AVW

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 94 | Juli 2016

Energie/ Umwelt 4

Gebäude/ Umfeld 7

Führung/ Kommunikation 14

Marketing 51

Personalien 53

Deswos 57

Vernetzen Sie Marketing und technische Planung beim Neubau, dann haben Sie frühe Vertriebserfolge, rät Kay P. Stolp

Den meisten Neubauplanern von nachhaltigen Wohnungsunternehmen wird diese Situation wahrscheinlich bekannt vorkommen: Ein Neubauvorhaben ist noch in der Planung, und trotzdem hätte man schon gern einen Großteil der Mietverträge... Seite 51

Hofheimer Wohnungsbau GmbH, Joseph-Stiftung, WBG Treptow Nord eG – die Sieger beim 13. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft

Der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2016 wurde am 2. Juni 2016 im Rahmen des Aareon Kongresses verliehen. Im Fokus standen in diesem Jahr die Umsetzung von digitalen Strategien und Geschäftsmodellen sowie der Umgang mit... Seite 14

Digitales Marketing in der Wohnungswirtschaft: Die fünf wichtigsten Maßnahmen – und wer sie bereits erfolgreich umsetzt.

Im Netz entscheidet sich, ob Suchende Ihre Wohnungen finden, ob sie Ihr Unternehmen als starke Marke wahrnehmen und ob sich frühzeitig ausreichend Kauf-Interessenten für Ihr Bauträgerprojekt finden. Das sind die fünf wirksamsten Maßnahmen für Wohnungsunternehmen, um online eine gute Figur zu machen. ... Seite 41

Sonstige Themen: Wien: ÖSW AG übergibt Landmark in Liesing - Neubau mit optimaler Anbindung und Mobilitätskonzept · Bezahlbares Wohnen: Forschungsprojekt belegt Wert der Wohnungsgenossenschaften als Partner von Städten und Gemeinden

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

Die neue Idee des Wohnens: massgeschneiderte Wohnlösungen auf Zeit in Basel, Lausanne, Berlin, Frankfurt und Wien

Bezahlbares Wohnen: Forschungsprojekt belegt Wert der Wohnungsgenossenschaften als Partner von Städten

Energie / Umwelt

4 GWW-Modellversuch: Passivhäuser brauchen mehr Allgemeinstrom - Heizverbrauch nahm marginal ab / Bei EnEV-Häusern ist es umgekehrt

Gebäude / Umfeld

7 Wien: ÖSW AG übergibt Landmark in Liesing - Neubau mit optimaler Anbindung und Mobilitätskonzept

9 Die neue Idee des Wohnens: massgeschneiderte Wohnlösungen auf Zeit in Basel, Lausanne, Berlin, Frankfurt und Wien

11 Konversion: Heidelberg entwickelt 40 ha große ehemalige US Army-Fläche. 1. Mieter ziehen im Sommer ein / 1.300 Wohnungen entstehen

Führung / Kommunikation

14 Hofheimer Wohnungsbau GmbH, Joseph-Stiftung, WBG Treptow Nord eG – die Sieger beim 13. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft

17 Kartellamt überprüfte die Wasserpreise der 38 größten Städte – Die Netto-Erlöse variierten 2013 im Schnitt von 1,40 bis 2,60 Euro/m³

Führung / Kommunikation

19 Bezahlbares Wohnen: Forschungsprojekt belegt Wert der Wohnungsgenossen-

19 schaften als Partner von Städten und Gemeinden

22 Moderne Arbeitswelt - Zeitwertkonten nutzen, aber richtig! Dr. Stephanie Thomas rät: Steuerliche Vorgaben genau beachten, sonst droht Verlust der Steuervorteile

24 Hotelkosten und Versicherungsschäden: Wieviel Luxus darf es sein, Herr Senk?

26 Studentisches Wohnen in Deutschland – Ein Markt mit Substanz? Miete knapp unter 520 Euro pro Apartment. Eine Jll-Untersuchung.

28 Neue Studie zum Schwarmverhalten in Sachsen. „Dresden braucht wieder eine städtische Wohnungsgesellschaft fordert der vdw Sachsen

32 Wohnraumschaffung: Verschläft der Deutsche Städtetag die Nachfrage in den Ballungsgebieten?

Führung / Kommunikation

34 Hessen: Ab 1.Juli 2016 kann in 102 von 426 Kommunen die Fehlbelegungsabgabe eingeführt werden.

36 „Werte – Wandel – Wirkung – 2016“ - Joseph-Stiftung lud zum 1. Zukunftsforum der kirchlichen Immobilienbesitzer nach Bamberg ein

39 Neugründung kommunaler Wohnungsunternehmen lohnt für Städte und Gemeinden – ein Euro Kommunal-Invest stößt fünf Euro Folgeinvest an

40 Glasfaserverband fordert von der Politik Abkehr kurzfristiger Breitbandzielen, dafür Einstieg in die Gigabitgesellschaft

42 Digitales Marketing in der Wohnungswirtschaft: Die fünf wichtigsten Maßnahmen – und wer sie bereits erfolgreich umsetzt.

45 Betreutes Wohnen - Was Mönchengladbach von Frankfurt lernen kann, Dr. Held?

48 Vertreterversammlung 2016: wankendorfer bereitet Wechsel im Vorstand vor – weiterhin positive Unternehmensentwicklung in 2015

Marketing

51 Vernetzen Sie Marketing und technische Planung beim Neubau, dann haben Sie frühe Vertriebserfolge, rät Kay P. Stolp

Personalien

53 Evangelischer Bundesverband für Immobilienwesen Dennis Beyer folgt als Geschäftsführender Vorstand auf Dagmar Reiß-Fechter

55 Gasag-Aufsichtsrat bestellt Matthias Trunk zum Vertriebsvorstand

56 Michael Pech folgt Klaus Lugger – Generationenwechsel im Aufsichtsrat beim Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV)

57 SPAR + BAU konstituiert sich neu! Neuer Vorstandsvorsitzender Dieter Wohler, neues Vorstandsmitglied Peter Krupinski

DESWOS

58 20 Jahre IGC (Ingenieurgemeinschaft Cossebaude)– bei der Jubiläumsfeier für das VSWG-DESWOS-Projekt gespendete

Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser, Wir feiern die Energiewende für Mieter! Endlich grünes Licht für den Mieterstrom

Vor einem Jahr feierte Energie-Wende-Minister Gabriel den Strom-Kompromiss als historische Tat. (die Stromtrassen gen Bayern werden für plus 10 Milliarden Euro unterirdisch verlegt) Zahlen müssen es die 57 % Mieter und 43 % Wohneigentümer über den Strompreis. Heute feiern wir die Energiewende für Mieter (Dank Mieterstrom könnten Mieter rund 50 Euro Stromkosten pro Jahr sparen), auch wenn es nur ein halbherziger Kompromiss ist. Dank an ALLE die mit stichhaltigen Argumenten die Politik letztlich überzeugen konnten.

Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de
Gerd Warda; Foto WOWIheute

Also, Freitag beschloss der Bundestag die Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG). Ab 2017 soll für Strom aus Photovoltaikanlagen, der für die lokale Versorgung von Mietern genutzt wird, teilweise die EEG-Umlage entfallen. So ziehen Mieterstrommodelle endlich mit Eigenversorgungsmodellen gleich. Bisher hatten Eigenheimbesitzer auf ihren Photovoltaikstrom eine reduzierte EEG-Umlage gezahlt, während bei Mieterstrom die volle EEG-Umlage anfiel.

„Endlich grünes Licht für den Mieterstrom“, kommentiert GdW-Präsident Axel Gedaschko die Entscheidung. „Die dezentrale Stromversorgung ist ein wesentlicher Bestandteil der Energiewende im Gebäudebereich. Jetzt ist ein großer Schritt getan, damit auch die Mieter Anteil an der Energiewende haben können“.

Und Lukas Siebenkotten, Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes (DMB) stimmt zu: „Mieter könnten nun erstmals über niedrigere Strompreise von der Energiewende und dem Ausbau der erneuerbaren Energie profitieren“.

Klaus Müller, Vorstand des Verbraucherzentrale Bundesverbands, ergänzt: „Mieter werden bei der Energiewende bisher besonders belastet. Sie haben häufig geringere Einkommen als Eigenheimbesitzer, tragen aber die Lasten des Ausbaus erneuerbarer Energien zu einem großen Anteil. Es ist daher nur fair, wenn Mieter von Modellen alternativer Energiequellen profitieren können“.

Zwar steht die genaue Ausgestaltung der Verordnung zu diesem Beschluss noch aus, aber klar ist für Florian Henle, Mitgründer und Geschäftsführer des Ökoenergieversorgers Polarstern, schon heute: „Mieterstrom erhält durch die daraus resultierenden Kostenersparnisse für Mieter kräftigen Rückenwind. Zumal gleichzeitig die Renditen der Immobilienbesitzer und Anlagenbetreiber im zweistelligen Prozentbereich steigen und sich Mieterstrom auch in der Wärmeversorgung rechnen kann.“

Ihr Gerd Warda

Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft. Unser nächstes Heft 95 erscheint am 10. August 2016

Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

GWW-Modellversuch: Passivhäuser brauchen mehr Allgemeinstrom, Kartellamt überprüfte die Wasserpreise, Moderne Arbeitswelt - Zeitwertkonten nutzen, aber richtig!

Dies und vieles mehr, klicken Sie mal rein!

Energie / Umfeld

GWW-Modellversuch: Passivhäuser brauchen mehr Allgemeinstrom – Heizverbrauch nahm marginal ab / Bei EnEV-Häusern ist es umgekehrt

Der jährliche Heizenergiebedarf von einem Mehrfamilienwohnhaus, das nach der EnEV 2009 errichtet worden ist, lag 2015 im Schnitt bei rund 33,52 kWh pro Quadratmeter Wohnfläche. „Das baugleiche Pendant, das wir auf dem selben Grundstück zur gleichen Zeit im Passivhaus-Standard errichtet haben, kam 2015 auf einen durchschnittlichen Heizenergieverbrauch von 23,75 kWh“, berichtet Hermann Kremer, Geschäftsführer der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (GWW). Aus dem zweiten Monitoring-Bericht des bundesweit einmaligen Modellversuchs geht allerdings ebenso hervor, dass die Passivhäuser 2015 bei Stromverbrauch im Vergleich zum Vorjahr zugelegt haben, während die EnEV-Häuser ihren Verbrauch leicht reduzieren konnten.

Von außen sieht man nicht, aber die Technik hat es in sich! Die Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (GWW) hat für ihren Modellversuch diese baugleichen Wohnhäuser, in unterschiedlichen Energiestandards errichtet lassen. Rechts im Passivhaus- Standard und links im EnEV-2009-Standard Foto GWW.

Bereits 2015 lieferten die Ergebnisse des ersten Monitorings eine Grundlage für rege Diskussionen, weil die baugleichen Häuser in den unterschiedlichen Energiestandards signifikante Unterschiede beim Stromverbrauch aufwiesen. „Diese Differenz hat sich noch einmal vergrößert“, so GWW-Geschäftsführer Kremer. „Während die EnEV-Häuser auf einen Verbrauch von knapp 5.000 kWh im Jahr kommen, verbrauchten die Passivhäuser im gleichen Zeitraum fast 18.900 kWh Strom.“ Durch diese eklatante Differenz werde der Vorteil der Passivhäuser beim Heizenergieverbrauch nahezu nivelliert. Auffällig sei, dass die Mieter im Passivhaus nach dem ersten Monitoring-Bericht ihr Nutzungsverhalten geändert hätten. „Wir haben alle Mieter über die Ergebnisse informiert. Das führte dazu, dass in den Wohnungen der Passivhäuser 2015 zwar deutlich weniger geheizt wurde. Gleichzeitig erhöhte sich jedoch die Laufleistung der Lüftungsanlage, um den Luftaustausch zu gewährleisten“, so Thomas Keller, Bereichsleiter des Geschäftsbereichs Bau/Technik. Da die Lüftungsanlage mit Allgemeinstrom betrieben werde, erkläre dies auch den Anstieg beim Stromverbrauch.

Alle Mieter über die Ergebnisse informiert

KUNSTWERK
CARLSHÜTTE

INTERNATIONAL ART EXHIBITION

04/06 — 09/10 2016

250 Künstler aus aller Welt • Länderfokus 2016 Israelischer Pavillon

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

Auch ein EnEV-Haus kann Passivhaus-Standard erreichen

Eine nähere Betrachtung der Energieverbräuche auf Wohnungsebene macht allerdings deutlich, dass es sowohl in den EnEV-Häusern als auch in den Passivhäusern deutliche Ausreißer nach unten und nach oben gibt. „In den EnEV-Häusern gibt es Mieter, die einen jährlichen Heizenergiebedarf von lediglich 8,41 kWh pro Quadratmeter Wohnfläche haben, im benachbarten, baugleichen Passivhaus liegt der Minimalwert bei 5,54 kWh. Bemerkenswert daran ist, dass man auch mit einem EnEV-Haus von 2009 einen Heizenergieverbrauch erreichen kann, der unter dem Richtwert von 15 kWh liegt und damit den Passivhaus-Standard sogar noch unterschreitet“, erläutert Kremer. Ähnlich verhalte es sich mit den Maximalwerten. So gebe es Mieter, die in einem Passivhaus auf einen Heiz-energieverbrauch von rund 42 kWh pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr kommen. Im EnEV-Haus lag der Maximalverbrauch im vergangenen Jahr bei rund 88 kWh. „Auch die Ergebnisse unseres zweiten Monitoring-Berichts verdeutlichen, dass man die Rechnung nicht ohne die Nutzer machen kann“, betont der GWW-Geschäftsführer. Das zeige sich auch bei den sanierten Bestandsobjekten des Wiesbadener Wohnungsunternehmens. Eine Analyse der Verbrauchswerte von energetisch sanierten Gebäuden zeichne ein ähnlich differenziertes Bild wie im Modellversuch. „Es gibt Mieter, die die Potentiale eines energetisch sparsamen Gebäudes eher für sich zu nutzen verstehen, andere weniger“, gibt Kremer zu bedenken. Möglicherweise könne man den einen oder anderen noch über mehr Informationen zu den Vorteilen, die eine Energiesparimmobilie bietet, mit ins Boot nehmen. Doch man müsse auch respektieren, wenn jemand bei der Raumtemperatur ein anderes Wohlfühlgefühl hat als es in theoretischen Berechnungen gemeinhin angenommen wird.

Heizkostenvergleich „Quartier F“ gemäß Einzelnutzerabrechnungen

Haus Bezeichnung	Standard	Verbrauch kwh / Heizfläche gesamt	Verbrauchseinheiten pro Wfl. m²
1 + 6	Passivhaus (2014)	37.323	24,04
1 + 6	**Passivhaus (2015)**	**36.878**	**23,75**
2 + 7	EnEV 2009 (2014)	45.603	29,12
2 + 7	**EnEV 2009 (2015)**	**52.582**	**33,52**

Allgemeinstromverbrauchsaufstellung „Quartier F“ 01.01.-31.12.2015:

Haus Bezeichnung	Standard	Verbrauch / kwh / a
1 + 6	Passivhaus (2014)	16.277
1 + 6	**Passivhaus (2015)**	**18.887**
2 + 7	EnEV 2009 (2014)	5.634
2 + 7	**EnEV 2009 (2015)**	**4.987**

Das Modellprojekt stößt deutschlandweit auf starkes Interesse, weil zum ersten Mal Gebäude miteinander verglichen werden können, die hinsichtlich ihrer Lage, der Ausrichtung, Abmessungen sowie Anzahl und Verteilung der Wohnungen identisch geplant sind und sich nur durch die Baustandards voneinander unterscheiden. Das Modellprojekt wird über eine Laufzeit von drei Jahren ausgewertet. Aktuell wurde der zweite Monitoring-Bericht vorgelegt. Die GWW investierte in den Bau der acht Wohnhäuser, wovon zwei im EnEV-2009- und zwei im Passivhausstandard errichtet sowie vier weitere Wohnhäuser im KfW-55 Standard errichtet wurden, rund 11 Mio. €.

Alexandra May

Der Modellversuch

Grundstücksbezeichnung:
Hauberrisserstraße / Welschstraße / Rüthstraße, Wiesbaden-Südost

Grundstücksgröße:
ca. 5.620 m²

Anzahl Gebäude:
8 Wohnhäuser, wovon zwei Gebäude als Passivhaus und dazu zwei baugleiche Wohnhäuser nach EnEV-Standard errichtet wurden, vier Häuser sind im Energie-Effizienzhaus-Standard 55 entstanden

Wohnfläche:
74 Wohnungen mit insgesamt ca. 5.900 m² Wohnfläche

Wohnungsgrößen:
Mix aus Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von knapp 60 m² bis rund 116 m² Pkw-Stellplätze: ca. 70 Tiefgaragen-Stellplätze und ca. 10 oberirdische Stellplätze

Investitionsvolumen:
rund 11 Mio. €

Architekt:
BITSCH + BIENSTEIN, Wiesbaden.

Die Passivhäuser sind vom Passivhaus Institut Darmstadt 2015 zertifiziert worden.

Energie / Umfeld

Wien: ÖSW AG übergibt Landmark in Liesing – Neubau mit optimaler Anbindung und Mobilitätskonzept

Am Dienstag, 7. Juni konnte das vielseitige Wohnprojekt der ÖSW AG und der Siedlungsgenossenschaft Krottenbach in der Perfektastraße 58 in Wien-Liesing an seine BewohnerInnen übergeben werden.

Vielfältige Freiflächen und Grünzonen. Foto ÖSW Michael Nagl

In Zusammenarbeit mit dem spanischen Architektenteam YIC-architects und Mischek ZT haben die Österreichische Siedlungswerk Wohnungsaktiengesellschaft (ÖSW AG) und die Krottenbach Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H., in unmittelbarer Nähe zur U6-Station Perfektastraße, insgesamt 115 geförderte und supergeförderte Wohneinheiten errichtet. Das Projekt ging als Gewinner aus dem europaweiten Wettbewerb „Europan 7“ mit dem Titel „Suburban Challenge“ hervor und wurde nun erfolgreich umgesetzt. Bei der feierlichen Übergabe waren neben dem ÖSW-Vorstand Wolfgang Wahlmüller und dem Krottenbach-Obmann Stefan Konecny sowohl die Architekten der YIC-architects und Mischek ZT als auch der Bezirksvorsteher des 23. Bezirks, Gerald Bischof, vor Ort.

„Wir freuen uns nicht nur, dass wir mit so einem vielseitigen Projekt leistbare Wohneinheiten für unterschiedliche Wohnbedürfnisse geschaffen haben, sondern auch darüber, dass wir neben der direkten U-Bahn-Anbindung auch mit einem einzigartigen und integrierten Mobilitätskonzept für Bewohner und Anrainer, einen zusätzlichen Beitrag zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität leisten können!“, betonte ÖSW-Vorstand Wolfgang Wahlmüller bei der Übergabefeier.

Das Projekt besteht aus 27 supergeförderten und 88 geförderten Wohneinheiten - teilweise mit Eigentumsoption. Hauptsächlich wurden die 55 - 105 m2 großen Wohnungen in vier mehrgeschossigen Wohntürmen umgesetzt. Ein Teil der Wohneinheiten befindet sich in zweigeschossigen Bauteilen, die großteils als Maisonette angelegt sind. Durch die Orientierung nach innen entstehen Patios, die privaten Freiraum bieten. Individuelle Freibereiche wie Loggien und Gärten erweitern den Wohnraum ins Freie. Neben einem Kinderwagenabstellraum und einer eingeschossigen Tiefgarage, stehen den BewohnerInnen auch eine praktische Waschküche, ein Kinderspielraum und 300 Fahrradabstellplätze - davon 30 überdacht - zur Verfügung.

Die ÖSW-Firmengruppe
Die ÖSW AG steht an der Spitze der ÖSW-Firmengruppe, die über mehr als 25 Beteiligungen verfügt und ca. 56.000 Einheiten verwaltet und diese Anzahl jährlich vergrößert. Damit ist der Konzern der größte private gemeinnützige Bauträger in Österreich. Neben dem Wiener Markt ist das Österreichische Siedlungswerk schwerpunktmäßig in Niederösterreich, Salzburg und Kärnten tätig.

Vielseitige Gemeinschaft

Die Wohnhäuser sind durch einen projekteigenen öffentlich zugänglichen Park mit anschließendem Kinderspielplatz miteinander verbunden. Diese großzügig angelegte Grünzone ermöglicht nicht nur zusätzlichen Freiraum, sondern bietet den BewohnerInnen die Möglichkeit sich – neben dem Parkcafé – durch eine einladende Kommunikationszone auszutauschen. Eine Gemeinschaftsterrasse vervollständigt das vielseitige Wohnangebot. Zudem befinden sich im Projekt neben mehreren Gewerbeflächen auch 14 kompakte Home-Offices, die genügend Raum zum Arbeiten schaffen.

Wien-Liesing, Perfektastraße 58. Ein Wohn-Projekt mit 27 supergeförderten und 88 geförderten Wohneinheiten - teilweise mit Eigen¬tumsoption. Hauptsächlich wurden die 55 - 105 m2 großen Wohnungen in vier mehrgeschossigen Wohn¬türmen umgesetzt. Foto ÖSW Michael Nagl

In unmittelbarer Umgebung finden sich Lebensmittelmärkte und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten wie der Kaufpark AltErlaa und die Shopping City Süd, die sowohl mit dem Auto als auch Öffentlich schnell erreichbar sind. Zudem befinden sich Kindergärten, Schulen und Ärzte in Gehdistanz.

