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

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 82 | Jui 2015

Energie/ Umwelt 4

Gebäude/ Umfeld 11

Führung/ Kommunikation 15

Personalien 42

Bis zu 15000 neue Wohnungen in Berlin pro Jahr. Beim Neubau mehr Experimente wagen, damit Wohnen bezahlbar bleibt – so Experten

10- bis 15.000 neue Wohnungen muss Berlin jedes Jahr neu bauen, um Platz in der wachsenden Stadt zu schaffen. Doch eine Neubauwohnung hat ihren Preis und den können sich viele nicht leisten. Unter der Überschrift „NEUBAU– innovatives... Seite 3

Internet-TV statt SAT-Schüssel - Trendwende in der Rechtsprechung: Mieter müssen häufig Parabolantennen entfernen, Vermieter darf auf Internetfernsehen verweisen

Immer wiederkehrender Streitpunkt zwischen Mietern und Vermietern war und ist die Frage, ob der Vermieter die Installation einer Satellitenantenne („Schüssel“) seitens des Mieters am Gebäude dulden muss. Während der Vermieter in der Regel... Seite 20

Sicher wie Eigentum, flexibel wie Miete Baugenossenschaft Esslingen eG wurde 125 Jahre alt

Zählte Esslingen im Jahr 1837 noch 11.000 Einwohner, lebten 1890 schon doppelt so viele Menschen in der Stadt. Die Industrialisierung zog in weitem Umkreis die Landbevölkerung als Arbeitskräfte an, doch die neuen Maschinen machten sie zum Teil auch wieder entbehrlich und schutzlos. Die Menschen mussten sich einschränken und ein dürftiges Leben... Seite 33

Sonstige Themen: Hitze im Sommer: Vorsicht vor warmer Luft - so lüften Sie richtig und vermeiden den Schimmel- und Feuchteschäden · ASo entstehen tolle Websites - Beispiel GWG Reutlingen · Warum der Arbeitsplatz nicht immer das Büro sein muss

AGB
Kontakt
Impressum
Richtlinien
Mediadaten
Ihr Account

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Visualisierung zur geplanten Bebauung auf der Holzhalbinsel. Bildquelle: WIRO / nps tchoban voss GmbH & Co. KG

Wohnen in Emmendingen Bild BVB

4 Bis zu 15000 neue Wohnungen in Berlin pro Jahr. Beim Neubau mehr Experimente wagen, damit Wohnen bezahlbar bleibt – so Experten

6 Grundsatzurteil vom Bundesgerichtshof: Weg frei für dezentrale Energie! EWE Netz muss Strom aus ZuhauseKraftwerke ins Netz lassen

7 LED-Lampen nachrüsten in Keller und Tiefgarage? Beleuchtungsexperte Hans Georg Kucharski vom LED Spezialisten LED`s CHANGE THE WORLD rät

9 Bundesverband Erneuerbare Energie: EU-Projekt prognostiziert Verfehlung der Erneuerbare-Energien-Ziele

11 Annington setzt neue Maßstäbe: Management der Wertschöpfungskette bei der Modernisierung – Niedrigere Kosten für kommen Mietern zugute

13 Hitze im Sommer: Vorsicht vor warmer Luft - so lüften Sie richtig und vermeiden den Schimmel- und Feuchteschäden

15 Thomas Ortmanns: „Für die Wohnungswirtschaft ist die Auseinandersetzung mit der Digitalisierung ein strategisches Thema“

18 NEUE LÜBECKER: jetzt können die Genossenschafts-Mitglieder auch über viele Themen online mitbestimmen.

20 Internet-TV statt SAT-Schüssel - Trendwende in der Rechtsprechung: Mieter müssen häufig Parabolantennen entfernen, Vermieter darf auf Internetfernsehen verweisen

22 WIRO Rostock: 22,6 Mio. Bilanzgewinn - 1,42 Prozent Leerstand – Holzhalbinsel: 180 neue Wohnungen für 52 Millionen Euro

26 Elektronische Rechnungen: Die häufigen Fehler und wie sie Rechnungsaussteller und -empfänger vermeiden

28 Bauverein Breisgau eG: 2014 rund 50 % mehr investiert 22,5 Mio. Euro in den Neubau - 9,2 Mio. in die Bestandswohnungen

31 Leipzig: WG „Lipsia“ eG - Drei Prozent Dividende - 14,5 Millionen Euro Investitionen - 6,2 Millionen Euro mehr Spareinlagen

33 Sicher wie Eigentum, flexibel wie Miete Baugenossenschaft Esslingen eG wurde Tagen 125 Jahre alt

36 Mietschulden der GdW-Unternehmen sinken um 2,2 Prozent auf 402 Millionen Euro

38 So entstehen tolle Websites - Beispiel GWG Reutlingen

40 Bundes-Studie zu Genossenschaftsgründung: Zufrieden mit Beratung und Prüfungsverbände und der Rechtsform

42 Im Werben um die besten Köpfe: Fünf Fakten, die jeder Arbeitgeber über die Candidate Experience wissen sollte

44 Warum der Arbeitsplatz nicht immer das Büro sein muss

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser, zusätzliche KWK-Fördermittel auch für dezentrale Anlagen!

Punktuelles Regieren ist im Bund angesagt. Gerade wie es passt. Erst wird die Wahlkampfidee Mietpreisbremse eingeführt, damit der angeblich breite Anstieg der „Erst-Miete" gebremst wird. Jetzt feiert Energiewende-Minister Gabriel den Strom-Kompromiss der Regierungskoalition als historisches Ergebnis. Die Kosten: Rund 10 Milliarden Euro zahlbar bis 2020 für unterirdische Leitungen gen Bayern, für alte Kohle-Kraftwerke, die vielleicht als „Notstromaggregate" vorgehalten werden sollen und für zusätzliche KWK-Fördermittel. Und wer zahlt? Der Stromkunde und der Steuerzahler. Laut Statista GmbH sind es 57 % Mieter und 43 % Wohneigentümer. Mal Klartext: wir reden hier über steigenden Nebenkosten, bei Mietern schon „Zweite Miete" genannt. Regieren wie es gerade passt: bei der „Erst-Miete" wird gebremst und bei der „Zweite Miete" kräftig auf das Gaspedal getreten.

Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de Gerd Warda; Foto WOWIheute

Aber es gibt noch einen wichtigen Aspekt für den Part zusätzliche KWK-Fördermittel. Ich zitiere Jan-Christoph Maiwaldt, Vorstands-Chef der URBANA Energietechnik AG. Er schreibt zum Strom-Kompromiss: „Die Kraft-Wärme-Kopplung ist der Motor der Energieeffizienz, dem die Regierungskoalition mit diesen Beschlüssen neuen Schwung verleiht. Die Bundesregierung muss aber dringend sicherstellen, dass zusätzliche KWK-Fördermittel nicht nur im öffentlichen Sektor, sondern auch im Bereich der dezentralen Wärme- und Stromversorgung ankommen. Nur dann kommen die dringend benötigten Investitionen im privaten Mittelstand und der Wohnungswirtschaft zustande, so dass neue technologische Innovationen entwickelt und zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden. Gerade der Ausbau der hocheffizienten KWK in der Fläche ist für die Umsetzung der Wärmewende essentiell und damit auch für das Erreichen der von der Bundesregierung selbst gesteckten Klimaziele. Dezentrale KWK-Lösungen ermöglichen es, die erheblichen CO2-Einsparpotentiale der Technologie umzusetzen und schon kurzfristig substanzielle Erfolge in der Reduktion des Klimagases zu erzielen."

Juli 2015. Ein neues Heft, mit neuen Inhalten.

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 83 erscheint am 12. August 2015

Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg eG, Villingen-Schwenningen; WIR – Wohnen im Revier e.V., Bochum; Wohnungs- und Baugesellschaft Wolfen mbH, Bitterfeld – drei Namen - ein Preis. Dies sind die Preisträger des DW-Zukunftspreises Immobilienwirtschaft 2015 verliehen beim Aareon-Kongress in Garmisch. Klicken Sie mal rein. Es lohnt sich!

https://www.aareon.de/Unternehmen/Zukunftspreis_2015.2080443.html

Ihr Gerd Warda

Gebäude / Umfeld

Bis zu 15000 neue Wohnungen in Berlin pro Jahr. Beim Neubau mehr Experimente wagen, damit Wohnen bezahlbar bleibt – so Experten

10- bis 15.000 neue Wohnungen muss Berlin jedes Jahr neu bauen, um Platz in der wachsenden Stadt zu schaffen. Doch eine Neubauwohnung hat ihren Preis und den können sich viele nicht leisten. Unter der Überschrift „NEUBAU– innovatives und kostengünstiges Bauen", hat degewo in Kooperation mit dem Bund Deutscher Architekten BDA zur Diskussion geladen. Die Key-Note hielt Berlins Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel. Auf dem Podium saßen namhafte Vertreter aus Wohnungswirtschaft und Architektur. Sie boten eine abwechslungsreiche Diskussion, an deren Ende sich alle einig waren: „Beim Neubau müssen wir mehr Experimente wagen".

degewo-Vorstand Kristina Jahn, Claudia Sünder, Prof. Arno Brandlhuber; Foto degewo

Mehr als 250 Gäste waren in das Deutsche Architektur Zentrum DAZ gekommen, kaum ein Stuhl blieb leer. Gleich zu Beginn gab Andreas Geisel, Senator für Stadtentwicklung und Umwelt einen umfassenden Einblick in die Neubautätigkeiten des Landes Berlin. Offen benannte er diverse Zielkonflikte, die sich aus der wachsenden Stadt ergeben, noch nicht gelöst sind und das Thema Neubau immer wieder belasten. Angefangen von Anwohnerprotesten, die sich gegen notwendige Verdichtungen wehren, über die Wohnungsbauförderung, die von der Objekt- zur Subjektförderung umgestaltet werden soll, bis hin zu steigenden Bodenpreisen und der Frage, ob Berlin nicht auch auf serielle Bauweisen zurückgreifen sollte. Außerdem müsse man Baustandards und energetische Auflagen überdenken, um die Kosten zu minimieren. Es gebe viele kleine Stellschrauben, an denen aktuell gedreht werde, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. „Der Kampf muss aufhören zwischen denjenigen, die Wohnungen haben und denjenigen, die Wohnungen suchen. Wir alle müssen dafür sorgen, dass die Akzeptanz für Wohnungsneubau wächst", schloss Andreas Geisel seinen Impulsvortrag und erntete viel Applaus.

degewo-Vorstand Kristina Jahn präsentierte in der anschließenden Diskussion das eigene Planungsbüro bauWerk, als Basis der Lösungsansätze von degewo. Eigenleistungen erhöhen, selbstdefinierte Planungsparameter erfüllen und bedarfsgerecht bauen – damit will Berlins führendes Wohnungsunternehmen künftig mehr neuen Wohnraum schaffen. 80 Prozent davon zu Mietpreisen zwischen 6,50 bis maximal 10,50 Euro. „Der erste eigene Neubauentwurf unter der Regie unseres Planungsbüros bauWerk, am Tirschenreuther Ring in Mariengrün, hält unseren Berechnungen Stand. Die Baukosten inklusive Baunebenkosten liegen dort bei rund 1.800 Euro pro Quadratmeter. Damit können wir die anvisierten Mieten realisieren", sagte Kristina Jahn.

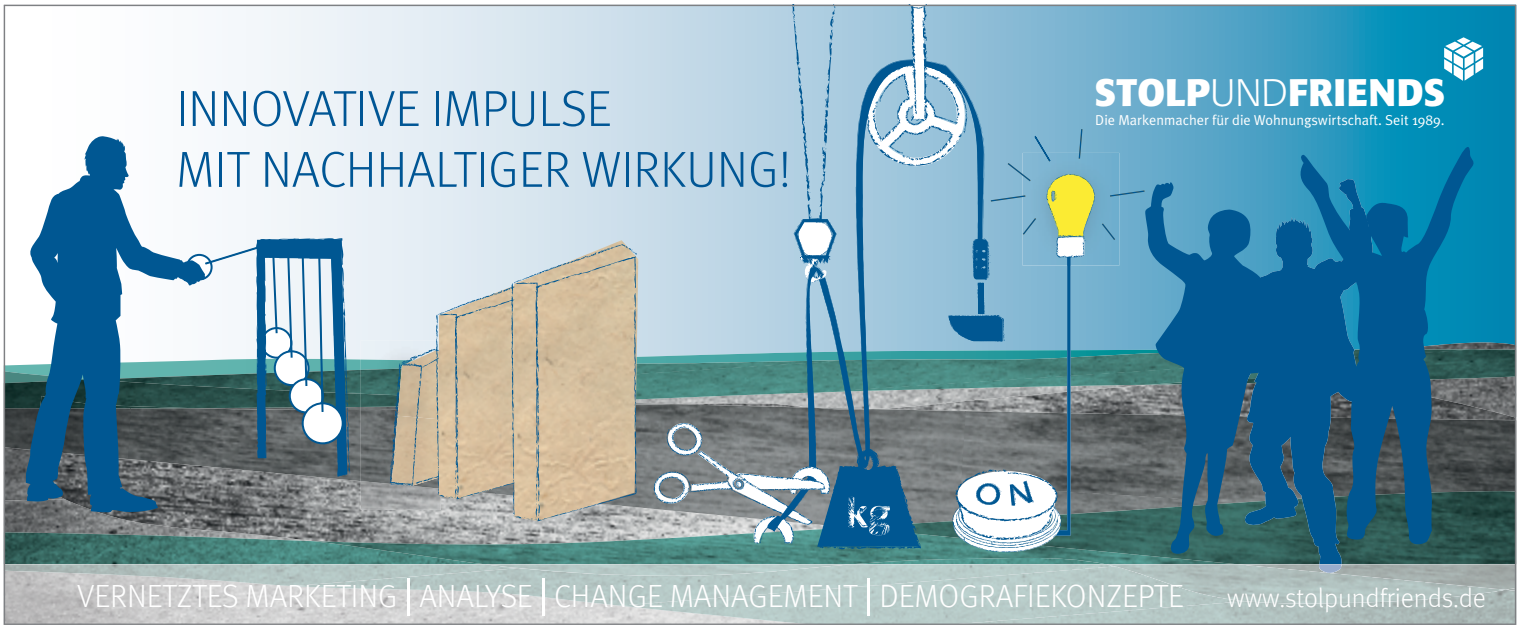
Kritische Fragen und Anmerkungen machte Prof. Arno Brandlhuber. Der Architekt und Hochschullehrer mahnte: „degewo hat in den letzten 20 Jahren keine Erfahrungen mit Neubauten gesammelt und ist aus dieser Tradition heraus nicht der innovativste Akteur." Kristina Jahn hielt ihm entgegen: „Es stimmt, dass Neubau in den vergangenen Jahren keine große Rolle spielte. Aber wir lernen dazu und sind bereit neue Wege zu gehen." Dem Hinweis von Prof. Brandlhuber, Berlin müsse beim Neubau mehr ausprobieren, es gebe zu wenige Testbauten, widersprach Jahn mit dem Verweis auf das degewo-Zukunftshaus in Lankwitz. Ende 2015 könnte die Planungsphase abgeschlossen sein und die Umbauarbeiten beginnen. „Wir wollen mit dem Zukunftshaus viel lernen, wollen ausprobieren, um die so gewonnen Erfahrungen für unser weiteres Handeln zu nutzen."

Dr. Thomas Welter, Bundesgeschäftsführer des Bundes Deutscher Architekten BDA, kritisierte das in seinen Augen ausufernde Normwesen und die Folgen der gesamtschuldnerischen Haftung. Beides hemme Innovationen und Experimente. Dabei gelte es, neue Potenziale zur kosteneffizienten Gestaltung von Neubaumaßnahmen zu heben. „Was wir brauchen, sind clevere Grundrisse. Wir müssen neue Wege suchen, innovativ zu sein. Die Digitalisierung der Bauwirtschaft erlaubt auch, über die Nutzung von seriell vorgefertigten Bauteilen zu reden, ohne dass man dabei gleich an eine Rückkehr zur Plattenbauweise denkt."

In der lebhaften Diskussionsrunde sagte Ricarda Pätzold vom Deutschen Institut für Urbanistik: „Wir müssen aufhören, nach der neuen Wohnform zu suchen. Was wir brauchen ist Flexibilität. Die Fixierung auf Qualität und Quadratmeter bringt uns nicht weiter." Darin waren sich alle Diskutanten einig: Um die Masse an benötigten Wohnungsbau in Berlin qualitätsvoll zu erfüllen und dabei die verschiedenen Ansprüche und Bedürfnisse zu berücksichtigen, braucht es noch mehr Mut, Beteiligung und vor allem Dialog zwischen den Akteuren aus Politik, Verwaltung und Gesellschaft.

