zwei Quartalen im Durchschnitt weiter steigende Mieten. „Zwar ist der Wohnungsmarkt auch im laufenden Jahr im Fokus der Marktregulierung, doch bei nüchterner Analyse muss man zweierlei registrieren: Staatliche Eingriffe in die Mietpreisentwicklung haben bisher weder die Mietpreise grundsätzlich gebremst, noch haben Investoren sich messbar aus diesem vermeintlich unattraktiven Marktsegment zurückgezogen“, sagt Dr. Thomas Beyerle, Head of Group Research bei Catella.

Ann Charlotte Svensson

Zwischen Januar und Juli 2016 sind die durchschnittlichen Mietpreise in Deutschland erneut gestiegen: um 2,47% in den sehr guten Lagen und noch stärker, um 3,58%, in den mittleren Lagen. Doch am stärksten fiel der Anstieg in den mittleren Lagen an den TOP 7- Wohnungsmärkten aus: 7,08% Steigerung konnte hier gemessen werden – in den sehr guten Lagen der TOP 7-Wohnungsmärkte waren es lediglich 4,85%. Die erlebte prozentuale Mietpreisentwicklung hat sich dabei gemäß Kapitalmarktphilosophie primär auf die mittleren Wohnlagen fokussiert, so die Interpretation der Ergebnisse durch die Catella Analysten.

Getrieben wird dieser Nachfrageüberhang in den Metropolregionen und in Standorten mit positivem Bevölkerungssaldo weiterhin durch Urbanisierungseffekte und die strukturell gute wirtschaftliche Basis in Deutschland. Zwischen Herne mit 8,2% und München mit 3,4% Bruttorendite bewegt sich denn auch die Spannbreite in der Rendite-Risiko-Analyse – der Durchschnittswert der 76 Standorte liegt bei 5,4%. Die höchsten Mietpreise lassen sich mit 19,49 €/m² in München erzielen, während Duisburg mit 5,54€/m² den geringsten Wert der untersuchten Standorte aufweist.

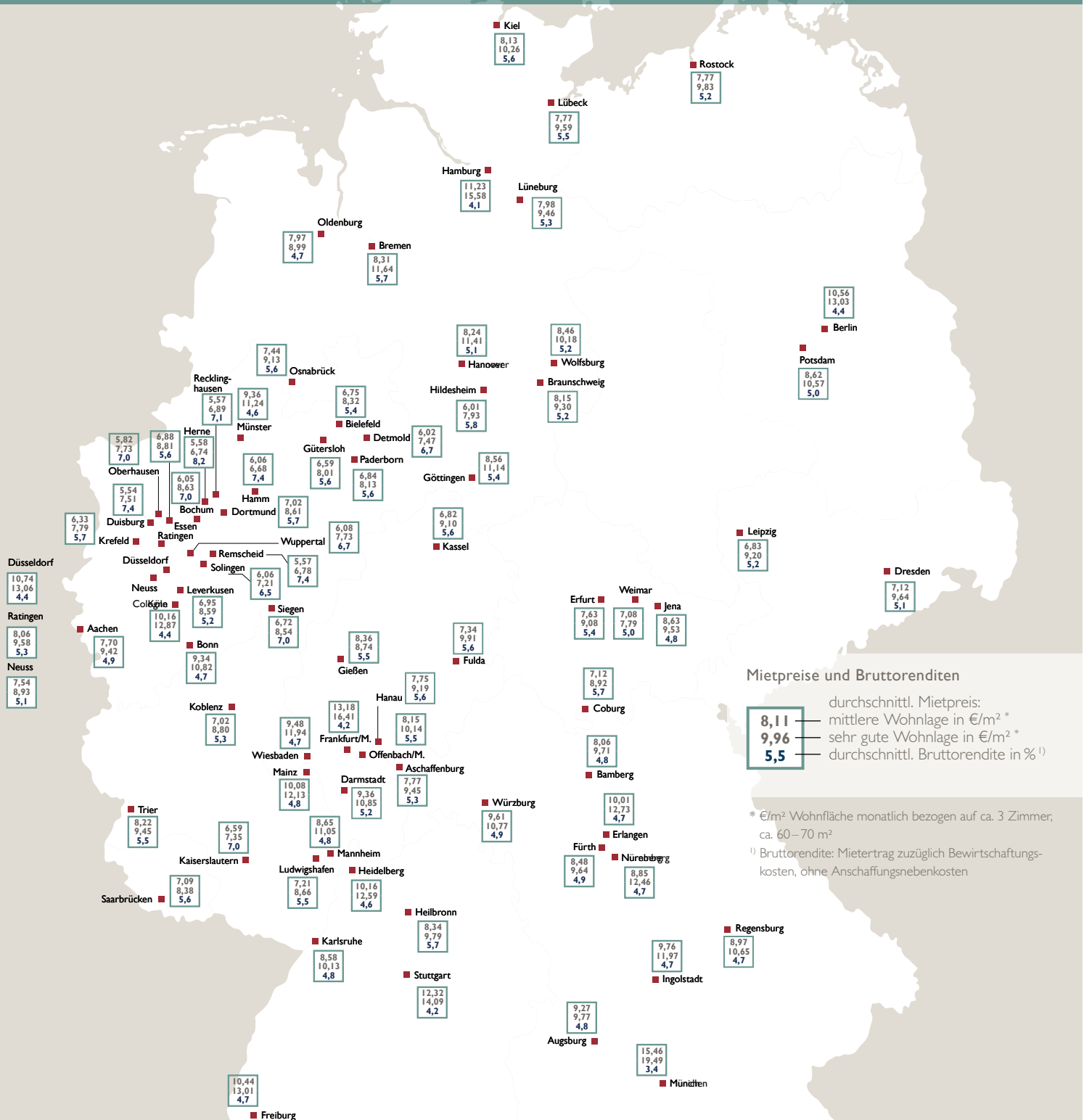
Auch staatliche Eingriffe haben den Mietpreis nicht gebremst

