AVW

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 96 | September 2016

Energie/Umwelt 8

Gebäude/ Umfeld 12

Führung/ Kommunikation 22

Marketing 51

Sozialmanagement 56

Personalien 58

F+B-Wohn-Index Deutschland Q2/2016: Um 4,7 % gegenüber 2/2015 gewachsen – Immobilienpreise steigen deutlich stärker als Mieten

Sowohl im Vergleich der beiden Quartale 2/2016 zu 1/2016, in der Gegenüberstellung mit dem Vorjahresquartal und im 10-Jahresvergleich 2/2016 zu 2/2006 haben sich die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen deutlich... Seite 4

Schimmel muss man ernst nehmen – gerade im Neubau. Der VPB warnt vor gefährlichen Produkten zur Schimmelentfernung

Jedes Haus „lebt“ - im wahrsten Sinne des Wortes. Arglose Hausbesitzer, so warnt der Verband Privater Bauherren (VPB) teilen sich ihr Heim mit unliebsamen und lästigen Mitbewohnern: Schimmelpilzen, Bakterien, Hefepilzen, Schädlingen und Milben. Im Laufe der Jahrtausende hat sich der Mensch zwar mehr oder weniger an die Störenfriede gewöhnt, lästig - und mitunter auch gesundheitsschädlich - sind sie dennoch... Seite 15

Graffiti: Schrubben statt Geldstrafe – Wiro entfernt entdeckte Graffiti sofort

Ihre Leinwand: Mauern, Hauswände oder Tunnel. Ihre Kunstwerke: aufgesprühte Schriftzüge und Grafiken. Für die einen sind illegale Straßengraffiti urbane Kunst, für die anderen sind es Schmierereien. Mehr als 750 Anzeigen stehen in der Rostocker Polizeistatistik 2015. Aufgeklärt wird nur etwa jeder zehnte Fall. In der Hansestadt ist eine Beamtin... Seite 17

Sonstige Themen: „Wohnatlas 2016“: Wie Pendler die Immobilienmärkte entlasten · Jetzt vormerken: Aareon Forum 2016 „Innovation.Information. Interaktion“ · 12. Sommerakademie der Wohnungswirtschaft - GdW zeichnet die besten Immobilien-Ökonomen 2015 aus

AGB
Kontakt
Impressum
Richtlinien
Mediadaten
Ihr Account

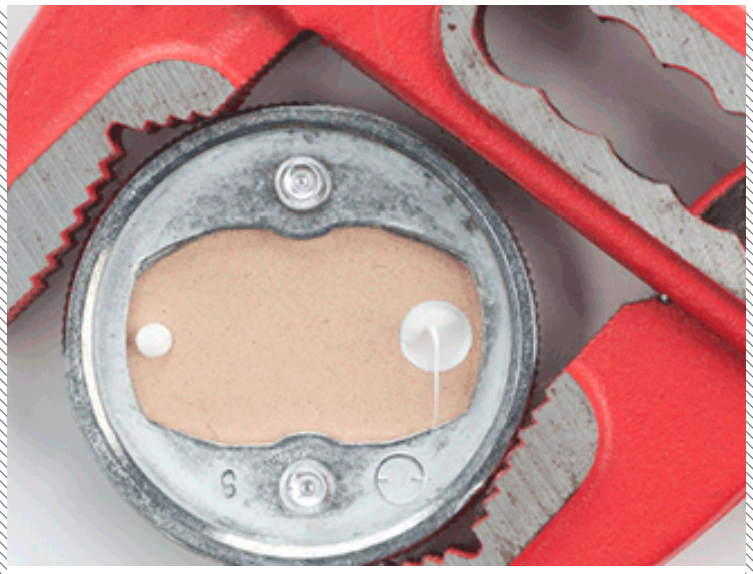
Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis



Bohren in Bad und Küche, das war mal.
Jetzt wird geklebt!

Ein Platz für die Weiterbildung. Das EBZ wird erweitertet;
Foto EBZ

Energie / Umwelt

3 Kleben statt bohren ist heute angesagt – das senkt Kosten beim Bauen und bei Mieterwechsel

4 F+B-Wohn-Index Deutschland Q2/2016: Um 4,7 % gegenüber 2/2015 gewachsen - Immobilienpreise steigen deutlich stärker als Mieten

8 62 Prozent der Deutschen sehen Bundesregierung als Ausbremser der Energiewende

10 Eigentlich sollten die Strompreise fallen! Warum tun sie es nicht? BEE Geschäftsführer Dr. Hermann Falk erklärt warum

Gebäude / Umfeld

12 1000 neue Mietwohnungen für Berlin – Baustart mit Spatenstiche der GESOBAU und HOWOGE in Pankow und Lichtenberg