Lutz Ackermann

degewo ist das führende Wohnungsunternehmen in Berlin. Mit rund 75.000 verwalteten Wohnungen und rund 1.200 Mitarbeitern zählen wir zu den größten und leistungsfähigsten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Unsere Bestände befinden sich in allen Stadtteilen Berlins, und wir verbessern stetig unseren Service, so dass wir den vielfältigen Bedürfnissen unserer Kunden entsprechen. Als kommunales Wohnungsunternehmen übernehmen wir Verantwortung für die Stadt Berlin und ihre Menschen. Die Diskussion war die bislang 13. Veranstaltung der Reihe „Verantwortung für die Stadt". Zweimal jährlich diskutiert degewo mit Experten über Zukunftsthemen der Stadt. Zu den vielen namhaften Teilnehmern gehörten bereits Bestseller-Autor Wladimir Kaminer, Zukunftsforscher Prof. Horst Opaschowski und die Vize-Bürgermeisterin von Rotterdam Korrie Louwes.



Energie / Umwelt

Grundsatzurteil vom Bundesgerichtshof: Weg frei für dezentrale Energie! EWE Netz muss Strom aus ZuhauseKraftwerke ins Netz lassen

Immer mehr Menschen in Deutschland erzeugen und speichern ihren eigenen Strom. Mit Konzepten wie SchwarmEnergie von LichtBlick werden Haus-Kraftwerke mit den Energiemärkten vernetzt und können zum Beispiel die Stromnetze stabilisieren. Für den Markterfolg solcher Lösungen spielt die kostengünstige und intelligente Messung der Stromflüsse eine Schlüsselrolle.

Der Bundesgerichtshof hat jetzt in einem wegweisenden Urteil zum Einsatz von Stromzählern die dezentrale Energiewende gestärkt. Künftig können Energieanlagen in Haushalten und Unternehmen – zum Beispiel Blockheizkraftwerke, Elektroautos oder Solarbatterien – preiswerter und einfacher in den Strommarkt eingebunden werden. Die in dieser Woche veröffentlichte Grundsatzentscheidung (BGH EnZR 45/13) beendet einen jahrelangen Rechtsstreit zwischen LichtBlick und dem nordwestdeutschen Unternehmen EWE Netz, der auch Schützenhilfe vom Branchenverband BDEW erhalten hatte. Dabei war die Rechtsauffassung von LichtBlick bereits 2012 von der Bundesnetzagentur bestätigt worden. EWE Netz hat nun bis zum BGH erfolglos dagegen prozessiert.

Hintergrund: Die Netzgesellschaft des Energiekonzerns EWE hatte versucht, den Anschluss von Blockheizkraftwerken des Typs ZuhauseKraftwerk in ihrem Netzgebiet zu verhindern. Die Begründung des Konzerns: der fernauslesbare Stromzähler – die Schnittstelle des Mini-Kraftwerks zum Stromnetz – sei nicht am sogenannten „zentralen Zählerplatz" und damit an der falschen Stelle installiert.

Bisher werden Stromzähler am zentralen Zählerplatz (vor allem in Schaltschränken) eingebaut – auch damit sie vom Netz-Unternehmen vor Ort abgelesen werden können. Um Kosten zu sparen, ließ LichtBlick fernauslesbare Zähler in seine Kraftwerke integrieren, die die Messdaten im 15- Minuten-Takt auswerten und übertragen. EWE Netz bestand jedoch auf der Vor-Ort-Ablesung und zwang LichtBlick, zusätzlich einen weiteren, teuren Viertelstundenzähler am zentralen Zählerplatz des Kunden zu installieren. Das ist nach dem BGH-Urteil nun nicht mehr erforderlich.

Über LichtBlick
LichtBlick ist ein Energie- und IT-Unternehmen. In Deutschland vertrauen bereits über eine Millionen Menschen – die LichtBlicker – auf die reine Energie des Pioniers und Marktführers für Ökostrom und Ökogas. Das innovative Unternehmen entwickelt mit dem SchwarmDirigenten die IT-Plattform der Energiewende zur intelligenten Vernetzung dezentraler Kraftwerke, Speicher und Lasten. LichtBlick beschäftigt über 400 Mitarbeiter und erzielte 2014 einen Umsatz von über 700 Millionen Euro. Info: www.lichtblick.de

Zu dem Urteil erklärt Gero Lücking, Geschäftsführung Energiewirtschaft von LichtBlick:

„Der Richterspruch ist eine schallende Ohrfeige für die Energiewende-Bremser der alten Energiewirtschaft. Was EWE und BDEW uns vorschreiben wollten, ist ungefähr so, als hätte die Post vor 20 Jahren versucht, die Einführung von Emails zu verbieten. Das Urteil ist ein wichtiger Meilenstein. Allerdings stehen wir erst am Anfang der Liberalisierung des Messwesens."

Mit diesem Grundsatzurteil können Zähler zukünftig preiswert in dezentrale Energieanlagen integriert werden. Und die Entwicklung schreitet weiter voran: Elektroautos, Solarbatterien oder Blockheizkraftwerke werden immer intelligenter. Über integrierte Steuergeräte – eine Art „Mini-Computer" – werden schon heute alle nötigen Daten erfasst und in Echtzeit übertragen. Teure Zähler und Ableseverfahren werden damit überflüssig. Von den sinkenden Kosten profitieren vor allem die Verbraucher.

Ralph Kampwirth

Energie / Umwelt

LED-Lampen nachrüsten in Keller und Tiefgarage? Beleuchtungsexperte Hans Georg Kucharski vom LED Spezialisten LED`s CHANGE THE WORLD rät

Von vielen Wohnungsunternehmern hört man immer wieder: Nun haben wir gerade im Keller und in der Tiefgarage neue Beleuchtungsanlagen, allerdings noch mit Energiesparlampen, lohnt sich hier das Nachrüsten auf LED?

Beleuchtungsexperte Hans Georg Kucharski. Foto LED`s CHANGE THE WORLD

Hans Georg Kucharski: Auf alle Fälle! Denn die Kompaktleuchtstofflampen, auch Energiesparlampen genannt, sind keine Lösung. Die Aufwärmphase bis zur vollen Leuchtkraft ist ein Unsicherheitsfaktor im Rahmen der Verkehrssicherungspflichten. LED-Lampen leuchten sofort mit voller Kraft. Dann die hohe Ein/Ausschaltfrequenz in Allgemeinbereichen der Wohnimmobilien, da punktet die LED-Lampe mit einer Haltbarkeit von über 500.000 Schaltzyklen und einer Mindestlebensdauer von 25.000 Stunden sehr deutlich gegenüber der Kompaktleuchtstofflampe. Und natürlich die problematische Entsorgung der quecksilberhaltigen Leuchtstoff-Leuchtmittel, macht, neben den normalen Stromkosten und dem hohen Wartungsaufwand für den häufigen Austausch, den Einsatz unkalkulierbar teuer.

Mindestlebensdauer von 25.000 Stunden

Neben der Verkehrssicherungspflicht gibt es natürlich auch die Frage der Wirtschaftlichkeit. Wie steht es da mit LED Produkten?

Hans Georg Kucharski: Die Wirtschaftlichkeit der LED Produkte ist in den letzten 3 Jahren enorm gestiegen. Anschaffungspreise von über 15€ oder gar 20 € sind Vergangenheit. So erwirtschaftet sich die LED bei einem Anschaffungspreis von inzwischen deutlich unter 10€ alleine durch die Einsparung der Stromkosten schon im ersten Jahr der Nutzung. Einfach gesagt: Alte Glühbirne raus- neue LED rein- sofort sparen. Natürlich sollte man nur beim Handelspartner mit guter Produktqualität und hoher Gewährleistungszeit kaufen.

Anschaf¬fungspreis deutlich unter 10€

Und wie sieht es im Außenbereich aus. Eingangsbereich und Zuwegung? Was muss man beachten, wenn die sparsamen LED-Lampen dort angebracht werden sollen.

Hans Georg Kucharski: Gerade auf den Zuwegen wäre das sparsame LED-Dauerlicht im Rahmen der Verkehrssicherungspflichten der Vermieter durchaus sinnvoll. Eine 9 Watt LED kann heute eine klassische 60 Watt Glühlampe ersetzten. Als Dauerbrenner für ein komplettes Jahr können die Stromkosten hier unter 10€ pro Jahr fallen. Niedrige Wintertemperaturen haben keinerlei Einfluss auf die Lichtstärke der LED-Lampen. Was kostet im Vergleich die Behandlung eines gebrochenen Beines beim Sturz auf der Treppe? Viele unserer Geschäftskunden sind Wohnungsbaugenossenschaften und Gesellschaften. Viele stellen um. Hier erkennen wir das der Mieternutzen und auch die Sicherheit der Objekte einen großen Stellenwert hat.

Vielen Dank für diese interessanten Informationen Herr Kucharski!

Techem Wärmeservice – einfach effizienter heizen.

Die Wohnungswirtschaft steht vor einer Herausforderung: Zahlreiche Heizungsanlagen sind veraltet und verbrauchen zu viel Energie. Wir optimieren oder erneuern Ihre Anlagen und bieten Ihnen alles aus einer Hand – von Planung, Finanzierung und Errichtung bis zur effizienten Betriebsführung. So bekommen Sie Betriebskosten und Versorgungssicherheit für Ihre Mieter in den Griff und ersparen sich viel Aufwand und hohe Eigeninvestitionen. Was auch immer wir für Sie tun – unser Anspruch lautet: **Näher sein. Weiter denken.**

Telefon: 0800/9 07 05 05 (kostenfrei)
www.techem.de/waermeservice

techem

Energie / Umwelt

Bundesverband Erneuerbare Energie: EU-Projekt prognostiziert Verfehlung der Erneuerbare-Energien-Ziele

Ein von der Europäischen Kommission finanziertes Projekt prognostiziert für Deutschland eine Verfehlung der Erneuerbare-Energien-Ziele bis 2020. Unter Beibehaltung der aktuellen Förderpolitiken werden die sauberen Energiequellen in Deutschland höchstens einen Anteil von 17,3 Prozent am Endenergieverbrauch erreichen, so das Ergebnis der Szenarien-Berechnung aus Keep on Track!. Damit bestätigt das EU-Projektkonsortium die kürzlich vom BEE vorgestellte Kurzexpertise von Dr. Joachim Nitsch, die je nach Szenario zu einem Ergebnis von 17 bzw. 17,2 Prozent kommt.

Sowohl die Nitsch-Kurzexpertise als auch das Keep-on-Track!-Szenario gehen davon aus, dass sich der Erneuerbare Stromsektor in Deutschland weiterhin positiv entwickeln, allerdings die Zuwächse nicht für einen Ausgleich des mangelnden Wachstums im Wärme- und Mobilitätssektor ausreichen. „Eine weitere Begrenzung der Stromerzeugung aus Erneuerbaren Energien würde deswegen zu einer noch größeren Verletzung unserer internationalen Verpflichtungen führen. Deutschland erreicht dann weder die 18 Prozent Erneuerbaren-Anteil noch die Reduktion der Klimagase um 40 Prozent im Vergleich zu 1990“, sagt Dr. Hermann Falk, BEE-Geschäftsführer.

Für Gesamteuropa prognostizieren die Projektpartner, neben Wissenschaftlern und nationalen Verbänden auch der BEE, lediglich einen Anteil von höchstens 18,4 Prozent bis 2020 – anstelle der avisierten 20 Prozent. Auch wenn 25 Mitgliedsstaaten derzeit ihre Zwischenziele noch erfüllen konnten, wie die Europäische Kommission kürzlich mitteilte: In den nächsten Jahren wird der Zielpfad deutlich steiler und nur mit zusätzlichen Anstrengungen möglich. Die Europäische Kommission und die Mitgliedsstaaten sind deshalb jetzt gefordert, über verbindliche nationale Verpflichtungen für 2030 und ein neues flexibles Marktdesign die Voraussetzungen zu schaffen für mehr Erneuerbare Energien. Das wäre zugleich die Grundlage für Investitionssicherheit, regionale und europäische Wertschöpfung und die Einhaltung der Erneuerbaren- und Klimaschutzziele. Falk appelliert an die Bundesregierung, mit konkreten Maßnahmen den Erneuerbaren-Ausbau zu stützen. Dazu zählt, die Märkte für Photovoltaik, Bioenergie und Wasserkraft im Stromsektor wiederzubeleben sowie die Erneuerbare Wärme und klimafreundliche Mobilität zu stärken.

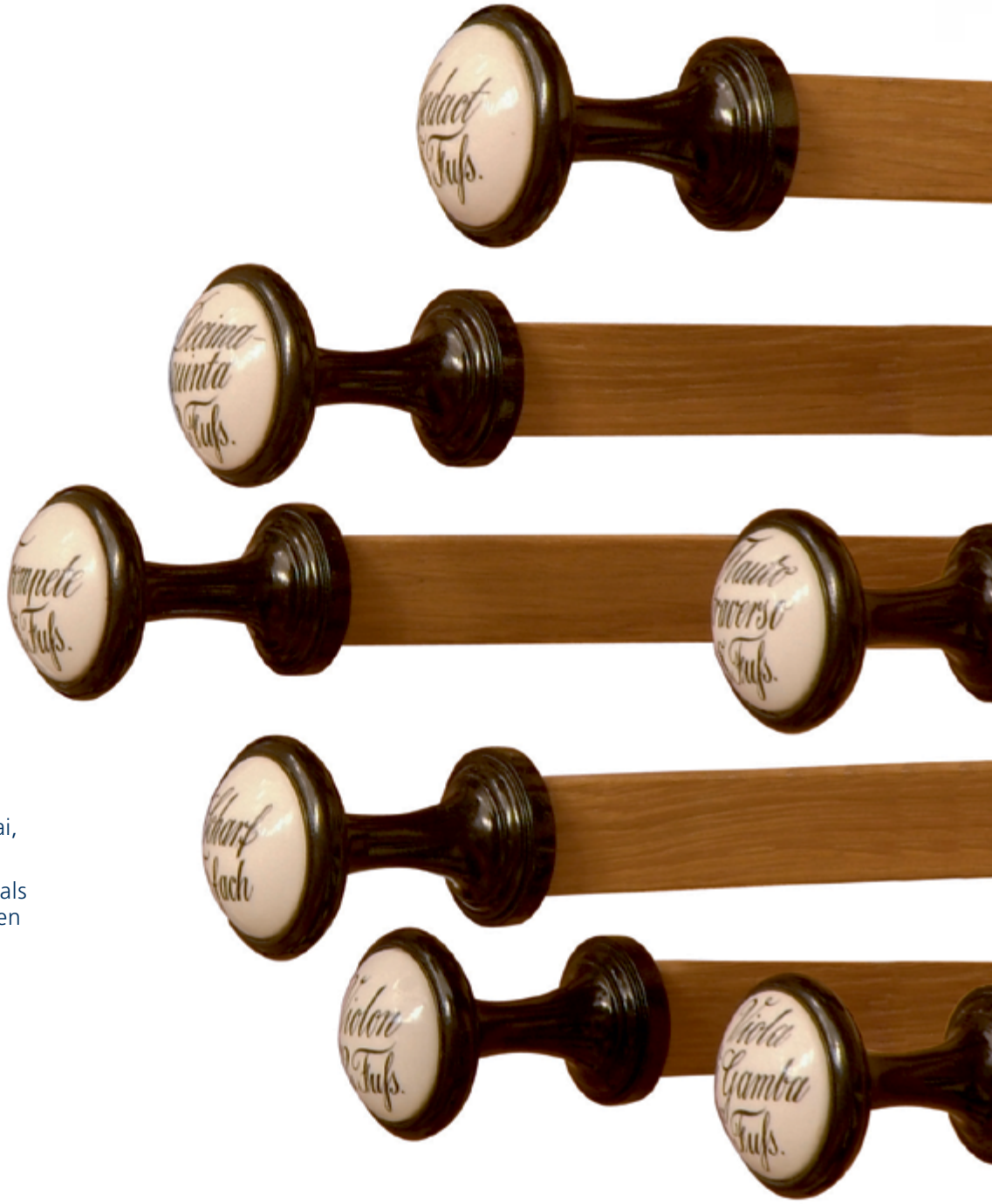
Die Keep-on-Track!-Szenarien stehen auf der Projektwebsite, eine BEE-Zusammenfassung der Keep-on-Track!-Szenarien sowie die Nitsch-Kurzexpertise auf der BEE-Website zur Verfügung.

Als Dachverband der Erneuerbare-Energien-Branche in Deutschland bündelt der BEE die Interessen von 30 Verbänden und Organisationen mit 30 000 Einzelmitgliedern, darunter mehr als 5 000 Unternehmen. Zu unseren Mitgliedern zählen u. a. der Bundesverband WindEnergie, der Bundesverband Solarwirtschaft, der Fachverband Biogas, der Bundesverband Deutscher Wasserkraftwerke und der Bundesverband Geothermie. Wir vertreten auf diese Weise 371 400 Arbeitsplätze und mehr als 3 Millionen Kraftwerksbetreiber. Unser Ziel: 100 Prozent Erneuerbare Energie in den Bereichen Strom, Wärme und Verkehr.