Investmentstandorte Deutschland 2016

Wohnen – Mieten und Renditen

CATELLA

Die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien veranlasst Investoren ihr Risikoprofil anzupassen und den geographischen Schwerpunkt stärker auf die sog. B- und C-Kategorien zu richten – sowohl im Neubau- als auch im Bestandssegment. Diese Strategie schlägt sich in weiter anziehenden Mietpreisen bzw. fallenden Renditen für diese Objekte bzw. Lageparameter nieder. Preisanstiege sind primär auf Knappheitsverhältnisse zurückzuführen. Das Angebot kann der Nachfrage aktuell kaum folgen.



in €/m²

4. Quartal 2015 2. Quartal 2016 Veränderung

Ø Mietpreis mittlere Lage Deutschland	7,83	8,11	3,58 %
Ø Mietpreis mittlere Lage Top 7-Wohnungsmärkte	11,16	11,95	7,08 %
Ø Mietpreis mittlere Lage ohne Top 7-Wohnungsmärkte	7,49	7,72	3,07 %
Ø Mietpreis sehr gute Lage Deutschland	9,72	9,96	2,47 %
Ø Mietpreis sehr gute Lage Top 7-Wohnungsmärkte	14,24	14,93	4,85 %
Ø Mietpreis sehr gute Lage ohne Top 7-Wohnungsmärkte	9,26	9,45	2,05 %

Stand: 2. Quartal 2016

Kontakt: research@catella.de

Quelle: Catella Research 2016

Marketing

Hier wohnen Berufseinsteiger und Studenten – die bevorzugten Lagen – festgemacht an 15 Faktoren

Das Moses Mendelssohn Institut ermittelt gemeinsam mit dem Immobilienportal WG-Gesucht.de die Standort-Favoriten der Berufseinsteiger und Studenten/ Auswertung erfolgt auf 500 mal 500 Meter genau / Grundlage sind 15 Faktoren von der demographischen Entwicklung über Wohnortwechsel, die Immobilienstruktur oder das Gastronomie-Angebot bis hin zu den von Wohngemeinschaften bevorzugten Lagen



Wo ist es hipp zu wohnen?
Foto GBI

Die großen deutschen Städte erleben einen Andrang junger Menschen. Diese streben in Metropolen, weil sich dort vielfältige Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten sowie attraktive Kultur- und Freizeit-Angebote vereinen. Zeitraubende sowie teure Anfahrtswege entfallen. In Berlin etwa erhöht sich aktuell jedes Jahr die Zahl der Erwachsenen unter 30 Jahren um mehr als 30.000, in München, Hamburg oder Köln liegt der Netto-Zuzug dieser Altersgruppe ebenfalls bei mindestens 10.000. „Angesichts der ohnehin angespannten Wohn-Situation wollten wir herausfinden, wohin die vielen jungen Leute ziehen möchten. Denn dadurch können deutliche Veränderungen der städtischen Strukturen in Gang gesetzt werden“, sagt Dr. Stefan Brauckmann, Direktor des Moses Mendelssohn Instituts (MMI). Die Untersuchung durch die Forschungseinrichtung ergab dabei ganz unterschiedliche Beobachtungen: „Zum Teil stärkt der Zuzug ohnehin gefragte ‚Szene-Standorte‘. Parallel können sich in der gleichen Stadt und sogar im gleichen Stadtteil auch ganz neue Zentren für die junge Bevölkerung entwickeln“. Auf 500 mal 500 Meter genau analysiert das MMI gemeinsam mit dem Immobilienportal WG-Gesucht.de diese Wohn-Präferenzen in den sieben Metropolen Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf. „Somit können wir das Umfeld einzelner Straßen und Plätze benennen, die von jungen Leute besonders nachgefragt werden“, so Dr. Brauckmann.