Mobil – auch ohne Auto

Angesichts des Standortes des Projekts mit sehr guter öffentlicher Anbindung durch die U6-Station Perfektastraße und mehreren Buslinien in nächster Nähe, wurde ein innovatives Mobilitätskonzept in Zusammenarbeit mit dem Unternehmen MO.Point entwickelt. Dieses Carsharing-Modell bietet ein Elektroauto und einen PKW-Kombi sowie ein Elektro-Lastenrad und fünf E-Bikes mit dazugehörigen Ladestationen zum Verleih. Das umweltfreundliche Mobilitätsangebot kann sowohl von BewohnerInnen des Projektes als auch von Anrainern flexibel und kostengünstig genutzt werden.

Zusätzlich wird pro Wohneinheit ein Wiener Linien-Gutschein im Wert von EUR 365,- für die umweltfreundliche Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel zur Verfügung gestellt.

Petra Vitula

ÖSW

Energie / Umfeld

Die neue Idee des Wohnens: massgeschneiderte Wohnlösungen auf Zeit in Basel, Lausanne, Berlin, Frankfurt und Wien

Rund 1000 möblierte Wohnungen mit Service und Stil bietet der Schweizer Marktführer für in Deutschland, Österreich, Polen und der Schweiz heute an. In Genf, Vevey und Frankfurt befinden sich bereits angekündigte Projekte in der Bau- respektive Voreröffnungsphase. Neu dazu kommen nun Immobilienprojekte in Basel, Lausanne, Berlin und Wien. Weitere potenzielle Expansionsstandorte werden fortlaufend geprüft. Visionapartments verfolgt das Ziel, sein eigenes Portfolio bis 2018 von heute 1000 auf 2000 Wohnungen zu verdoppeln und somit seine Führungsposition für Serviced Apartments im deutschsprachigen Raum zu unterstreichen.

„Nach der Eröffnung unserer beiden Flagship Häuser in Zürich-Giesshübel und Berlin-Alexanderplatz im Jahr 2013 brauchten wir etwas Zeit um diesen grossen Wachstumsschritt logistisch und personaltechnisch zu verarbeiten“, sagt Anja Graf, CEO & Chairwoman von Visionapartments. „Umso mehr freuen wir uns, heute gleich mehrere Objekte gleichzeitig annoncieren zu dürfen. Wir sind stolz darauf, unser Wachstum derart voranzutreiben und warten gespannt auf die erfolgreiche Umsetzung dieser vielversprechenden Immobilienprojekte, um in Deutschland, Österreich und der Schweiz noch stärker präsent zu sein.“

Baustart in Vevey und Frankfurt

Nach umfassender Planungsphase erfolgte kürzlich sowohl in Vevey (100 Einheiten in einem Hotelgebäude gleich neben dem Bahnhof) als auch in Frankfurt City (130 Einheiten in einem Bürogebäude an der Gutleutstrasse) der Start für den Um- respektive Ausbau der beiden Immobilienprojekte. Beide Häuser werden im Laufe des Sommers 2017 eröffnet werden.

Über Visionapartments
Die 1999 in der Schweiz gegründeten Visionapartments sind spezialisiert auf die Entwicklung und Vermietung von hochwertig möblierten Wohnungen mit Service und Stil. Das Unternehmen ist in kurzer Zeit vom Start-Up zum Schweizer Marktführer avanciert und bietet heute in Berlin, Lausanne, München, Warschau, Wien und Zürich sowie demnächst auch in Frankfurt, Genf und Vevey über 1‘000 eigene massgeschneiderte Wohnlösungen auf Zeit an. Das Unternehmen expandiert schrittweise im In- und Ausland mit einem Hauptaugenmerk auf den deutschsprachigen Raum. Um global präsent zu sein, wird auf internationaler Ebene zudem mit ausgewählten Serviced Apartment Partnerbetrieben zusammengearbeitet. visionapartments.com

VISIONAPARTMENTS ab 2018 auch in Basel

Wohnen mit Fitness- und Wellness-Einrichtungen

Gekauft wurde soeben ein siebenstöckiges Wohnhaus an der Nauenstrasse 55 in Basel. Das Gebäude ist in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs Basel SBB sehr zentral gelegen. Geplant sind dort bis 2018 113 möblierte Wohneinheiten sowie Fitness- und Wellness-Einrichtungen. Zudem stehen im Parkhaus 36 Parkplätze zur Verfügung.

Lausanne St. Sulpice: Neubau innerhalb einer modernen Wohnsiedlung

Bereits in der Bauphase befindet sich ein neues Wohngebäude innerhalb des Projektes „Les Jardins de la Venoge“ im charmanten Lausanner Stadtteil St. Sulpice in unmittelbarer Nähe zum Genfersee. Eines der vier modernen Wohnhäuser wird vollumfänglich zu Visionapartments. Im sechsstöckigen Neubau sind bis Ende 2017 rund 100 Wohneinheiten, ein Fitnesscenter sowie 18 Parkplätze vorgesehen. Damit wird auch an diesem Standort das Angebot verdoppelt, ist der Spezialist für möblierte Wohnungen doch schon seit 2008 an zwei zentralen Stadtlagen erfolgreich in Lausanne vertreten.

Zweites Berliner Standbein am Potsdamer Platz

55 Wohnungen

Nachdem der Unternehmen bereits seit 2013 erfolgreich am Alexanderplatz in der deutschen Hauptstadt präsent ist, wird nun ein weiterer Standort in unmittelbarer Nähe zum Potsdamer Platz, genauer an der Gabriele-Tergit-Promenade, realisiert. Der Neubau in begehrter Lage befindet sich bereits in fortgeschrittener Konstruktionsphase und umfasst rund 55 Wohneinheiten in den ersten Stockwerken des Projektes „High Park Potsdamer Platz“. Der Eröffnungstermin ist im Herbst 2017 vorgesehen.

Ausbau des Angebotes in Wien

Auch in der österreichischen Hauptstadt wird das Angebot ausgebaut: Soeben wurde die Immobilie des ehemaligen Hotels Tabor an der Taborstrasse 25 gekauft. Ob das Haus komplett umgebaut oder renoviert wird, ist zurzeit noch offen. Geplant sind in dieser attraktiven City-Lage rund 90 Einheiten. Der früheste Eröffnungstermin dieses Projektes steht Ende 2017 an.

„Wir halten weiterhin Ausschau nach interessanten, gut gelegenen Immobilien in angesagten Business-Destinationen“, ergänzt Anja Graf. „Selbst in Zürich, wo wir bereits über 600 möblierte Wohnungen besitzen, sind wir nach wie vor offen für zusätzliche Immobilienprojekte. Diverse weitere Projekte im Inland sowie im Ausland befinden sich in fortgeschrittener Verhandlungsphase und wir werden zu gegebener Zeit darüber informieren.“

Alain Gozzer

VISIONAPARTMENTS
Your first address.

Energie / Umfeld

Konversion: Heidelberg entwickelt 40 ha große ehemalige US Army-Fläche. 1. Mieter ziehen im Sommer ein / 1.300 Wohnungen entstehen

Die Heidelberger Südstadt bekommt neue Bewohnerinnen und Bewohner. Noch im Sommer ziehen die ersten Mieter in 80 renovierte Wohnungen in der ehemaligen Army-Wohnsiedlung an der Römerstraße ein. Insgesamt baut und renoviert die MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG auf der Konversionsfläche in den kommenden Jahren 1.300 Wohnungen – davon 70 Prozent im preiswerten Segment. „Heidelberg braucht dringend mehr günstigen Wohnraum. Ich freue mich daher sehr, dass nun in der Südstadt die ersten Einheiten vermietet werden. Die ehemaligen US-Flächen bieten eine enorme Chance, moderne und urbane Wohnquartiere zu entwickeln“, sagte Oberbürgermeister Dr. Eckart Würzner bei einem Pressegespräch in einer der bereits renovierten Wohnungen.

Das Gelände der Mark Twain Village/Campbell Barracks ist rund 43 Hektar groß. Foto Stadt Heidelberg

Das Gesamtgebiet Mark Twain Village/Campbell Barracks ist rund 43 Hektar groß. Die Stadt und ihre Partner sind seit 1. Januar 2016 Eigentümer eines Großteils der Fläche. Für die künftige Nutzung wurde unter intensiver Bürgerbeteiligung ein Masterplan erstellt und im April 2014 vom Gemeinderat verabschiedet. Seither schreitet die konkrete Entwicklung von einzelnen Projekten kontinuierlich voran. „Wir gehen ein hohes Tempo und schaffen ein Quartier, das ein Anziehungspunkt weit über Heidelberg hinaus werden wird“, sagte Hans-Jürgen Heiß, Bürgermeister für Konversion und Finanzen.

Bauen nach Masterplan mit Bürgerbeteiligung

Wohnraum

Schaffung von preiswertem Wohnraum ist Kernstück der Entwicklung

Rund 320 Mio. Euro werden investiert

Die Schaffung von vorwiegend preiswertem Wohnraum ist Kernstück der Entwicklung. Die Stadt hat hierfür starke Partner gefunden. Initiiert von Oberbürgermeister Dr. Würzner hat sich die MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG (MTV) gegründet – ein Zusammenschluss der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GGH, der Baugenossenschaften Familienheim und Neu Heidelberg sowie der Heidelberger Volksbank und der Volksbank Kurpfalz. „Wir investieren rund 320 Millionen Euro in etwa 114.000 Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche und bis zu 1.300 Wohneinheiten. Es entstehen Miet- und Eigentumswohnungen der unterschiedlichsten Größen und Preisklassen – aber 70 Prozent im preiswerten Segment“, erklärte Jens-Uwe Götsch, Geschäftsführer der MTV.

Wohnungen für Familien

Seit März werden in elf Bestandsgebäuden östlich der Römerstraße zwischen Rhein- und Sickingenstraße (MTV Süd-Ost) die ersten 80 Mietwohnungen renoviert. Sie sind zwischen 98 und 125 Quadratmeter groß und haben zwischen drei und fünf Zimmer. Im Auftrag der MTV erfolgt die Vermietung durch die GGH. „Die Wohnungen werden vornehmlich Familien angeboten. Die Miete liegt bei unter acht Euro pro Quadratmeter, wenn die Interessenten die Einkommensgrenzen des Landeswohnraumförderprogramms einhalten. Bei einer Unterschreitung von mehr als 20 Prozent wird die Miete sogar auf 5,50 Euro subventioniert“, so Jens-Uwe Götsch. Weitere Wohngebäude entstehen im Bereich nördlich der Rheinstraße bis zur Feuerbachstraße (MTV Nord). Westlich der Römerstraße werden dabei neun Bestandsgebäude mit Neubauten ergänzt, östlich der Römerstraße werden alle Bestandsgebäude abgebrochen und durch Neubauten ersetzt. An der Ecke Rheinstraße/Kirschgartenstraße ist der Bau eines Nahversorgungszentrums geplant, in das auch ein Pflegeheim integriert werden soll. Entlang der Römerstraße sind Flächen für Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie und Betreuungseinrichtungen vorgesehen.

Bereits im Masterplan Südstadt wurden zudem Baufelder für die Förderung von Sonderwohnformen (zum Beispiel gemeinschaftliche Wohnprojekte, Mehrgenerationenwohnen) reserviert. Die Gespräche mit den Interessenten sind bereits weit fortgeschritten, so dass nun sukzessive die Umsetzung der einzelnen Projekte ansteht. Entsprechende vertragliche Regelungen werden aktuell verhandelt.

Infrastruktur

Betonkübel verschwinden

Derzeit laufen die Abstimmungen zur leitungsgebundenen Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom etc.). Erste Maßnahmen werden noch in diesem Jahr realisiert. Im Zuge von Sanierung und Bezug der Bestandsgebäude in MTV Süd-Ost werden nach der Verlegung der Versorgungsinfrastruktur die Straßenoberflächen instandgesetzt und die Zaunanlagen entfernt, so dass die Saarstraße ab Herbst wieder öffentlich befahrbar und zugänglich ist. Verschwinden werden bald auch rund 100 Betonblumenkübel entlang der Römerstraße, die von der US-Armee als Schutzsperren vor dem Hauptquartier installiert und fest im Untergrund verankert wurden. Im Nordwesten des Areals laufen die Planungen zur Lärmschutz- und Spiellandschaft sowie der ergänzenden Lärmschutzwand, deren Umsetzung in 2017 erfolgen soll.

Wolters Kluwer
AnNoText TriMahn
Effektives und automatisiertes Forderungsmanagement.

Berufsschule

Komplette Elektroinstallation wird ausgetauscht

Die Gebäude der ehemaligen High School und der Grundschule werden aktuell von der Stadt Heidelberg umfangreich renoviert. Ab Schuljahresbeginn 2017 soll hier die Julius-Springer-Schule ihr neues Zuhause haben. Es werden Dächer gedämmt, Böden und Decken erneuert, Fenster und Wasserleitungen ausgetauscht sowie Wände, Türen und Geländer gestrichen. Die komplette Elektroinstallation wird ausgetauscht und sämtliche Toilettenanlagen werden erneuert. Im Bereich der ehemaligen Grundschule entsteht im Erdgeschoss eine Cafeteria samt Küche. Die Ausstattung der Schule (Tische, Stühle, Tafeln etc.) wird komplett neu angeschafft. Aktuell sind die Abbrucharbeiten in den Gebäuden nahezu abgeschlossen, die Rohbauarbeiten für die Cafeteria haben Ende Mai begonnen.

Bürgerzentrum in der Chapel

Die Chapel ist die ehemalige Kirche und liegt an der südöstlichen Ecke der Kreuzung Römerstraße/Rheinstraße. Sie steht unter Denkmalschutz und soll künftig als Bürgerzentrum öffentlich genutzt werden. Ein Trägerverein mit voraussichtlich vier Mitgliedern (Stadtteilverein Heidelberg-Südstadt e.V., Caritasverband Heidelberg e.V., effata Eine-Welt-Kreis e.V. und formAD e.V.) will das Bürgerzentrum betreiben. Ein aktuelles Nutzungskonzept sieht vor, dass der Fokus des künftigen Bürgertreffpunkts auf den Bewohnern der Südstadt liegt. Dazu gehören auch die zu erwartenden Neubürger der Konversionsflächen. Ein Großteil des Gebäudes soll für regelmäßige und unregelmäßige stadtteilbezogene Veranstaltungen zu mieten sein. Der große Kirchenraum könnte künftig Veranstaltungen für bis zu 190 Besucher ermöglichen. Die Stadtverwaltung schlägt dem Gemeinderat vor, im nächsten Schritt ein detailliertes Sanierungskonzept zu entwickeln. Die Kosten für die Sanierung sollen zwischen 1,2 und 1,4 Millionen Euro liegen. Der Gemeinderat entscheidet im Juli über das Vorhaben.

Mark Twain Center/Park

Zentrum für transatlantische Beziehungen

Die Kommandantur ist ein Gebäude in einem Park mit altem Baumbestand an der Westseite der Römerstraße und beherbergte zuletzt das US-Hauptquartier. Die Stadt Heidelberg hat das Ziel, in diesem geschichtsträchtigen Areal das Mark Twain Center, ein Zentrum für transatlantische Beziehungen, einzurichten. Durch interaktive und multimediale Inszenierungen soll die Geschichte der deutsch-amerikanischen Beziehungen illustriert werden – ein Schwerpunkt liegt dabei auf der besonderen Rolle Heidelbergs. Ein attraktives Forschungsprogramm mit Symposien, Vorträgen und Workshops sowie anspruchsvolle Kulturveranstaltungen runden das Profil ab. In einem ersten Schritt sollen Teile der Kommandantur mit möglichst geringem Aufwand für eine Inbetriebnahme vorbereitet werden.

Campbell Barracks

Der Bereich der ehemaligen Campbell Barracks wird zukünftig unter anderem von der privaten praxis-Hochschule, der Polizei und dem Kulturhaus Karlstorbahnhof genutzt. Darüber hinaus ist ein neues Zentrum für die Kultur- und Kreativwirtschaft vorgesehen. Für die weiteren Flächen wird derzeit im Rahmen eines wettbewerblichen Dialogs ein Käufer gesucht, der die Flächen neu bebaut und zu erhaltende Bestandsgebäude saniert. Voraussichtlich nach den Sommerferien ist eine Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke und ein mit der Stadt abgestimmtes Konzept zu erwarten. Ziel ist die Schaffung eines urbanen und gemischten Stadtquartiers in den Campbell Barracks, bei der die Verbindung öffentlicher Plätze und Nutzungen sowie die Wahrung der historischen und weitgehend denkmalgeschützten Bausubstanz im Vordergrund steht.

red

Führung / Kommunikation

Hofheimer Wohnungsbau GmbH, Joseph-Stiftung, WBG Treptow Nord eG – die Sieger beim 13. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft

Der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2016 wurde am 2. Juni 2016 im Rahmen des Aareon Kongresses verliehen. Im Fokus standen in diesem Jahr die Umsetzung von digitalen Strategien und Geschäftsmodellen sowie der Umgang mit der wachsenden Zahl von Asylbewerbern im Vermietungsprozess.

Die Sieger und die Mitglieder Jury wurden beim Galaabend des Aareon-Kongresses von über 1000 Wohnungswirtschaftlern/innen gefeiert. Foto Aareon

Aareon und die Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft haben drei Wohnungsunternehmen mit dem DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2016 ausgezeichnet. Der Preis steht in diesem Jahr unter dem Motto „Wohnungswirtschaft in Zeiten dynamischer Veränderung – zukunftsweisende Strategien und Konzepte“. Die Auszeichnung ging an die Hofheimer Wohnungsbau GmbH (Hofheim), die Joseph-Stiftung, kirchliches Wohnungsunternehmen (Bamberg) und die Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow Nord“ eG (Berlin). Axel Gedaschko, GdW-Präsident und Schirmherr des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft, überreichte am Galaabend des Aareon Kongresses 2016 die Trophäen an die Repräsentanten der drei Unternehmen: Norman Diehl, Geschäftsführer, und Corinna Firle, Leiterin Soziales Management, (Hofheimer Wohnungsbau GmbH); Dr. Wolfgang Pfeuffer, Vorstandssprecher, und Jürgen Nietschke, Bereichsleiter ERP, (Joseph-Stiftung) sowie Georg Petters, Vorstandsmitglied, und Carola Francke, Leiterin Vermietung und Mitgliederbetreuung, (Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow Nord“ eG).

Die prämierten Konzepte

Die prämierten Konzepte
Zum Video per KLICK
https://youtu.be/8_I3_nSBb8A

Die Hofheimer Wohnungsbau GmbH, Hofheim, wurde für ihr Konzept „Willkommenskultur umgesetzt in der Vermietung – Veränderung des Vermietungsprozesses durch Flüchtlinge“ ausgezeichnet. Das Hofheimer Unternehmen hat sich der Herausforderung gestellt, die für die Wohnungsunternehmen durch den starken Zuwachs an Flüchtlingen entsteht. Mangelnde Sprachkenntnisse, deutsche Bürokratiehürden, kulturelle Unterschiede und Missverständnisse erschweren nach der Anerkennung als Asylberechtigte die Anmietung einer Wohnung und die Integration. Bisher etablierte Vermietungsprozesse, die ein hohes Maß an Eigenständigkeit der Mietinteressenten erfordern, mussten der neuen Zielgruppe angepasst werden. So kooperiert die Hofheimer Wohnungsbau GmbH mit zahlreichen Organisationen, Vereinen und Stiftungen in Hofheim und stimmt sich mit den Mitarbeitern der Stadt und der Jobcenter ab. Darüber hinaus wurden Mitarbeiter mit direktem Mieterkontakt in „Interkultureller Kompetenz“ geschult und ihnen wurden Grundkenntnisse der arabischen Sprache vermittelt

Zum Video per KLICK
https://youtu.be/7dRNCBw4dbk

Des Weiteren wurde die Joseph-Stiftung, kirchliches Wohnungsunternehmen, Bamberg, für ihre Einreichung „Joseph-Stiftung 4.0 – Umsetzung einer digitalen Gesamtstrategie“ prämiert. Die Joseph-Stiftung befasst sich bereits seit über zehn Jahren aktiv mit dem Thema Digitalisierung. Ihre digitale Gesamtstrategie basiert auf Ergebnissen aus Forschungs- und Analysearbeiten sowie abgeschlossenen und laufenden Umsetzungsprojekten. Bei den teils auf europäischer Ebene angesiedelten Projekten brachte sich die Joseph-Stiftung mit Eigenentwicklungen stark ein. Die für den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft ausgewählten Beispiele beziehen sich auf die Themenfelder „Mensch-Technik-Interaktion (SOPHIA, SOPHITAL, EU-Projekte)“, „Digitalisierung von Geschäftsprozessen (EBKON, Digitale Wohnungsgenossenschaft, Digitalisierung des Postverkehrs, BIM)“ sowie „Digitales Kundenbeziehungsmanagement (WEG-Onlineverwaltung, Digitale Services für Studenten)“. Einige Ergebnisse sind inzwischen in die Tätigkeit wohnungswirtschaftlicher Verbände und IT-Unternehmen eingeflossen.

Zum Video per KLICK
https://youtu.be/ZIx9_GksqjU

Weiterer Preisträger ist die Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow Nord“ eG, Berlin, mit ihrem Beitrag „Digitales Wohnen bei der WBG ‚Treptow Nord‘ eG“. 2015 hat das Unternehmen den Neubau HeidekampEck mit insgesamt 108 Wohnungen und einer zugehörigen Kita errichtet. Mit der dort eingesetzten, voll integrierten Verbindung aus digitalem Kundenbeziehungsmanagement und Smart Building ist das Objekt zu einem Vorzeigeprojekt für digitales Wohnen geworden. Das Serviceportal bietet eine ständige Online-Verbindung zur Kontaktaufnahme mit der Genossenschaft. Mieter können Vertragsdaten einsehen und persönliche Daten ändern. So werden Synergien genutzt sowie Verwaltungsprozesse optimiert. Über ein Hausautomatisierungssystem haben die Mieter die Möglichkeit, individuell Raumtemperaturen und Nutzungszeiten einzustellen. Die Analyse dieser Steuerungsbefehle ermöglicht den optimierten Betrieb des angeschlossenen Blockheizkraftwerkes. Die Nutzung dieser Systeme verbessert die Kommunikation zwischen Genossenschaft und Mitgliedern und reduziert die Betriebskosten für die Beheizung. So wird ein wichtiger Beitrag zur Kundenzufriedenheit geleistet und gleichzeitig der wirtschaftliche Erfolg der Genossenschaft gesteigert.