Irene Beringer

Bundesverband Erneuerbare Energie (BEE) e.V.
Telefon: 030/2758170-16,
Fax: -20
presse@bee-ev.de
www.bee-ev.de
https://twitter.com/bEEmerkenswert

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

Design/Konzeption: www.gute-botschafter.de · Foto: ML Preis

Gebäude / Umfeld

Annington setzt neue Maßstäbe: Management der Wertschöpfungskette bei der Modernisierung – Niedrigere Kosten für kommen Mietern zugute

Die Deutsche Annington setzt aktuell ein innovatives Projekt in die Praxis um: Der Einbau der Fenster, die das Unternehmen bei seinen zahlreichen Modernisierungsprojekten verbaut, werden nicht mehr als Gesamtleistung an ein Unternehmen vergeben – vielmehr wird die Produktionskette in ihre einzelnen Bestandteile zerlegt. Das bedeutet: Aufmaß und Einbau werden von einer deutschen Fachfirma übernommen. Gefertigt werden die Fenster in Rumänien, wobei der Hersteller Profile und Beschläge von namhaften Lieferanten aus Deutschland verwendet und auch die Qualitätskontrolle in Deutschland erfolgt. Der Einbau der Fenster erfolgt dann durch die unternehmenseigene Handwerkerorganisation, die. Die Fenster entsprechen den deutschen Standards und Vorschriften, und sie erfüllen die Anforderungen der KfW in Bezug auf Energieeffizienz.

„Wir haben uns jeden einzelnen Schritt der Produktionskette genau angesehen und Verbesserungspotenzial identifiziert“, erläutert Heinz Scheve, Geschäftsführer bei der Deutschen TGS. „Damit gehen wir in der Branche neue Wege. Dieses ganzheitliche Management der Wertschöpfungskette ist in Deutschland einzigartig. Es geht sozusagen um eine Industrialisierung des Handwerks.“ In den vergangenen beiden Jahren hat die Deutsche Annington 243 Millionen Euro in die Modernisierung ihrer Gebäude investiert, wovon ein großer Teil in neue Fenster investiert wurde.

Die Vorteile der Deutschen Annington liegen im Kontrollgewinn über die Herstellung und den Bauablauf, im direkten und schnellen Zugriff auf den Produzenten sowie in deutlichen Kosteneinsparungen. „Bisher konnten wir Modernisierungen vor allem wegen der Menge der bestellten Bauteile deutlich günstiger durchführen als die meisten Wettbewerber. Nun heben wir zusätzlich das Einsparpotenzial im Herstellungsprozess selbst“, sagt Scheve. Die Deutsche Annington geht davon aus, dass die Kosten für die Fenstermodernisierung deutlich geringer sein werden.

Über die Deutsche Technische Gebäudeservice GmbH

Die Deutsche Technische Gebäudeservice GmbH (kurz: Deutsche TGS) ist ein Unternehmen der Deutschen Annington Immobilien Gruppe. Die Deutsche TGS ist ein bundesweit tätiges Dienstleistungsunternehmen, dessen Kernkompetenz in der effizienten Bewirtschaftung von Wohnungen und Gebäuden liegt – professionell, gründlich und zuverlässig.

Dies kommt auch den Mietern zugute. Klaus Freiberg, Vorstand der Deutschen Annington: „Wir möchten, dass sich unsere Mieter von heute ihre Wohnung auch morgen noch leisten können. Deshalb müssen wir Modernisierungen von Gebäuden und seniorenfreundlichen Umbaumaßnahmen von Wohnungen wirtschaftlich umsetzen. Als Branchenführer sind wir geradezu in der Pflicht, effiziente Prozesse zu etablieren, um Kosten zu sparen."

Das Projekt ist Blaupause für weitere Produkte: Mittelfristig können auch andere Bereiche bei der Modernisierung auf diese Weise betrachtet werden. Heinz Scheve: „Letztendlich ist sogar der Neubau ganzer Häuser nach dem Prinzip des Wertschöpfungskettenmanagements möglich."

Philipp Schmitz-Waters

Über die Deutsche Annington

Die Deutsche Annington mit Hauptsitz in Bochum ist Deutschlands führendes Immobilienunternehmen mit europäischen Dimensionen. Deutschlandweit ist die Deutsche Annington mit 5.700 Mitarbeitern präsent und bietet kundenorientierte Serviceleistungen. Mit der Integration der 144.000 Wohnungen der GAGFAH besitzt das Unternehmen inzwischen circa 350.000 Wohnungen, die sich hauptsächlich in großen deutschen Städten und den dazugehörigen Einzugsgebieten befinden. Die operativen Tochterunternehmen sind Full-Service-Provider von einer großen Bandbreite an Dienstleistungen im Bereich Immobilienbewirtschaftung und Facility Management. Der Portfoliowert liegt bei rund 21 Milliarden Euro. Die Deutsche Annington ist im MDAX der Deutschen Börse gelistet. (31. März 2015)

Gebäude / Umfeld

Hitze im Sommer: Vorsicht vor warmer Luft – so lüften Sie richtig und vermeiden den Schimmel- und Feuchteschäden

Falsches Lüften im Sommer verursacht häufig Feuchtigkeits- und Schimmelpilzschäden. Kellerräume sind davon am meisten betroffen. Kein Wunder, 62% der deutschen Bevölkerung sind fälschlicherweise davon überzeugt, dass ausgiebiges Lüften in den Sommermonaten die Bildung von Schimmelpilz vermeide. Nur 19% wissen, dass auch im Sommer Stoßlüften die richtige Wahl ist. Dies belegt eine aktuelle und repräsentative Befragung des Fachunternehmens ISOTEC.

Hinter Tapeten kann sich Schimmelpilz verstecken. Foto: obs/ISOTEC GmbH

Mit den ersten heißen Tagen beginnen Hausbesitzer häufig, die Kellerräume durchzulüften. Es geht darum, Feuchtigkeit und den muffigen Kellergeruch zu vertreiben. Dabei stehen Fenster und Türen des Kellers oft den ganzen Tag über offen. Aber: Statt eines trockenen Kellers erreicht man damit genau das Gegenteil. Da warme Luft viel Feuchtigkeit in sich trägt, gelangt diese in den Keller, kondensiert an den relativ kalten Kellerwänden. „Das Kondensat ist mit bloßem Auge häufig kaum zu erkennen“, erläutert Dipl.-Ing. Thomas-Molitor von ISOTEC, einem seit 25 Jahren auf die Beseitigung von Feuchtigkeits- und Schimmelpilzschäden spezialisierten Unternehmen. „Feuchtigkeit und relativ kühle Kellerwände, das reicht häufig schon,um Schimmelpilzbefall entstehen zu lassen.“

Kondensat ist mit bloßem Auge häufig kaum zu erkennen

Schimmel bedeutet für über 90%: „Spürbare Minderung der Lebensqualität“

Besonders häufig ist der Keller betroffen.
Foto: obs/ISOTEC GmbH/Cornelis Gollhardt

Aus der Studie geht ebenfalls hervor, dass Schimmelpilz im Wohnraum für über 90% der Befragten eine „spürbare Minderung der Lebensqualität“ bedeutet. Allerdings irren sich viele Bewohner, wie man gegen den Befall richtig vorgeht. 56% glauben, wenn man Schimmelpilz rechtzeitig entdeckt, könne man ihn eigenhändig entfernen. „Bei Schimmelpilz ist nicht die zeitliche Ebene entscheidend, sondern die Größe des Befalls“, unterstreicht Ingenieur Molitor. In diesem Kontext ist es also gleichgültig, wann er entdeckt wird, sondern entscheidend, wie weit er sich ausgebreitet hat. Das Umweltbundesamt empfiehlt wegen gesundheitlicher Belastungen der Bewohner ab einem Befall von einem halben Quadratmeter, unbedingt eine Fachfirma hinzuziehen. Das Risiko, dass Bewohner allergische oder toxische Schäden davontragen, wird ansonsten als zu hoch eingestuft. Betroffene Hausbewohner sollten bei der Auswahl einer Fachfirma nach Referenzen, Zertifikaten und der Ausbildung der Mitarbeiter fragen. Denn bei der Beseitigung von Schimmelpilzen steht die Gesundheit der Bewohner auf dem Spiel. Und das sind viele Millionen Menschen. 38% der Deutschen haben in den letzten 5 Jahren in einer Wohnung gelebt, die von Schimmelpilz befallen war. So die Ergebnisse der repräsentativen ISOTEC-Studie „Wohnen und Leben ohne Feuchteschäden“, durchgeführt von dem Meinungsforschungsinstitut „Heute und Morgen“ (Köln).

„Bei Schimmelpilz ist nicht die zeitliche Ebene entscheidend, sondern die Größe des Befalls“

Zuletzt ein Tipp zur Verhinderung von Kondensations-Schimmelpilz: Die tägliche stoßartige Belüftung des Kellers in den frühen Morgenstunden, wenn die Luft im Sommer noch relativ kühl ist, wird von Experten empfohlen. Dabei ca. 10 Minuten Fenster und Türen weit öffnen, so dass ein großer Luftaustausch stattfindet.

Thomas Bahne

Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

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

Anmeldung

Führung / Kommunikation

Thomas Ortmanns: „Für die Wohnungswirtschaft ist die Auseinandersetzung mit der Digitalisierung ein strategisches Thema“

Energiewende, Bestandserneuerung, Neubau, bezahlbare Mieten, das Auf und Ab an den Finanzmärkten und politische Entscheidungen global und regional. – das sind einige Themenfelder, die sich auf die Entscheidungen in der Wohnungswirtschaft auswirken. Und jetzt stehen noch die großen Datensammler aus dem Silicon Valley bereit und versprechen Dienstleistung. Wir baten den Aareon-Aufsichtsratsvorsitzenden und Aareal-Bank Vorstand Thomas Ortmanns die Herausforderungen mit Blick auf die Wohnungswirtschaft einzuordnen.

Aereon-Aufsichtsratsvorsitzender Thomas Ortmanns Foto Aareal-Bank

Herr Ortmanns, wie nehmen Sie das aktuelle Umfeld momentan war?

Ich würde das aktuelle volkswirtschaftliche Umfeld als „nicht einfach“ bezeichnen. Die Herausforderungen haben zuletzt nicht ab- sondern eher zugenommen. Betrachten wir etwa die Konjunktur in den verschiedenen Erdteilen, so sehen wir ein ähnliches Bild wie in den Jahren zuvor: Die USA und Asien wachsen – wenn auch mit unterschiedlichem Tempo – wir in Europa hinken hinterher. Immerhin hat sich die Konjunktur auf dem „alten Kontinent“ wieder leicht erholt. Klar ist aber auch: Es bleibt, gerade in Europa, ein fragiles Wachstum. Und vor allem eines, das politischen Unsicherheiten ausgesetzt ist.

Was sind derzeit die wesentlichen Tendenzen an den Finanzmärkten?

Uns beschäftigen momentan besonders zwei Faktoren: die anhaltende Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank und die hohe Liquidität an den Märkten. Und dabei ist es völlig einerlei, ob sie die Entwicklung an den Börsen und Anleihenmärkte als große Kapitalsammelstelle, als Kleinanleger mit Blick auf die eigene Altersvorsorge oder als Wohnungsunternehmen mit Blick auf die Immobilienmärkte verfolgen. Die beiden Faktoren haben eine Menge Nebenwirkungen: Die Folgen sind wahlweise Höchststände auf den Aktienmärkten und immer neue historische Tiefs bei den Anleiherenditen oder aber Kapriolen wie in den vergangenen Monaten, als erst der Aktienmarkt auf Talfahrt ging und dann die Anleihemärkte in die Höhe jagten. Kurz: Die Volatilität an den Märkten bleibt unser ständiger Begleiter.

Welche Konsequenzen ergeben sich hieraus für Gewerbe- und Wohnimmobilien?

Die Niedrigzinsen und die hohe Liquidität an den Märkten haben den Anlagedruck bei vielen Kapitalsammelstellen wie Pensionskassen, Versicherungen und Versorgungswerken weiter erhöht. Dies führt auch zu einem zunehmenden Interesse an Gewerbe- und Wohnimmobilien als Anlageklasse. Das Transaktionsvolumen ist in der jüngsten Vergangenheit weiter spürbar angestiegen und die Gefahr von Übertreibungen und Blasenbildungen nimmt weiter zu.

Wie schlägt sich die Wohnungswirtschaft in diesem Umfeld?

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland verzeichnet trotz all dieser Turbulenzen insgesamt eine solide Entwicklung. Die Branche setzt weiterhin auf eine nachhaltige Bestandsentwicklung mit Fokus auf eine Erhöhung der Energieeffizienz und die Schaffung altersgerechten Wohnraums. Und das mit einer gewaltigen finanziellen Power: Allein die im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungs- und Immobiliengesellschaften haben im vergangenen Jahr über elf Milliarden Euro in die Zukunft ihrer Bestände investiert. Dabei sieht sich die Immobilienwirtschaft neben dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld auch direkt von starken Markteingriffen betroffen.

Für die Branche steht in diesem Kontext insbesondere die Mietpreisbremse im Mittelpunkt. Im Frühjahr dieses Jahres ist sie vom Gesetzgeber verabschiedet worden. Wie ordnen Sie die Gesetzesänderungen ein?

Ich glaube nicht, dass man mit derlei staatlichen Eingriffen stark steigende Mieten in den Ballungsregionen verhindert kann. Was nutzt es, die Mietpreisentwicklung künstlich zu deckeln, wenn das Grundproblem nicht gelöst wird: Nach wie vor trifft ein ungebrochener Nachfrage-Boom in vielen Großstädten in der Bundesrepublik auf ein viel zu kleines Angebot an vermietbaren Wohnungen.

Was kann Ihrer Ansicht nach hierbei helfen?

Das einzige probate Mittel gegen steigende Mieten ist meines Erachtens, mehr Wohnraum zu schaffen – durch Neubauten. Das Delta zwischen dem jährlichen Bedarf an neuen Wohnungen und der tatsächlichen Zahl der Baufertigstellungen ist immer noch zu hoch. Wir sollten aber nicht unsere gesamte Energie auf dieses eine Thema lenken und das dann auch im letzten Winkel regulieren. Andere städtebauliche Themen, z.B. der Rückkauf oder die Flüchtlingspolitik, sind mindestens genauso wichtig.

… also ein klarer Fall von Überregulierung?

Es kommt immer auf eine ausgewogene Balance an. Damit wir uns nicht falsch verstehen: Regulierung ist notwendig – in der Wohnungswirtschaft wie in der Bankenbranche. Aber sie muss mit Augenmaß geschehen. Die kumulierten Auswirkungen regulatorischer Initiativen dürfen das Fundament wirtschaftlichen Handelns nicht untergraben: die Möglichkeit, mit den jeweiligen Unternehmungen angemessene Renditen zu erwirtschaften. Denn nur dann kann die Wirtschaft ihrer Kernaufgabe gerecht werden: Mehrwerte für die Gesellschaft zu schaffen. Übertragen auf die Wohnungswirtschaft heißt das: bezahlbaren Wohnraum bereit zu stellen und damit einen Beitrag zur sozialen Gerechtigkeit zu leisten.

Über die Aareal Bank:
Die Aareal Bank Gruppe mit Hauptsitz in Wiesbaden ist einer der führenden internationalen Immobilienspezialisten. Sie ist auf drei Kontinenten – in Europa, Nordamerika und Asien – vertreten. Die Muttergesellschaft des Konzerns ist die im MDAX gelistete Aareal Bank AG. Unter ihrem Dach sind die Unternehmen der Gruppe in den Geschäftssegmenten Strukturierte Immobilienfinanzierungen und Consulting/Dienstleistungen gebündelt. Das Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen umfasst die Immobilienfinanzierungs- und Refinanzierungsaktivitäten der Aareal Bank Gruppe. Hier begleitet sie im Rahmen einer Drei-Kontinente-Strategie nationale und internationale Kunden bei ihren Immobilienprojekten in Europa, Nordamerika und Asien.

Einer der Megatrends für die Wohnungswirtschaft ist nach wie vor die Digitalisierung. Was steht Ihrer Ansicht nach hierbei im Mittelpunkt?

Einer der wesentlichen Aspekte für die Wohnungswirtschaft im Kontext der Digitalisierung ist der strukturierte und wertschaffende Umgang mit schier unfassbaren Datenmengen. Dies hat auch und gerade im wohnungswirtschaftlichen Bereich sehr weitreichende Implikationen, geht es doch dabei zum Beispiel um die „smarte" Analyse und Verwertung des Verhaltens in den eigenen vier Wänden. Die Tech-Giganten aus dem Silicon Valley haben dieses „Big Data"-Potential im Kerngeschäft vieler wohnungswirtschaftlicher Unternehmen längst erkannt. Und sie tun alles, um dieses Potential auch zu heben.