Junge Leute wollen nahtlosen Übergang von Arbeits- und Freizeitphase

Als attraktivste Stadtteile identifiziert die Studie beispielsweise in Hamburg Winterhude, Sternschanze und Eimsbüttel. In Berlin stehen Gebiete in Mitte, Kreuzberg und Neukölln auf der Prioritätenliste ganz oben, in München sind es die Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, Maxvorstadt und Schwabing-West. Die ermittelten Quartiere haben alle eine ähnliche Struktur: Sie liegen relativ zentral in den Städten, nahe von ÖPNV-Knotenpunkten, das Wohnumfeld ist urban geprägt. Neben gut erreichbaren Nahversorgungs-, Freizeit- und Kulturangeboten wird auch auf viel Gastronomie im Umfeld Wert gelegt: „Junge Leute wollen nach dem Ende des Arbeitstags direkt ihre freie Zeit selbst gestalten. Zeit- und Organisationsaufwand sowie lange Anfahrtswege sollen vermieden werden“, betont Dr. Brauckmann.

Ein zentraler Standort-Faktor für junge Leute ist zudem die Frage, ob es dort auch ein attraktives Angebot an verfügbaren Zimmern in Wohngemeinschaften gibt. „Diese Form der Unterbringung ist längst nicht mehr nur bei Studierenden zu beobachten. Sie wird auch von Auszubildenden, Trainees oder anderen jungen Berufstätigen genutzt. Angesichts des Mangels an zum Budget dieser Altersgruppe passenden Ein- oder Zwei-Zimmer-Wohnungen ist das oft unausweichlich“, erläutert Dr. Brauckmann. In einer Stadt wie München erfolgt beispielsweise fast jeder zweite Einzug in eine WG aus beruflichen Gründen, ermittelte das MMI. In den anderen Großstädten liegt dieser Anteil etwa bei 40 Prozent. Nur in Köln ergibt sich mit rund 30 Prozent ein etwas niedriger Wert. Hinzu kommen in allen Städten noch rein privat bedingte Umzüge in WGs. „Die junge Generation achtet dabei meist sehr genau auf das Umfeld der ins Auge gefassten Wohngemeinschaft. Wenn dann noch der Durchschnittspreis der Bleibe am Standort erschwinglich ist, ergibt das ein besonderes ‚Szene-Potential‘. Dies bedeutet, dass sich die lokale Struktur stärker an die Nachfrage und Gewohnheiten der jungen Bevölkerung anpasst“, erläutert Dr. Brauckmann. Für eine Wohnung, die alle Lage-Anforderungen erfüllt, sind die jungen Leute auch bereit, höhere Beträge zu zahlen. „Erst wenn die Mieten in einem Stadtteil generell so hoch sind, dass sich jungen Menschen das Wohnen dort trotz aller Einschränkungen bei der Wohnfläche und Budget-Umschichtungen nicht mehr leisten können, kehren sie dem Standort den Rücken.“

Über das Moses Mendelssohn Institut:

Das Moses Mendelssohn Institut (MMI) ist 2016 als GmbH gegründet worden. Alleinige Gesellschafterin ist die Moses Mendelssohn Stiftung. Der Hauptsitz befindet sich in Berlin mit Zweigstelle in Hamburg. Gegenstand des Unternehmens ist die Erstellung und Publikation von Gutachten sowie Studien zur Förderung wissenschaftlicher und kultureller Zwecke; hierbei insbesondere in den Forschungsgebieten der Stadt- und Regionalentwicklung, der Baugeschichte und des Denkmalschutzes, der Tourismus- und Verkehrswissenschaften sowie zur Analyse des gesellschaftlichen Wandels.

Zu finden im Internet: <http://www.moses-mendelssohn-institut.de>

Besonders dynamische Entwicklung in Geheimtipp-Lagen

Als Geheimtipp gelten besonders „WG-Lagen“ in Stadträumen, die bei den übrigen Kriterien bisher noch nicht als besonders attraktiv gelten. „Hier besteht eine realistische Chance, dass quasi in Folge der angesiedelten WGs sich auch die sonstigen Standortbedingungen verändern und eine besonders dynamische Entwicklung einsetzt“, so Dr. Brauckmann.