Sabine Fichtl

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

Führung / Kommunikation

Kartellamt überprüfte die Wasserpreise der 38 größten Städte – Die Netto-Erlöse variierten 2013 im Schnitt von 1,40 bis 2,60 Euro/m³

Das Bundeskartellamt hat einen Bericht über die Rahmenbedingungen der Trinkwasserversorgung und die Aufsicht über die Entgelte der Wasserversorger in Deutschland vorgelegt. Das Bundeskartellamt befasst sich seit mehreren Jahren intensiv mit den Trinkwassermärkten in Deutschland und hat gegen einzelne Wasserversorger erfolgreich Verfahren wegen missbräuchlich überhöhter Preise geführt (vgl. Pressemitteilungen vom 24.02.2014 sowie 05.06.2012 - Berlin -, 09.05.2012 - Mainz - und 19.10.2015 - Wuppertal -).

	Beispiel A: vor Tarifumstellung	Beispiel B: nach Tarifumstellung	Beispiel B1: nach Tarifumstellung bei Verbrauchsrückgang	Beispiel B2: nach Tarifumstellung bei Leerstand
Jährlicher Grundpreis	50 €	150 €	150 €	150 €
Arbeitspreis pro m³	2 €/m³	1,33 €/m³	1,33 €/m³	1,33 €/m³
Jährlicher Verbrauch	150 m³	150 m³	100 m³	1 m³
Jährlicher Gesamtbetrag	**350 €**	**350 €**	**283 €** ***[alter Tarif: 250 €]***	**151,33 €** ***[alter Tarif: 52 €]***
Stückpreis pro m³	2,33 €/m³	2,33 €/m³	2,83 €/m³	151,33 €/m³
Anteil Grundpreis am Gesamtpreis	14,3 %	42,9 %	53 %	99 %

Tabelle 1: Beispielrechnung zu den Auswirkungen einer Tarifumstellung einer Tarifumstellung mit Grundpreiserhöhung. Entnommen aus dem Bericht Seite 27.

Die Trinkwasserpreise in Deutschland sind von Stadt zu Stadt sehr unterschiedlich. Die durchschnittlichen Netto-Erlöse der Wasserversorger in den 38 größten Städten Deutschlands variierten 2013 von 1,40 bis 2,60 Euro/m³. Diese erheblichen Unterschiede können zu einem Teil durch die unterschiedlichen Versorgungsbedingungen, wie zum Beispiel die Versorgungsdichte oder Höhenunterschiede im Versorgungsgebiet, erklärt werden. In Einzelfällen ist aber eine effiziente behördliche Kontrolle der Wasserentgelte unumgänglich, um zu vermeiden, dass die Versorger ihre Monopolstellung zu Lasten der Verbraucher ausnutzen.

Das Bundeskartellamt beschreibt in dem Bericht die rechtlichen Rahmenbedingungen und die Strukturen der öffentlichen Wasserversorgung. In einem umfassenden empirischen Teil werden die erheblichen Unterschiede einzelner Strukturbedingungen der Wasserversorger dargestellt und den Preisniveaus gegenübergestellt. Die Angemessenheit der Wasserentgelte kann allerdings nur mit einer vertieften behördlichen Prüfung und der Gesamtschau aller Strukturbedingungen im Einzelfall festgestellt werden. Daher sind reine Entgeltvergleiche für Verbraucher nicht sehr aussagekräftig.

Den Bericht über die großstädtische Trinkwasserversorgung in Deutschland sowie eine Zusammenfassung hier als pdf per KLICK

Die Zusammenfassung

Der Gesamtbericht

Ein eigenes Kapitel des Berichts ist der kartellrechtlichen Kontrolle von Wasserpreisen und den Folgen der Änderung des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen von 2013 gewidmet. Durch die Gesetzesänderung wurde die kartellrechtliche Missbrauchsaufsicht über Gebühren ausgeschlossen. Gebühren unterliegen damit nur der Kommunalaufsicht der Länder, die weniger strenge Maßstäbe als die kartellrechtliche Missbrauchsaufsicht zugrunde legt. Dies eröffnet kommunalen Wasserversorgern die Möglichkeit einer „Flucht in die Gebühr", wenn sie die Preismissbrauchsaufsicht vermeiden wollen. Gerade Unternehmen, gegen die Kartellbehörden Verfahren eingeleitet hatten, sind in der Vergangenheit zu Gebühren gewechselt.

Andreas Mundt, Präsident des Bundeskartellamtes: „Das Bundeskartellamt sowie einzelne Landeskartellbehörden haben in den zurückliegenden Jahren erfolgreich Verfahren gegen Wasserversorger geführt, die zu hohe Preise genommen haben. Es ist bedauerlich, dass sich der Gesetzgeber 2013 entschlossen hat, die kartellrechtliche Aufsicht über Wassergebühren auszuschließen. Die daraus resultierende Zweiteilung der Aufsicht macht ökonomisch keinen Sinn. Gerade für den Verbraucher macht es keinen Unterschied, ob er zu hohe Preise oder zu hohe Gebühren für sein Trinkwasser zahlt."

Der Bericht schließt mit einer Aufzählung von Handlungsempfehlungen:

Das Bundeskartellamt empfiehlt eine Stärkung der Aufsicht über Wasserentgelte. Eine Ausdehnung der kartellrechtlichen Aufsicht auf Wassergebühren würde die Entgeltkontrolle effektivieren und die ökonomisch unsinnige Zweiteilung der Aufsicht beenden. Eine „Flucht in die Gebühr" würde so vermieden.

Darüber hinaus ließe sich durch weitere Maßnahmen das Effizienzbewusstsein der Wasserversorger stärken, um überhöhte Preise von Vornherein zu vermeiden. Überlegenswert wäre angesichts der gegebenen Monopolstellungen in der Branche beispielsweise der Ausbau von Benchmarkingprojekten, durch die Wasserversorger Erkenntnisse über ihr relatives Abschneiden im Vergleich mit anderen Wasserversorgern erhalten, Möglichkeiten zu Kosteneinsparungen identifizieren und Verbesserungsprozesse anstoßen können. Zusätzliche Maßnahmen zur Schaffung einer höheren Preis- und Gebührentransparenz könnten die Verbraucher in die Lage versetzen, das Entgeltniveau ihres Versorgers besser einzuordnen. Damit dürften die Anreize der Versorger steigen, ihre Wasserversorgung effizient zu gestalten.

Führung / Kommunikation

Bezahlbares Wohnen: Forschungsprojekt belegt Wert der Wohnungsgenossenschaften als Partner von Städten und Gemeinden

Städte und Kommunen, in denen Wohnungsgenossenschaften aktiv sind, haben einen echten Standortvorteil – so könnte man die Ergebnisse der Studie „Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen“ zusammenfassen, die heute in Berlin präsentiert wurden. Denn die genossenschaftlichen Wohnungsanbieter engagieren sich langfristig in Wohn- und Stadtquartieren, machen sich für lebenswerte Nachbarschaften stark und sind für Kommunen wertvolle Verbündete für bezahlbares Wohnen und zukunftsfähige Stadtentwicklung.

Fotos Eike Dubois

Im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen hatten das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit (BMUB) sowie das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) das Forschungsprojekt „Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen“ angestoßen. Es zeigt Kernpunkte und umsetzbare Handlungsempfehlungen auf, wie Kooperationen zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen in allen relevanten Themenbereichen ausgestaltetet werden können. Dazu gehören generationengerechter und energieeffizienter Wohnungsneubau, die altersgerechte und energetische Modernisierung der Wohnungsbestände, eine Betreuung und Einbindung aller Akteure in den Quartieren sowie eine ausgeprägte soziale Verantwortung.

„Wohnungsgenossenschaften gründen auf dem Gedanken der Selbsthilfe und der gegenseitigen Unterstützung“, sagt Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen. „Durch dieses gesellschaftspolitische und soziale Fundament ist die genossenschaftliche Unternehmensform heute noch so

Voraussichtlich Ende August 2016 wird der Bericht in seiner Langfassung erscheinen. Interessierte können ihn dann bestellen über die E-Mail-Adresse forschung.wohnen@bbr.bund.de.

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

aktuell wie vor einhundert Jahren. Gerade jetzt, da von der Politik sehr hohe Wohnungsbauziele ausgerufen werden, bieten sie sich als verlässliche Partner an.“ Es komme allerdings auch darauf an, dass die Wohnungsgenossenschaften vor Ort die richtige Unterstützung finden. „Damit Wohnungsgenossenschaften ihre Stärken ausspielen können, benötigen sie erschwingliche Baugrundstücke, zügige Genehmigungsprozesse und partnerschaftliche Zusammenarbeit vor Ort“, so Rychter.

Dies ist auch ein Ergebnis des nun abgeschlossenen Forschungsprojekts. In seinem Mittelpunkt stand die Analyse von zehn Fallstudien insbesondere in dynamischen und wachsenden Wohnungsteilmärkten. Ziel war, unterschiedliche Kooperationsthemen, -formen und -verbindlichkeiten zu untersuchen und nachahmenswerte Ansätze und Strategien zu identifizieren. Hierbei wurde insbesondere der Beitrag von Wohnungsgenossenschaften in Bezug auf ein bezahlbares Wohnen und Bauen berücksichtigt. Insgesamt soll mithilfe der Studie aufgezeigt werden, welche Potenziale in der Kooperation von Wohnungsgenossenschaften und Kommunen liegen und worin es weiteren Unterstützungsbedarf gibt, um diese Kooperationspotenziale vollständig entfalten zu können. Die innerhalb der Fallbeispiele gewählten Handlungsansätze und Strategien der Wohnungsgenossenschaften und Kommunen werden vor dem Hintergrund der Empfehlungen des Bündnisses für bezahlbares Bauen und Wohnen bewertet und hieran anknüpfende Handlungsempfehlungen formuliert, die sich an die Länder, die Kommunen und die Wohnungsgenossenschaften richten.

Auch drei Kooperationsprojekte zwischen Kommunen und Genossenschaften, an denen Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen beteiligt waren, sind in die Studie eingeflossen: „Servicewohnen Bauerstraße“ der Spar- und Bauverein Dortmund eG in Dortmund, das Neubauprojekt „anton & elisabeth“ der GWG Köln-Sülz eG in Köln und das Quartier „Am Beutelweg“ der WOGEBE Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG in Trier.

Andreas Winkler

Dem VdW Rheinland Westfalen gehören 474 Mitgliedsunternehmen der kommunalen/öffentlichen, genossenschaftlichen, kirchlichen sowie industrie-verbundenen/privaten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an, die über eine Millionen Wohnungen allein in Nordrhein-Westfalen bewirtschaften. Mehr als jeder Fünfte der nordrhein-westfälischen Mieter lebt in diesen Wohnungsbeständen.

WOGEBE Wohnungsgenossenschaft

Nach rund 15 Monaten Bauzeit konnte die WOGEBE ihr Bauvorhaben in der Thyrsusstraße 22/24 weitgehend abschließen. In der Zeit zwischen Mitte November und 01. Dezember 2015 sind die bereits seit Längerem reservierten Wohnungen von den Nutzerhaushalten bezogen worden. Diese waren in den vergangenen Jahren teilweise bereits intensiv an der Planung unseres Vorhabens „Wohnen in guter Nachbarschaft“ beteiligt. Mit der Umsetzung des Bauvorhabens hat die WOGEBE einen Rahmen für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt in der Thyrsusstraße geschaffen.

Insgesamt wurden in der Thyrsusstraße 22/24 21 Wohnungen und ein Gemeinschaftsraum erstellt, davon 10 Wohnungen als frei finanzierte Wohnungen und 11 Wohnungen als Sozialwohnungen. Die Nettokaltmiete in den barrierefreien Gebäuden mit einem KfW-70-Standard beträgt für frei finanzierte Wohnungen 7,90 €, für Sozialwohnungen 5,35 € bis 5,95 €. Der Entwurf stammt von der Aachener Architektin Ursula Komes. Mit der Ausführungsplanung und der Bauüberwachung ist das Büro Harald Lamberty beauftragt, das bereits die Planung des Bauvorhabens Thyrsusstraße 27-31 erfolgreich umgesetzt hat. Das Projekt „Junges Wohnen“ war nach rd. 9 Monaten Bauzeit zum 01.11.2014 abgeschlossen worden.

Neben der Einhaltung des Baufristenplans ist es uns in der Thyrsusstraße 22-24 ebenso wie bei der vorangegangenen Baumaßnahme in der Thyrsusstraße gelungen, den für die Finanzierung zugrunde gelegten Gesamtbaukostenrahmen einzuhalten. Ohne Berücksichtigung des Erbbaugrundstücks liegen die Gesamtbaukosten unterhalb der gesetzten Grenze von 2.000 EURO pro m2 Wohnfläche. Derzeit sind noch einige Außenarbeiten abzuschließen. Zu Beginn des zweiten Quartals 2016 soll es eine Feier geben. Schließlich konnte die WOGEBE bei diesem Bauvorhaben allen Aspekten des Mottos „Genossenschaftlich – Bezahlbar – Barrierefrei“ entsprechen. Allen Mitgliedern aus der Thyrsusstraße 22/24 wünschen wir einen guten Einstand.

Führung / Kommunikation

Moderne Arbeitswelt – Zeitwertkonten nutzen, aber richtig! Dr. Stephanie Thomas rät: Steuerliche Vorgaben genau beachten, sonst droht Verlust der Steuervorteile

In der modernen Arbeitswelt gewinnen Zeitwertkonten zunehmend an Bedeutung. Arbeitgeber und Arbeitnehmer sollten die steuerlichen Vorgaben genau beachten. Sonst droht der Verlust attraktiver Steuervorteile. Dr. Stephanie Thomas, Rechtsanwältin und Steuerberaterin der WWS erklärt, was zu beachten ist.

Dr. Thomas, Stephanie. Foto: WWS

Was in vielen Großunternehmen bereits selbstverständlich ist, hält vermehrt Einzug in den breiten Mittelstand: Zeitwertkonten sind ein beliebtes Mittel, um die Lebensarbeitszeit flexibel zu gestalten. So punkten Unternehmen im Wettbewerb um qualifizierte Fach- und Führungskräfte und steigern die Arbeitszufriedenheit ihrer Mitarbeiter. Zeitwertkonten – auch Langzeitkonten genannt – ermöglichen Mitarbeitern längere Auszeiten vom Job, etwa für Familienaufgaben, Fortbildungen oder den vorzeitigen Ruhestand. Doch bei Zeitwertkonten stecken die Tücken im Detail, betont die Wirtschaftskanzlei WWS aus Mönchengladbach. Unternehmer sollten die Vereinbarungen so gestalten und durchführen, dass sie keine Angriffspunkte für die Finanzbehörden bieten.

Firmen können Langzeitkonten grundsätzlich mit allen Arbeitnehmern vereinbaren. Dies gilt gleichermaßen für Berufsanfänger wie Stammkräfte, egal ob in Vollzeit oder Teilzeit. Jedoch sind Zeitwertkonten für die Chefetage wie etwa GmbH-Geschäftsführer und Vorstände von Aktiengesellschaften rechtlich bedenklich. Laut aktuellem Urteil des Bundesfinanzhofs sind Langzeitkonten mit deren Aufgabenbereich nicht vereinbar (BFH, Az. I R 26/15). Die Finanzrichter werten in solchen Fällen Einzahlungen auf Zeitwertkonten als verdeckte Gewinnausschüttung oder als lohnsteuerpflichtig. Noch ist unklar, ob es Ausnahmen gibt und welche Voraussetzungen dafür erfüllt sein müssen. Für ihre Altersvorsorge sollten Führungskräfte mit Organstellung sicherheitshalber alternative Modelle in Betracht ziehen.

Zeitwertkonten ermöglichen Arbeitnehmern spürbare finanzielle Vorteile. Überstunden, Urlaubsgeld, Provisionen oder Boni werden Mitarbeitern nicht ausgezahlt, sondern als Gutschrift auf dem Langzeitkonto steuer- und sozialabgabenfrei angespart. Die Abgaben werden erst bei Auszahlung in der Freistellungszeit wie etwa ein Sabbatical oder die Zeit zwischen der Beendigung der Arbeitstätigkeit und dem Beginn der Rentenzahlungen fällig. So wird das Entgelt über einen längeren Zeitraum gestreckt und der Lohnsteuersatz sinkt. Zudem fällt für Zinsen auf dem Langzeitkonto keine Abgeltungssteuer an. Erst in der Auszahlungsphase müssen Unternehmen Lohnsteuer abführen. Voraussetzung für die Vorteile ist jedoch, dass das Zeitwertkonto strenge Vorgaben erfüllt. Zeitguthaben sind in Geldbeträge umzurechnen und Wertguthaben in Euro auszuweisen. Firmen müssen garantieren, dass sie Mitarbeitern mindestens den angesparten Geldbetrag ausbezahlen. Grundlage ist stets eine individuelle schriftliche Vereinbarung zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer, die bei Bedarf beim Finanzamt vorgelegt werden kann.

Über Dr. Stephanie Thomas: Rechtsanwältin, Steuerberaterin und Fachanwältin für Steuerrecht der Kanzlei WWS Wirtz, Walter, Schmitz in Mönchengladbach www.wws-gruppe.de. Ihr Tätigkeitsschwerpunkt liegt in der steuerrechtlichen Beratung von Unternehmen und Privatpersonen bei Themen wie Nachfolgeplanung, Umstrukturierung und Verfahrensfragen.

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

Besondere Vorsicht ist bei Höhe und Gesamtumfang der Einzahlung geboten. Wertguthaben müssen in der Freistellungszeit vollständig aufgebraucht werden können. Darüber liegende Beträge sind bereits in der Ansparphase steuer- und sozialabgabenpflichtig. Je nach Ausgestaltung sollten Firmen Zahlungen auf Zeitwertkonten jährlich überprüfen. Bei unangemessen hohen Wertguthaben drohen saftige Nachzahlungen.

Bei unangemessen hohen Wertguthaben drohen saftige Nachzahlungen

Kaum einem Unternehmen bleibt das Thema auf Dauer erspart. Wechseln Arbeitnehmer die Firma, können sie beim neuen Arbeitgeber eine Übernahme des bestehenden Langzeitkontos beantragen. Zwar muss der neue Arbeitgeber nicht zustimmen, doch sollten Firmen eine Übertragung nicht vorschnell ablehnen. Immerhin könnte man einen Wunschkandidaten mit einem kategorischen „Nein“ abschrecken. Unternehmen sollten das Thema Zeitwertkonten nicht per se ausblenden. Es empfiehlt sich eine eingehende Prüfung, um Chancen und Risiken auszuloten.

Fazit: Zeitwertkonten sind ein wirkungsvolles Instrument für die Mitarbeitergewinnung und -bindung. Unternehmen sollten vor der Einführung fachlichen Rat einholen und dafür Sorge tragen, dass die Vereinbarungen Arbeitnehmern ein Maximum an Flexibilität und Steuervorteilen gewährleisten.

Dr. Stephanie Thomas

Führung / Kommunikation

Hotelkosten und Versicherungsschäden: Wieviel Luxus darf es sein, Herr Senk?

Die Gebäudeversicherungsbedingungen sehen ebenso wie aktuelle Hausratkonzepte in aller Regel einen Ersatz von Hotelkosten vor, falls die Wohnung durch einen Versicherungsschaden unbewohnbar wird. Dieser Kostenersatz ist üblicherweise auf einen Betrag von 100,00 bis 200,00 EUR pro Tag und Wohnung gedeckelt und wird auch nur für einen begrenzten Zeitraum von höchstens einem Jahr gezahlt.

Wolf-Rüdiger Senk, Foto AVW

In Ansehung dieser etwas vagen Regelung wundert es nicht, dass im Schadenfall immer wieder Streitigkeiten zwischen Versicherer und Versicherungsnehmer über die Höhe der zu erstattenden Kosten entstehen, wie auch in einem jüngst vom Oberlandesgericht Saarbrücken entschiedenen Rechtsstreit (-OLG Saarbrücken, Urteil vom 13.01.2016, Az: 5 U 15/15; auch RuS 2016, 240-243).

Die Klägerin dieses Rechtsstreites verfolgte in zweiter Instanz aus abgetretenem Recht noch Ansprüche aus Unterbringungskosten gegen den Hausratversicherer aufgrund eines Leitungswasserschadens. Unstreitig war die Wohnung aufgrund eines versicherten Wasserschadens in dem Zeitraum vom 10.09. bis 10.11.2013 unbewohnbar. Der Versicherungsnehmer und seine Lebensgefährtin mieteten für diesen Zeitraum eine als Ferienhaus möblierte Doppelhaushälfte für einen pauschalen Inklusivpreis von 100,00 EUR/Tag an. Die Gesamtrechnung belief sich auf 6.200,00 EUR, welche der VN der Klägerin abtrat. Diese übersandte dem beklagten Hausratversicherer die Rechnung unter Offenlegung der Abtretung, welcher jedoch in der Folge nicht reagierte. Daraufhin beauftragte die Klägerin einen Rechtsanwalt mit der Geltendmachung ihrer Forderung. Darauf reagierte die Beklagte und beanstandete die eingereichte Rechnung unter formalen Gesichtspunkten. Zugleich begehrte sie Auskunft zu Größe, Verwendung, sonstigen Nutzungsvereinbarungen der Ersatzunterkunft. Mit einem Folgeschreiben erhob die Beklagte weitere Einwendungen gegen die Höhe der Unterkunftskosten und bot einen Pauschalbetrag von 2.000,00 EUR zur Abgeltung aller Ansprüche an.