Was kann die Wohnungswirtschaft in Deutschland dagegen tun?

Man muss sich mit den massiven Markteintritten und der zunehmenden Digitalisierung aller Lebens- und Arbeitsbereiche strategisch auseinandersetzen. Die Wohnungswirtschaft hat in jedem Fall einen klaren Startvorteil: Sie kennt ihren Markt, sie kennt ihre Kunden und sie fängt nicht erst heute an, sich mit wohnungswirtschaftlichen Daten zu befassen. Und noch etwas: die Kunden wissen sehr genau woran sie bei den wohnungswirtschaftlichen Unternehmen in Deutschland sind. Dieses Vertrauen ist, gerade wenn es um das eigene Heim geht, ein nicht zu unterschätzender Wettbewerbsvorteil.

Wie wirkt sich diese Entwicklung auf Ihr Geschäft mit der Wohnungswirtschaft aus?

Auch bei diesen neuen Herausforderungen unterstützen wir die Wohnungswirtschaft mit unseren digitalen Lösungen. Wir haben den klaren Anspruch, auch in der digitalen Welt von morgen, für unsere Kunden da zu sein und die gewohnte Qualität der Aareal Bank Gruppe auch im digitalen Zeitalter zu liefern. Damit verbinden wir das Versprechen, intelligente, passgenaue Produkte und Dienstleistungen für die Wohnungswirtschaft zu entwickeln. Aber wir versprechen nicht nur, sondern wir tun auch etwas um dieses Versprechen einzulösen, etwa indem wir viel in die Forschung und Entwicklung wohnungswirtschaftlicher IT-Produkte investieren.

Herr Ortmanns, danke für das Gespräch.

Über Thomas Ortmanns:
Thomas Ortmanns ist seit 2005 Mitglied des Vorstands der Aareal Bank AG und verantwortet die Ressorts Institutionelle Wohnungswirtschaft, Treasury, Organisation und Information Technology. Er hat verschiedene Mandate inne, so beispielsweise als Vorsitzender des Aufsichtsrats der Aareon AG und der Deutsche Bau- und Grundstücks-Aktiengesellschaft, sowie als Aufsichtsratsmitglied der HypZert GmbH, Deutschlands führendem Unternehmen im Bereich Personalzertifizierung von Immobiliengutachtern, und als Mitglied des Immobilienbeirats des Energieunternehmens MVV Energie AG.

Führung / Kommunikation

NEUE LÜBECKER: jetzt können die Genossenschafts-Mitglieder auch über viele Themen online mitbestimmen.

In einer Wohnungsbaugenossenschaft wohnen die Mitglieder nicht nur, sie können auch über viele Themen selbst entscheiden und ihr eigenes Wohnumfeld noch attraktiver und lebenswerter machen. Gewöhnlich kennt man die Mitbestimmung nur aus der jährlich stattfindenden Vertreterversammlung, in der es unter anderem um die Entlastung des Vorstandes und die Verwendung des Bilanzgewinnes geht. Die Lübecker Genossenschaft änderte dies schon vor vielen Jahren und ließ bei diversen Themen rund um die Wohnung einfach die Bewohner abstimmen. Hier setzt die NL an und entwickelt die Mitbestimmung online weiter.

Erst den Zugangscode eingeben. Bild: Neue Lübecker

„Ein Ergebnis der letzten Mitgliederbefragung war, dass unsere Mitglieder viele kleine Themen bewegen, über die sie auch gern abstimmen möchten“, berichtet NL-Vorstandsvorsitzender, Marcel Sonntag. „Ob es unter anderem die Farbe des Treppenhauses oder des ganzen Gebäudes ist, die Bänke in den Außenanlagen, die Nutzung von Stellplätzen oder der Anbau von Balkonen. Wir lassen die entscheiden, die sich in ihrem Zuhause wohlfühlen sollen: unsere Mitglieder“, so Sonntag weiter.

Das neue Tool ist in die NL-Website eingebunden und nur für die Mitglieder erreichbar, für die die Genossenschaft aktuell eine Abstimmung eingerichtet hat. Nach dem Abschluss der Umfrage ist das Ergebnis schnell ausgewertet und fertig, um es den Mitgliedern zu präsentieren sowie nach einem einfachen Mehrheitsbeschluss umzusetzen. Für alle, die keinen Internetanschluss besitzen, besteht natürlich weiterhin die Möglichkeit, den Wunsch per Brief, Telefon oder persönlich zu äußern.

Mit 15.096 Wohnungen und 17.066 Mitgliedern ist die NEUE LÜBECKER eine der größten Baugenossenschaften Norddeutschlands. Als Dienstleistungsgenossenschaft bietet sie ihren Mitgliedern moderne Qualitätswohnungen zu fairen Preisen und exzellenten Service

„Wir gehen mit diesem neuen Service einen weiteren Schritt in die Richtung „Digitalisierung der Wohnungswirtschaft“ und bauen damit die Servicequalität in unserer Genossenschaft weiter aus“, so der Vorstandsvorsitzende.

Timo Jürs

Neben dem Hauptsitz in Lübeck unterhält die NEUE LÜBECKER daher Service-Center und ServiceBüros in Ahrensburg, Crivitz, Elmshorn, Hagenow, Schwarzenbek und Schwerin.

Führung / Kommunikation

Internet-TV statt SAT-Schüssel – Trendwende in der Rechtsprechung: Mieter müssen häufig Parabolantennen entfernen, Vermieter darf auf Internetfernsehen verweisen

Immer wiederkehrender Streitpunkt zwischen Mietern und Vermietern war und ist die Frage, ob der Vermieter die Installation einer Satellitenantenne („Schüssel") seitens des Mieters am Gebäude dulden muss. Während der Vermieter in der Regel die optische Beeinträchtigung durch die Satellitenantenne und deren Verkabelung verhindern will, kann der Mieter ein berechtigtes Interesse an deren Anbringung haben. Hier kollidiert das Grundrecht des Mieters auf ungehinderte Unterrichtung aus allgemein zugänglichen Quellen mit dem zugunsten des Vermieters wirkenden Schutz des Eigentums.

Ingo Haiges ist Partner der Kanzlei LTA. Haiges Herman Anderson LLP. Er ist in München als Rechtsanwalt tätig mit Schwerpunkt im Recht der Neuen Medien sowie im TK- und IP-Recht Fotos ConstantinFilm;Universal;KabelDeutschland(2)

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ist es erforderlich, die wechselseitigen Interessen im Einzelfall abzuwägen (BGH VIII ZR 260/06). Insbesondere wenn das terrestrisch oder über Kabel empfangbare Fernsehprogramm für einen ausländischen Mieter nur ein sehr eingeschränktes oder überhaupt kein Programm in seiner Muttersprache bietet, haben ihm die Gerichte in den zurückliegenden Jahren das Recht zugebilligt, eine Satellitenantenne am Gebäude anzubringen. Laut Statistischem Bundesamt haben im ersten Quartal 2013 in Deutschland bereits 79 Prozent der Personen im Alter über neun Jahren das Internet genutzt.

Verfügt der Mieter über einen Internetanschluss mit ausreichender Bandbreite, ist er auch in der Lage, über das Internet eine Vielzahl von Fernsehprogrammen in seiner Muttersprache zu empfangen. Diese technische Entwicklung wird mittlerweile zunehmend auch von der Rechtsprechung nachvollzogen. Zwar sind auch Kostenfragen im Rahmen der Abwägung für oder gegen den Anspruch auf Anbringung einer Satellitenantenne zu berücksichtigen. Die Kostendifferenz zwischen Sat-TV und Internet-TV zur Versorgung des Mieters schlägt aber, wenn überhaupt, nicht wesentlich zu Buche.

Zumutbare Alternative

Vor diesem Hintergrund gelangen immer mehr Gerichte zu dem Ergebnis, dass die Alternative Internetfernsehen dem Mieter auch im Hinblick auf die notwendigen technischen Fähigkeiten und die Qualität der Übertragung zumutbar ist und damit ein Rechtsanspruch auf die Anbringung einer Satellitenantenne nicht besteht. Einschlägige Urteile zu dieser Thematik sind zum Beispiel:

AG Frankfurt (Az: 33 C 3540/07, 33 C 3540/07-31) und LG Wuppertal (Az: 9 S 28/11). Bereits jetzt ist daher die Zahl der Bewohner, die einen solchen Anspruch haben, nur noch gering und wird in Zukunft weiter zurückgehen.

Der Text wurde entnommen aus KabelPerspektiven

Ingo Haiges

Führung / Kommunikation

WIRO Rostock: 22,6 Mio. Bilanzgewinn – 1,42 Prozent Leerstand – Holzhalbinsel: 180 neue Wohnungen für 52 Millionen Euro

Mit einem überaus positiven Ergebnis beendet die WIRO Wohnen in Rostock das Geschäftsjahr 2014. Auf der Bilanz-Pressekonferenz verkündete der Vorsitzende der Geschäftsführung, Ralf Zimlich, gute Nachrichten: „Das vergangene Jahr war das beste in der Firmengeschichte. Der Bilanzgewinn stieg deutlich an: auf 22,6 Millionen Euro (Vorjahr: 17,2 Millionen Euro)." Damit unterstreiche das kommunale Wohnungsunternehmen seine Position als verlässlicher Partner für die Hansestadt Rostock, so Zimlich weiter. „Die WIRO ist eine Perle der städtischen Unternehmen."

Visualisierung zur geplanten Bebauung auf der Holzhalbinsel. Bildquelle: WIRO / nps tchoban voss GmbH & Co. KG

Die Entscheidung über die Verwendung des Bilanzgewinns trifft die Gesellschafterin nach der Empfehlung durch den Aufsichtsrat. Die Gremien sind dem Vorschlag gefolgt, 14 Millionen Euro des Bilanzgewinns an die Hansestadt Rostock auszuschütten.

Vom Bilanzgewinn: 14 Mio. Euro erhält die Stadt Rostock

Wohnen bei der WIRO

Vor 25 Jahren gegründet, steht die WIRO heute für Wohnfühlen in Rostock: Zum 31. Dezember 2014 bewirtschaftete die WIRO 35.604 eigene Wohnungen (Vorjahr: 35.644) sowie 623 Gewerbeflächen (Vorjahr: 627) und 9.316 Garagen/Stellplätze (Vorjahr: 9.259). Weitere Geschäftsfelder sind die Fremdverwaltung sowie die Verwaltung von Wohnungseigentum. Nur 1,42 Prozent aller vermietbaren WIRO-Wohnungen standen im Jahresdurchschnitt leer (Vorjahr: 1,58 Prozent; 2005: 6,23 Prozent). Der ausgewiesene Leerstand

Die WIRO Wohnfühlgesellschaft zählt mit rund 36.000 Wohnungen und fast 600 Mitarbeitern zu den größten und leistungsfähigsten Wohnungsunternehmen Norddeutschlands. Fast ein Drittel der Rostocker wohnt bei der WIRO, unsere Bestände befinden sich in allen Stadtteilen der Hansestadt. Bester Service, moderner Wohnraum zu fairen Mietpreisen und eine ausgeprägte Kundenorientierung bilden die Basis, um unserer wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Verantwortung als kommunaler Vermieter gerecht zu werden.

Das neue Werftdreieck, ein innerstädtisches Wohnviertel wird geplant; Luftbild Wiro

ist hauptsächlich durch Wohnungswechsel bedingt. Die Quote ist in einigen Stadtteilen höher. In Markgrafenheide, Warnemünde und Toitenwinkel wird der leicht erhöhte Leerstand bewusst akzeptiert, um ganze Wohnanlagen umfangreich modernisieren zu können.

Alle Einkommensgruppen können bei der WIRO eine Wohnung finden, so steht es im Gesellschaftervertrag. Und so wird es auch bleiben. Pro Quadratmeter lag die durchschnittliche Nettokaltmiete 2014 bei 5,66 Euro. Am teuersten wohnen WIRO-Mieter im Stadtteil Warnemünde (6,72 Euro pro Quadratmeter), am günstigsten in Schmarl (5,07 Euro). In den vergangenen fünf Jahren sind die Durchschnittsmieten um 16 Cent gestiegen. Die WIRO bietet 70.000 Mietern mehr als nur ein Dach über dem Kopf: „Bei uns wohnen die zufriedensten Mieter Norddeutschlands," so Ralf Zimlich: „Familien mit Kindern fühlen sich bei uns genauso wohl wie ältere Menschen oder Studierende. Das belegt die Mieterumfrage der TTR-Group unter den 25 größten Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland, in der wir den zweiten Platz errungen haben."

Neubau und Modernisierung

Auch bei der Projektentwicklung war die WIRO im Jahr 2014 sehr erfolgreich. Das belegt zum Beispiel der Ansturm auf die 39 im Februar bezogenen Wohnungen im Fritz-Meyer-Scharffenberg-Weg in Groß Klein. Auch der Umbau eines Wohnblocks zum Energiesparhaus in der Joliot-Curie-Allee 23 bis 26 im Stadtteil Toitenwinkel löste große Nachfrage aus – lange vor dem offiziellen Einzugstermin Anfang 2015.

„Der WIRO-Bestand wurde seit der Unternehmensgründung vollständig saniert und energieeffizient modernisiert", machte der Technische Geschäftsführer der WIRO, Christian Urban deutlich. „Um unsere Wohnanlagen auf einem zeitgemäßen Stand zu halten, investieren wir regelmäßig, denn natürlich gibt es immer etwas zu tun: Dächer, Fassaden und Treppenhäuser müssen erneuert werden." Ein Fokus liegt auf erneuerbaren Energien. Die WIRO betreibt Fotovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, die erste Eisspeicherheizung ging in diesem Jahr im Stadtteil Groß Klein in Betrieb, so Urban weiter. „In den kommenden Jahren bauen wir verstärkt solarthermische Anlagen. Sie funktionieren rund ums Jahr und senken die Betriebskosten für Warmwasser und Heizung."

Eine immer größere Rolle spielen altersgerechte Umbauten der Bestände. Damit reagiert das Unternehmen auf die demografische Entwicklung. Christian Urban: „Dazu gehören unter anderem der Bau von Aufzügen, Rampen an den Hauseingängen sowie moderne Klingelanlagen mit Notruffunktion und elektronisch betriebenen Eingangstüren."

Im laufenden Jahr hat die WIRO das Budget aufgestockt: 2015 sind 33 Millionen Euro für Modernisierungen und Instandhaltung eingeplant - für eine Bestands-Entwicklung mit Augenmaß, bei der über die Jahre gleichmäßig und nachhaltig investiert wird.

Ausblick 2015

Auch für das laufende Jahr hat sich die WIRO einiges vorgenommen: Im Fokus dabei steht, die Zufriedenheit der Mieter weiter hoch zu halten. Darum baut die WIRO ab Mitte Juli ihr Bürohaus in der Langen Straße um. Kunden und Mitarbeiter haben hier künftig viel mehr Platz. „Das derzeit größte Neubau-Projekt der WIRO startet am 26. Juni auf der Holzhalbinsel im Rostocker Stadthafen“, so Ralf Zimlich. „Um auf den steigenden innerstädtischen Wohnungsbedarf zu reagieren, baut die WIRO 180 Wohnungen. Wir investieren dort insgesamt 52 Millionen Euro.“

Mehr Platz für Kunden und Mitarbeiter

Anfang Juli feiert das Unternehmen im kleinen Rahmen mit Bauherren und Interessenten im neuen Wohngebiet „Am Golfplatz“ in Diedrichshagen. Unweit der Ostsee sind 76 Grundstücke, vor allem für Einfamilien- und Doppelhäuser, entstanden: 30 Bauplätze gehören der WIRO, die das gesamte Gebiet erschlossen hat. Baustart für das Warnemünder Dünenquartier ist der 20. Juli. Zwischen Sportplatz und Jugendherberge, wo die Ostsee-Sparkasse Rostock bereits sechs Gebäude mit Eigentumswohnungen errichtet hat, baut die WIRO vier Häuser mit 60 Mietwohnungen.