Auf WG-Gesucht.de, dem größten Internet-Portal für Wohngemeinschaften und Mietwohnungen, werden jedes Jahr 3 Millionen solcher Unterkünfte für die junge Generation angeboten. Bei den 73 Millionen jährlichen Besuchen der Website werden in zwei Drittel der Fälle WG-Plätze gesucht, zu einem Drittel Mietwohnungen. „Die angebotenen Unterkünfte und die Entwicklung der Nachfrage geben Aufschluss darüber, welche Standorte bei der jungen Generation im Trend liegen“, erläutert Annegret Mülbaier von WG-Gesucht.de.

Wolfgang Ludwig

Erläuterung der Wohnlagen-Bewertung für junge Leute:

Untersucht wurden die sieben Metropolstädte anhand von 15 Kriterien:
 Anteil der 20 bis 25jährigen an der Gesamtbevölkerung eines Stadtteils
 Zahl der 20 bis 25jährigen in einem Stadtteil
 Prozentuale Verteilung der 20- bis 25jährigen innerhalb der Stadt
 Verteilung der jungen Bevölkerung in Relation zur Verteilung der Gesamtbevölkerung
 Verteilung der WG-Nachfrage
 Verteilung der WG-Angebote
 Wanderungssaldo in einem Stadtteil
 Fluktuationsindex (Dauer der Wohnaufenthalte)

Zahl der Ein-Personen-Haushalte
Relativer Anteil der Einpersonenhaushalte
Anteil der Wohnungen in Mehrparteiegebäuden
Gastronomiedichte
Durchschnittspreis bei der WG-Nachfrage
Durchschnittspreis bei angebotenen Wohngemeinschaften
Die Höhe der Wohnungsmieten

Weitere Auswertungs-Hinweise:

- Die Städte wurden in Wohn-Quartiere von 500 mal 500 Meter eingeteilt und analysiert.
- Maximal möglich ist ein Scoring-Wert von 100 Punkten.
- Erreichen die Stadtteile einen Scoring-Wert von mehr als 75 Punkten, gelten diese als „besonders attraktive“ Stadtteile für junge Leute.
- Bei einem Scoring-Wert von mehr als 50 bis 75 Punkten gelten die Stadtteile für diese Zielgruppe als „attraktiv“.
- Bleibt der Scoring-Wert bei unter 50 sind die Stadtteile „weniger attraktiv“ für junge Menschen.
- Zusätzlich wurde unabhängig von der Punkte-Bewertung untersucht, in welchen Quartieren besonders viele Wohngemeinschaften existieren. Solche „WG-Lagen“ kann es auch in Stadtteilen geben, die als Ganzes bei den übrigen Kriterien gar nicht besonders attraktiv gelten. Hier besteht die Möglichkeit, dass quasi in Folge der angesiedelten WGs sich auch die sonstigen Standortbedingungen verändern und eine besonders dynamische Entwicklung einsetzt.
- Auf Grundlage der Scoring-Werte ist kein städteübergreifender Vergleich möglich. Behauptungen wie „Stadtteil A mit mehr als 80 Punkten in Berlin hat für Junge Leute eine höhere Attraktivität als Stadtteil B in Hamburg mit weniger als 75 Punkten“ sind demnach nicht möglich. Nur stadtintern sind Vergleiche als Orientierung möglich.

Über WG-Gesucht.de:
WG-Gesucht.de ist das europaweit größte Portal zur Vermittlung von WG-Zimmern und Mietwohnungen. Jedes Jahr stehen europaweit über 3 Millionen Anzeigen in mehr als 25 Ländern zum Abruf bereit. Jährlich mehr als 73 Millionen Besucher (unabhängig von IVW geprüft) besuchen das Portal, mehr als 80 Prozent aus Deutschland. 35 % der Nutzer suchen nach einer Mietwohnung und 65 % nach einem WG-Zimmer. Als Pionier der Sharing Economy hat WG-Gesucht.de das Anbieten und Finden von WG-Zimmern und Wohnungen über das Internet einfach und populär gemacht und so den Markt geprägt. Zu finden im Internet: www.wg-gesucht.de

Wir bringen gute Zahlen zum

Glänzen.