Nach Beantragung eines Mahnbescheids durch die Klägerin wurde das streitige Verfahren vor dem Landgericht durchgeführt, in welchem die Beklagte einen Teilbetrag von insgesamt 4.000,00 EUR zahlte. Im anschließenden Klagverfahren vor dem OLG verfolgte die Klägerin ihren Anspruch auf Erstattung restlicher 2.200,00 EUR zuzüglich vorgerichtlicher Anwaltskosten weiter und obsiegte mit ihrer Forderung.

Das OLG begründete seine Entscheidung damit, dass in dem zugrunde liegenden Versicherungsvertrag als „beitragsfrei mitversicherte Leistung“ der Ersatz von Hotelkosten für maximal 100 Tage bei einer Höchstentschädigung von 100,00 EUR je Tag versprochen wurde.

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

Nach den einschlägigen Bestimmungen des Vertrages sollten Kosten für die Hotelunterbringung ohne Nebenkosten ersetzt werden, sofern die ständig benutzte Wohnung aufgrund eines Versicherungsfalles unbewohnbar werden sollte. Dabei wurde die Unterbringung in Pensionen, Gaststätten oder Ferienwohnungen der Hotelunterbringung gleichgesetzt.

Entgegen der Auffassung des erstinstanzlich angerufenen LG ergab nach Ansicht des OLG die Auslegung dieser Vereinbarung keineswegs, dass die Unterbringungskosten nur im Rahmen des Erforderlichen zu erstatten seien noch könne dem Versicherungsnehmer ein Verstoß gegen seine Schadenminderungsobliegenheit vorgeworfen werden, der eventuell zur Leistungskürzung berechtigt hätte. Dem OLG zufolge sei es nicht Sache des Versicherungsnehmers darzulegen und zu beweisen, dass die geltend gemachten Unterbringungskosten dem Betrag nach nicht überhöht seien. Vielmehr sei der Versicherer nur dann ganz oder teilweise leistungsfrei, wenn er darlegen und beweisen könne, dass die tatsächlich entstandenen Unterbringungskosten eine schwer schuldhafte Verletzung der Schadenminderungsobliegenheit darstellten. Bei der Auslegung der weit gefassten Klausel im Versicherungsvertrag ging der Senat davon aus, dass der Versicherungsnehmer die Kosten für die Anmietung der Doppelhaushälfte von 100,00 EUR pro Tag für erstattungsfähig halten durfte, zumal bei Anmietung eines Hotelzimmers für ihn und seine Lebensgefährtin kaum eine günstigere Unterkunft zu beschaffen gewesen wäre. Hinzu kam, dass mangels konkreter Hinweise in der Vertragsklausel keine Veranlassung bestand, preiswertere Alternativen zu suchen. Eine Parallele zu der im Haftungsrecht postulierten Schadenminderungspflicht des Geschädigten lehnte das OLG ausdrücklich ab unter Hinweis darauf, dass der Versicherer ausreichend geschützt sei, da die Kosten sowohl der Höhe als auch der versicherten Zeit nach beschränkt seien.

Diese versicherungsnehmerfreundliche Auslegung des OLG stellt die geübte Regulierungspraxis der Versicherer, die in solchen Fällen in aller Regel mit der Schadenminderungsobliegenheit argumentieren, komplett in Frage, ist in ihrer Deutlichkeit aber umso mehr zu begrüßen. Auch hier gilt wiederum die Binsenweisheit, dass es für den Versicherungsnehmer empfehlenswert ist, sich fachkundiger Beratung zu vergewissern, um nicht im Schadenfall dem Versicherer ohne „Rückendeckung“ gegenüber zu stehen

Wolf-Rüdiger Senk

AVW Unternehmensgruppe

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

Studentisches Wohnen in Deutschland – Ein Markt mit Substanz? Miete knapp unter 520 Euro pro Apartment. Eine JLL-Untersuchung.

Der Markt für studentisches Wohnen bewegt sich in Deutschland immer noch in einem frühen Entwicklungsstadium. Gegenüber den Investments, die in diesem Segment 2015 zum Beispiel in Großbritannien (ca. 6,3 Mrd. Euro) oder in Nordamerika (ca. 4,7 Mrd. Euro) realisiert wurden, nehmen sich die etwa 520 Mio. Euro in Deutschland bescheiden aus - lediglich 0,02 % vom gesamten Wohnungstransaktionsvolumen. Immerhin: in den letzten fünf Jahren hat das Engagement um das Vierfache zugelegt. 2011 waren es weniger als 130 Mio. Euro im Gesamtjahr, jetzt sind es in den ersten fünf Monaten bereits 200 Mio. Euro. Anzunehmen, dass das letztjährige Ergebnis übertroffen wird.

Kaum ein Mietausfallrisiko

„Studentisches Wohnen ist seit geraumer Zeit in der Immobilienbranche ein beliebtes Diskussionsthema. Investments, Projektentwicklungen oder auch der Eintritt neuer Akteure sorgen seit einigen Monaten in diesem Segment für Dynamik. In Zeiten niedriger Zinssätze für Staats- und Unternehmensanleihen und allgemein sinkender Renditen suchen nationale wie internationale Investoren höher rentierliche Anlagen mit gleichzeitig stabilen Miet-Cash-Flows“, so Konstantin Kortmann, Head of Residential Investment JLL Germany. Und Sebastian Grimm, bei JLL Team Leader Residential Valuation Advisory Frankfurt, ergänzt: „Das Segment ist weniger zyklisch hinsichtlich der Anzahl der Nachfrager. In der Vergangenheit war zu beobachten, dass ökonomische Abschwächungsphasen sich sogar eher positiv auf die Zahl der Studenten ausgewirkt haben. Das Mietausfallrisiko ist aufgrund der vielen einzelnen Mieter (Multi-Tenant-Charakter) relativ gering und durch die systemimmanente höhere Fluktuation kann die Einnahmesituation anders als im „normalen“ Wohnsegment häufiger an das Marktniveau angepasst werden – zumal das Segment bisher außerhalb der Mietpreisbremse und ihrer möglichen Verschärfung liegt.“

Geleitet von dem Interesse, Anforderungen an dieses Segment seitens Investoren, Entwickler, Betreiber und auch Banken zu verstehen, hat JLL mehr als 470 solcher Marktakteure aus Deutschland, Großbritannien und den Niederlanden befragt. Die Umfrage umfasste auf Basis von 27 Fragestellungen Themen wie die Einschätzung von derzeitigem und zukünftigem Angebot und Nachfrage in Deutschland und den daraus folgenden eigenen Aktivitäten, der Finanzierbarkeit von Projekten, aber auch den Vorstellungen zu Lage, Ausstattung und Zielgruppen von tudentenwohnheimen. Weitere Fragen betrafen den Zugang zu Grundstücken, die Investitionsform und die regionalen Präferenzen.

Die Ergebnisse zusammengefasst:

Käufer sind oft Fonds

- Von den Befragten wird mehrheitlich (30 %) angegeben, dass sie Studentenappartements eher als Portfolio erwerben wollen denn als Einzelobjekt oder im Rahmen eines „Themenfonds“ – noch weniger als Beimischung zu Wohnungsspezialfonds. Fakt ist aber eher der Erwerb von Einzelobjekten in einer Größenordnung von durchschnittlich 15 Mio. Euro. Während die Verkäufer (unter den Befragten) primär Versicherungen und Pensionsfonds im Blick haben, sind die tatsächlichen Käufer mehrheitlich Fonds. Entwickler halten Objekte auch im Bestand und setzen eigene Betreibermodelle und Plattformen auf.

Schwierige Zusammenarbeit mit den Baubehörden

- Grundstücke sind rar. 40 % der Befragten beklagen eine schwierige Zusammenarbeit mit Baubehörden. Es gibt derzeit kein ausreichendes Angebot an Objekten. 80 % der Befragten sind sich diesbezüglich einig. Ebenfalls fast 80 % sind der Meinung, dass die Nachfrage nach Studentenappartements zukünftig weiter zunimmt. Zwei Drittel wollen insofern ihre Aktivitäten beim Bau, dem Erwerb oder auch dem Betrieb von privaten Studentenwohnanlagen ausbauen.
- Diese ausgesprochen positive Grundstimmung für zukünftiges Agieren gilt sowohl für Investoren, Entwickler als auch für die Betreiber dieser Objekte. Sie bezieht sich auch auf die Finanzierungssituation. Banken demgegenüber schätzen die Finanzierungssituation für Studentenwohnprojekte eher als schwierig ein, immerhin 60% wollen aber in den nächsten fünf Jahren die Finanzierungsaktivitäten ausbauen. Sie haben dabei klare Vorstellungen vom präferierten Betreibermodell. Drei Viertel der Befragten aus dem Bankensektor fordert professionelle Betreiberunternehmen, entweder als Fremdbetreiber oder, wie bei einigen Entwicklern der Fall, als eigenes Betreiberunternehmen.
- Bei mittleren Größen von Einzelzimmern zwischen 18-25 m² (Doppelzimmern mit 30-45 m², aber weniger im Fokus) bevorzugen die Befragten (30 %) grundsätzlich möblierte Apartments mit integrierter Pantryküche. Unmöblierte Apartments mit Gemeinschaftsküche hingegen werden nur von einer Minderheit angeboten. Soziales Leben der Studenten findet also nicht mehr in der Gemeinschaftsküche, sondern in anderen separaten Gemeinschaftsräumen statt. Dies nennt ein Drittel der Anbieter als Alternative.
- Um auf die spezifischen Mobilitätsbedürfnisse von Studenten einzugehen, halten die Betreiber abschließbare Fahrradräume, Stellplätze und zum Teil sogar Tiefgaragen in Objekten für wichtige Ausstattungsmerkmale. Bei der Ansiedlung eines Objektes soll darüber hinaus auf die Nähe zum öffentlichen Personennahverkehr geachtet werden. Dieses Kriterium ist sogar wichtiger als die Nähe zum Stadtzentrum und dem Ausgehviertel.
- Beim Dienstleistungsangebot in den Wohnheimen ist es Konsens, dass Reinigungsservices für die Apartments und Wäscheservices angeboten werden sollten. Das weitergehende Angebot von zusätzlichen Dienstleistungen ist dagegen sehr vielseitig. Hier wurden Carsharing-Tutorenbetreuung oder auch Frühstücksservice genannt.

Sämtliche Nebenkosten, inklusive der Kosten für Telefon, Internet und Strom sind in einer Pauschalmiete integriert

„Hier stellt sich eine nicht zu unterschätzende Herausforderung, Stichwort Miete. Der Spielraum für private Betreiber von Studentenwohnheimen ist dabei nämlich eher begrenzt (der durchschnittliche Preis liegt knapp unter 520 Euro pro Apartment unter den Objekten der Befragungsteilnehmer) - mit Folgen für das Angebot von zusätzlichen Dienstleistungen“, so Kortmann. Üblicherweise werden Bruttowarmmietmodelle präferiert, sämtliche Nebenkosten, inklusive der Kosten für Telefon, Internet und Strom werden in eine Pauschalmiete integriert. Für zusätzliche Dienstleistungen müssen die Bewohner gesonderte Kosten in Kauf nehmen. Bei durchschnittlichen Einnahmen von 780 Euro pro Monat (laut dem Studentenwerk in seiner Sozialberichtserhebung) sei das eine harte Nuss für einen Großteil der Studierenden.

„Bei aller positiven Einschätzung des Segments ‚Studentisches Wohnen‘ ist sich die Branche bewusst, dass eine einseitige Orientierung auf eine studentische Klientel ein durchaus nicht zu unterschätzendes Risiko birgt. Daher sprechen mehr als 90 % der Befragten auch andere Zielgruppen an. In erster Linie werden hier die so genannten Young Professionals genannt am Beginn ihres Berufslebens, aber auch Geschäftsreisende, Pendler und Touristen. Damit verbunden erweitert sich das Geschäftsmodell: unterschiedliche ‚Marken‘ werden für unterschiedliche Nutzergruppen angeboten. Letztendlich ist davon auszugehen, dass dieser langfristige Trend sich fortsetzen wird. Studentenwohnen als spezifische Produktklasse wird unter dem Dachprodukt ‚Mikrowohnen‘ einzuordnen sein“, so Konstantin Kortmann.

Dorothea Koch

Führung / Kommunikation

Neue Studie zum Schwarmverhalten in Sachsen. „Dresden braucht wieder eine städtische Wohnungsgesellschaft fordert der vdw Sachsen

Borna, Döbeln, Stollberg/Erzgebirge, Bautzen, Markranstädt, Eilenburg, Wurzen, Hohenstein-Ernstthal, Mittweida, Delitzsch und Bischofswerda sind „Versteckte Perlen“ – Präsentation der empirica-Studie „Schwarmverhalten in Sachsen“. Die Sächsische Aufbaubank – Förderbank – (SAB), der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) und der vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vdw Sachsen) präsentierten die Ergebnisse der gemeinsam beauftragten empirica-Studie zum Thema „Schwarmverhalten in Sachsen“.

Hintergrund der Studie

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen in Leipzig und Dresden, die nach Jahren des Rückganges wieder stark gestiegen sind, führen zu Diskussionen der Wohnraumversorgung in den Ballungszentren. Gleichzeitig sank die Einwohnerzahl des Freistaates Sachsen mit leichter Rate, sodass das starke Wachstum der beiden größten Städte des Landes aus einer Umverteilung der Bevölkerung innerhalb Sachsens herrühren muss. „Diese Umverteilung der Bevölkerung zulasten fast aller Landesteile und zugunsten ausgewählter Städte nennen wir Schwarmverhalten. Der Begriff deutet an, dass aus allen Landesteilen einzelne Personen wie Vögel aufsteigen, einen Schwarm bilden und dieser sich in ausgewählten Schwarmstädten niederlässt“ erklärt Prof. Dr. Harald Simons, Vorstand der empirica AG.

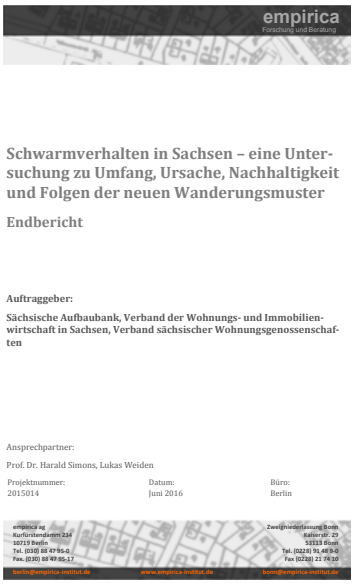
Studie „Schwarmverhalten in Sachsen – eine Untersuchung zu Umfang, Ursache, Nachhaltigkeit und Folgen der neuen Wanderungsmuster“ als PDF per KLICK

Schwarmstädte und Wachstumsstädte im Freistaat Sachsen

Insgesamt existieren in Sachsen vier Schwarmstädte: Leipzig, Dresden, Freiberg und Chemnitz, die von 2009 bis 2014 eine Kohortenwachstumsrate von mehr als 200 nachwiesen. Neben den Schwarmstädten gewinnen weitere neun Gemeinden mit mehr als 20.000 Einwohnern durch das Schwarmverhalten Einwohner hinzu. Dies sind zum einen Gemeinden im direkten Umland von Dresden und Leipzig (Freital, Radebeul, Markkleeberg), die als Erweiterung der Schwarmstädte angesehen werden können. Zum anderen sind dies Meißen, Görlitz, Plauen, Pirna, Glauchau und Zwickau, bei denen grundsätzlich von einer eigenen Anziehungskraft gegenüber ihrem eigenen Hinterland auszugehen ist.

Elf der 24 Städte mit mehr als 20.000 Einwohnern verlieren dagegen Einwohner durch Wanderungen. In Döbeln, Bautzen, Zittau, Coswig und Delitzsch ist der Verlust noch moderat. Annaberg-Buchholz, Werdau und Limbach-Oberfrohna verlieren schon deutlich stärker Einwohner. Sehr stark verlieren die Städte Riesa und Grimma. Die Stadt Hoyerswerda kann aufgrund einer Kohortenwachstumsrate von nur 39 (d.h. von 100 dort aufgewachsenen Personen werden 61 die Stadt im Saldo verlassen) möglicherweise zu einer Gruppe von Gemeinden gehören, bei denen von einer Fluchtwanderung ausgegangen werden kann.

In der Gemeindegrößenklasse bis 20.000 Einwohner haben Rötha, Taucha, Heidenau, Wülknitz, Schneeberg, Großschweidnitz, Radeberg, Schkeuditz, Kreischa, Glaubitz, Aue, Zwenkau, Arnsdorf, Weinböhla und Borsdorf eine Kohortenwachstumsrate von über 100. Allerdings sind von diesen Gemeinden neun im direkten Umland von Leipzig oder Dresden, weitere drei beherbergen besondere Einrichtungen (Medizinische Versorgungseinrichtung von überregionaler Bedeutung, Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerber).


empirica
Forschung und Beratung

Schwarmverhalten in Sachsen – eine Untersuchung zu Umfang, Ursache, Nachhaltigkeit und Folgen der neuen Wanderungsmuster

Endbericht

Auftraggeber:

Sächsische Aufbaubank, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Sachsen, Verband sächsischer Wohnungsgenossenschaften

Ansprechpartner:

Prof. Dr. Harald Simons, Lukas Weiden

Projektnummer: 2015014 | Datum: Juni 2016 | Büro: Berlin

empirica ag
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin
Tel. (030) 88 47 95-0
Fax. (030) 88 47 95-17
berlin@empirica-institut.de

Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstr. 29
53113 Bonn
Tel. (0228) 91 48 19-0
Fax (0228) 21 79 10
bonn@empirica-institut.de

www.empirica-institut.de

„Versteckte Perlen“

Rückgang der Einwohner

Das Schwarmverhalten führt zu einer Konzentration der Einwohner in Schwarmstädten und zu einem Rückgang der Einwohner in anderen Städten und Regionen. Der Wanderungsverlust bildet sich dabei aus einer Summe verschiedener Wanderungsströme. Dabei existieren Gemeinden, die auf der einen Seite zwar Einwohner gewinnen, dieser Gewinn aber nicht ausreicht, um die Wanderungsverluste gegenüber den Schwarmstädten auszugleichen. Diese Gruppe wird „Verstecke Perlen“ genannt. Während die Schwarmstädte praktisch gegenüber allen Städten und Gemeinden an Einwohnern hinzugewinnen, gewinnen die Wachstumsstädte und „Versteckten Perlen“ gegenüber einer Vielzahl an ausblutenden Städten und Gemeinden Einwohner, verlieren aber an die Schwarmstädte. Bei Wachstumsstädten ist der Saldo derzeit positiv, bei „Versteckten Perlen“ hingegen negativ. Zu den „Versteckten Perlen“ als Kristallisationspunkte in den ausblutenden Regionen zählen die elf Gemeinden Borna, Döbeln, Stollberg/Erzgebirge, Bautzen, Markranstädt, Eilenburg, Wurzen, Hohenstein-Ernstthal, Mittweida, Delitzsch und Bischofswerda.

Gemeinde	Kohorten-wachtumsrate	Anzahl Einwohner zum 31.12.2014	Wanderungssaldo mit Nicht-Schwarmstädten je 1.000 EW, 2010-14 p.a.
Borna	78	19.381	4,1
Döbeln	95	21.516	3,7
Stollberg/Erzgeb.	78	11.261	3,5
Bautzen	90	39.475	3,4
Markranstädt	88	14.894	2,8
Eilenburg	74	15.392	2,8
Wurzen	77	16.327	2,4
Hohenstein-Ernstthal	71	14.937	2,4
Mittweida	99	14.873	2,3
Delitzsch	84	24.911	2,3
Bischofswerda	61	11.414	2,0

Kennziffern versteckter Perlen. Quell Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Schrumpfungsregionen und ausblutende Gemeinden

Zu den Verlierern des Schwarmverhaltens zählen insgesamt 391 Gemeinden mit insgesamt rund 1,9 Mio. Einwohnern, die praktisch in alle Richtungen Einwohner verlieren. In diesen Schrumpfungsregionen wohnen derzeit 48 Prozent der Einwohner Sachsens. Verlierer sind mit der Ausnahme der Suburbanisierungsgemeinden um Leipzig und Dresden sämtliche Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern und 29 von 44 der Gemeinden zwischen 10.000 und 20.000 Einwohnern sowie die größeren Städte Hoyerswerda, Riesa, Grimma, Zittau, Limbach-Oberfrohna, Werdau, Coswig und Annaberg-Buchholz. Diese dürften weiter schnell schrumpfen.

Folgerungen aus den Studienergebnissen

Infrastruktur wird immer weniger ausgelastet

Das Land Sachsen spaltet sich demografisch. In den wenigen Schwarmstädten steigt die Zahl der Einwohner in mehr als beeindruckendem Maße an. „Ein solch starkes und schnelles Wachstum von ausgewählten Städten in Deutschland hat es, abgesehen von der Flüchtlingswanderung zum Ende des Zweiten Weltkrieges, seit mehr als 100 Jahren nicht mehr gegeben“ fasst Prof. Dr. Simons abschließend zusammen.

Diese Bevölkerungsverschiebung im Raum zugunsten einiger, weniger Städte und zulasten aller anderen Gemeinden stellt sämtliche öffentlichen und privaten Leistungsanbieter vor erhebliche und neue Aufgaben. In den ausblutenden Regionen wird die dort vorhandene Infrastruktur – von Schulen über Abwassersysteme und Bürgerämter bis hin zum Wohnungsmarkt – immer weniger ausgelastet und dies in einer viel größeren Geschwindigkeit als bislang angenommen. Auf der anderen Seite reichen in den Schwarmstädten die Kapazitäten nicht aus: Die Wohnungsmärkte spannen sich an, die ausreichende Versorgung mit Kita-

und Schulplätzen ist gefährdet, Bauämter müssen ihre Kapazitäten ausbauen, erhebliche Investitionen in die öffentliche und private Infrastruktur sind nötig. „Das Schwarmverhalten entwertet öffentliche und private Vermögen bei gleichzeitigem Investitionsbedarf. Die Landespolitik sollte versuchen, sich gegen diesen Trend zu stellen.“, so Prof. Dr. Simons.