Projekte der Zukunft

Aufgrund der starken Nachfrage plant die WIRO, weitere Standorte in der Stadt zu erschließen und mit Wohnhäusern zu bebauen. So soll am Werftdreieck ein neues Wohnquartier entstehen. In das Vorhaben werden die Rostockerinnen und Rostocker weit über das vorgeschriebene Maß hinaus einbezogen. Ralf Zimlich: „Bevor in einem ersten Schritt ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt wird, suchen wir den Dialog und sammeln auf Info-Veranstaltungen und Quartiers-Spaziergängen die Wünsche und Bedürfnisse der Anrainer, um zu einem guten Ergebnis zu kommen.“ Viele Hinweise und Fragen erreichen die WIRO derzeit über die Internetseite www.werftdreieck-rostock.de

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

Auch wenn es mit den Olympischen Segelwettbewerben in Warnemünde vorerst nichts wird – Segelsport und Großveranstaltungen sind ein wichtiger Pfeiler der WIRO-Planungen für die Mittelmole. „Vor allem sollen auf unseren Flächen aber Wohnungen und Parkplätze entstehen", sagte Ralf Zimlich. Einen genauen Zeitplan dafür gibt es noch nicht. Die Bürgerschaft hat gerade beschlossen, im Herbst das weitere Verfahren festzuzurren. Erst wenn unter Federführung der Stadtplanung der Strukturplan steht, kann das Unternehmen in das B-Plan-Verfahren einsteigen. Die notwendigen Sicherungsarbeiten auf der Mittelmole sind beendet. Auf der neu entstandenen Fläche verbindet nun ein Fußweg mit Panoramablick den Neuen und den Alten Strom. „Wir freuen uns, dass der Rundweg von Einheimischen und Gästen so gut angenommen wird", so der Vorsitzende der Geschäftsführung. Weitere Bauarbeiten auf der Mittelmole plant die WIRO derzeit nicht.

Leben und arbeiten in der Hansestadt

Soziale Projekte wie die Aktion „Lernen - aber satt" werden gefördert

Die WIRO engagiert sich für stabile Quartiere, betreibt Mietertreffs, bewirtschaftet 100 Spielplätze, acht Turnhallen und unterstützt viele Stadtteilfeste. Die Verbundenheit der WIRO mit ihrer Heimatstadt und den Menschen zeigt sich nicht zuletzt auch in den vielen finanziell unterstützten sozialen, kulturellen und sportlichen Aktivitäten. Mehr als 350.000 Euro reichte das Unternehmen im vergangenen Jahr an Spenden und Sponsoring aus. Damit zählt der kommunale Vermieter zu den größten Förderern in der Region. „Die WIRO tut Rostock gut. Sie ist Vorreiterin bei der Sanierung und dem Neubau von Wohnungen in unserer Stadt und übernimmt dabei auch soziale Verantwortung. Einrichtungen, Vereine und Initiativen im Kinder- und Jugendbereich werden ebenso unterstützt wie das Engagement älterer Menschen", lobt Rostocks Oberbürgermeister Roland Methling.

Veranstaltungen wie die Warnemünder Woche oder die Hanse Sail konnten mithilfe dieses Sponsorings begleitet und verwirklicht werden. Aber auch das Theater Mechaje, der Rostocker Zoo und die Kunsthalle Rostock profitieren. Im vergangenen Jahr förderte das Unternehmen etwa 90 Einrichtungen, Vereine und Institutionen, darunter auch soziale Projekte wie die Aktion „Lernen - aber satt". Im Sport unterstützt es auch in diesem Jahr wieder die Handballer des HC Empor Rostock und die Basketballer der Rostock Seawolves, den Rostock Piranhas Eishockeyverein oder den Rostocker Behindertensportverein.

Die WIRO und ihre Tochtergesellschaften gehören zu den größten Arbeitgebern in Rostock. Aktuell haben hier fast 600 Frauen und Männer einen anspruchsvollen Arbeits- und Ausbildungsplatz. Auch das gehört zur Stärkung der Region. Denn Löhne und Gehälter werden hier gezahlt und auch hier wieder ausgegeben.

Fazit:

Die WIRO hat sich entwickelt, von der Gebäudewirtschaft Rostock zur Wohnfühlgesellschaft. Wer das Wort „Wohnfühlen" (noch) nicht kennt: Es ist unser Versprechen, dass die Erwartungen unserer Mieter im Mittelpunkt der Arbeit stehen.

Carsten Klehn
Dagmar Horning

Führung / Kommunikation

Elektronische Rechnungen: Die häufigen Fehler und wie sie Rechnungsaussteller und -empfänger vermeiden

Immer mehr kleine und mittlere Firmen empfangen Rechnungen auf elektronischem Wege. Während Rechnungsaussteller vor Start des sogenannten „E-Invoicing" eingehende Vorbereitungen treffen müssen, flattern digitale Abrechnungen Empfängern zum Teil unvermittelt ins Haus. Der Empfang elektronischer Abrechnungsdokumente birgt einige steuerliche Fallstricke, warnt die Wirtschaftskanzlei WWS in Mönchengladbach. Unternehmen sollten jetzt die Handhabung digitaler Rechnungen überprüfen und Fehlerquellen systematisch beseitigen. Ansonsten drohen hohe Steuernachzahlungen oder Bußgelder.

„Empfänger elektronischer Rechnungen sollten die steuerlichen Pflichten keinesfalls unterschätzen", warnt Torsten Lambertz, Steuerberater bei der WWS. Grundsätzlich müssen digitale Rechnungen die gleichen formalen Rechnungskriterien erfüllen wie Papierrechnungen. Leicht werden bei der Belegprüfung am Bildschirm Fehler übersehen. Daher sollten Unternehmen den für die Rechnungsprüfung verantwortlichen Mitarbeitern Checklisten an die Hand geben, mit denen sie die formale und inhaltliche Richtigkeit lückenlos prüfen können. Darüber hinaus müssen Rechnungsempfänger die Echtheit der Herkunft und die Unversehrtheit des Dokuments sicherstellen. Dies kann eine elektronische Signatur oder die Übermittlung per Electronic Data Interchange (EDI)-Verfahren automatisch gewährleisten. Andernfalls müssen Unternehmen dies mit firmenindividuellen Kontrollverfahren prüfen.

Neben der Rechnungskontrolle erfordert auch die Archivierung digitaler Rechnungen erhöhte Aufmerksamkeit. „Der Ausdruck eines digitalen Dokuments auf Papier und die anschließende Belegablage reichen aus Sicht der Finanzverwaltung für Archivierungszwecke nicht aus", betont WWS-Steuerberater Lambertz. „Eine elektronische Rechnung muss grundsätzlich in dem Datenformat aufbewahrt werden und jederzeit lesbar sein, in dem sie empfangen wurde." Die Folge: Unternehmen müssen auch die Softwareprogramme zur Anzeige und Auswertung der Dateien während der gesetzlichen Aufbewahrungspflicht von zehn Jahren vorhalten. Andernfalls kann es spätestens bei einer Betriebsprüfung zu bösen Überraschungen kommen.

Eine elektronische Rechnung muss grundsätzlich in dem Datenformat aufbewahrt werden und jederzeit lesbar sein, in dem sie empfangen wurde

Viele Rechnungssteller versenden Abrechnungen per E-Mail. Bisweilen enthält auch die E-Mail steuerrelevante Daten wie etwa einen Hinweis auf Skonto. Dann müssen Rechnungsempfänger nicht nur die digitale Rechnung, sondern auch die E-Mail mit allen Anhängen und Verknüpfungen aufbewahren. „Verstöße gegen die Aufbewahrungsvorschriften gelten als Ordnungswidrigkeit", warnt WWS-Experte Lambertz. „Bei nachlässiger Handhabung ist der Vorsteuerabzug gefährdet. Zudem können die Finanzbehörden Geldbußen von bis zu 5.000 Euro verhängen."

Geldbußen von bis zu 5.000 Euro

Auch für die Bearbeitung eingehender digitaler Rechnungen machen die Finanzbehörden strenge Vorgaben. Das Anbringen von Informationen wie Buchungsvermerken, Indexierungen oder Barcodes darf keinen Einfluss auf die Lesbarkeit des Originalzustands haben. Unternehmen müssen alle elektronischen Bearbeitungsvorgänge protokollieren und zusammen mit dem digitalen Dokument abspeichern. Nur so ist die Nachvollziehbarkeit und Prüfbarkeit des Originals und seiner Ergänzungen gewährleistet.

Unternehmen müssen elektronische Rechnungen nicht zwangsläufig dulden. Der Rechnungsaussteller muss vorab das Einverständnis des Empfängers einholen. Doch Vorsicht: „Eine Zustimmung kann auch durch die Anerkennung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen erfolgen, die den Versand digitaler Rechnungen einschließt", sagt WWS-Berater Lambertz. „So lange die Einhaltung aller steuerlichen Vorgaben nicht gewährleistet ist, sollten Unternehmen sicherheitshalber auf Papierrechnungen bestehen."

Richtig eingesetzt bieten digitale Rechnungen Vorteile für alle Beteiligten. Rechnungsteller sparen Kosten für Papier, Druck und Porto und beschleunigen die Zustellung, was sich positiv auf die Liquidität auswirkt. Rechnungsempfänger müssen eingehende digitale Rechnungen nicht einscannen und können Belege räumlich und zeitlich unabhängig zur weiteren Bearbeitung zugänglich machen. Unternehmen ohne elektronischen Rechnungsaustausch sollten jetzt prüfen, wann es sinnvoll ist, das Thema E-Invoicing systematisch anzugehen. Firmen sollten frühzeitig mit ihrem steuerlichen Berater klären, welche Verfahrensweisen sinnvoll und praktikabel sind.

WWS Wirtz, Walter, Schmitz GmbH

www.wws-gruppe.de

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

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Führung / Kommunikation

Bauverein Breisgau eG: 2014 rund 50 % mehr investiert 22,5 Mio. Euro in den Neubau – 9,2 Mio. in die Bestandswohnungen

Seit 116 Jahren prägt der Bauverein Breisgau die städtebauliche Entwicklung und den Mietwohnungsmarkt in Freiburg. Um dem prekären Mangel an bezahlbaren Wohnungen entgegenzuwirken, investierte die Wohnungsbaugenossenschaft im vergangenen Geschäftsjahr 31,7 Millionen Euro in den Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen sowie in Wert erhaltende Maßnahmen im Wohnungsbestand.

Wohnen in Emmendingen
Bild BVB

Möglich waren diese hohen Investitionen aufgrund kontinuierlich nachhaltigen Wirtschaftens. Lag das Investitionsvolumen in den Vorjahren bereits auf recht hohem Niveau, flossen zuletzt 22,5 Millionen Euro in den Bau und die Bauvorbereitung von 19 Neubauprojekten in Freiburg und den Umlandgemeinden. Entstehen werden dabei 494 preisgünstige Mietwohnungen und 56 Eigentumswohnungen für die Mieter und Mitglieder des Bauvereins. Zur Entwicklung zukunftsfähiger Quartiere gehören für den Bauverein generationenfreundliche Wohnkonzepte und, sofern möglich, soziale Infrastrukturen. So ist bei den Projekten die Errichtung von Quartierszentren mit Gemeinschaftsräumen, von Kindertagesstätten und Senioreneinrichtungen sowie Gewerbeeinheiten für wohnortnahe Dienstleistungen geplant. Der Bauverein steigerte seine Investitionen in den Neubau im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 50 Prozent.

494 preisgünstige Mietwohnungen sind im Neubau

Investitionen in Energieeffizienz und Wohnkomfort

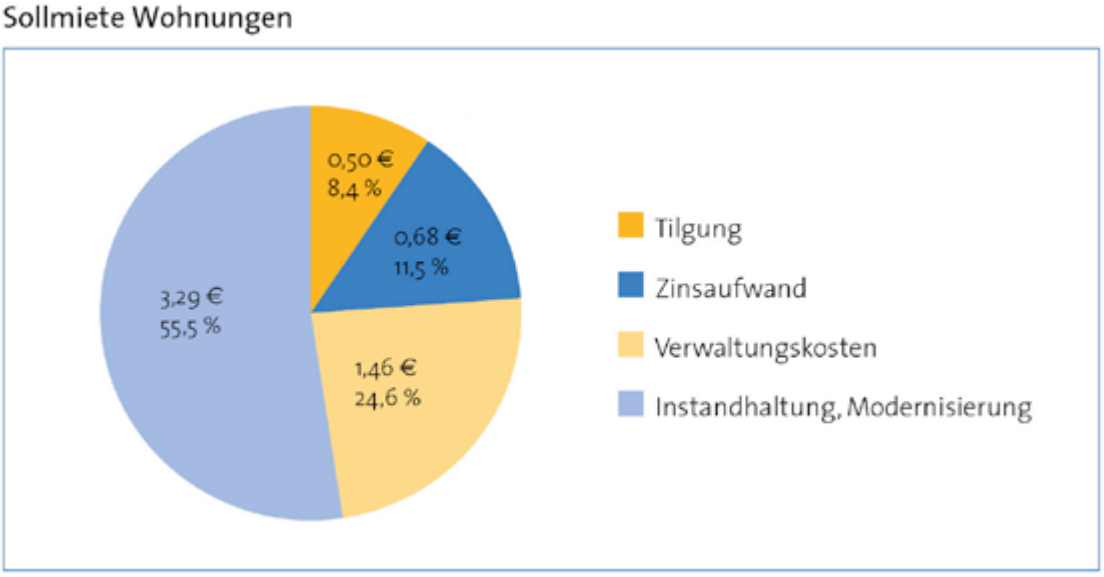
Die Genossenschaft bewirtschaftete im vergangenen Geschäftsjahr 4814 Bestandswohnungen, 2575 Garagen und Stellplätze sowie 142 Gewerbeeinheiten. Zu den großen Herausforderungen der Zeit gehört für Wohnungsunternehmen die energetische Sanierung und Modernisierung der Wohngebäude aus den 1950er, 60er und 70er-Jahren. Für die Energieeffizienz und den Wohnkomfort im Bestand gab der Bauverein 9,2 Millionen Euro aus. Die energetischen Modernisierungsmaßnahmen und kontinuierliche Umstellung der Energieerzeugung auf regenerative Energien führten zu großen Einsparungen im Energie- und CO2-Verbrauch. „Die Investitionen in den Bestand", so Disch, „werden auch zukünftig auf hohem Niveau fortgeführt. Die Maßnahmen selbst werden sich jedoch mehr auf die Bereiche Instandhaltung und Wohnwertverbesserungen konzentrieren, da die energetischen Sanierungen bei einem Großteil der Wohngebäude abgeschlossen sind." Dagegen rücken Dächer, Haustechnik, Grundleitungen und Elektroinstallationen in den Fokus. Darüber hinaus galt und gilt es, den Wohnungsbestand den Bedürfnissen einer älter werdenden Gesellschaft anzupassen. „Der demografische Wandel," so Disch, „stellt Wohnungsunternehmen auch in dieser Hinsicht vor große Herausforderungen."

Große Herausforderung bei der Sanierung und Modernisierung der Wohngebäude aus den 1950er, 60er und 70er-Jahren

Die wohnungswirtschaftlichen Leistungen im Geschäftsjahr 2014

Modernisierung/Instandhaltung	9,2 Mio. € (Vorjahr 7,5 Mio. €)
Neubau von Mietwohnungen und andere Bauten	14,7 Mio. € (Vorjahr 10,1 Mio. €)
Bauträgermaßnahmen	7,8 Mio. € (Vorjahr 1,9 Mio. €)
Gesamtinvestition	31,7 Mio. € (Vorjahr 19,5 Mio. €)

Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag in 2014 mit 5,93 Euro pro Quadratmeter trotz hoher Modernisierungskosten cirka 22 Prozent unter dem Mietspiegelniveau. „Unsere Miethöhen", erklärt Doris Reiprich, „orientieren sich durchweg an der jeweiligen Kostenmiete, bewusst wurden Mieterhöhungspotenziale nicht ausgeschöpft, um dem Grundsatz der Mitgliederförderung Rechnung zu tragen."



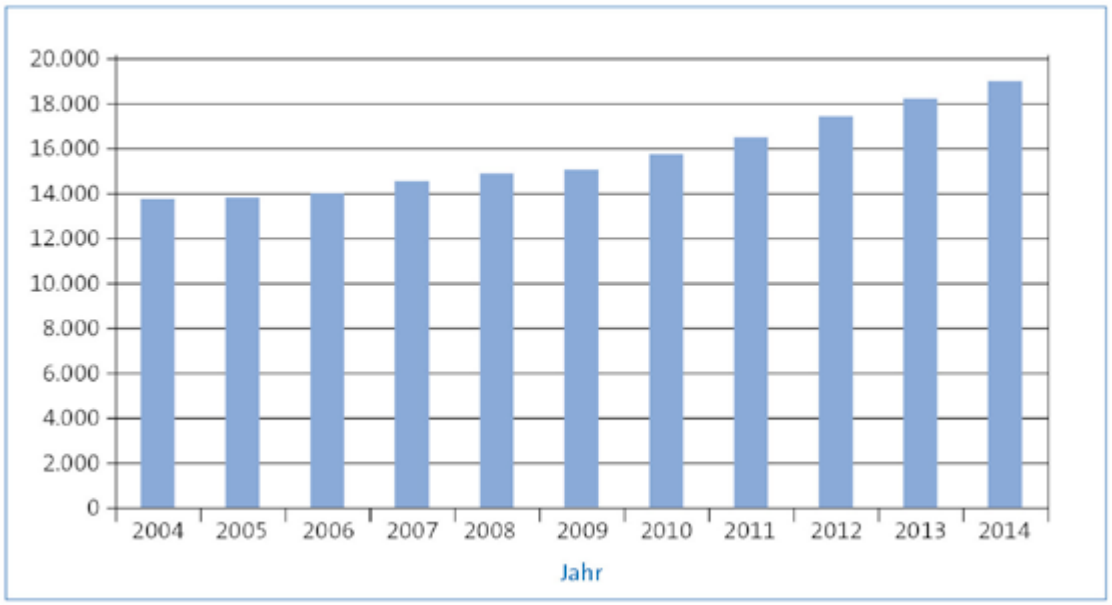
Ambitioniertes Wohnungsbauprogramm: Bis 2019 sind Investitionen in Höhe von 150 Millionen Euro für den Neubau von 500 Mietwohnungen geplant.