Geschäftsberichte,
Nachhaltigkeitsberichte,
Pressearbeit

stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Marketing

„Warum gehört zu nachhaltigem Marketing, einfach mal was Neues zu wagen, Herr Stolp?“

Marketing, auch bei Vollvermietung? „Ja“, antworteten über 90 Prozent der Wohnungswirtschaft heute-Leser bei der Umfrage in der letzten Ausgabe. Das Ergebnis bestätigt einen langfristigen Trend: Die Wohnungswirtschaft begreift Marketing zunehmend als Teil der Unternehmensstrategie und nutzt die wohnungswirtschaftlich guten Zeiten für die Unternehmenspositionierung. Darauf kann man aufbauen, meint Wohnungswirtschaft heute-Kolumnist Kay P. Stolp. Künftig gehe es vor allem um konzeptionelle Sorgfalt – und um explizite Spielräume für Experimente auch mit digitalen Medien.



Vielleicht das „nächste große Ding“, vielleicht auch nicht: Die 3D-Brille im Einsatz; Foto Alexey Boldin/Shutterstock

„Ein Beratungsmandat begann früher häufig mit Erklärungen über die Bedeutung und die Bandbreite des Marketings. Denn unter Marketing verstanden viele Verantwortliche eine Kombination aus Flyern, Plakaten und Anzeigen.

Das hat sich gründlich verändert. Heute wundert sich niemand mehr, dass wir, bevor wir ein Konzept entwickeln, den Bestand besichtigen, Mitarbeiter und Abläufe kennenlernen sowie nach strategischen Unternehmenszielen fragen. Dieses Vorgehen hat sich für unsere Kunden immer bewährt – und ist heute wichtiger denn je. Dank Facebook, Twitter, WhatsApp und Snapchat gewöhnen sich Menschen immer mehr an die Schnappatmungs-Kommunikation. Sie nehmen sich weniger Zeit, komplexe Zusammenhänge zu verstehen. Umso wichtiger ist es, eine authentische, relevante und verständliche Botschaft zu formulieren und sie mit hohem Wiedererkennungswert zu kommunizieren.



Die Möglichkeiten im Marketing wachsen rasant. Kay P. Stolp rät: Ruhig einmal neue Maßnahmen und Kanäle ausprobieren.
GaudiLab/Shutterstock



Kay P. Stolp ist Inhaber und Geschäftsführer der auf die Wohnungswirtschaft spezialisierten Marketing-Gesellschaft stolp+friends. Das Osnabrücker Unternehmen konzipiert und kreiert ganzheitliche Marketing-Maßnahmen für Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland.

Allerdings: Nur in Kombination mit Innovationsfreude in Bezug auf die Kommunikationskanäle kommt die Botschaft auch nachhaltig bei den Zielgruppen an. Diesbezüglich zögern viele Wohnungsunternehmen noch. Ein Beispiel: Auf Facebook sind etwa sieben Prozent der Wohnungsunternehmen aktiv – im Vergleich zu 35 Prozent in deutschen Durchschnitt. Natürlich ist der Schritt in die sozialen Medien mit Unsicherheiten verbunden: Die Nutzer könnten die Inhalte nicht annehmen. Oder den Auftritt für öffentliche Kritik nutzen. Mit einem guten Konzept lässt sich das Risiko zwar minimieren – aber nicht ganz ausschließen.

Unsicherheit sollte jedoch nicht zu Innovationsstillstand führen. Immer mehr Unternehmen halten sich daher an eine 70-20-10-Formel für die Aufteilung des Marketing-Budgets: 70 Prozent fließen in bewährte Kommunikationskanäle; 20 Prozent in den Ausbau junger Kanäle, die ihr Potenzial angedeutet haben, jedoch noch nicht etabliert sind; 10 Prozent sind ausdrücklich für Experimente mit unsicherem Ausgang reserviert.

Als starre Schablone passt dieses Modell nicht in die Wohnungswirtschaft. Aber von seiner Idee kann die Branche nur profitieren: Denn im Kern geht es darum, Freiräume zu schaffen, in denen auch Scheitern ausdrücklich erlaubt ist. Aus „gewinne oder verliere“ wird – zumindest im definierten Rahmen – ein „gewinne oder lerne“. Und diese Einstellung hat sich bereits seit Jahrzehnten als Voraussetzung für nachhaltigen Erfolg erwiesen – nicht nur im Marketing.“

Kay P. Stolp

**SCHLESWIG-
HOLSTEIN**
DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

[www.facebook.com/
kultur.sh](http://www.facebook.com/kultur.sh)

Soziales

Schnell und nachhaltig zum barrierearmen Bad – Berlin Landeseigene kooperieren direkt mit AOK Nordost – Keine Rückbaupflicht

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Berlins gehen mit der AOK Nordost neue Wege, damit Pflegebedürftige und Menschen mit Beeinträchtigungen möglichst lange in den eigenen vier Wänden leben können

GESOBAU

HOWOGE

WBM.

degewo
Mehr Stadt. Mehr Leben.

Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.

STADT UND LAND



Barrierearmer Zugang ins Wohnhaus.

Die bundesweit einmalige Vereinbarung ist ein Meilenstein auf dem Weg zu einer optimalen Nutzung von Ressourcen bei der Schaffung eines nachhaltig barrierearmen Wohnungsbestandes.

Die Umgestaltung des Bades, keine Schwellen in der Wohnung und ein barrierearmer Zugang ins Wohnhaus sind die Basis, damit Pflegebedürftige bis ins hohe Alter in der vertrauten Umgebung leben können.

Keine Rückbauverpflichtung: Die Umbauten mit Zuschuss von der AOK Nordost können in der Wohnung verbleiben. Auf diese Weise wird das Gesamtportfolio barrierearmer Wohnungen im Bestand der landeseigenen Wohnungsgesellschaften nachhaltig erweitert. Die Instandhaltung der Einbauten liegt bei Anwendung der Vereinbarung künftig beim Wohnungsunternehmen.

Bis ins hohe Alter zu Hause leben: Für die meisten Menschen in Deutschland ist das die bevorzugte

Wohnform in der dritten Lebensphase. Die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND und WBM sind intensiv damit befasst, wie sie – als Antwort auf den demografischen Wandel – den großen zukünftigen Bedarf an barrierearmen Wohnungen stetig erhöhen können. Mit Unterstützung des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. haben die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften nun eine Kooperationsvereinbarung mit der AOK Nordost unterschrieben, um ältere oder mobilitätseingeschränkte Mieterinnen und Mieter bei den damit verbundenen Umbaumaßnahmen zu unterstützen. Denn nur so haben sie eine Chance, bis ins hohe Alter in ihrer Wohnung zu bleiben.

Wohnungsbestand

demografischer Wandel



Das barrierearme Bad; alle Fotos Gewobag

Neben dem barrierefreien Zugang ins Wohnhaus und innerhalb der Wohnung ist ein wesentlicher Baustein für das lange Leben in den eigenen vier Wänden das barrierearme Bad. Schon seit Jahren unterstützen die Pflegekassen derartige Umbauarbeiten finanziell. Mit Inkrafttreten des Pflegestärkungsgesetzes I im Januar 2015 wurde dieser Beitrag noch erhöht. So können Mieterinnen und Mieter mit einer Pflegestufe von ihrer Pflegekasse einen individuellen Zuschuss in Höhe bis zu 4.000 Euro für Wohnraumanpassungen erhalten. Hier setzt die bundesweit einmalige Vereinbarung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit der AOK Nordost an. Wer die Förderung für ein barrierearmes Bad beantragt und den Umbau nach den Standards gefördert bekommt, muss sich im Fall eines Auszugs um den Rückbau nicht mehr kümmern. Weiterer Vorteil: Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften übernehmen für die nachfolgende Instandhaltung die volle Verantwortung. Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen wird die weitere Umsetzung beratend begleiten.

Antragsstellung für Mieter geht Hand in Hand

Voraussetzung für die Förderung der Umbauten ist eine nachgewiesene Erleichterung der häuslichen Pflege. Die altersgerechte Wohnungsanpassung kann zum Beispiel die Beseitigung von Stufen und Schwellen, den Einbau eines Lifts, die Installation einer Gegensprechanlage, die Verbreiterung der Badezimmertür, die Installation einer bodengleichen Dusche und die bessere Erreichbarkeit von Bedienelementen auch im Sitzen beinhalten. Im Interesse der Mieter streben die landeseigenen Wohnungsbauunternehmen und die AOK Nordost unter Wahrung der individualrechtlichen Rahmenbedingungen eine einfache Antragsabwicklung an: Umfassende mustergültige Prozessabläufe, Standardlösung für die Umbauten, Infoblätter für Interessierte, Arbeitshilfen für die Beauftragung und Abrechnung der Maßnahmen sowie Kostenbenchmarks für die verschiedenen Umbauszenarien ermöglichen eine ressortübergreifende Zusammenarbeit. Beide Seiten sichern eine schnellstmögliche Bearbeitung aller Anträge zu, um bauliche Anpassungen in den Wohnungen standardisiert, unkompliziert, kostengünstig und zügig umzusetzen.