Folgerungen für Wachstumsstädte und versteckte Perlen

- Diversifiziertes Wohnungsangebot ermöglichen
- Eigenheimzulage für Wachstumsstädte und versteckte Perlen
- Flüchtlinge als Chance
- Initiierung einer „pro ländlicher Raum“ Kampagne / Initiative
- Keine Positionierung einer Stadt („Stadt der Älteren“, Studentenstadt)

Verbände fordern klare Positionierung der Politik

„Unsere Gesellschaft wird aufgrund der allgemein längeren Lebenserwartung und der bisher anhaltenden geburtenschwachen Jahrgänge immer älter. Der zu erwartende Pflegenotstand, die abnehmende Finanzkraft und der Wegbruch informeller Hilfesysteme werden in den nächsten Jahren gerade in ländlichen Regionen vermehrt an Brisanz gewinnen. Den Menschen so lang wie möglich ein Leben in der gewohnten und vertrauten Umgebung zu ermöglichen, gewinnt damit an gesellschaftlicher Bedeutung. Die Wohnung entwickelt sich immer stärker zum Gesundheitsstandort. Für den altersgerechten Umbau der Wohnung und der Ausstattung mit Assistenzsystemen werden Zuschüsse durch das Land benötigt. Nur mit Ehrlichkeit im Umgang, dezentralen Lösungen im ländlichen Raum sowie der ganzheitlichen Betrachtung von Quartieren können die Weichen für die nächsten Jahre gestellt werden, denn die Wohnungswirtschaft ist eine Branche, die immobil ist und für 10 bis 15 Jahre im Voraus planen muss. Die Landespolitik muss sich jetzt klar positionieren“, fordert Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG.

Die Wohnung entwickelt sich immer stärker zum Gesundheitsstandort

Auch Rainer Seifert, Direktor des vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. mahnt an, jetzt die richtigen Konsequenzen aus der Studie zu ziehen. „In Leipzig und Dresden zeichnet sich ab, dass vor allem im Bereich der Sozialwohnungen Neubauten notwendig werden. Der vdw Sachsen spricht sich daher für die Neugründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft in Dresden aus. Doch auch in anderen Regionen und ländlichen Gebieten Sachsens brauchen wir Unterstützung für Sanierungen und den Um- und Neubau von Wohnungen, selbst wenn dort der Leerstand höher ist. Der Fokus sollte hier auf kinderfreundliche und gleichzeitig altersgerechte innovative Projekte mit individuellerem Charakter liegen. Dabei geht es vor allem darum, auch den Menschen ein passendes Zuhause zu bieten, deren Ansprüche sich verändert haben. Wenn es solche Angebote nur noch in den Ballungsräumen gibt, würde sich der Trend vom Wegzug und der Landflucht – auch von derzeit fest verankerten ganzen Familien und Leistungsträgern dieser Regionen – noch zusätzlich verstärken. Das muss verhindert werden.“

Kennzahlen der Verbände

Die 217 im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) organisierten Wohnungsgenossenschaften sind ein bedeutender Faktor im sächsischen Wohnungsmarkt. Sie bewirtschaften mit insgesamt 275.141 Wohneinheiten 20,6 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes im Freistaat Sachsen und bieten damit rund einer halben Million Menschen ein zukunftssicheres Zuhause. Als Unternehmen erwirtschaften sie mit den jährlichen Umsatzerlösen in Höhe von 1,2 Milliarden Euro einen Anteil von 1,1 Prozent am sächsischen Bruttoinlandsprodukt und sind für rund 2.500 Mitarbeiter, 53 Auszubildende und 20 Studenten ein verlässlicher Arbeitgeber und sichern gleichzeitig Aufträge sowie Arbeitsplätze in vielen weiteren, die Wohnungswirtschaft flankierenden Branchen. Der VSWG hat seinen Sitz im Verbandshaus in Dresden und ist gesetzlicher Prüfungsverband sowie Fach- und Interessenverband für die im Bundesland Sachsen ansässigen Wohnungsgenossenschaften. Zu seinen Aufgaben zählen unter anderem Information, Beratung sowie Aus- und Weiterbildung der Mitglieder. Zudem übernimmt der Verband die gemeinschaftliche Interessenvertretung der Mitglieder in der Öffentlichkeit.

Ein Verband ist so stark, lebendig und vielfältig wie seine Mitglieder. Der vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. vertritt 126 Wohnungsunternehmen, die mit rund 316.000 Wohnungen etwa 23,7 Prozent des Mietwohnungsbestandes in Sachsen bewirtschaften. Lebendig sowie vielfältig sind die kommunalen und genossenschaftlichen sowie privaten und kirchlichen Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit unterschiedlichsten Geschäftsmodellen. Sie profitieren von einer starken, verlässlichen Gemeinschaft. Der Verband ist zudem stolz auf seine Anzahl von 20 Fördermitgliedern. Durch diese mit der Immobilienwirtschaft verbundenen Unternehmen anderer Branchen werden wichtige Schnittstellen geschaffen und Synergieeffekte möglich. Mit einem leistungsstarken Team gut vernetzter Spezialisten nimmt der Verband Einfluss auf wichtige politische Entscheidungen und prägt das Bild der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Freistaat Sachsen mit.

www.vdw-sachsen.de
www.vswg.de

Vivian Jakob
Alexander Müller

Führung / Kommunikation

Wohnraumschaffung: Verschläft der Deutsche Städtetag die Nachfrage in den Ballungsgebieten?

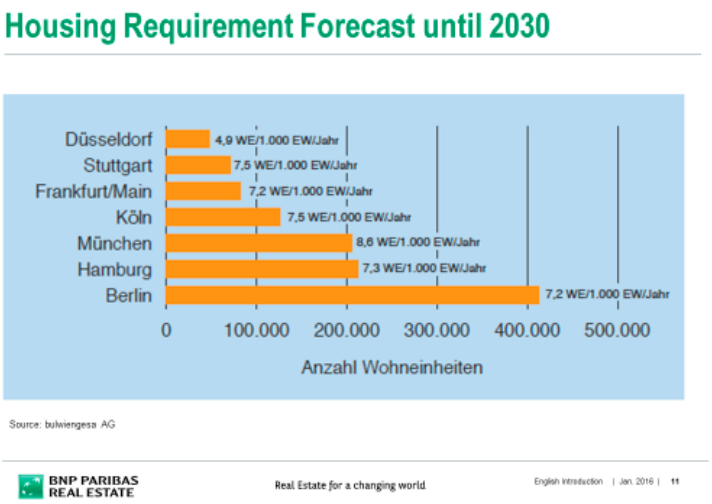
Der Mangel an Wohnraum ist derzeit eines der akutesten Themen in den deutschen Ballungsräumen und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum steht bei den Städten an oberster Stelle. Dabei ist der Fokus längst nicht mehr nur auf den sozialen Wohnungsbau für untere Einkommensklassen allein zu richten: Die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum betrifft mittlerweile vor allem Käufer und Mieter der Mittelschicht. Auf Initiative des ULI diskutierten Spitzenvertreter aus Immobilienwirtschaft und öffentlicher Hand gemeinsam Lösungsansätze, die zur zeitnahen Umsetzung und Entspannung am Wohnungsmarkt führen könnten.

Von links nach rechts: Claudia C. Gotz, ULI Germany; Oberbürgermeister Burkhard Jung, Stadt Leipzig; Klaus Franken, Catella Project Management GmbH; Susanne Ritter, Landeshauptstadt München; Bernhard Braun, GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen; Barbara Knoflach, BNP Paribas Real Estate; Jürgen Fenk, Helaba Landesbank Hessen-Thüringen; Hilmar von Lojewski, Deutscher Städtetag. Foto Urban Leader Summit im Jahr 2016

Im Rahmen des ULI Urban Leader Summit 2016 präsentierte Barbara Knoflach, BNP Paribas, die Entwicklungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt basierend auf Daten der bulwiengesa AG. Besonders alarmierend: Einige der Städte weisen aktuell Leerstandsquoten im Wohnbereich von unter 3% auf – in Frankfurt zum Beispiel liegt die Quote lediglich bei 0,9%.

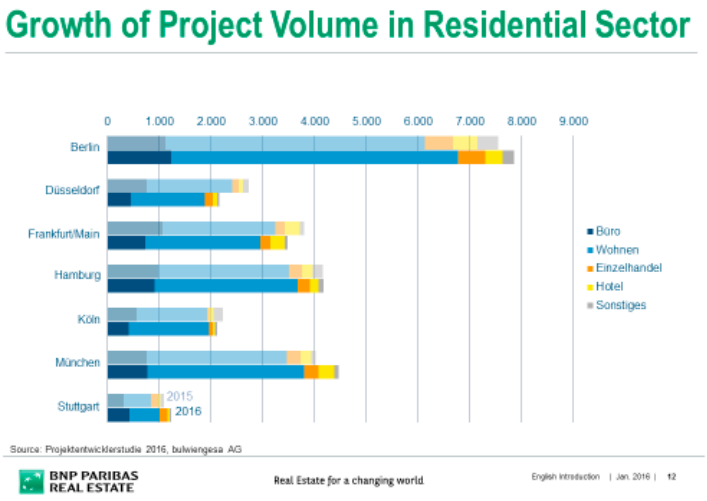
Im Rahmen der Debatte wird deutlich, dass jeder Standort in seiner Ausgangslage und Entwicklung gesondert betrachtet werden muss. Wie schwierig es ist zum Beispiel in Leipzig neuen Wohnraum zu schaffen, verdeutlicht Oberbürgermeister Burkhard Jung: Bei einem durchschnittlichen monatlichen Haushaltseinkommen von rund 1.605,- € darf das zu erwartende Mietniveau kaum über 6,- € liegen. München hingegen, vertreten durch die Stadtdirektorin im Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Susanne Ritter hat aufgrund durchschnittlich hoher Einkommen die Möglichkeit, über lokale Strukturen finanzielle Ausgleiche für die Wohnbauförderung im Mittelsegment zu schaffen. Sehr gute Erfahrungen hat die Stadt auch mit genossenschaftlichen Entwicklungsmodellen gemacht, wie zum Beispiel bei der Wohnsiedlung Am Ackermannbogen. Frankfurts Bürgermeister und Baudezernent Olaf Cunitz plädierte in seiner Ansprache dafür, weitere Baufelder in den Städten zu schaffen, um Flächen für Wohnraum anzubieten. Dies sei ökologisch wesentlich nachhaltiger als weitere Siedlungen in der Peripherie zu bauen. Auch die OECD belegt in ihrem Bericht zu Deutschland, dass ein nachhaltiges Bevölkerungswachstum fast ausschließlich in Ballungsgebieten mit guter öffentlicher Infrastruktur zu messen ist.

Einigkeit unter allen Beteiligten herrscht bezüglich der hohen Baukosten. Bauliche Auflagen treiben die Kosten enorm in die Höhe, dabei ist die Sinnhaftigkeit dieser häufig kritisch zu hinterfragen. Ein Ende dieser schweren Hürde ist leider nicht in Sicht, weitere Steigerungen sind absehbar.



Jürgen Fenk, Chairman des ULI Germany und Mitglied des Vorstand der Helaba Landesbank Hessen-Thüringen, stellt die Frage ob und wie diese erheblichen Auflagen und Normen – die zum Teil noch aus den 70er Jahren stammen – angepasst werden könnten und fordert einen stärkeren Dialog hierzu auf allen Ebenen. Erstaunlich hingegen, dass gerade der Deutsche Städtetag, vertreten durch Hilmar von Lojewski, die Lage wesentlich gelassener einschätzt. Er beruft sich dabei auf Prognosen, die einen deutlichen Bevölkerungsrückgang ab 2030 voraussagen und sieht die aktuelle Lage derzeit zwar kritisch, setzt aber wohl eher auf eine langfristig zu erwartende Entspannung. Außer einiger notwendiger Anpassungen an den Fördermaßnahmen wird von seiner Seite wenig Bedarf gesehen, neue Wege und unbürokratische Lösungen im Schulterschluss mit der Immobilienwirtschaft zu finden.

Darüber hinaus macht er die Nutzer selbst für die Verknappung von Wohnraum verantwortlich wie z.B. durch Singlehaushalte und „Umzugsmuffel im Alter“ und setzt auf flächensparendes Bauen. Zwar strebt der Städtetag die Aktualisierung einiger baulicher Rahmenbedingung an, aber die Mühlen mahlen diesbezüglich nun einmal langsam.



Erfreulich, dass das ULI indessen im Rahmen seiner Arbeit und mit dem Blick auf aktuelle Entwicklungen neue Trends in der Zusammenarbeit zwischen Public und Private belegen kann. Gerade durch die engere Kooperation, den Erfahrungsaustausch und den frühzeitigen Dialog zwischen Stadt und Entwickler/Eigentümer können auch im Rahmen der aktuellen Vorgaben nachhaltige Ergebnisse erzielt werden. Das zeigt nicht nur das zuletzt mit dem ULI Germany Award for Excellence ausgezeichnete Bochumer Projekt „Zentralmassiv“.

Das Urban Land Institute (ULI) ist eine internationale, gemeinnützige Forschungs- und Bildungsorganisation (NPO) mit über 38.000 Mitgliedern in 82 Ländern, die sich Themen der nachhaltigen Nutzung und Gestaltung urbaner Arbeits- und Lebensräumen widmet. Seit mehr als 75 Jahren genießt das ULI breite Anerkennung für seine vorausschauende Forschung nach führenden und nachhaltigen Standards in Raumordnung, Städtebau und Immobilienwirtschaft.

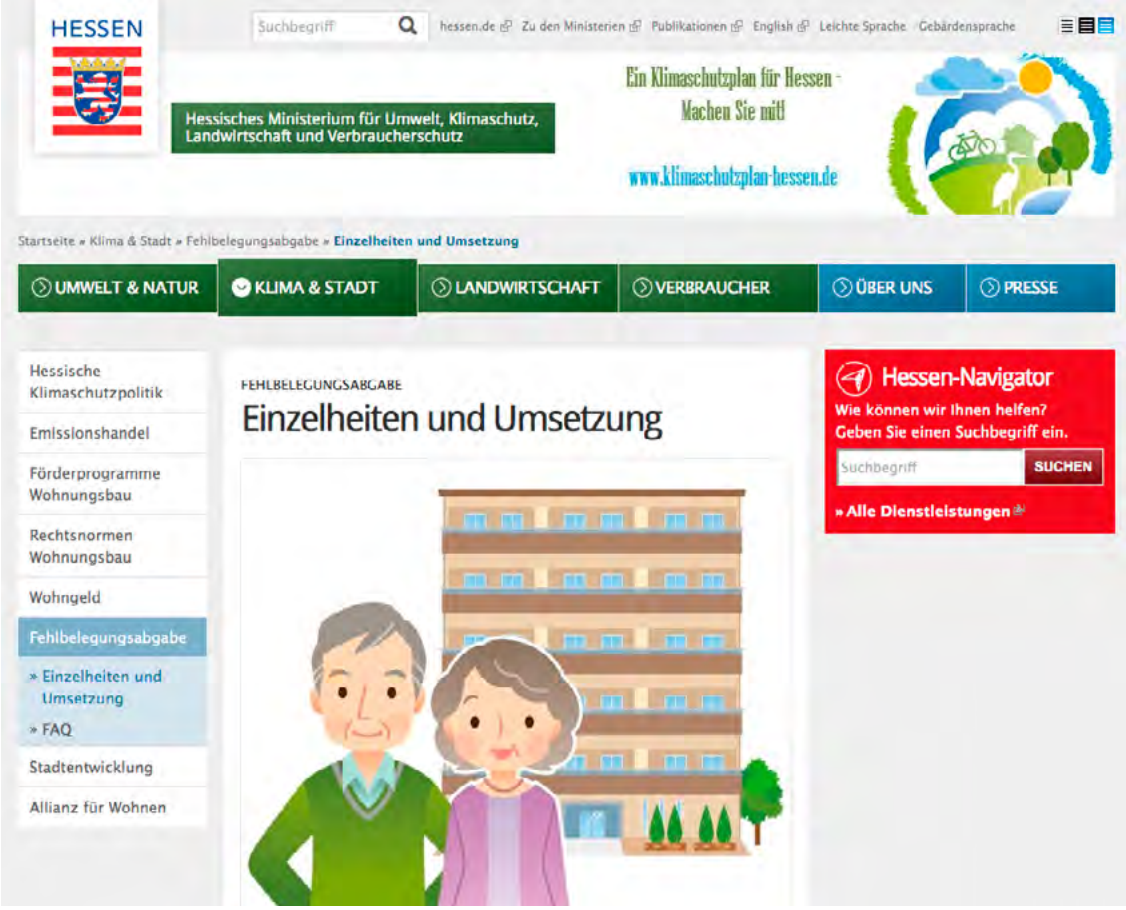
Peter Koziel

www.uli-germany.de

Führung / Kommunikation

Hessen: Ab 1.Juli 2016 kann in 102 von 426 Kommunen die Fehlbelegungsabgabe eingeführt werden.

„Vom 1. Juli an wird in Hessen wieder die Fehlbelegungsabgabe erhoben. Dies hatten sich viele hessische Kommunen ausdrücklich gewünscht. Damit wollen wir eine Fehlförderung im sozialen Mietwohnungsbau vermeiden. Die Mittel aus der Fehlbelegungsabgabe fließen zudem in den Bau dringend benötigter neuer Sozialwohnungen. Mit der Verordnung steht nun fest, welche hessischen Kommunen die Fehlbelegungsabgabe erheben werden“, kommentierte Stadtentwicklungsministerin Priska Hinz den Beschluss des Kabinetts



Hier geht es zu der Liste mit den 102 Kommunen, die vom 1. Juli 2016 an die Fehlbelegungsabgabe erheben:

Die sogenannte Nichterhebungsverordnung regelt, dass in 102 von 426 Kommunen die Fehlbelegungsabgabe eingeführt wird. In diesen Kommunen liegen etwa 83 Prozent aller Sozialwohnungen. „Es ist wichtig, dass der Verwaltungsaufwand für die Kommunen verhältnismäßig bleibt. Darum werden 324 Gemeinden in Hessen von der Erhebungspflicht befreit, da die Abgabe hier mehr kostet als sie einbringen würde. Das wollten wir ausdrücklich verhindern“, so Hinz. Ende November 2015 war das Gesetz zur Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe vom Landtag beschlossen und im Dezember in Kraft getreten. „Die Kommunen haben wir in den vergangenen Monaten in den Prozess eingebunden und um Stellungnahmen gebeten. Wir wollen nicht gegen, sondern mit den Kommunen arbeiten“, betonte Hinz.

Red.

MEDIENPARTNER:

Wohnungswirtschaft heute.
Fakten und Lösungen für Profis

wowi golftour 2016

STATIONEN DER TOUR 2016:

27.05.2016	TURNIER BERLIN-BRANDENBURG
10.06.2016	TURNIER HESSEN/RHEINLAND-PFALZ
24.06.2016	TURNIER BADEN-WÜRTTEMBERG
08.07.2016	TURNIER BAYERN
19.08.2016	TURNIER NORDRHEIN-WESTFALEN
02.09.2016	TURNIER NORDDEUTSCHLAND
15.10.2016	TURNIER SACHSEN-THÜRINGEN/ SIEGERTURNIER

ANMELDUNG & WEITERE INFORMATIONEN UNTER:

WWW.WOWIGOLFTOUR.INFO

PREMIUM-SPONSOREN: Roto, ista, Vaillant, TCS, KERMI, Dr. Adams Consulting, VORWEG GEHEN

Führung / Kommunikation

„Werte – Wandel – Wirkung – 2016“ - Joseph-Stiftung lud zum 1. Zukunftsforum der kirchlichen Immobilienbesitzer nach Bamberg ein

Welche Herausforderungen stellen sich Besitzern kirchlicher Immobilien im wachsenden Spannungsfeld aus demographischem Wandel, Digitalisierung und Nachhaltigkeit? Und vor allem: Wie können die Betroffenen ihren Bestand mit einer klaren Strategie betreiben und so langfristig sichern? Um entsprechende Lösungsansätze gemeinsam zu beleuchten und zu diskutieren, hat unter dem Motto „Werte – Wandel – Wirkung – 2016“ die Joseph-Stiftung, das kirchliche Wohnungsunternehmen im Erzbistum Bamberg, bundesweit zu ihrem 1. Zukunftsforum eingeladen.

Kirchliche Immobilien stellen ihre Besitzer oft vor große Herausforderungen bezüglich einer nachhaltigen Bewirtschaftung. Lösungsansätze wurden beim 1. Zukunftsforum im Bamberg aufgezeigt. Fotos Joseph-Stiftung (bs)

Mit Kreativität zu neuer Wertschöpfung

Im Kreis von rund 80 Teilnehmern legte man in Vorträgen, in einer Ausstellung und auf einem „Marktplatz für den ungezwungenen Wissensaustausch“ den Fokus auf die vier Themenschwerpunkte „innovativ“, „bewahrend“, „wirtschaftlich“ und „kirchlich-sozial“; diese bilden zugleich den sogenannten Wertekreis der Joseph-Stiftung. Veranstaltungsort war das Bamberger Bistumshaus „St. Otto“. Bereits am Vorabend trafen sich die Weitangereisten im Erzbischof-Joseph-Otto-Kolb-Haus am Schillerplatz, um voneinander zu erfahren, was sie jeweils umtreibt. Seinen Auftaktimpuls hatte Reinhard Zingler, einer der drei Vorstände der Joseph-Stiftung, kurz und knackig überschrieben: „Mit Kreativität zu neuer Wertschöpfung“. Vorstandssprecher Dr. Wolfgang Pfeuffer sprach zu Beginn des eigentlichen Forums von „bewegten Zeiten“ und meinte, die Joseph-Stiftung beschreite einmal mehr Neuland, übernehme eine Vorreiterrolle und informiere gerne über aktuelle Trends und Paradigmenwechsel in der Branche.