„Die erzielten Geschäftsergebnisse und die gute Liquidität unserer Genossenschaft", so Bauvereinsvorstand Reinhard Disch, „bilden eine solide finanzielle Grundlage für unser ambitioniertes Wohnungsbauprogramm. Für den geplanten Neubau von rund 500 Mietwohnungen rechnen wir bis 2019 mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 150 Millionen Euro, im laufenden Geschäftsjahr mit 14,7 Millionen Euro".

„Es ist ein großer wohnungswirtschaftlicher Beitrag", so der Aufsichtsratvorsitzende Jürgen Seemann, "den wir in Freiburg und der Region angesichts des angespannten Wohnungsmarktes für unsere Mitglieder leisten und auch zukünftig leisten wollen." Beim Bauverein sind aktuell 1750 Mitglieder als wohnungssu-

chend gemeldet. Der Zulauf zum Bauverein Breisgau hält unvermindert an. Erneut zählte die Genossenschaft mehr Neumitglieder als im Vorjahr – bis zum Jahresende hatten 1226 Personen Anteile für eine Mitgliedschaft gezeichnet. Insgesamt ist die Solidargemeinschaft 2014 auf über 19.000 Mitglieder angewachsen.

Entwicklung Mitglieder



Investitionen in verantwortungsvolle Quartiersentwicklung sorgen für sicheres, bezahlbares Wohnen in stabilen Nachbarschaften.

Von jeher sieht sich der Bauverein einer nachhaltigen Wohnungswirtschaft verpflichtet. Diese schließt nicht nur architektonische, wirtschaftliche und ökologische Aspekte, sondern auch gesellschaftliche und soziale Aspekte ein. Großen Wert legt der Bauverein dabei auf Quartiere mit ausgewogenen Bewohnerstrukturen und sozial stabilen Nachbarschaften. Neben den Investitionen in die Wohn- und Lebensqualität seiner Wohnanlagen sind dies Investitionen, die jährlich im sechsstelligen Bereich in das soziale Quartiersmanagement fließen.

Im Hinblick auf die demografische Entwicklung sorgen darüber hinaus zukunftstaugliche generationenfreundliche Wohnkonzepte mit entsprechenden Infrastrukturen dafür, dass die wachsende Gruppe älterer Menschen bis ins hohe Alter selbständig und unabhängig in der vertrauten Umgebung wohnen kann. Damit das Mit- und Füreinander der Generationen und Menschen verschiedener Einkommensschichten und Kulturen funktioniert, investiert die Genossenschaft Jahr für Jahr erhebliche Beträge in den Bau und die Einrichtung von Quartierszentren, in Personal für das soziale Quartiersmanagement und die Arbeit des gemeinnützigen Vereins „Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V." Dieser initiiert mit Ehrenamtlichen Nachbarschaftshilfen in den Quartieren sowie vielfältige Angebote, die das Zusammenleben und nachbarschaftliche Miteinander fördern.

Karina Mrowetz

Führung / Kommunikation

Leipzig: WG „Lipsia“ eG – Drei Prozent Dividende – 14,5 Millionen Euro Investitionen – 6,2 Millionen Euro mehr Spareinlagen

Genossenschaftliches Wohnen ist in Leipzig ein Erfolgsmodell. Das belegt der aktuelle Geschäftsbericht der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG anlässlich der diesjährigen Vertreterversammlung. Sinkende Leerstände, die mit durchschnittlich 5,1 Prozent (2013: 5,7 %) unter dem Stadtmittel liegen, ein Plus an Mitgliederzahlen und ein Jahresüberschuss von 1,4 Millionen Euro zeigen die Stabilität des Leipziger Wohnungsunternehmens. Die aktuelle finanzielle Lage der Genossenschaft ist beständig, so dass sie 2014 rund zehn Millionen Euro in Modernisierungen und Instandhaltungen investieren konnte. Zusätzliche 4,5 Millionen Euro wurden in den Neubau „Kulkwitzer See-Terrassen“ in Grünau eingebracht.

„Der Erhalt des Bestandes und die Investitionen in die Zukunft gehören zu den Eckpfeilern unserer Geschäftstätigkeit“, betont Lipsia-Finanzvorstand Dr. Kristina Fleischer zur positiven Bilanz. Grund für das gute Ergebnis war u.a. eine sinkende Leerstandsquote der Wohnungen und die Senkung des Zinsaufwandes gegenüber dem Vorjahr. 2014 war damit für die WG „Lipsia“ eG ein erfolgreiches Jahr. Auch 2015 rechnet die Wohnungsgenossenschaft erneut mit einem Jahresüberschuss – trotz des weiteren Anstiegs der Ausgaben für Aufwendungen, Modernisierungen, Instandsetzungen und Instandhaltungen. „Leipzig ist eine der am stärksten wachsenden Kommunen Deutschlands. Die Arbeitslosenquoten sinken, die Gewerbesteuereinnahmen steigen. Auch wir werden zum Wachstum beitragen und investieren in Leipzig weiter – für gutes Wohnen“, so Vorstand Wilhelm Grewatsch.

Vor diesem Hintergrund sorgt die „Lipsia“ eG in Leipzig vergangenes Jahr nicht nur für moderne Wohnungen, sondern auch für bezahlbare Mieten. Die Kaltmiete betrug 2014 durchschnittlich 4,84 Euro pro Quadratmeter (2013: 4,81 Euro pro Quadratmeter). Grund für die leichte Erhöhung sind die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen.

Im Sinne der Mitglieder werden auch dieses Jahr erneut Dividenden ausgeschüttet

Auf der letzten Vertreterversammlung wurde einstimmig eine dreiprozentige Dividende beschlossen, die jedes Mitglied erhält.Die hauseigene Spareinrichtung geht ebenfalls mit dem Aufwärtstrend. Im vergangenen Jahr stiegen die Spareinlagen der Genossenschaftsmitglieder um 6,2 Millionen Euro auf 57 Millionen Euro. Diese werden für die Ablösung von Bankdarlehen und Investitionen verwendet. Ein Teil wird als Liquiditätsreserve angelegt. Es erfolgen keine spekulativen Anlagen. „Unsere Genossenschaft verfügt über geordnete wirtschaftliche und finanzielle Verhältnisse. Wir haben eine sehr hohe Finanzreserve bei einem sinkenden Verschuldungsrad“, bestätigt Lipsia-Finanzvorstand Dr. Kristina Fleischer. Für 2015 setzt die WG „Lipsia“ eG ihren Investitionskurs fort. „Unsere Mitglieder fragen immer stärker nach Aufzügen oder Balkonen. Dem versuchen wir soweit wie möglich nachzukommen. Aber um dauerhaft Mitglieder zu halten und neue zu gewinnen, werden auch Häuser mit moderneren Grundrissen benötigt. Deshalb planen wir weiteren Neubau“, gibt Vorstand Wilhelm Grewatsch einen Ausblick auf das laufende Jahr. Durch das anhaltend hohe Einwohnerwachstum rechnet er mit einem weiteren Absinken des Leerstandes.

Swenia Teichmann

Lipsia“ eG in Zahlen
Wohnungsbestand (31.12.2014)
7.972 Wohnungen
469.135 Quadratmeter Gesamtfläche
93 Prozent sind komplex- oder teilsaniert
haftende Mitglieder
8.369 (2013: 8.238)

Sanierungsbeispiel 2014
Balkone, Ratzelstraße 20-24
Aufzugsanlagen, Rübezahlweg 30-36, Gersterstraße 58-64
Treppenhäuser, Parthenstraße 4
Fassaden, Elsterstraße 14-20
Außenanlagen, Nikolai-Rumjanzew-Str. 36-42

Lipsia
Wohnungsgenossenschaft eG
SPAREN - BAUEN - WOHNEN

KUNSTWERK
CARLSHÜTTE

Nord Art 2015

INTERNATIONAL ART EXHIBITION

06/06 — 04/10 2015

250 Künstler aus aller Welt • Länderfokus 2015 Mongolischer Pavillon

Di—So 11—19 Uhr • Vorwerksallee, 24782 Büdelsdorf • www.nordart.de

Führung / Kommunikation

Sicher wie Eigentum, flexibel wie Miete Baugenossenschaft Esslingen eG wurde 125 Jahre alt

Zählte Esslingen im Jahr 1837 noch 11.000 Einwohner, lebten 1890 schon doppelt so viele Menschen in der Stadt. Die Industrialisierung zog in weitem Umkreis die Landbevölkerung als Arbeitskräfte an, doch die neuen Maschinen machten sie zum Teil auch wieder entbehrlich und schutzlos. Die Menschen mussten sich einschränken und ein dürftiges Leben fristen. In viel zu kleinen, überwiegend aus nur einem Raum bestehenden Wohnungen lebten ganze Großfamilien und teils auch noch mit Untermietern. Es herrschte nackte Wohnungsnot. Einen Ausweg aus dieser unwürdigen Situation fanden die Wohnungssuchenden in der Vereinigung ihrer Kräfte durch Kooperation.

Baugenossenschaft Esslingen EG

„Aus Anlaß von großem Wohnungsmangel in der aufblühenden Industriestadt Eßlingen wurde im Jahre 1890 der Bau- und Sparverein Eßlingen e. G. m. H. mit 70 Mitgliedern gegründet." heißt es in einer Festschrift von 1915. Als am 31. Mai 1890 sozial denkende Männer den Bau- und Sparverein gründeten und noch am selben Abend 28 Mark und 50 Pfennig in die Kasse einzahlten, hatten sie wohl nicht zu hoffen gewagt, dass 125 Jahre später die Baugenossenschaft Esslingen eG von 7.200 Mitgliedern getragen wird und rund 3.000 Mietwohnungen ihr eigen nennt.

1890 mit 28 Mark und 50 Pfennig gestartet

Die ersten acht Wohnungen der ältesten, noch bestehenden Wohnungsgenossenschaft in Baden-Württemberg entstanden bereits 1891 in der heutigen Friedensstraße. Zwei Zimmer, Küche und Abort mit etwa 48 qm kosteten 180 Mark – wohlgemerkt als Jahresmiete. Der Bedarf war riesig. 1892 bis 1898 wurden weitere neun Gebäude mit insgesamt 107 Wohnungen gebaut. Es folgte ab 1899 die Arbeiter-Wohnungskolonie Olgastraße, einem Zeitzeugen für den Siedlungstyp des genossenschaftlichen Bauens mit immerhin 66 Einfachwohnungen. Heute umfassend modernisiert und um Neubauten auf einer ehemaligen Industriebrache ergänzt, befriedigt der „Klarissenhof" aktuelle Mietwohnbedürfnisse: 120 Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen mit Tageslichtbad, Terrasse oder Balkon, erreichbar mit dem Aufzug direkt aus der Tiefgarage und ökologischer Energieversorgung. Aus dem einfachen Obdach ist das gesunde und sichere Zuhause geworden. Demokratisch organisiert und auf nachhaltiges Wirtschaften ausgerichtet, konnten der Bauge-

Neu im Aufsichtsrat: Jörn Lingnau (2. v. links) mit seinen wiedergewählten Kollegen Ernst Rainer (links) und Friedrich Brutsche (rechts) sowie dem Vorsitzenden Joachim Kersten Foto: BGE Werner Rienesl

nossenschaft Esslingen eG auch zwei Weltkriege und mehrere Währungsreformen nichts anhaben. Getreu dem Motto „nutzen statt besitzen" überlässt die Baugenossenschaft Esslingen eG damals wie heute ihren Mitgliedern sozial verträglichen Wohnraum zu angemessenen Entgelten – auf Wunsch ein ganzes Leben lang.

Der aktuell gültige Mietspiegel weist für Esslingen eine durchschnittliche Kaltmiete von 7,42 Euro pro m² aus. Mit durchschnittlich 6,45 Euro pro m² ist das genossenschaftliche Nutzungsentgelt noch rund 1 Euro niedriger als die Miete für vergleichbaren Wohnraum in Esslingen.

Besonderheit Spareinrichtung – eine echte „Win-Win"-Situation

Klarissenhof Foto BGE

Rund 8.500 Sparkonten

Von den etwa 2.000 Wohnungsgenossenschaften in Deutschland ist die Baugenossenschaft Esslingen eG eine von 47 Wohnungsgenossenschaften, die eine eigene Spareinrichtung betreiben. Mitglieder und deren Angehörige können in einfachen Sparformen ihr Geld sicher und gewinnbringend anlegen. Damit deckt die Baugenossenschaft ihren Kapitalbedarf nicht allein über Bankkredite zu marktüblichen Konditionen, sondern die eigenen Mitglieder finanzieren sie über Spareinlagen. Diese Kostenersparnis kommt den Sparern in Form einer überdurchschnittlichen Verzinsung zugute. In derzeit rund 8.500 Sparkonten werden 37 Mio. Euro gespart. Das Geld ist – von einer Liquiditätsreserve abgesehen – aus-schließlich im eigenen Wohnungsbestand in Esslingen investiert. Da die Baugenossenschaft kein Geld verleihen darf, gibt es kein Kreditausfallrisiko. Neben dem beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen im Jahr 1974 eingerichteten Sicherungsfonds steht in erster Linie der eigene Haus- und Grundbesitz der Baugenossenschaft für ihre Verpflichtungen ein. Zudem unterliegt die Baugenossenschaft Esslingen der staatlichen Bankenaufsicht durch die Deutsche Bundesbank und die BaFin Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

50. ordentliche Vertreterversammlung am 15. Juni 2015 -

Mitglieder erhalten 160.000 Euro Dividende

Etwa einen Euro niedriger als die Vergleichsmiete

Zwei Jahre hintereinander hat die Baugenossenschaft ihren Mitgliedern eine Dividende von 1 % ausgeschüttet. In diesem Jahr sind es 1,25 % – passend zum 125-jährigen Bestehen des Wohnungsunternehmens. „Davon wird zwar niemand reich, aber in Zeiten niedriger Zinsen erzielen die 7.200 Mitglieder für ihre Geschäftsanteile eine ordentliche Rendite", freute sich Vorstandsmitglied Christian Brokate. „Wir haben gut gewirtschaftet" ergänzt sein Kollege Oliver Kulpanek, „und können die Rücklage um über 3,5 Mio. Euro erhöhen." Engagiert haben die Vertreterinnen und Vertreter die Mietpreisentwicklung diskutiert. Denn auch die genossenschaftlichen Nutzungsentgelte sind weiter gestiegen. „Aber mit 6,45 EUR je m² Wohnfläche ist die durchschnittliche Miete für eine BGE-Wohnung etwa einen Euro niedriger als die Vergleichsmiete des Esslinger Mietspiegels" erläuterte Kulpanek.