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

Damit erhalten Mieterinnen und Mieter mit Pflegebedürftigkeit, die bei der AOK Nordost versichert sind, schnelle Unterstützung für ihren Wunsch nach einem selbstbestimmten und sicheren Wohnen in den eigenen vier Wänden. Der Anteil barrierearmer und barrierefreier Wohnungen kann damit nachhaltig erhöht werden, was die Versorgungssituation der Betroffenen und deren Verbleib in der eigenen Wohnung sichert. Für Nachfrage ist gesorgt: Auch wenn sich laut einer Umfrage des Wissenschaftlichen Instituts der AOK 2015 jeder zweite 50- bis 80-Jährige im Pflegefall gegenüber neuen Wohn- und Versorgungsformen wie „Betreutem Wohnen“ oder dem Leben im „Mehrgenerationenhaus“ aufgeschlossen zeigen würde, bleibt die mit Abstand bevorzugte Versorgungsform weiterhin die häusliche Pflege in der angestammten Wohnumgebung durch vertraute Angehörige.

Josiette Honnef

Über die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften

Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND sowie WBM verfügen zusammen über einen Wohnungsbestand von rund 300.000 Wohnungen in Berlin. Bis 2026 soll der Bestand auf rund 400.000 Wohnungen wachsen – vor allem auch durch Neubau. Die leistungsstarken Unternehmen stehen für bezahlbares, gutes und nachhaltiges Wohnen in ganz Berlin, großes soziales Engagement sowie tiefe Verwurzelung in ihren jeweiligen Quartieren. Ihre Wohnungsangebote auf einen Klick: www.inberlinwohnen.de

Über den BBU

Unter dem Dach des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. sind rund 350 öffentliche, genossenschaftliche, private und kirchliche Wohnungsunternehmen in Berlin-Brandenburg vereint. Die BBU-Mitgliedsunternehmen bewirtschaften gut 1,1 Millionen Wohnungen. Das sind rund 40 Prozent aller Mietwohnungen in Berlin und fast 50 Prozent der Mietwohnungen im Land Brandenburg.

Über die AOK Nordost

Mit rund 1,75 Millionen Versicherten ist die AOK Nordost die größte Krankenkasse in Berlin, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern. Neben starken Service- und Leistungsangeboten bietet die Gesundheitskasse mit rund 100 Servicecentern das dichteste Geschäftsstellennetz in der Region. Die AOK Nordost steht für qualitätsgesicherte Versorgungsprogramme und umfassende Beratungs- und Leistungsangebote in der Pflege. So informieren Gesundheitsberater der Gesundheitskasse kostenlos, unabhängig und wohnortnah in den Pflegestützpunkten über pflegerische, medizinische und soziale Leistungen. Die neu gegründete AOK Pflege Akademie koordiniert sämtliche Qualifizierungs-, Weiterbildungs- und Schulungsangebote der Gesundheitskasse in der Region Nordost.

Marketing

Der innovative Fertighausbau hat noch großes Potenzial – sagte der neue Präsident des Europäischen Fertigbauverbands Thomas Sapper

Der Europäische Fertigbauverband (EFV) hat Thomas Sapper bei seiner Mitgliederversammlung in Stockholm zu seinem neuen Präsidenten gewählt. Thomas Sapper ist Vorstandsvorsitzender der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG, zu der die vier Fertighausmarken massa haus, allkauf, OKAL und Ein SteinHaus gehören. Turnusmäßig hat Deutschland damit die Nachfolge der EFV-Präsidentschaft von Österreich übernommen. Sappers Vorgänger war der Österreicher Josef Gruber.



Thomas Sapper, Vorstandsvorsitzender der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG, ist neuer Präsident des Europäischen Fertigbauverbands (EFV). Foto: DFH

„Als Präsident des Europäischen Fertigbauverbands erhalte ich die Chance, den Weg zum nachhaltigen, klimaneutralen Bauen auch auf europäischer Ebene mitgestalten zu können. Eine Herausforderung, die natürlich nur im Rahmen eines engen Dialogs von Politik, Wissenschaft und Wirtschaft gelingen kann“, so der DFH-Vorstandsvorsitzende. „Dafür steht der Europäische Fertigbauverband.“

Länderübergreifende hohe Qualitätsstandards

Der EFV vertritt die Interessen der nationalen Fertigbauverbände in Europa. Ziel der Vereinigung ist es, die Wettbewerbsfähigkeit der Fertigbauweise zu fördern. Zu den Aufgaben gehören unter anderem die länderübergreifende Gewährleistung hoher Qualitätsstandards und die Verwirklichung gemeinsamer Forschungsprojekte. Aktuell gehören dem EFV die Fertigbauverbände aus Bulgarien, Deutschland, Italien, Slowakei, Tschechien, Großbritannien, Irland, Österreich, Schweden, der Schweiz und Ungarn an.