Die Zukunftsmanager

Seit Jahrzehnten biete die Joseph-Stiftung umfassende Dienstleistungen rund um die Immobilie. Sie verfolge einen ganzheitlichen Ansatz, betonte Oliver Rose, Geschäftsführer der Stiftungs-Tochtergesellschaft KIPS, die antritt, um dabei zu helfen, kirchliche Immobilien mit Plan und System zu steuern. Sich und sein Team bezeichnet Rose als „die Zukunftsmanager“.

Sein Unternehmen zukunftsfähig aufzustellen, bedeute, das zu ändern, was sich nicht bewährt habe. Das Gute gelte es zu bewahren, erläuterte Prof. Dr. Günther Bachmann, Generalsekretär des Rates für Nachhaltige Entwicklung bei der Bundesregierung in Berlin. Der Deutsche Nachhaltigkeitskodex habe einen sowohl technischen als auch politischen Ansatz. Grundsätzlich baue er auf eine freiwillige Verpflichtung von Firmen und Organisationen, über die unmittelbaren Lebensgeschehnisse des Tages hinauszuschauen und alles Tun so auszurichten, dass auch unsere Nachfahren noch so handeln könnten.

Ökonomie, Ökologie und Soziales gleichzeitig im Blick

Man kann mit Nachhaltigkeit auch pleite machen, wenn…

Den Nachhaltigkeitskodex einzuhalten, hilft laut Prof. Bachmann beispielsweise in Vertrauenskrisen gegenüber Kunden und Geldgebern und diene der Mitarbeitermotivation und der Nachwuchsakquise. Allerdings gestand der Referent auch ein: „Man kann mit Nachhaltigkeit auch pleite machen, wenn man es falsch angeht." Ökonomie, Ökologie und Soziales – diese drei Bälle müsse man immer gleichzeitig in der Luft halten! Dann brauche niemandem davor bange sein, wenn die Nachhaltigkeit Verfassungsrang erhalte.

Die Joseph-Stiftung hat in diesem Frühjahr erstmals einen ausführlichen Nachhaltigkeitsbericht aufgelegt. Vorstand Dr. Klemens Deinzer unterstrich, dass der Nachhaltigkeitskodex für die Strukturierung der Themen sehr wertvoll gewesen sei. Die im Unternehmen vorhandenen Puzzleteile hätten entsprechend zusammengesetzt werden müssen. Es habe sich gezeigt, dass es sich auf dem Fundament des Stiftungs-Wertekreises immer nah am Menschen in die Zukunft hinein arbeiten ließe.

Christliche Werte und Wirtschaftlichkeit sind miteinander zu vereinbaren

Gewinnmaximierung dürfe nicht das einzige Ziel sein

Prof. Dr. Dr. Elmar Nass, der als katholischer Priester an der von der evangelischen Diakonie getragenen Wilhelm-Löhe-Hochschule in Fürth den Lehrstuhl für Wirtschafts- und Sozialethik innehat, begründete leidenschaftlich seine These: „Einladende Christlichkeit ist unsere Verantwortung: vor Gott für Mensch und Gesellschaft". Und er ließ keinen Zweifel daran, dass christliche Werte und Wirtschaftlichkeit miteinander vereinbart werden können. Das eine dürfe nicht das andere ausstechen. Christliche Unternehmen müssten beides ausgewogen im Blick haben. Gewinnmaximierung dürfe nicht das einzige Ziel sein. Ebenso solle es gelingen, die Mitarbeiter bei ihrer persönlichen Entfaltung zu unterstützen. Der Schweizer Wirtschaftswissenschaftler Bruno Frey habe es so formuliert: „Wertschöpfung durch Wertschätzung!"

Dass es auch in christlichen Unternehmen Härten und Grenzen gibt, stellt Prof. Nass nicht in Abrede. Aber er sagt: „Entscheidend ist, wie man es macht." Und er vertritt eine strikte Haltung: „Keinesfalls dürfen wir zulassen, die menschliche Würde zu relativieren. (…) Gegebenenfalls muss man als Kirche ein ungeeignetes Unternehmen vom Markt nehmen." – Publikumsfragen zielten konsequenterweise auf die Vorbildfunktion der Institution Kirche und auf den Vertrauensverlust durch Skandale. Prof. Nass appellierte, sich aufgrund dessen nicht in Zirkeln abzuschotten, sondern als „Gottes Ebenbild" zu überzeugen versuchen.

Kosten sparen durch Vernetzung von Gebäudedaten

Leidenschaftlich legte Prof. Dr. Dr. Elmar Nass von der Wilhelm-Löhe-Hochschule Fürth dar, dass in Unternehmen christliche Werte gelebt können und gleichzeitig wirtschaftlich gearbeitet werden kann.

„Building Informati¬on Modeling“ macht vieles Möglich

Die Themenbereiche „wirtschaftlich“ und „innovativ“ deckten beim 1. Zukunftsforum je ein Partnerunternehmen der Joseph-Stiftung ab: Georg Heinze, Geschäftsführer der Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, präsentierte im Rahmen des Aachener WohnenPlus-Fonds neue Wohn- und Betreuungsformen. Und bei Martin Habib, Bereichsleiter für Wodis Sigma (die derzeit in Deutschland führende wohnungswirtschaftliche Software) sowie für Entwicklung & Support bei der Mainzer Aareon AG zuständig, erläuterte, welche Vernetzung von Gebäudedaten durch das „Building Information Modeling“ möglich wird. Für Letzteres sei die Digitalisierung Voraussetzung. Dann könnten Akteure, Abläufe und Systeme in Interaktion treten. Oft gebe es bei der Datenerfassung und -pflege leider einen Bruch zwischen Planung/Bau und Instandhaltung/Modernisierung. Handwerker würden folglich zu einer Art Blackbox fahren, obwohl man genau wissen könnte, womit welche Wohnung ausgestattet ist. Der Aufwand könne bei Reparaturen deutlich minimiert werden. Dies gelte auch für die Vermarktung mittels virtuellen Besichtigungen.

Rendite von 4 bzw. 2,5 % nach Kosten

„Wir kaufen Projekte, die fertig erstellt sind und erwarten eine Rendite von 4 bzw. 2,5 % nach Kosten“, fasste Georg Heinze die Geschäftspolitik der „Aachener“ zusammen. Verwaltet werde ein Immobilienvermögen von 6,1 Mrd. € vor allem in 1a-Einzelhandelslagen. Gebäude, in denen Wohnen mit Service angeboten und ambulant betreute Wohngemeinschaften untergebracht würden, seien als Anlageobjekte zunehmend interessant; in Nordrhein-Westfalen sei der Pflegegrundsatz „ambulant vor stationär“ sogar schon Gesetz. Auch Kirchen seien vereinzelt schon für Wohnzwecke umgestaltet und in den Bestand übernommen worden. Aber Geschäftsführer Heinze bekannte ehrlich, dass eine Investition nur bei positiver wirtschaftlicher Prognose erfolge, was selten auf die ländlichen Regionen zutreffe.

Die in die Jahre gekommenen kirchlichen Gebäude, die zudem „ganz weit draußen liegen“ und nicht alle als Tagungshotel betrieben werden können, sind es jedoch, die einer großen Zahl der Gäste aus Ordinariaten, Kirchenkreisen, Ordensgemeinschaften, Wohlfahrtsverbänden und gemeinnützigen Stiftungen Kummer bereiten. So gesehen besteht noch viel Bedarf an intelligenten Lösungen, die bei weiteren Zukunftsforen geboren werden können.

Bernhard Schneider

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

Führung / Kommunikation

Neugründung kommunaler Wohnungsunternehmen lohnt für Städte und Gemeinden – ein Euro Kommunal-Invest stößt fünf Euro Folgeinvest an

Bezahlbare Mietwohnungen werden gerade in beliebten Groß- und Universitätsstädten knapp. Doch auch schrumpfende Regionen stehen vor Herausforderungen, denn dort sind Ersatzneubau und durchdachte Stadtplanung ebenso notwendig. „Städte und Gemeinden, in denen kommunale beziehungsweise öffentliche Wohnungsbauunternehmen tätig sind, verfügen damit über ein wichtiges Instrument zur gezielten Stadtentwicklung“, so Alexander Rychter, Verbandsdirektor der Wohnungswirtschaft im Westen. Daher erwägt nun eine wachsende Zahl von Kommunen und Kreisen die Neugründung stadteigener Wohnungsunternehmen.

Im Rahmen einer gemeinsamen Informationsveranstaltung am 4. Juli 2016 haben nun der Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen, der VdW Rheinland Westfalen und die NRW.Bank vorgestellt, was Städte und Gemeinden beachten sollten, wenn sie neue Wohnungsunternehmen aus der Taufe heben wollen.

Die Zeit ist dafür günstig: 400.000 neue Wohnungen müssen nach einer Berechnung des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen und der NRW.Bank in Nordrhein-Westfalen entstehen – und das schon bis zum Jahr 2020. Das stellt die Kreise, Städte und Gemeinden vor besondere Herausforderungen. „Es geht nicht allein darum, schnell möglichst viel Neubau zu ermöglichen“, so VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. „Hohe Neubauzahlen bedeuten auch einen umso größeren Bedarf an Qualität, bedeutet die Notwendigkeit die Entwicklung der Wohn- und Stadtquartiere zu steuern. Kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen bauen für ihre Kommunen nicht nur günstige Wohnungen, sondern engagieren sich auch für ein lebenswertes Wohnumfeld, für Integration und eine gesunde soziale Mischung in ihren Wohnungsbeständen.“ Für jeden Euro, den kommunale Unternehmen investieren, werden nach Schätzungen der Wohnungswirtschaft rund fünf Euro an Folgeinvestitionen in den Gemeinden angestoßen.

Andreas Winkler

www.vdw-rw.de

Führung / Kommunikation

Glasfaserverband fordert von der Politik Abkehr kurzfristiger Breitbandzielen, dafür Einstieg in die Gigabitgesellschaft

Die im Bundesverband Glasfaseranschluss (BUGLAS) organisierten Unternehmen haben den Glasfaserausbau bis in die Gebäude und Haushalte (Fiber to the Building/Home, FttB/H) in der ersten Jahreshälfte 2016 weiter vorangetrieben und dabei die Ausbaugeschwindigkeit teilweise sogar noch erhöht. Mit dieser positiven Botschaft eröffnete BUGLAS-Präsident Jens Prautzsch das Sommerfest des deutschen Glasfaserverbands am 28. Juni in Norderstedt. Der BUGLAS hält damit an seiner Prognose fest, dass die Verbandsunternehmen in diesem und den beiden folgenden Jahren insgesamt etwa eine weitere Million Haushalte und etliche tausend Unternehmen über die leistungsfähigste Anschlusstechnologie mit superschnellem Internet versorgen werden.

Reinhard Meyer, Schleswig-Holsteins Minister für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie stellte „Breitband 2030 – Schleswig-Holstein als Vorbild für Deutschland“ vor - bis 2030 eine flächendeckende FttB/H-Versorgung zu erreichen. Foto Buglas

Eine klare Absage erteilte Prautzsch den kurzfristigen Bandbreitenzielen der Politik. Diese würden nicht nur den Blick auf die Notwendigkeiten der Gigabitgesellschaft verstellen, sondern über ihr Einfließen beispielsweise in Regulierungsentscheidungen wie etwa zum Einsatz von Vectoring dazu führen, dass sich die Rahmenbedingungen für den FttB/H-Ausbau deutlich verschlechterten. Von der Bundesnetzagentur erwartet der BUGLAS-Präsident daher, dass sie künftig die vom Telekommunikationsgesetz vorgegebenen gleichrangigen Regulierungsziele „Förderung chancengleichen Wettbewerbs“ und „Förderung des Aufbaus nachhaltiger NGA-Infrastrukturen“ wieder entsprechend berücksichtigt. Deutliche Kritik äußerte Prautzsch vor diesem Hintergrund an der Vorgehensweise des Regulierers beim Konsolidierungsentwurf zum Einsatz von Vectoring in den Nahbereichen der Hauptverteiler. Mit dem Zurückziehen des ersten Notifizierungsentwurfs und der unmittelbaren Einreichung des neuen Entwurfs an die Kommission werden nach Auffassung des BUGLAS mindestens zwei vorgesehene Verfahrensschritte ausgehebelt. Zudem, so Prautzsch, könne die Umsetzung der von der Kommission in ihrem „Serious Doubts-Letter“ geäußerten fünf zentralen Kritikpunkte durch die Bundesnetzagentur nur als absolut unzureichend bewertet werden: Zwei der Bedenken der Kommission seien überhaupt nicht aufgegriffen, zwei weitere zwar aufgegriffen, aber nicht ausgeräumt worden.

Klare Absage der kurzfristigen Bandbreitenziele der Politik

Im ersten Fachvortrag des Nachmittagsprogramms erläuterte Jörg Rink, langjähriger Projektleiter des Glasfaserausbaus der Stadtwerke Saarlouis, warum nur eine eigene, hochleistungsfähige IKT-Infrastruktur einen sicheren Betrieb und eine effiziente Steuerung der Energienetze der Zukunft gewährleisten kann. Im Anschluss beleuchtete Walter Haas, Geschäftsführer von Huawei Deutschland, die technologischen Perspektiven, die sich aus den Treibern Video, Cloud und Internet of Things für Netzbetreiber und Diensteanbieter im Hinblick auf „On Demand-Networks" ergeben. Nico Lumma, Co-Vorsitzender der Initiative D64 und bild.de-Kolumnist, richtete in seinem Beitrag den Blick auf die gesellschaftspolitischen Implikationen der Digitalisierung und forderte unter anderem den Einsatz von Lern-Apps in der Ausbildung ein.

Abschließend diskutierte eine aus Mitgliedern der Netzallianz Digitales Deutschland bestehende Talk-Runde unter der Moderation von Tim Brauckmüller, Geschäftsführer des Breitbandbüros des Bundes, über den Beitrag der Netzallianz zu Deutschlands Weg in die Gigabitgesellschaft. Patrick Helmes, Bereichsleiter Kommunikation und Recht NetCologne, Marcus Isermann, Leiter Politische Interessenvertretung Regulierung und Bundesländer Deutsche Telekom, Dr. Tobias Miethaner, Leiter der Abteilung Digitale Gesellschaft im Bundesministerium für Verkehr und Digitale Infrastruktur, Dr. Wolf Osthaus, Mitglied der Geschäftsleitung Unitymedia, und Jörn Schoof, Leiter Corporate Affairs M-net, erläuterten dabei ihre Sichtweisen zu den Themen Breitbandförderung, Open Access und Wholesale/-buy sowie zu den für den weiteren Breitbandausbau der unterschiedlichen Anschlusstechnologien notwendigen Rahmenbedingungen.

Die traditionelle abendliche BUGLAS Fiber Night wurde vom schleswig-holsteinischen Minister für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie, Reinhard Meyer, mit der Keynote „Breitband 2030 – Schleswig-Holstein als Vorbild für Deutschland?" eröffnet. Sein Bundesland, so Meyer, setze mit dem Ziel, bis 2030 eine flächendeckende FttB/H-Versorgung zu erreichen, als einziges bereits heute auf die allein zukunftsfähige Anschlusstechnologie. Für den schon heute guten Versorgungsgrad – knapp jeder vierte Haushalt in Schleswig-Holstein ist bereits mit FttB/H versorgt – und die erfolgreiche Umsetzung der Breitbandstrategie benannte der Minister vier zentrale Faktoren: Eine hohe Anzahl an regional verwurzelten Anbietern sowie hohes bürgerschaftliches Engagement, das sich beispielsweise in Bürgerbreitbandgesellschaften manifestiere, Kooperation und Koordinierung mit dem Breitbandkompetenzzentrum des Landes als zentraler Schaltstelle, innovative Instrumente wie einem Zinssubventionsprogramm oder einem Landes-Backbone-Konzept sowie eine intensive politische Begleitung.

Wolfgang Heer

Über den Bundesverband Glasfaseranschluss e. V. (BUGLAS):
Im BUGLAS sind die Unternehmen zusammengeschlossen, die in Deutschland Glasfasernetze errichten und betreiben, die bis direkt bis in Gebäude beziehungsweise Haushalte (Fiber to the Building/Home, FTTB/H) reichen. Diese einzig zukunftsfähigen Hochleistungs-Kommunikationsnetze versorgen Bürger und Unternehmen bereits heute mit dedizierten Bandbreiten bis in den Gigabit pro Sekunde-Bereich. Die im BUGLAS organisierten Unternehmen haben den Löwenanteil des bisherigen echten Glasfaserausbaus gestemmt und bereits über 1,6 Millionen Haushalte (von insgesamt in Deutschland angeschlossenen etwa 2,2 Millionen Haushalten) mit FTTB/H angebunden. Im Zeitraum 2016 bis 2018 wollen sie weitere 850.000 Haushalte mit FTTB/H versorgen und haben dafür entsprechende Investitionen im dreistelligen Millionenbereich eingeplant. Der BUGLAS tritt für investitionsfreundliche Rahmenbedingungen ein, in denen FTTB/H-Geschäftsmodelle erfolgreich realisiert werden können.

Führung / Kommunikation

Digitales Marketing in der Wohnungswirtschaft: Die fünf wichtigsten Maßnahmen – und wer sie bereits erfolgreich umsetzt.

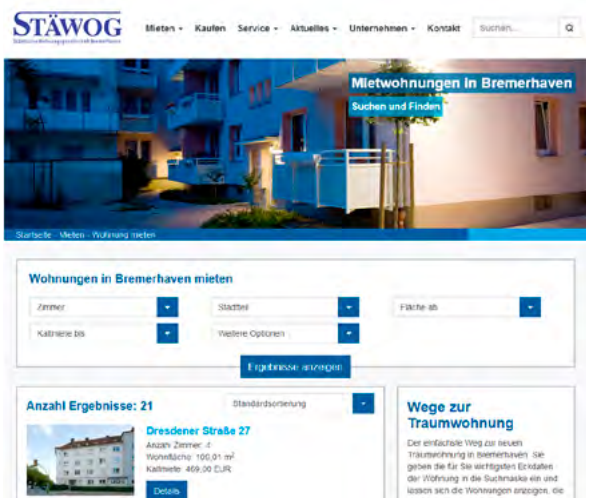
Im Netz entscheidet sich, ob Suchende Ihre Wohnungen finden, ob sie Ihr Unternehmen als starke Marke wahrnehmen und ob sich frühzeitig ausreichend Kauf-Interessenten für Ihr Bauträgerprojekt finden. Das sind die fünf wirksamsten Maßnahmen für Wohnungsunternehmen, um online eine gute Figur zu machen.

1. Responsive Website

Macht auf jedem Display eine gute Figur: Die Website der GWG Reutlingen.

Internetnutzung verschiebt sich

2015 verzeichnete Google erstmals mehr Suchanfragen von Smartphones und Tablets als von Desktop-PCs. Ein starker Indikator dafür, wie sich die Internetnutzung verschiebt. Um allen Besuchern ein optimales Nutzungserlebnis auf der Website zu ermöglichen, sollte diese unbedingt responsiv sein – also ihre Darstellung automatisch den Ausgabe-Displays anpassen. Ein gelungenes Beispiel für eine responsive Website ist etwa die der GWG Reutlingen. Die Website ist das Basis-Kommunikationsmittel von Wohnungsunternehmen im Netz: Sie auf den aktuellen Stand der Technik zu bringen, sollte daher die vordringliche Online-Marketing-Aufgabe für jedes Wohnungsunternehmen sein.

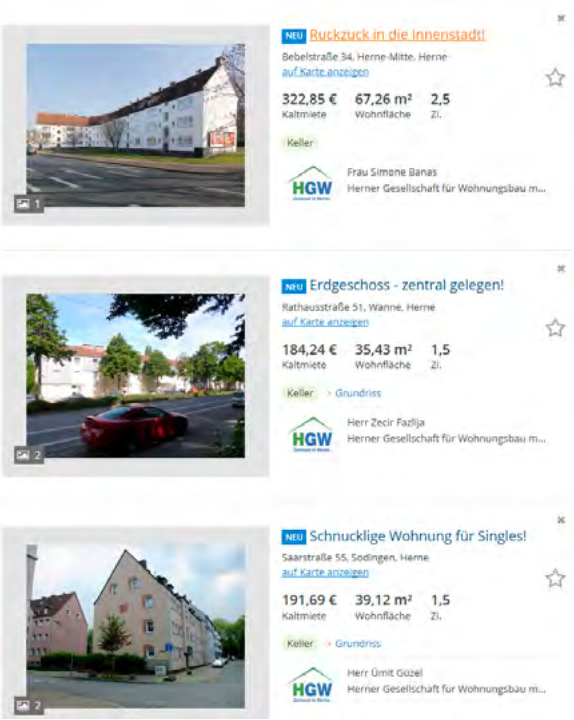


Steht bei Suchanfragen nach Mietwohnungen in Bremerhaven auf Platz vier für die wichtigsten Suchwort-Kombinationen: Die Website der STÄWOG Bremerhaven.