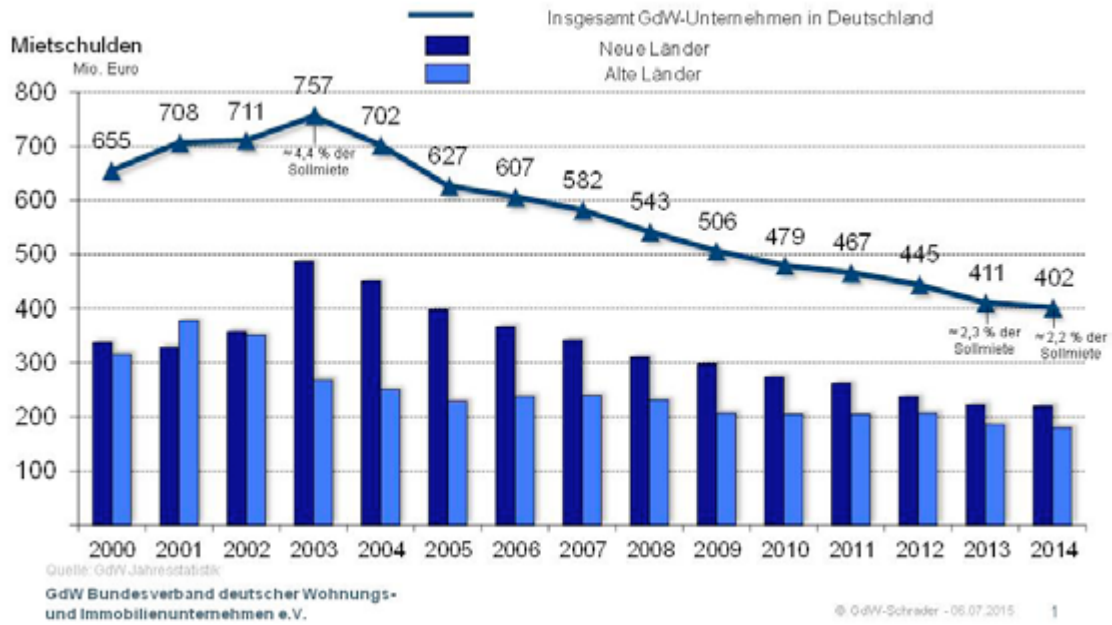
Auch deswegen sei die Nachfrage nach Mietwohnungen der BGE ungebrochen stark und der Leerstand gering. „Von rund 3.000 Wohnungen können wir gerade mal fünf bis zehn freie Wohnungen anbieten", bedauert Brokate. „Der Klarissenhof mit 113 Wohnungen wurde innerhalb von 16 Wochen komplett vermietet. Unser nächstes Projekt im Silcherhof wird daher dringend gebraucht. Dort werden wir aus jetzt nur 52 insgesamt 124 Wohnungen in zeitgemäßer Ausstattung schaffen" kündigt Kulpanek an.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden von den Vertretern für ihre Tätigkeit annähernd einstimmig entlastet. Die Aufsichtsratsmitglieder Friedrich Brutsche, Ernst Rainer und Ulrich Schäffler schieden turnusgemäß aus dem Gremium aus. Brutsche und Rainer wurden einstimmig wieder gewählt. Schäffler hatte die Altersgrenze erreicht und stand nicht mehr zur Wahl. Auf Vorschlag des Aufsichtsrats wählte die Versammlung den Esslinger Chirurg Jörn Lingnau. Der 56-jährige Mitgesellschafter der Schelztorklinik und Fraktionsvorsitzender der CDU im Gemeinderat will insbesondere seine unternehmerischen Erfahrungen in die Genossenschaft einbringen.

Führung / Kommunikation

Mietschulden der GdW-Unternehmen sinken um 2,2 Prozent auf 402 Millionen Euro

Die rund 3.000 im GdW organisierten Wohnungsunternehmen verzeichnen im Jahr 2014 erneut einen Rückgang bei den Mietschulden. Diese sind bundesweit um 2,2 Prozent auf 402 Mio. Euro gesunken. Damit ist es den Unternehmen gelungen, die Mietschulden seit dem Jahr 2003 (757 Mio. Euro) um 355 Mio. Euro zu reduzieren. Das ist ein Rückgang um rund 47 Prozent.



Mietschulden - bei den von GdW vertretenen Unternehmen

Dementsprechend ist der Anteil der Mietschulden an den jährlichen Gesamtmieteinnahmen der GdW-Unternehmen ebenfalls rückläufig. Im Jahr 2013 betrugen die Mietschulden 2,3 Prozent der Jahressollmiete, 2014 waren es 0,1 Prozent weniger. Seit dem Höchststand der Mietschulden im Jahr 2003 hat sich der Anteil der Mietschulden an der Sollmiete damit von 4,4 Prozent auf 2,2 Prozent halbiert.

„Diese positive Entwicklung konnte durch ein aktives und soziales Vermietungs- und Mietschuldenmanagement sowie eigene Beratungs- und Betreuungsangebote der Wohnungsunternehmen für säumige Zahler erreicht werden", erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko. Außerdem gebe es eine vielfältige Zusammenarbeit mit öffentlichen Schuldnerberatungs- und sozialen Einrichtungen. So arbeiteten die Unternehmen darauf hin, dass Mietrückstände gar nicht erst dauerhaft entstehen. „Die wirtschaftlich stabile Lage in Deutschland lässt erhoffen, dass dieser positive Trend weiter anhält, auch wenn er sich weiter verlangsamen wird", so der GdW-Chef. Um Mietschulden vermeiden zu können, sei es aber ebenso wichtig, dass Vermieter bzw. Wohnungsunternehmen vor Abschluss eines Mietvertrags – also bei der Kontaktaufnahme und Informationsbeschaffung – die Mietbewerber erfolgreich dahingehend prüfen können, ob sie zahlungsfähig und zahlungswillig sind. Der GdW plädiert daher dafür, dass Vermieter weiterhin entsprechende Bonitätsauskünfte über Mietbewerber einholen dürfen.

Die westdeutschen GdW-Unternehmen führten zum Jahresende 2014 rund 181 Mio. Euro Mietschulden in ihren Büchern, die ostdeutschen rund 221 Mio. Euro.

Katharina Burkardt

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Fachwissen für technische Entscheider

AVW empfiehlt:

Brand ?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser-schäden

Schimmelschäden

Mehr Sicherheit für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

SCHADEN PRÄVENTION.DE
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

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

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

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

In Kooperation die Initiatoren

AVW Unternehmensgruppe Versicherungsmakler

Wohnungswirtschaft *heute.* Fakten und Lösungen für Profis

Führung / Kommunikation

So entstehen tolle Websites – Beispiel GWG Reutlingen

Sie ist schön, übersichtlich, aktuell, informativ und technisch auf dem neuesten Stand: Die neue Website der GWG Reutlingen kann sich sehen lassen. Vielleicht sogar noch wichtiger als das tolle Ergebnis: Durch die Beteiligung vieler Mitarbeiter an der Konzeption der Website hat das Wohnungsunternehmen der Stadt Reutlingen wertvolle Expertise aufgebaut.

In diesem Mai ging die neue Website der GWG Reutlingen online. Mitarbeiter aus allen Unternehmensebenen hatten sich in die Konzeption und Umsetzung der Seite eingebracht.

Nichts veraltet so schnell wie Websites. In den letzten Jahren stellt vor allem die rasant wachsende Zahl mobiler Internetnutzer neue technische und konzeptionelle Anforderungen an die Online-Präsenzen von Wohnungsunternehmen. Seit diesem Mai ist ein für mobile Endgeräte optimiertes Design ein Faktor für die Platzierung einer Seite in den Ergebnislisten der Suchmaschine. Ein guter Anlass für viele Wohnungsunternehmen, ihre Websites zu überarbeiten.

Gemeinsamer Relaunch als Teil eines Gesamtkonzepts

Bei der GWG Reutlingen stand die Modernisierung der Internetseite schon länger auf der Agenda. Sie ist Teil des von STOLPUNDFRIENDS entwickelten Konzepts zur Image-Aufwertung, für dessen Umsetzung sich die GWG Ende 2013 entschieden hat. Seitdem arbeiten das Wohnungsunternehmen und die Marketing-Gesellschaft aus Osnabrück eng zusammen.

Lars Gerling ist Kundenberater bei STOLPUNDFRIENDS. Er sagt: „Der Geschäftsleitung der GWG und uns war von Anfang an wichtig, die Mitarbeiter eng in alle Veränderungen einzubeziehen. Niemand sollte das Gefühl haben: ‚Da wird uns von außen oder von oben etwas übergestülpt, das nicht zu uns passt.' Denn wir wissen aus Erfahrung: Bei Wohnungsunternehmen ist es besonders wichtig, dass die Mitarbeiter die Werte, die das Unternehmen nach außen transportieren will, mittragen – dazu müssen sie zumindest informiert sein, was da geschieht." Diesen Ansatz verfolgten die Geschäftsleitung der GWG und die Marketinggesellschaft auch bei der Konzeption der neuen Website. Schon im Vorfeld wurden Ideen gesammelt: In Workshops und per Aufruf im internen Newsletter, der alle Mitarbeiter regelmäßig über wichtige Neuerungen informiert. In der Umsetzungsphase waren insbesondere die Abteilungsleiter eng involviert.

Hier der Link zur Website:
http://gwg-reutlingen.de/

Nebeneffekte der Mitarbeitereinbindung

Hanno Schmidt ist Konzeptioner und Texter bei STOLPUNDFRIENDS. Die Osnabrücker Marketing-Gesellschaft konzipiert, gestaltet und entwickelt Websites für Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland.

Ralf Güthert, der kaufmännischer Geschäftsführer der GWG, nennt dafür drei Gründe: „Erstens: Unsere Abteilungsleiter kennen ihr Geschäft selbst am besten. Sie wissen, welche Fragen ihre Kunden stellen, kennen die internen Prozesse. Zweitens: Die Mitarbeit an der Website schärft das Verständnis für die Digitalisierung, die uns in den kommenden Jahren auch in anderen Zusammenhängen beschäftigen wird. Drittens ist es immer gut, die Perspektive zu wechseln und das eigene Unternehmen mit den Augen der Kunden zu sehen.“ STOLPUNDFRIENDS moderierte diesen Prozess, den Kundenberater Lars Gerling ebenfalls sehr positiv bewertet: „Hier haben beide Seiten voneinander gelernt. Wir konnten die Erfahrungen aus Website-Relaunches für andere Wohnungsunternehmen einbringen. Die enge Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung und den Abteilungsleitern hat jedoch auch unser Verständnis für die Abläufe von Wohnungsunternehmen weiter vertieft.“

Unsere Abteilungsleiter kennen ihr Geschäft selbst am besten. Sie wissen, welche Fragen ihre Kunden stellen
Info 17

Das Ziel im Visier behalten

Die gemeinsamen Hauptziele behielten beide Seiten dabei stets im Auge. Eine Kundenbefragung hatte ergeben, dass sich viele Mieter, Kunden und Mitarbeiter mehr und leichter zugängliche Informationen über die GWG wünschen. Zudem hatte sich bestätigt, dass das Image des Unternehmens in der Öffentlichkeit seinen tatsächlichen Leistungen für Reutlingen nicht gerecht wird.

Entsprechend sollte die neue Website die GWG selbstbewusst und in hochwertigem Layout repräsentieren, dabei übersichtlich bleiben und leicht zugängliche Informationen über aktuelle Projekte bieten. Außerdem sollen bestimmte Fragen von Mietern und Kunden des Bauträger- oder WEG-Geschäfts bereits auf der Website beantwortet werden und so die Mitarbeiter entlasten. Für ein Unternehmen, das in vielen Bereichen innovative Wege geht, war zudem moderne Technik und responsives Design besonders wichtig.

Die Vermietung von Wohnungen über die Website spielt aufgrund der Leerstandssituation in Reutlingen keine übergeordnete Rolle, die sie bei Unternehmen einnehmen sollte, die vermietbaren Leerstand haben. Für den Vertrieb der Bauträgermaßnahmen dagegen bietet die neue Website eine schöne Plattform. Am 1. Juni ging die neue Website online. Es gab bereits viel positives Feedback. Das wichtigste Feedback kommt von den Internetnutzern. Die ersten Nutzungsdaten zeigen, dass die Seite rege besucht wird.

Vertrieb der Bauträgermaßnahmen bietet die neue Website eine schöne Plattform

Hanno Schmidt.

Führung / Kommunikation

Bundes-Studie zu Genossenschaftsgründung: Zufrieden mit Beratung und Prüfungsverbände und der Rechtsform

Bundeswirtschaftsministerium veröffentlicht Ergebnisse einer groß angelegten Studie unter Genossenschaften sind äußerst zufrieden mit ihrer Rechtsform. Das ist das zentrale Ergebnis einer aktuellen vom Bundeswirtschaftsministerium veröffentlichten Befragung. Die umfassendste Studie dieser Art soll „Potenziale und Hemmnisse von unternehmerischen Aktivitäten in der Rechtsform der Genossenschaft" herausstellen. Das Seminar für Genossenschaftswesen der Universität zu Köln und die Kienbaum Management Consultants GmbH haben hunderte von Genossenschaften nach ihrer Zufriedenheit mit der Rechtsform befragt.

Gruppe(n)	Ursprüngliche Zielzahl	Erreichter Rücklauf
Junge Genossenschaften (2006–2013)	150	150
Kleine Genossenschaften (2000–2005)	50	50
Dorfläden in genossenschaftlicher Rechtsform (2006–2013)	25	22
Dorfläden in nichtgenossenschaftlicher Rechtsform (2006–2013)	25	25
Wohnprojekte in genossenschaftlicher Rechtsform (2006–2013)	50	52
Wohnprojekte in nichtgenossenschaftlicher Rechtsform (2006–2013)	50	31
Gesamt	350	330

Endbericht, Potential und Hemnisse von unternehmerischen Aktivitäten in der Rechtsform der Genossenschaft; Grafik Kienbau und SfG

Zur Studie per KLICK

„Wir freuen uns sehr über die hohe Zustimmung bei den Genossenschaftsgründern. Die positive Rückmeldung der jungen Genossenschaften zeigt, wie wichtig die Zusammenarbeit mit unseren Prüfungsverbänden während und nach der Gründung ist", sagt Dr. Eckhard Ott, Vorstandsvorsitzender des DGRV.

95 Prozent der Genossenschaftsgründer sind zufrieden mit der gewählten Rechtsform, 87 Prozent mit der Arbeit ihres Prüfungsverbandes und 95 Prozent der genossenschaftlichen Gründer beurteilen die Beratung durch den Genossenschaftsverband im Gründungsprozess als hilfreich. Auch die kleineren Genossenschaften wie Dorfläden sind von den unterstützenden Wirkungen der Prüfung und Beratung durch den Verband überzeugt.

Im Kern der Studie geht es um die Frage nach den administrativen Belastungen für Genossenschaftsgründer und das Kosten-Nutzen-Verhältnis der genossenschaftlichen Gründungsbegutachtung und Prüfung. Etwa 300 junge Genossenschaften von den insgesamt 2.300 genossenschaftlichen Gründungen der Jahre 2000-2013 wurden hierzu befragt. Aus den Ergebnissen der Studie will der Gesetzgeber einen eventuellen Reformbedarf des Genossenschaftsgesetzes ableiten. „Die Gründer stufen die Vorteile der obligatorischen Gründungsbegutachtung und Pflichtprüfung – wie Sicherheit und Vertrauen – mehrheitlich viel

höher ein, als die damit verbundenen Kosten und administrativen Belastungen", sagt Axel Gedaschko, Präsident des GdW. Die Ergebnisse der Studie zeigen zudem, dass auch mit Blick auf kleine Initiativen im bürgerschaftlichen Engagement kein weiterer Änderungsbedarf im Genossenschaftsgesetz besteht. „Wenn die Bundesregierung bürgerschaftliches Engagement fördern möchte, dann geht eine Debatte über Rechtsformkosten an der Diskussion vorbei", so Gedaschko weiter. Damit gebe es keinen Bedarf für die Einführung einer haftungsbeschränkten Kooperationsgesellschaft in das Genossenschaftsgesetz.

Zudem hat die Bundesregierung bereits zur Halbzeit der laufenden Legislaturperiode etliche Erleichterungen für kleine Genossenschaften auf den Weg gebracht. Dieses Paket wird positive Auswirkungen auf die Zahl der Gründungen in den nächsten Jahren haben. Zu nennen sind hier die Erleichterungen für Genossenschaften in Bezug auf das Kapitalanlagegesetzbuch, bei der Novellierung des Vermögensanlagegesetzes (Kleinanlegerschutz) sowie erleichterte Anforderungen an die Rechnungslegung für sog. Kleinstgenossenschaften nach dem Handelsrecht (HGB).

Erleichterte Anforderungen an die Rechnungslegung für sog. Kleinstgenossenschaften

„Der Gesetzgeber rechtfertigt die speziellen gesetzlichen Anforderungen und geringeren bürokratischen Belastungen im Vergleich zu anderen Rechtsformen durchgängig mit den besonderen Schutzvorschriften des Genossenschaftsgesetzes. Man vertraut hier auf die über Jahrzehnte erarbeitete Seriosität der genossenschaftlichen Rechtsform", resümiert Ott. „Bei der Gründung von Genossenschaften muss letztlich viel stärker in den Blickwinkel rücken, wie diese durch öffentliche Wirtschaftsförderung – so wie bei Unternehmen in anderen Rechtsformen auch – unterstützt werden können. Hier gibt es immer noch einen Nachholbedarf", so Gedaschko abschließend.

Katharina Burkardt

Techem Wärmeservice – einfach effizienter heizen.