Aus Deutschland ist der Bundesverband Deutscher Fertighaus e.V. (BDF) Mitglied im Europäischen Fertigbauverband. Als größtes Mitgliedsunternehmen des BDF und Marktführer in Deutschland realisiert die von Thomas Sapper geleitete DFH pro Jahr rund 3.000 Fertighäuser. Im Geschäftsjahr 2015 lag der Umsatz bei 340 Millionen Euro, im laufenden Geschäftsjahr soll er auf bis zu 500 Millionen Euro klettern.

Bereits seit der DFH-Gründung 2001 gehört Thomas Sapper dem Vorstand der Unternehmensgruppe an. Seit 2011 ist der ausgebildete Zimmerer und Kaufmann (BA) Vorstandsvorsitzender der DFH. Neben seiner neuen Funktion als Präsident des Europäischen Fertigbauverbands (EFV) ist Sapper bereits Vorstandsmitglied des Bundesverbandes Deutscher Fertighaus e.V. (BDF) und Vizepräsident des Bundesverbandes für Wirtschaft und Außenwirtschaft e.V. (BWA).

DFH ist Nachhaltigkeitspionier

Seit vielen Jahren engagiert sich Sapper dafür, das nachhaltige Bauen in Deutschland voranzutreiben. Als erstes Hausbauunternehmen überhaupt erhielt die DFH-Vertriebslinie OKAL im Juni 2013 von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB) ein Zertifikat für nachhaltiges Bauen im Ein- und Mehrfamilienhaussektor. Seit Mai 2015 werden alle schlüsselfertigen und malervorbereiteten Häuser der DFH-Gruppe nach dem System der DGNB zertifiziert – ohne Mehrkosten für Bauherren.

Neben Fertighäusern entwickelt die DFH in enger Zusammenarbeit mit Wissenschaftlern innovative und zukunftsfähige Gebäudekonzepte jenseits des klassischen Ein- und Zweifamilienhausbaus – beispielsweise in Kooperation mit der Technischen Universität Darmstadt das nachhaltige Studentenwohnheim „CUBITY“.

Standards für die Zukunft setzen

„Der innovative Fertighausbau hat noch großes Potenzial in Deutschland und in Europa“, meint Sapper. „In Deutschland ist bereits jedes sechste neu gebaute Haus ein Fertighaus in Holzrahmenbauweise. Immer mehr Bauherren erkennen die Vorteile der Fertigbauweise.“ In einigen Jahren, so der neue EFV-Präsident, entstehe möglicherweise jedes vierte neue Eigenheim in Deutschland aus vorproduzierten Holzbauteilen.

Auch in den europäischen Nachbarländern sei das Potenzial groß: „Wenn wir auf europäischer Ebene Ernst machen möchten mit dem Schritt zu mehr Nachhaltigkeit, müssen wir jetzt mit ökologisch optimierten, klimaneutralen und energieeffizienten Gebäuden die Standards für die Zukunft setzen“, so Sapper.

Red.



The poster is a collage of images related to real estate and urban development. On the left, a large blue number '7' is superimposed over a crowd of people. Below it, the text 'DIE FOLGEN DER ZU- UND ABWANDERUNG FÜR DIE BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT.' is written in white. At the bottom left, 'Deutschland 2030' is written in large orange letters. In the center, there is a grid of six images with labels: 'Gewerbe' (top), 'Immobilienfonds' (middle left), 'Industrie' (middle right), 'Kirchen' (bottom left), 'Öffentliche Hand' (bottom middle), and 'Wohnen' (bottom right). On the right side, a large green number '11' is superimposed over a crowd of people. Below it, the text 'Mainzer ImmobilienTag 11.11.' is written in white. At the bottom right, there is a QR code and the text 'HOCHSCHULE MAINZ HOLZSTRASSE 36, AULA' and 'STADT DER WISSENSCHAFT 2030'.

DIE FOLGEN DER ZU- UND ABWANDERUNG FÜR DIE BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT.

Deutschland 2030

Gewerbe

Immobilienfonds

Industrie

Kirchen

Öffentliche Hand

Wohnen

Mainzer ImmobilienTag 11.11.

HOCHSCHULE MAINZ
HOLZSTRASSE 36, AULA

STADT DER WISSENSCHAFT 2030

HOCHSCHULE MAINZ
STUDIENGANG BAU- UND IMMOBILIENMANAGEMENT /
FACILITIESMANAGEMENT (BACHELOR/MASTER)
TECHNISCHES IMMOBILIENMANAGEMENT (MASTER)
HOCHSCHULZENTRUM FÜR WEITERBILDUNG (HZW)