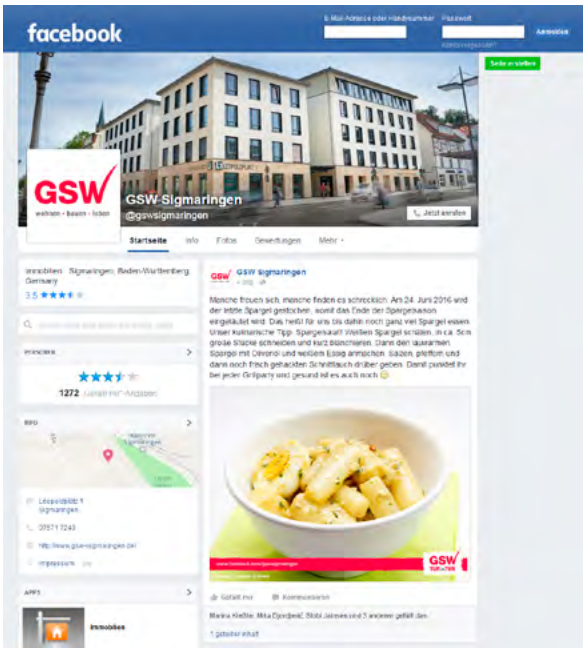
2. Suchmaschinenmarketing

STÄWOG macht es vor

Googles Mutterkonzern Alphabet ist nicht ohne Grund eines der wertvollsten Unternehmen der Welt: Die Ergebnisse der Suchmaschine entscheiden darüber, auf welchen Seiten sich Menschen informieren, wo sie einkaufen – und wo sie Wohnungen mieten oder kaufen. Auch Wohnungsunternehmen sollten daher Suchmaschinenoptimierung (SEO) und Suchmaschinenwerbung (SEA) nutzen, um eine gute Platzierungen zu erreichen. Gelungen ist das beispielsweise der STÄWOG aus Bremerhaven. Das städtische Wohnungsunternehmen erreicht nach dem Relaunch der Seite im vergangenen Jahr Spitzenplätze in den Ergebnislisten der wichtigsten Suchanfragen – gleich hinter den Branchenriesen Immoscout24, Immonet und E-Bay Kleinanzeigen – und noch vor Immowelt. Kurzfristig können Wohnungsunternehmen Platz 1 in den



Wohnungsangebote der HGW bei Immoscout24: Abwechslungsreiche, zielgruppenorientierte Headlines und optimierte Objektfotos sorgen für mehr Aufmerksamkeit.



Der Facebook-Auftritt der GSW-Sigmaringen: Gelungene Interaktion mit über 1000 Fans.

Suchmaschinen zudem mit bezahlten Anzeigen bei Google erreichen. Zwar klickt nur ein Teil der Nutzer auf diese Anzeigen – als Unternehmen bezahlen Sie jedoch auch nur für diese Klicks, insofern haben sie nichts zu verlieren.

3. Immobilienportal-Optimierung

Gute Objekt-Fotos sind besonders wichtig

Solange ein Großteil der Internetnutzer auf Immobilienportalen nach Wohnungen sucht, ist jedes Wohnungsunternehmen gut beraten, der Vermarktung dort viel Aufmerksamkeit zu widmen. Gute Objekt-Fotos sind besonders wichtig – doch auch die Texte spielen eine große Rolle: Eine frische und zielgruppenorientierte Headline über dem Angebot animiert zum Klick – im Exposé stärken ansprechende Texte den guten Eindruck durch die Bilder. Die HGW Herne hat das Thema zuletzt für sich entdeckt. In einem gemeinsamen Workshop mit stolp+friends erarbeiteten sich die zuständigen Mitarbeiter Methoden, um ihren Objektfotos mehr Glanz zu verleihen. Zudem entwickelte man einen Headline-Baukasten. Zurzeit werden Quartierstexte geschrieben, welche die HGW künftig standardmäßig in die Exposés einpflegen wird.

4. Social-Media-Marketing

Souveräner Umgang mit gelegentlicher Kritik

Noch immer scheuen manche Wohnungsunternehmen den Schritt in die sozialen Medien – auch weil sie schlechte Kritiken ihrer Mieter befürchten. Social-Media-Managerin Alice Wentland von stolp+friends gibt Entwarnung: Sie hat erst kürzlich für eine interne Bestandsaufnahme die Facebook-Profile vieler Wohnungsunternehmen unter die Lupe genommen. Ihr Fazit: „Abgesehen von Vonovia hat praktisch kein Wohnungsunternehmen mit einer Flut schlechter Bewertungen oder kritischer Kommentare zu kämpfen. Besonders gelungen finde ich die Herangehensweise der GSW Sigmaringen: Sie bietet eine runde Themenmischung und geht souverän mit gelegentlicher Kritik um.“ Der verdiente Lohn: Über 1.000 Fans bei gut 3.000 Wohneinheiten. Tendenz steigend. Mit „gesponserten Meldungen“ lassen sich die Beiträge übrigens auch zielgerichtet unter (Noch-)Nicht-Fans verbreiten.

5. Banner-Werbung

Das Internet kann auch klassische Werbung: Ob über googles Display-Werbe-Netzwerk, auf regionalen Informationsseiten oder Immobilienportalen: Wohnungsunternehmen haben viele Möglichkeiten, ihre Zielgruppen im Netz mit klassischer Werbung anzusprechen. So hat beispielsweise die WoGe Bremerhaven erfolgreich mit einem der Plakat-Kampagne entnommenen Motiv auf Immobilienportalen geworben. Das bietet die Chance auf Image-Werbung mit großer Reichweite. Das Format kämpft zurzeit mit der stark steigenden Nutzung von Werbe-Blockern – doch als Ergänzung einer stimmigen Kampagne eignen sich zielgruppengerecht gestaltete und verbreitete Banner allemal.

Skyscraper-Banner der WoGe-Bremerhaven:
Klassische Werbung kann auch im Netz funktionieren.

Fazit

Das Netz bietet auch Wohnungsunternehmen große Chancen, ihre Vermarktung zu verbessern und ihr Image zu stärken. Die Reihenfolge der vorgestellten Maßnahmen orientiert sich an deren Wichtigkeit: Eine gut konzipierte und gestaltete responsive Website ist das A und O erfolgreichen Online-Marketings. Die Optimierung der Sichtbarkeit in den Suchmaschinen, die Aufwertung der Angebote in den Immobilienportalen und ein Auftritt in den sozialen Netzwerken sind die nächsten Schritte. Bannerwerbung ist eher ein sinnvolles Extra, wenn die übrigen Maßnahmen funktionieren.

Hanno Schmidt

Hanno Schmidt ist Konzeptioner und Texter bei stolp+friends. Die Marketing-Gesellschaft aus Osnabrück unterstützt Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland dabei, die Chancen des digitalen Marketings zu nutzen.

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

Betreutes Wohnen – Was Mönchengladbach von Frankfurt lernen kann, Dr. Held?

Die Versorgung mit Angeboten zum Betreuten Wohnen unterscheidet sich in den 30 größten Städten Deutschlands erheblich. Vor allem in Nordrhein-Westfalen lassen sich deutliche Defizite erkennen. Das zeigt eine Untersuchung, die erstmals Transparenz über dieses wichtige Segment des altersgerechten Wohnens schafft. Dr. Michael Held, geschäftsführender Gesellschafter der TERRAGON Investment GmbH, stellt sie uns vor.

Dr. Michael Held. Foto: Terragon

Schon heute sind etwa 2,6 Millionen Menschen in Deutschland pflegebedürftig. Ein Großteil von ihnen (71 Prozent) wird ambulant versorgt, die restlichen 29 Prozent werden vollstationär in Heimen betreut. Nicht zuletzt aus Kostengründen ist es aus Sicht der Kommunen wünschenswert, diesen Anteil weiter zugunsten der ambulanten Versorgung hochzuschrauben. Das Problem: Es fehlt an altersgerechten Wohnungen, die eine ambulante Pflege überhaupt erst möglich machen.

Laut einer Erhebung der Kreditanstalt für Wiederaufbau entsprechen lediglich 1,7 Prozent der insgesamt 41 Millionen Wohnungen in Deutschland den Bedürfnissen älterer Menschen. Allein mit dem Umbau von Bestandswohnungen kann die notwendige Anzahl von altersgerechten Wohnungen nicht erreicht werden. Das liegt vor allem an den hohen Kosten für entsprechende Umbaumaßnahmen, die bei circa 17.500 Euro pro Wohnung liegen. Gleichzeitig werden weniger als fünf Prozent aller Neubauwohnungen barrierefrei errichtet.

Wie groß die Diskrepanz zwischen Bedarf und Realität ist, zeigt die in Zusammenarbeit mit den Kommunen erstellte Untersuchung „Versorgungssituation der 30 größten deutschen Städte mit Betreuten Wohnungen“, in der erstmals das konkrete Angebot an geeigneten Wohnungen untersucht wurde. Demnach kommen in Deutschland auf 100 Einwohner, die älter als 70 Jahre sind, durchschnittlich gerade einmal 4,5 Betreute Wohnungen. Zum Vergleich: Bei den Pflegeplätzen liegt der Wert bei 7,1. Gemessen an der Versorgung mit Pflegeplätzen fehlen insgesamt 70.472 Betreute Wohnungen deutschlandweit.

Das kostenlose Internetportal „Wegweiser Betreutes Wohnen“ informiert immer aktuell über mehr als 240.000 Angebote in den 500 größten Kommunen Deutschlands. Täglich kommen neue Angebote im Bereich Betreutes Wohnen hinzu: www.wegweiser-betreutes-wohnen.de

Bundesweit erhebliche Unterschiede

Auffällig sind die immensen Unterschiede, die die Untersuchung zwischen den einzelnen Städten aufgedeckt hat. Während in Frankfurt am Main auf 100 Einwohner über 70 Jahren 10,5 Betreute Wohnungen kommen, sind es in Mönchengladbach nur 0,6. Mit Mönchengladbach, Gelsenkirchen, Duisburg, Wuppertal und Bochum kommen die fünf Letztplatzierten des Top-30-Städte-Rankings allesamt aus Nordrhein-Westfalen.

Das Grill-Event für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

meet & grill

Termine:

19. Mai 2016:	Berlin (Weber Grillakademie)
16. Juni 2016:	Hamburg (Weber Grillakademie in der StarKüche)
21. Juli 2016:	Stuttgart (1893 – das Clubrestaurant)
25. August 2016:	Köln (Santos Grillschule)
15. September 2016:	Ingelheim bei Frankfurt (Weber Grillakademie im Kloster Engelthal)

MEDIENPARTNER:
Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

Anmeldung unter:
www.pressecompany.de/events
oder meet-and-grill@pressecompany.de

Mit der Studie liegt nun erstmals ein Benchmark vor, an dem sich Kommunen messen können. Die Autoren der Studie gehen davon aus, dass in den beiden erstplatzierten Städten Frankfurt am Main und Leipzig der Versorgungsgrad des Betreuten Wohnens sogar einen Überschuss aufweist. Doch schon ab Platz drei wurden Defizite errechnet. Berlin beispielsweise liegt mit 4,6 Betreuten Wohnungen bezogen auf 100 Einwohner älter als 70 Jahre auf dem 11. Platz, also in der oberen Hälfte des Rankings. Berücksichtigt man jedoch die Größe Berlins, ergibt sich ein Defizit von mehr als 12.100 Betreuten Wohnungen – so viel wie in keiner anderen deutschen Stadt.

Druck auf die Kommunen wächst

Die kostenintensive stationäre Pflege bei einem gleichzeitig akuten Mangel an Pflegepersonal ist weder im Sinne der klammen kommunalen Kassen noch der Pflegeversicherungen oder der Familien. Vor dem Hintergrund, dass bis zum Jahr 2030 rund 2,8 Millionen Pflegebedürftige in Deutschland leben werden, so das Institut der Deutschen Wirtschaft, lautet daher die politische Forderung: „ambulant vor stationär". Denn mit einer ambulanten Betreuung Pflegebedürftiger werden auch die kommunalen Kassen geschont. Ihre Ausgaben für „Hilfe zur Pflege"-Leistungen (HzP) könnten sinken. Gegenwärtig entfallen knapp 74 Prozent der kommunalen Ausgaben im Rahmen der HzP auf die stationäre Versorgung in Pflegeheimen. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung schreibt in einer Studie aus dem Jahr 2014, dass die Kommunen bei einer flächendeckenden Versorgung mit altersgerechten Wohnungen bis zum Jahr 2030 mindestens 600 Millionen Euro jährlich einsparen könnten.

Das stärkste Instrument, das den Kommunen zur Verfügung steht, sind die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die barrierefreien Wohnraum nach DIN 18040 schaffen könnten. Die Studie „Versorgungssituation der 30 größten deutschen Städte mit Betreuten Wohnungen" schlägt weitere Handlungsoptionen vor: So könnte die Vergabe von Grundstücken aus kommunalem Besitz an die Auflage, barrierefreie Wohnungen zu verwirklichen, gebunden werden. Möglich ist auch, bei der Bearbeitung von Bauvoranfragen und Baugenehmigungen Vorhaben von barrierefreiem Wohnungsbau Priorität zu geben. Bisher gehen die deutschen Kommunen sehr unterschiedlich an das Thema heran. Einige von ihnen haben begonnen, sich auf den demografischen Trend vorzubereiten, andere ignorieren ihn einfach – trotz des immensen Handlungsdrucks.

Dr. Michael Held

Dr. Michael Held ist geschäftsführender Gesellschafter der TERRAGON Investment GmbH

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

Wir helfen Ihnen beim Gackern!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Führung / Kommunikation

Vertreterversammlung 2016: wankendorfer bereitet Wechsel im Vorstand vor – weiterhin positive Unternehmensentwicklung in 2015

Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG, Kiel, beendete das Geschäftsjahr 2015 mit einem Jahresüberschuss von 2,0 Mio. Euro und einer Bilanzsumme von 387,3 Mio. Euro, so die positive Bilanz des Unternehmens, die der Vorstandsvorsitzende Helmut Knüpp jetzt vorstellte. Knüpp erläuterte, dass sich die Situation der Immobilienwirtschaft in den vergangenen Jahren auch in Schleswig-Holstein gut entwickelt habe und die wankendorfer davon in all ihren Geschäftsfeldern profitieren konnte. Die stärkere Wohnungsnachfrage hat nun auch die ländlichen Räume erreicht und sorgt für eine gute Auslastung des Wohnungsbestandes. Die Leerstandsquote reduzierte sich auf etwa 2 Prozent. Auch der Mieterwechsel ging auf eine Fluktuationsquote von nunmehr rund 12 Prozent zurück. Außerdem stärken das günstige Zinsumfeld und die steigenden Immobilienpreise die Wirtschaftskraft des Unternehmens.

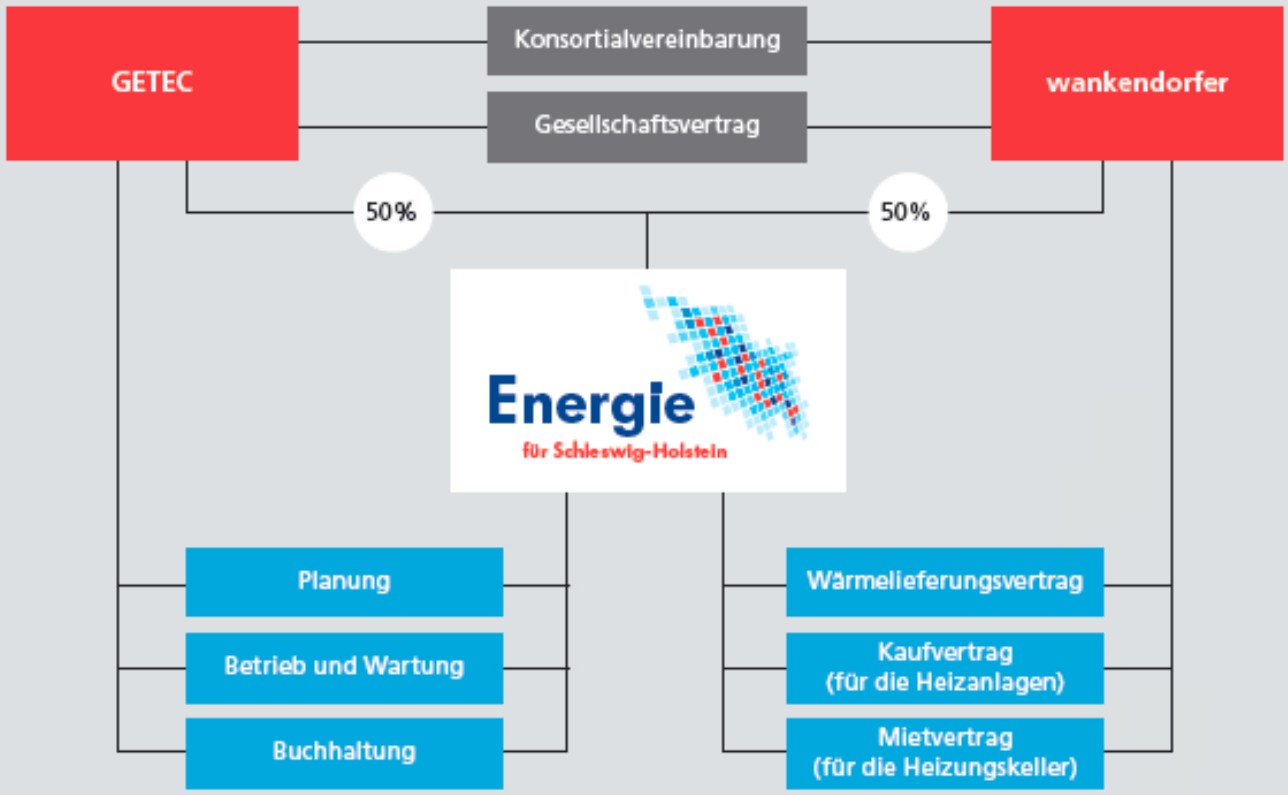
Planungsdarstellung einer Wohnanlage nach dem „Kieler Modell“ in Bad Segeberg. Grafik: Wankendorfer

Ihr soziales Engagement konnte die wankendorfer, die im vergangenen Jahr mit ihrem ersten Nachhaltigkeitsbericht auf sich aufmerksam machte, auch im Jahr 2015 weiter ausbauen. Insbesondere bei der Unterbringung von Flüchtlingen hat das Unternehmen an vielen Standorten Verantwortung übernommen und den Kommunen Wohnraum zu fairen Bedingungen zur Verfügung gestellt. Damit die Integration gelingt und um die Anstrengungen vor Ort zu unterstützen, hat die wankendorfer unter anderem selbst Dolmetscher eingestellt, die den neuen Nachbarschaften mit Rat und Tat zur Seite stehen.

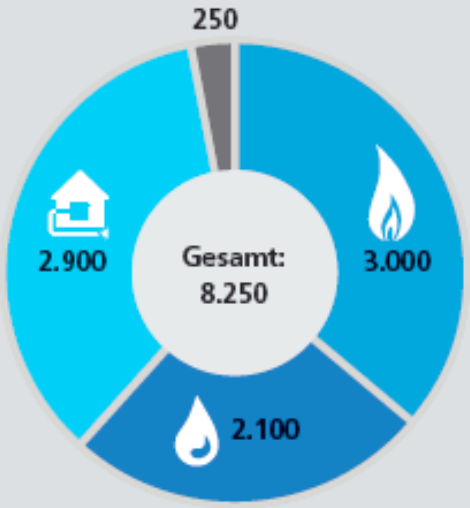
Im Februar dieses Jahres ging die wankendorfer ein Joint Venture mit dem in Magdeburg ansässigen Energiedienstleister GETEC ein, um damit einen ersten Schritt in den Energiemarkt zu gehen. Das neu gegründete Joint Venture mit dem Namen „Energie für Schleswig-Holstein GmbH“ wird die Wärmeversorgung des eigenen Wohnungsbestandes über ein Energiecontracting übernehmen. In einem zweiten Schritt erfolgen die Erbringung von Wärmemessdienstleistungen sowie der Einstieg ins Stromgeschäft.

Energie für Schleswig-Holstein GmbH

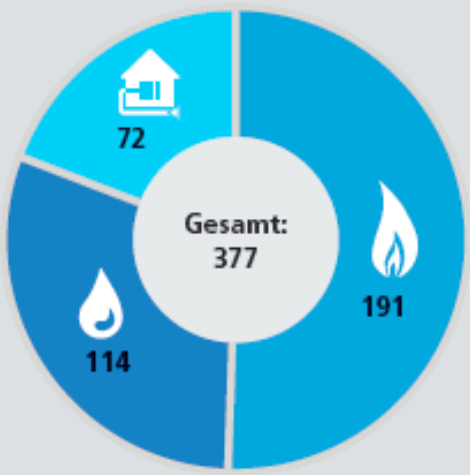
Schaubild zur Erläuterung der Beteiligungs- und Funktionsstruktur der Energie für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel



Quellen der Wärmeenergie im Wohnungsbestand (Wohneinheiten)



Anzahl der Heizanlagen /Übergabestationen nach Energieart



- Erdgas
- Heizöl
- Fernwärme/Contracting
- Direktabrechnung mit einem Energieversorgungsunternehmen (Energiekosten in 2014 gesamt: 6,0 Mio.€)

Eine weitere Veränderung steht im wankendorfer Vorstand an: Der Vorstandsvorsitzende Helmut Knüpp geht nach 18jähriger Tätigkeit zum 30. September 2016 in den Ruhestand. Bernd Hentschel, langjähriges Mitglied des Vorstands, erhält ab 1. Juli 2016 Unterstützung durch Dr. Ulrik Schlenz. Dr. Ulrik Schlenz war zuvor als Vorstandsvorsitzender bei der Hauptgenossenschaft Nord AG, Kiel, tätig. Bernd Hentschel und Dr. Ulrik Schlenz werden das Unternehmen als gleichberechtigte Vorstände weiterführen.

Helmut Knüpp zum Ende September im Ruhestand

Vorstandsvorsitzende Helmut Knüpp präsentierte auf der Vertreterversammlung eine positive Bilanz präsentieren. Dr. Ulrik Schlenz (rechts) unterstützt ab 1. Juli 2016 Bernd Hentschel (mitte) als Mitglied des Vorstands der wankendorfer. Fotos wankendorfer

Die Tochtergesellschaft namens „Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH“ realisiert in enger Abstimmung mit den Kommunen Aufgaben aus dem Bereich der kommunalen Wohnraumvorsorge. Zurzeit ist sie in drei Städten Schleswig-Holsteins damit beschäftigt, Wohnanlagen nach dem sogenannten Kieler Modell zu errichten.