Die Wohnungswirtschaft steht vor einer Herausforderung: Zahlreiche Heizungsanlagen sind veraltet und verbrauchen zu viel Energie. Wir optimieren oder erneuern Ihre Anlagen und bieten Ihnen alles aus einer Hand – von Planung, Finanzierung und Errichtung bis zur effizienten Betriebsführung. So bekommen Sie Betriebskosten und Versorgungssicherheit für Ihre Mieter in den Griff und ersparen sich viel Aufwand und hohe Eigeninvestitionen. Was auch immer wir für Sie tun – unser Anspruch lautet: **Näher sein. Weiter denken.**

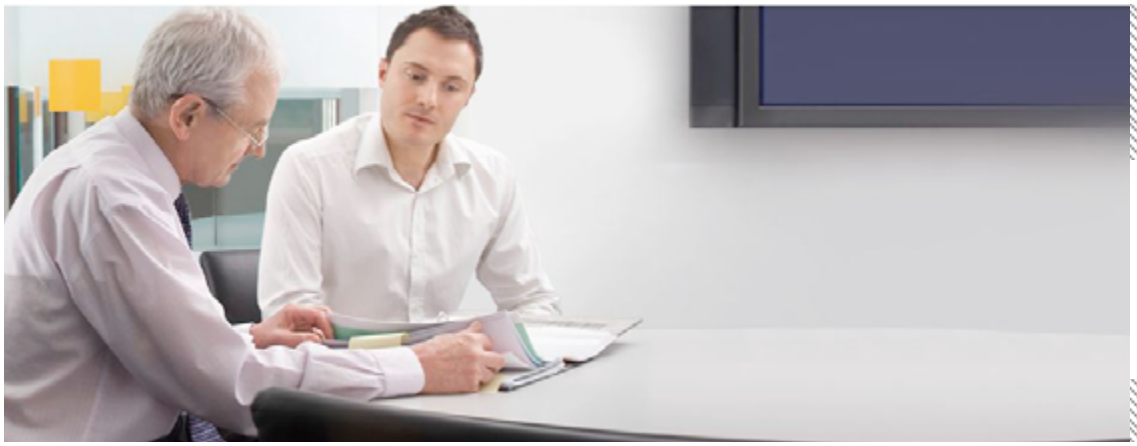
Telefon: 0800/9 07 05 05 (kostenfrei)
www.techem.de/waermeservice

techem

Personalien

Im Werben um die besten Köpfe: Fünf Fakten, die jeder Arbeitgeber über die Candidate Experience wissen sollte

Die Mehrheit der Arbeitgeber unterschätzt den Einfluss der Candidate Experience – den Erfahrungen, die Bewerbungskandidaten während des Kontakts mit Unternehmen machen – auf das Unternehmen . Nach einer schlechten Erfahrung im Bewerbungsprozess ist die Wahrscheinlichkeit, dass Kandidaten bei einem Unternehmen einkaufen werden, deutlich geringer. Keine Rückmeldungen des Arbeitgebers zum Status der Bewerbung, keine Bestätigung des Erhalts der Bewerbungsunterlagen: Manche Arbeitgeber hinterlassen unabsichtlich einen schlechten Eindruck bei ihren Kandidaten – und das wirkt sich langfristig auch auf das Unternehmen aus.



Das Bewerbungsgespräch
Foto: CareerBuilder

Laut einer neuen Studie von CareerBuilder beeinflussen die Erfahrungen, die Kandidaten im Laufe des Bewerbungsprozesses mit einem Unternehmen machen, nicht nur maßgeblich ihre Entscheidungen, ob sie sich bewerben oder ein Jobangebot annehmen, sondern auch ihre Loyalität als Kunden. Die Candidate Behavior Studie 2015, die zwischen dem 3. und 18. Februar 2015 von Inavero für CareerBuilder unter 500 Arbeitnehmern durchgeführt wurde, zeigt die Diskrepanz zwischen den Erwartungen der Kandidaten gegenüber potentiellen Arbeitgebern im Bewerbungsprozess und den tatsächlichen Reaktionen der Arbeitgeber.

„Die Kandidaten von heute erwarten von Unternehmen kontinuierliche Kommunikation während des Bewerbungsprozesses und wenn Unternehmen diese Erwartung nicht erfüllen, kann dies negative Auswirkungen auf das Geschäft haben," so Rosemary Haefner, Leiterin Human Resources bei CareerBuilder. „Kandidaten erinnern sich daran, dass Unternehmen ihnen nicht geantwortet, kein Update zum Bewerbungsstatus gegeben oder sich nach einem Vorstellungsgespräch nie wieder gemeldet haben. Diese Erfahrungen führen nicht nur dazu, dass sich Kandidaten wahrscheinlich nicht erneut bei einem solchen Unternehmen bewerben werden. Auch die Wahrscheinlichkeit, dass diese Kandidaten als Kunden bei dem Unternehmen einkaufen werden, ist anschließend deutlich geringer."

Methode
Zusammen mit Inavero befragte CareerBuilder zwischen dem 3. und dem 18. Februar 2015 500 Arbeitnehmer in Deutschland, die 18 Jahre oder älter waren, um die Faktoren zu verstehen, welche das Bewerberverhalten bei der Jobsuche beeinflussen. Die Variationsmenge der Stichprobe beträgt mit 95-prozentiger Wahrscheinlichkeit nicht mehr als +/- 1,4 Prozentpunkte.

Diese fünf Fakten sollte jeder Arbeitgeber über die Candidate Experience wissen:

Die Candidate Experience ist wichtiger als Sie denken
Die Mehrheit der Kandidaten akzeptiert schlechtes Verhalten der Arbeitgeber nicht: 53 Prozent würden wahrscheinlich nicht mehr bei einem Unternehmen einkaufen, bei dem sie sich beworben und dann keine Antwort erhalten haben; 52 Prozent wären dem Unternehmen nach einer schlechten Erfahrung im Vorstellungsgespräch ebenfalls nicht länger loyal gegenüber. Und das gleiche gilt für 54 Prozent, wenn sie nach einem Vorstellungsgespräch nichts mehr vom Arbeitgeber hören.

Eine gute Candidate Experience hat den gegenteiligen Effekt: 57 Prozent der Kandidaten würden eher bei einem Unternehmen einkaufen, das ihnen im Bewerbungsprozess Respekt entgegenbringt, und 45 Prozent würden das Gleiche tun, wenn sie im gesamten Recruiting-Prozess regelmäßige Updates erhalten.

Kandidaten erwarten deutlich mehr von Ihnen
Für mache Kandidaten ist die Nicht-Reaktion ihrer potentiellen Arbeitgeber wie das berüchtigte "Schwarze Loch". Was diese Arbeitgeber nicht verstehen, ist, dass Kandidaten auf ihre Bewerbung nicht nur eine automatische Antwort erwarten. Die Mehrheit (80 Prozent) erwartet sogar eine persönliche E-Mail, und 50 Prozent wünschen sich einen Anruf. Auch wenn eine Antwort nicht positiv ausfallen würde: 34 Prozent möchten vom Arbeitgeber erfahren, dass sie es nicht bis zum Vorstellungsgespräch geschafft haben.

Arbeitgeber versäumen Gelegenheiten, sich mit Kandidaten zu vernetzen
Bewerber suchen möglicherweise vielerorts nach Jobs, wo Arbeitgeber nicht präsent sind. Kandidaten konsultieren bei der Jobsuche bis zu 22 Quellen – dazu gehören Jobbörsen, soziale Netzwerke, Suchmaschinen und Bewertungsplattformen. Arbeitgeber sollten mit dem Gedanken spielen, ihre Strategie zur Kandidatensuche zu erweitern und Daten darüber sammeln, woher ihre Kandidaten kommen, um dort, wo Bewerber wirklich suchen, keine Gelegenheit zur Vernetzung mit ihnen verstreichen zu lassen.

Laufende Kommunikation ist Kandidaten sehr wichtig
Was die Kommunikation mit Kandidaten betrifft, so bleiben Arbeitgeber weit hinter den Erwartungen der Bewerber zurück. 24 Prozent der Kandidaten erwarten ein Update im Laufe des Bewerbungsprozesses und 28 Prozent erwarten auch im Fall, dass sie es nicht bis zum Vorstellungsgespräch geschafft haben, eine Rückmeldung. Sogar nach dem persönlichen Gespräch tappen viele Kandidaten immer noch im Dunkeln: Mehr als drei von fünf (65 Prozent) der Kandidaten gaben an, nach einem Vorstellungsgespräch nie vom Arbeitgeber erfahren zu haben, warum sie den Job nicht bekommen haben.

Tatsache: Der Bewerbungsprozess führt bei Kandidaten zu Frustrationen
Der Bewerbungsprozess eines Unternehmens kann der eigene größte Feind sein, wenn es darum geht, Kandidaten aktiv einzubinden und sie auf die eigenen Stellenangebote aufmerksam zu machen. 46 Prozent der Kandidaten haben den Eindruck, dass der Bewerbungsprozess in den letzten fünf Jahren komplizierter wurde. Von diesen beschweren sich 41 Prozent, dass der Prozess zu automatisiert und nicht persönlich genug ist, 34 Prozent sind frustriert darüber, nicht zu wissen, wo im Prozess sie sich befinden, und 31 Prozent sagen, der Prozess hat inzwischen viel mehr Schritte als früher. Arbeitgeber können diese Frustrationen verringern, indem sie sich Zeit nehmen, um Kandidaten zu antworten, indem sie kontinuierliche Kommunikation sicherstellen und indem sie die Anzahl der Schritte reduzieren, die ein Kandidat im Bewerbungsprozess durchlaufen muss.

Christine Siemens

Über CareerBuilder Germany
Seit Oktober 2011 vereint der international tätige Lösungsanbieter für integriertes Recruiting CareerBuilder in Deutschland die Marken JobScout24 und CareerBuilder unter einem Dach.
Im Zentrum des gemeinsamen Angebotes steht die bedarfsorientierte Beratung für den richtigen Recruiting-Mix. Das Resultat sind maßgeschneiderte Lösungen, die mit Produkten für Employer Branding, Social Recruiting oder mobiles Internet weit über die klassische Online-Stellenanzeige hinausreichen.
CareerBuilder gehört zu Gannett Co., Inc. (NYSE:GCI), Tribune Company and The McClatchy Company (NYSE:MNI).

Sie möchten mehr über die CareerBuilder Candidate Behaviour Studie 2015 erfahren?

Besuchen Sie www.careerbuildercommunications.com/candidatebehaviour-de .

Personalien

Warum der Arbeitsplatz nicht immer das Büro sein muss

Im April diesen Jahres wurde bei unseren Nachbarn, den Niederländern, ein Gesetz verabschiedet, nach dem jede Arbeitnehmerin und jeder Arbeitnehmer in bestimmten Lebenssituationen (z. B. währen der Pflege Angehöriger) ein Anrecht auf einen Homeoffice-Arbeitsplatz hat. Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie soll unter anderem durch solche Gesetze unterstützt werden und in der Tat sind es häufig junge Mütter oder Väter, die gerne zumindest zeitweise ihren Arbeitsplatz nach Hause verlegen würden. Entgegen dem globalen Trend ist die Zahl der sogenannten Telearbeiter/innen, also Arbeitnehmer/innen die von zu Hause aus arbeiten, in Deutschland allerdings eher rückläufig (s. DIW 8/2014).

Cordula Büchse; Foto Tidenhub

Über die Gründe dafür lässt sich nur spekulieren, glaubt man jedoch Trendforschern, so kann davon ausgegangen werden, dass sich die Arbeitsmarktsituation in den nächsten Jahrzehnten in Richtung stärkerer Flexibilisierung entwickelt, sowohl die Arbeitszeiten als auch die Arbeitsorte betreffend. (s. mein Beitrag in der WOWI heute, Ausgabe 80

Angesichts immer knapper werdender räumlicher Ressourcen in den internationalen Metropolen generieren Unternehmen einen enormen Mehrwert wenn sich ihre Mitarbeiter ihren Arbeitsort, wenn auch nur zeitweise, irgendwo anders einrichten. Für Mitarbeiter/innen gerader jüngerer Generationen ist ein höherer Grad an Flexibilität und Freiheit gleichzeitig eine zwingende Voraussetzung für Motivation und Leistungsbereitschaft. Studien belegen mittlerweile, dass die Effektivität der Tätigkeiten und die Loyalität zum Unternehmen im Homeoffice steigen.

http://www.wohnungswirtschaft-Heute.de/index.php/wowiheute/personalentwicklung/item/3169-schöne-neue-arbeitswelt-was-erwartet-uns-2020-frau-büchse?.html)

Was bedeutet dies nun für deutsche mittelständische Unternehmen, wie wir sie in der Wohnungswirtschaft finden? Bei dem Thema Homeoffice kann man viel verkehrt machen, vor allem, wenn Mitarbeiter/innen ausschließlich von zu Hause aus arbeiten und damit den Kontakt zum Unternehmensgeschehen verlieren. Aber wenn es richtig angegangen wird, profitieren jedoch beide Seiten, die Arbeitgeber und die Arbeitnehmer von der Flexibilisierung der Arbeitsorte.

Damit dies gelingt, müssen einige Voraussetzungen geschaffen und Vereinbarungen getroffen werden. Hier möchte ich kurz auf die Wichtigsten eingehen:

Unternehmenskultur überprüfen

Wenn die Unternehmenskultur eher von Kontrolle und Anwesenheitsdenken, denn von Vertrauen und Zielerreichung geprägt ist, werden die Vorbehalte gegenüber der Telearbeit bestehen bleiben und komplizierte Kontrollmechanismen erfunden werden. Diese nehmen dem Thema die Leichtigkeit und flexible Gestaltungsmöglichkeit. Vertrauensvolle Grundhaltung gegenüber den Mitarbeiter/innen ist daher eine zentrale Voraussetzung.

Cordula Büchse
TIDENHUB
Schlöperstieg 16
21107 Hamburg
mobil: +49 178 683 28 30
cb@tidenhub-beratung.de
www.tidenhub-beratung.de

Mit messbaren Zielen arbeiten und klare Vereinbarungen treffen

Gerade zu Beginn der neuen Arbeitsplatzgestaltung brauchen beide Parteien ein Gefühl dafür, wie sich die Veränderung auf die Leistung auswirkt. Dafür ist es hilfreich, miteinander messbare Ziele zu verabreden. Insbesondere, weil sich mit der Flexibilisierung des Ortes meistens auch die Arbeitszeit flexibilisiert. Nach und nach sollte dann Kontrolle durch Vertrauen ersetzt werden.

Zusätzlich zu messbaren Zielen geben klare Absprachen Orientierung für Arbeitgeber, Mitarbeiter/innen und die Teams, die das Umfeld der Mitarbeiter/innen bilden. In die Vereinbarungen gehören Themen, wie Anwesenheitszeiten, Finanzierung der Büroausstattung, On- und Offlinezeiten, Versicherungen und gerade bei Führungskräften: Meetingzeiten mit ihren Teams.

Führungsverhalten anpassen

In Unternehmen mit geringer Homeoffice-Erfahrung besteht die Gefahr, dass Mitarbeiter/innen, die von zu Hause arbeiten, sukzessive aus dem Team- und Unternehmensgeschehen herausrutschen. Daher ist hier die Führungskraft in ihrer integrativen Kompetenz besonders gefragt. Auch muss der Kontakt zu der Mitarbeiterin oder dem Mitarbeiter so belastbar sein, dass gegenseitiges Feedback möglich ist und Entwicklungsthemen nicht vernachlässigt werden.

Regelmäßige Meetings durchführen

Mitarbeiter/innen verlieren den Bezug zu ihrem Unternehmen, wenn sie ausschließlich im Homeoffice arbeiten. Dies liegt unter an der geringeren Einbindung in allgemeine Fragestellungen und daran, dass die soziale Funktion von Teams nicht mehr greifen. Daher ist es wichtig, denjenigen, die nicht mehr überwiegend im Büro arbeiten, regelmäßig den direkten Kontakt zu Team und Unternehmen zu ermöglichen. Die Teammeetings sollten so abgehalten werden, dass alle daran teilnehmen können. Das bedeutet auch, dass es verbindliche Termine und Themen gibt. Auch sollte die Möglichkeit, im Büro des Unternehmens zu arbeiten, weiterhin erhalten bleiben. Z. B. durch mobile Arbeitsplätze innerhalb der Büros wird auch bei den Kolleg/innen, die ausschließlich in der Firma arbeiten, die Flexibilität erhöht.

Als Branche, deren zentrales Thema Lebens- und Arbeitsorte sind, hätte die Wohnungswirtschaft gute Innovationschancen in der Mitarbeiterbindung und -gewinnung, wenn sie das Thema Homeoffice für sich entdeckt und sinnvoll gestaltet.

Cordula Büchse

Zum Weiterlesen

National Bureau of economic research: Does Working from Home work? Gesehen unter: http://web.stanford.edu/~nbloom/w18871.pdf

DIW Berlin — Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V. , Wochenbericht 8/2014

Techem Wärmeservice – einfach effizienter heizen.

Die Wohnungswirtschaft steht vor einer Herausforderung: Zahlreiche Heizungsanlagen sind veraltet und verbrauchen zu viel Energie. Wir optimieren oder erneuern Ihre Anlagen und bieten Ihnen alles aus einer Hand – von Planung, Finanzierung und Errichtung bis zur effizienten Betriebsführung. So bekommen Sie Betriebskosten und Versorgungssicherheit für Ihre Mieter in den Griff und ersparen sich viel Aufwand und hohe Eigeninvestitionen. Was auch immer wir für Sie tun – unser Anspruch lautet: **Näher sein. Weiter denken.**

Telefon: 0800/9 07 05 05 (kostenfrei)
www.techem.de/waermeservice

techem