Red.

www.wankendorfer.de

Führung / Kommunikation

Vernetzen Sie Marketing und technische Planung beim Neubau, dann haben Sie frühe Vertriebserfolge, rät Kay P. Stolp

Den meisten Neubauplanern von nachhaltigen Wohnungsunternehmen wird diese Situation wahrscheinlich bekannt vorkommen: Ein Neubauvorhaben ist noch in der Planung, und trotzdem hätte man schon gern einen Großteil der Mietverträge mit Wunschmietern „unter Dach und Fach“. Die Realität sieht aber meist anders aus: Verbindliche Interessenten gibt es in dieser Phase eher noch wenige, und auch bei den Bauabschnitten, Grundrissen und Ausstattungen herrscht noch eine gewisse Planungsunsicherheit.

Wohnungswirtschaft-heute-Kolumnist und Vertriebsprofi Kay P. Stolp berät seit über 25 Jahren bundesweit Wohnungsunternehmen bei der erfolgreichen Vermarktung von Neubauprojekten.

Dieses „ungute“ Gefühl muss nicht sein! Denn bereits in dieser frühen Phase kann man als projektverantwortlicher Neubauplaner deutlich mehr Klarheit haben und damit zukünftige Risiken verringern bzw. ganz vermeiden. Und zwar mit einem Marketing- und Vertriebskonzept, das parallel zur Bau- und Finanzierungsplanung die wichtigsten Fragen beantwortet:

1. Wer sollen die zukünftigen Mieter sein?

2. Was wollen die zukünftigen Mieter?

3. Wie erreichen wir die zukünftigen Mieter?

Hier kommt klassisches Immobilienmarketing ins Spiel. Mit methodisch bewährten Marktforschungsinstrumenten lassen sich frühzeitig die passenden Mieter für das geplante Neubauvorhaben identifizieren und mit Hilfe von gezielten Vertriebsmaßnahmen auch schon vor Baubeginn verbindliche Reservierungen erzielen. Die Vorteile für den verantwortlichen Planer und damit das Wohnungsunternehmen liegen auf der Hand:

Ohne Marketing- und Vertriebskonzept wird´s schwer!

1. Deutlich mehr Planungs- und Entscheidungssicherheit

2. Spürbar mehr Wertschätzung der Zielgruppe

3. Großer Imagegewinn durch das kommunale und städtebauliche Engagement

Ein Marketing- und Vertriebskonzept ist die „halbe Miete“!

Beim dritten Punkt bietet sich für alle Wohnungsunternehmen darüber hinaus die seltene Gelegenheit, der breiten Öffentlichkeit zu vermitteln, wie elementar und wichtig „bezahlbares Wohnen“ durch Neubau für eine Stadt und Region ist und wer dafür verantwortlich ist. Lesen Sie hierzu vielleicht auch noch einmal meine Kolumne zum Thema Öffentlichkeitsarbeit für Neubauprojekte in der vorangegangenen Juni-Ausgabe. Insofern ist jedes Wohnungsunternehmen gut beraten, anstehende Neubauvorhaben zukünftig noch intensiver in die eigene Marketing- und Kommunikationsarbeit zu integrieren. Clever konzipiert kann damit in der Öffentlichkeit sehr überzeugend das Image eines innovativ und nachhaltig handelnden Unternehmens sukzessive auf- und ausgebaut werden. Interessant ist in diesem Zusammenhang auch der Artikel von Hanno Schmidt über erfolgreiches Projektmarketing.

Per Klick zu...

-Öffentlichkeitsarbeit für Neubauprojekte

erfolgreiches Projektmarketing

Kay P. Stolp

Personalien

Evangelischer Bundesverband für Immobilienwesen Dennis Beyer folgt als Geschäftsführender Vorstand auf Dagmar Reiß-Fechter

Nach mehr als 20 Jahren aktiver Tätigkeit im Evangelischen Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis (ESWiD) ist Dagmar Reiß-Fechter in den Ruhestand verabschiedet worden. Anfänglich nebenberuflich und im Ehrenamt als Stellvertretende Präsidentin, war sie ab 2007 als Geschäftsführender Vorstand hauptberuflich für den Evangelischen Bundesverband tätig. Für ihre besonderen Verdienste in der Evangelischen Kirche in Deutschland sowie in der Immobilienwirtschaft wurde die Rechtsanwältin von Ulrich Lilie, Präsident der Diakonie Deutschland, am 8. Mai 2016 mit dem Kronenkreuz in Gold und einen Tag darauf von Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), mit der Ehrenmedaille in Gold des GdW ausgezeichnet.

Dagmar Reiß-Fechter und Dennis Beyer

Dank an Dagmar Reiß-Fechter

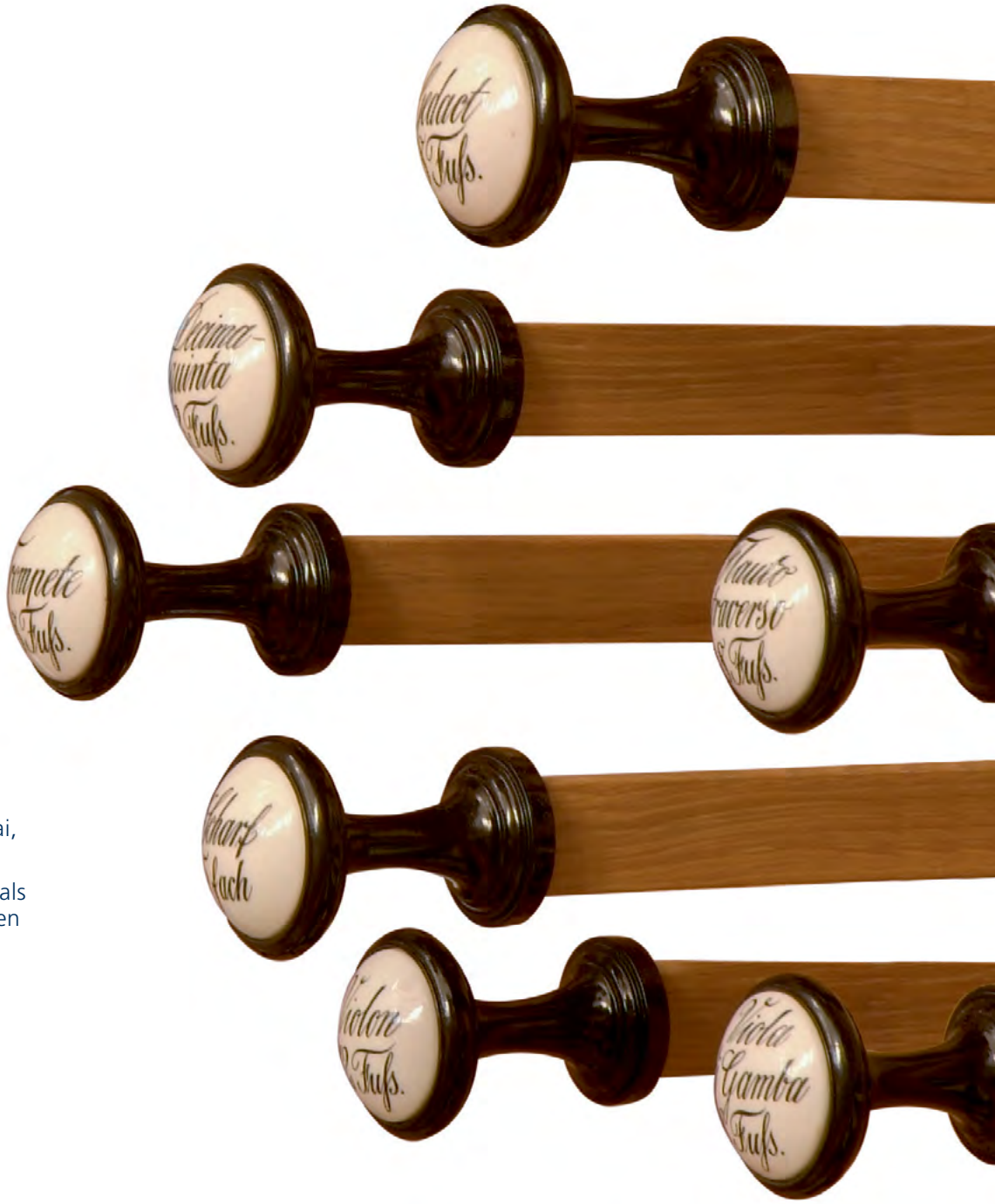
Worte des Dankes zur langjährigen und vertrauensvollen Zusammenarbeit im Verband sowie zu dessen strategischer Weiterentwicklung sprachen zur Verabschiedung neben Hans-Christian Biallas, Präsident des ESWiD, auch der Stellvertretende Präsident Prof. Dr. Martin Häublein, Oberkirchenrat Dr. Gerhard Eibach von der Evangelischen Kirche in Deutschland, und Guido Stephan, Geschäftsführer der Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH in Köln, als dienstältester Vertreter der Mitgliedsunternehmen.

Bereits im Sommer 2015 hatte die Mitgliederversammlung den damaligen Büroleiter der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID), Dennis Beyer, als neuen Geschäftsführenden Vorstand ab Juli 2016 bestellt. Der studierte Ingenieur arbeitete unter anderem an der Technischen Universität Berlin im Bereich des Fortbildungsmanagements, im Bundesbauministerium für den Fachbereich Stadtentwicklung und Baukultur und als Pressesprecher im Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW).

„Mit Herrn Beyer haben wir einen erfahrenen Mitarbeiter aus Verbandswesen und Politikarbeit zum Geschäftsführenden Vorstand berufen. Seine fachlichen Kompe-tenzen in den Bereichen Stadtentwicklung, Baukultur und Denkmalschutz werden die etablierten Inhalte im Verband ergänzen“, so ESWiD-Präsident Hans-Christian Biallas. Damit stellt sich der Evangelische Bundesverband inhaltlich und auch personell breiter auf. Beyer startet mit neuem Team und neuer Geschäftsstelle im Haus der Verbände in der Berliner Littenstraße 10.

Red.

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

Personalien

Gasag-Aufsichtsrat bestellt Matthias Trunk zum Vertriebsvorstand

Der Aufsichtsrat der Berliner Gasag hat am 31.05.2016 Matthias Trunk (49) einstimmig zum neuen Vertriebsvorstand der Gasag bestellt. Trunk ist seit 2011 Geschäftsführer der Stadtwerke Neumünster und war zuvor Geschäftsführer der Stadtwerke Hilden sowie Strategiechef der Stadtwerke Düsseldorf.

Matthias Trunk. Foto: Gasag

„Mit Matthias Trunk haben wir uns für einen Kandidaten mit großer Erfahrung und unternehmerischer Kompetenz entschieden. Der scharfe Wettbewerb im Berliner Energiemarkt, die konsequente Ausrichtung auf die Bedürfnisse unserer Kunden und die Entwicklung neuer Geschäftsmodelle werden im Mittelpunkt seiner Aufgabe stehen“, so der Gasag-Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Lothar Kramm.

Rainer Knauber

Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

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

Anmeldung

Personalien

Michael Pech folgt Klaus Lugger – Generationenwechsel im Aufsichtsrat beim Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV)

An der Spitze im Aufsichtsrat des Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen kommt es zu einem Generationenwechsel. Michael Pech, Mitglied des Vorstandes der Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, Wien (ÖSW AG), übernimmt die Funktion von Klaus Lugger.

Prof. Dipl.-Ing. Michael PECH.
Foto ÖSW

Mag. Claudia Spielmeyer

Am Verbandstag der gemeinnützigen Bauvereinigungen in Wien am 7. Juni 2016 wurde Michael Pech in der konstituierenden Aufsichtsratssitzung zum Vorsitzenden des aus zwölf Mitgliedern bestehenden Gremiums gewählt und hat somit die Funktion des Aufsichtsratsvorsitzenden des Verbandaufsichtsrates übernommen.

„Ich freue mich sehr auf die neue Herausforderung als Aufsichtsratsvorsitzender des Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen. Die Mitverantwortung in einem so bedeutenden Wirtschaftszweig mit einer Bilanzsumme von zirka 50 Mrd. Euro zu übernehmen, macht mich stolz. Wir haben heuer die 1-millionste Wohnung übergeben. Rund 1,4 Millionen BewohnerInnen haben so ein leistbares Zuhause gefunden. Nach aktuellen Auswertungen der Statistik Austria liegen unsere Mieten im geförderten Wohnbau sogar um rund 23 % unter jenes des privaten Bereichs.“, so Michael Pech.

Prof. Dipl.-Ing. Michael PECH, MRICS ist seit 1997 Mitglied des Vorstandes in der Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, Wien, Mitglied des Grundstücksbeirates der Stadt Wien, Lehrbeauftragter an der TU Wien und seit Juni 2016 Vorsitzender des Aufsichtsrates des Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV). Zudem verantwortet er weitere Aufsichtsratsfunktionen in mehr als zehn Gesellschaften.

DIE ÖSW-FIRMENGRUPPE
Die ÖSW AG steht an der Spitze der ÖSW-Firmengruppe, die über mehr als 25 Beteiligungen verfügt und ca. 56.000 Wohn-Einheiten verwaltet. Damit ist der ÖSW Konzern der größte private gemeinnützige Bauträger in Österreich. Neben dem Wiener Markt ist das Österreichische Siedlungswerk schwerpunktmäßig in Niederösterreich, Salzburg und Kärnten tätig. www.oesw.at

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

Personalien

SPAR + BAU konstituiert sich neu! Neuer Vorstandsvorsitzender Dieter Wohler, neues Vorstandsmitglied Peter Krupinski

Die SPAR + BAU hat sich neu konstituiert. Dieter Wohler wurde zum 1. Juli 2016 als Vorstandsvorsitzender der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG bestellt. Herr Wohler ist seit über 14 Jahren für die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG tätig und als Architekt in der Hauptsache für den technischen Bereich zuständig. In seiner Zeit als Vorstandsmitglied sind verschiedene, stadtbildprägende, Neubauten entstanden, wie z. B. stellvertretend genannt, die Wohnanlage „Wohnen im Parkgarten“ sowie die Mehrfamilienhäuser am Großen Hafen. Wir legen sehr viel Wert auf das Wohnumfeld und den Zustand unseres Wohnungsbestandes und werden selbstverständlich weiterhin darauf bedacht sein, unsere Häuser auf hohem Niveau zu halten.

Das neue Führungsteam der Spar und Baugesellschaft eG von rechts: Vorstandsvorsitzender Dieter Wohler, Vorstandsmitglied Peter Krupinski und Aufsichtsrats-Vorsitzender Matthias Rösner. Foto Spar und Bau

Als neues Vorstandsmitglied ist Peter Krupinski bestellt worden. Herr Krupinski ist für den kaufmännischen Bereich bei der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG zuständig. Er war im Vorfeld 18 Jahre in Neuss, zuletzt als Prokurist und Geschäftsführer, für das kommunale Wohnungsunternehmen tätig.

Im Zuge der Neustrukturierung des Unternehmens ist zum 1. März 2016 Stefan Schulz Gesamtprokura gemäß §§ 48 – 53 HGB erteilt worden. Herr Schulz ist seit über 18 Jahren für die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG tätig und leitet den Bereich Unternehmenssteuerung.

Red.

DESWOS

20 Jahre IGC (Ingenieurgemeinschaft Cossebaude) – bei der Jubiläumsfeier für das VSWG-DESWOS-Projekt gespendete

Am 17. Juni feierte die IGC Ingenieurgemeinschaft Cossebaude GmbH, ein Gastmitglied des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG), ihr 20-jähriges Firmenjubiläum. Als langjähriger Partner der sächsischen Wohnungswirtschaft nahm die IGC dies zum Anlass, gemeinsam mit ihren Gästen Spenden für das vom VSWG initiierte DESWOS-Projekt „Genossenschaftliche Gartensiedlung Santa Rita“ zu sammeln und auch selbst zu spenden. Insgesamt kamen 13.500 Euro zusammen.

Bei der Jubiläumsfeier wurde ein Spendenscheck übergeben (v.l.n.r.): Olaf Lehmann (Geschäftsführer IGC), Werner Wilkens (Geschäftsführer DESWOS) und Udo Hinkel (Geschäftsführer IGC) bei der Scheckübergabe zur Jubiläumsfeier Foto: IGC Cossebaude

„Neben dem Fest mit unseren über 50 Mitarbeitern und langjährigen Partnern wollten wir auch an Menschen denken, denen es nicht so gut geht wie uns. Aus diesem Grund baten wir alle Gäste, anstelle von Geschenken lieber einen Beitrag für das DESWOS-Projekt ‚Genossenschaftliche Gartensiedlung Santa Rita‘ zu leisten, denn die Hilfe zur Selbsthilfe ist heute aktueller denn je“, so Olaf Lehmann, Geschäftsführer der IGC. Neben den Gastgeschenken in Spendenform wurde bei der Jubiläumsfeier ein kleines Spielcasino aufgebaut. Mit 30 Euro Spielgeld ging jeder Gast an die Tische. Der erspielte Gewinn wurde von der IGC als Spende umgewandelt. „Wir freuen uns ganz besonders, dass die IGC ihr Firmenjubiläum als Anlass nahm, unserem Spendenaufruf zu folgen. Dabei ist die beachtliche Summe von 15.280 Euro zusammen gekommen. Diese Summe ist des Jubiläums wahrhaft würdig und wir können damit nach dem Grundsatz der Hilfe zur Selbsthilfe ein großes Zeichen zu setzen“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG.

Der VSWG hatte bereits 2014 ein Jahr lang für die Mitglieder der Frauengenossenschaft Association Cooperativa de Ahorro y Crédito Mujeres Solidarias (ACAMS) aus El Salvador Spenden gesammelt, nachdem diese, die selbst auf fremde Hilfe angewiesen sind, die Flutopfer im weit entfernten Sachsen unterstützten. Auch 2016 setzt sich der Verband wieder für die Frauen der ACAMS ein und sammelt bis Jahresende für dieses Genossenschaftsprojekt.

Santa Rita, ein kleines Dorf am Rande von Tejutepeque mit 241 Einwohnern, liegt im hügeligen Norden El Salvadors und zählt zu einer der ärmsten Regionen des Landes. In Hütten, meist aus simplem mit Lehm beworfenen Geflecht aus Holz und Ästen, leben die Familien oft in einem einzigen Raum. Bei Erdbeben, Hurrikans und Starkregen bieten die Hütten auf dem gestampften Lehmboden keinen ausreichenden Schutz. Ungeziefer im Lehmgeflecht ist die Ursache für eine Reihe von gefährlichen Infektionskrankheiten wie z. B. die oft tödlich verlaufende „Chagas-Krankheit". Die sanitäre Versorgung mit Toiletten ist extrem mangelhaft, so dass Hygiene kaum möglich ist. Waschen müssen die Menschen sich aus Eimern und ohne einen geschützten Raum.

„Die Familien haben keine Chance, ihre Lage aus ausschließlich eigener Kraft zu ändern", erläuterte Werner Wilkens von der DESWOS die Situation der Familien. „Zusammen mit der Frauengenossenschaft ACAMS, unserer langjährigen Partnerorganisation in El Salvador, können wir in Santa Rita in einem vierjährigen Projekt mit den Familien ihre Wohn- und Lebensverhältnisse nachhaltig verändern. Das Ziel ist es, menschenwürdiges Wohnen für 60 extrem arme Familien der Siedlung zu ermöglichen und die Lebensbedingungen der Familien in der Gartensiedlung zu verbessern.

„Wenn auch Sie den Familien in Santa Rita zu einer menschenwürdigen Unterkunft verhelfen möchten, spenden Sie bitte für dieses Selbsthilfe-Projekt. „Es wurde dafür ein eigenes VSWG-Spendenstichwort und Sonderkonto bei der DESWOS eingerichtet", appelliert Dr. Viehweger. „Wir ziehen regelmäßig Bilanz unserer Hilfe und werden immer wieder berichten, was unsere Aktion hier in Sachsen geleistet hat. Wir stehen im Kontakt mit dem Bürgermeister von Tejutepeque und Santa Rita. Er hat sich mit einem Brief bei uns bedankt. Wir möchten ihm gerne schreiben, dass wir Genossenschaftler hinter den mutigen Frauen von Sta. Rita stehen."

Vivian Jakob

DESWOS e.V.
Spendenkonto IBAN DE87 3705 0198 0006 6022 21
Sparkasse KölnBonn SWIFT-BIC COLSDE33
Stichwort: VSWG-Spendenaktion 2016
Bitte geben Sie bei der Spende auch Ihre Anschrift an, damit die DESWOS Ihnen im Nachgang eine Spendenbescheinigung übermitteln kann.

VSWG

Die 217 im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) organisierten Wohnungsgenossenschaften sind ein bedeutender Faktor im sächsischen Wohnungsmarkt. Sie bewirtschaften mit insgesamt 275.141 Wohneinheiten 20,6 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes im Freistaat Sachsen und bieten damit rund einer halben Million Menschen ein zukunftssicheres Zuhause. Als Unternehmen erwirtschaften sie mit den jährlichen Umsatzerlösen in Höhe von 1,2 Milliarden Euro einen Anteil von 1,1 Prozent am sächsischen Bruttoinlandsprodukt und sind für rund 2.500 Mitarbeiter, 53 Auszubildende und 20 Studenten ein verlässlicher Arbeitgeber und sichern gleichzeitig Aufträge sowie Arbeitsplätze in vielen weiteren, die Wohnungswirtschaft flankierenden Branchen. Der VSWG hat seinen Sitz im Verbandshaus in Dresden und ist gesetzlicher Prüfungsverband sowie Fach- und Interessenverband für die im Bundesland Sachsen ansässigen Wohnungsgenossenschaften. Zu seinen Aufgaben zählen unter anderem Information, Beratung sowie Aus- und Weiterbildung der Mitglieder. Zudem übernimmt der Verband die gemeinschaftliche Interessenvertretung der Mitglieder in der Öffentlichkeit.