15 Schimmel muss man ernst nehmen – gerade im Neubau. Der VPB warnt vor gefährlichen Produkten zur Schimmelentfernung

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

20 Veto des Materials. Denkmaldiskurs, Wiederaneignung von Architektur und modernes Umweltbewusstsein – ein Buch von Johannes Warda

Führung / Kommunikation

22 Schimmel, Lärm, Heimschläfer - 10 Urteile rund ums Kinderzimmer

24 Rund um die Uhr - Mit Eigentümerportalen können Wohnungseigentümer und Verwalter Informationsfluss und Kommunikation spürbar optimieren.

26 Graffiti: Schrubben statt Geldstrafe – Wiro entfernt entdeckte Graffiti in der Regel sofort

28 „Wohnatlas 2016“: Wie Pendler die Immobilienmärkte entlasten

31 Wasserschaden durch Waschmaschine: Wer zahlt? Versicherungsexperte Wolf-Rüdiger Senk klärt auf.

33 Gewalt am Arbeitsplatz vermeiden, was raten Sie Frau Dr. Neighbour?

36 Fünf Gründe für Facebook - Wie Wohnungsunternehmen von sozialen Medien profitieren, erklärt von Social-Media-Expertin Alice Wentland

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

40 DDIV: Freizugsprämie für selbstnutzende Wohnungseigentümer erhöht Wohneigentumsquote und entlastet angespannte Wohnungsmärkte

42 20 Jahre Klaus Novy Preis. Jetzt bewerben! Thema 2017 „Genossenschaft innovativ sozial“

44 Spatenstich zum Neubau, dann Sommerfest. EBZ in Bochum baut - mehr Raum für wohnungswirtschaftliche Bildung und Forschung!

46 Kleines Jubiläum, große Wirkung: Kieler Immobilien Dialog künftig bundesweit offen

48 Was sind Nebenkosten? FLÜWO Auszubildende erklären Fragen rund ums Wohnen per Video. Eine Idee zum Nachmachen!

50 Bauen mit Bauträger birgt besondere Gefahren, deshalb Kaufvertrag vom Notar vor Unterzeichnung zur Prüfung zuschicken lassen

Marketing

51 Vivawest-Mieter machen ein Jahr lang den E-Auto-Mobilitätstest

53 Sozialbau AG in Wien: Ein Turbo mit der Marke WBI

Sozialmanagement

56 2015 sanken die Mietschulden der GdW-Unternehmen auf 387 Mio. Euro – fast 50 Prozent weniger als 2003

Personalien

58 Brexit, Märkte ausloten, Zukunftsstrategien entwickeln. Themen zur EXPO REAL - Projektleiterin Claudia Boymanns stimmt uns ein

60 12. Sommerakademie der Wohnungswirtschaft - GdW zeichnet die besten Immobilien-Ökonomen 2015 aus

Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

Editorial

Kleben statt bohren ist heute angesagt – das senkt Kosten beim Bauen und bei Mieterwechsel

Alle reden vom bezahlbaren Wohnen. Wie schaffen wir das? Die Politik kommt mit der Mietpreisbremse, andere wollen die Bauqualität reduzieren und damit die Wohnqualität senken. Nun ja! Zukunftsweisend sieht anders aus. Kreativität ist die Wiege des technischen Fortschritts.

Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de
Gerd Warda; Foto WOWIheute

Die Wohnungswirtschaft antwortet mit Mieterstrom, mit Aufstockung und Nachverdichtung, dem Hinterfragen der tatsächlichen Bau- und Planungsabläufe, auch dem Überdenken der tradierten Grundrisse nach dem Motto: Kleiner, aber feiner! Und das mit gutem Erfolg.

Die Bauindustrie tut sich schwerer, steckt noch in alten Abläufen. Aber es gibt Lichtblicke, allerdings getrieben von der Wohnungswirtschaft. Vorfertigung wird ein Thema, wenn der Preis ohne Qualitätsverlust stimmt…

Und auch total neues Denken ist gefordert, wie der Unternehmer Frank Braun aus Hanau es vormacht. Er beschäftigt sich seit 11 Jahren mit Befestigungstechnik. Wir Wohnungswirtschaftler kennen die Probleme und Kosten, die hinter diesem vermeidlich einfachen Wort Befestigungstechnik stecken. Bei jedem Mieterwechsel wird es im Bad, in Küche, Flur, Schlaf- und Wohnzimmer sichtbar. Bohrlöcher in Fliesen und Wänden. Wer repariert sie? Wer bezahlt? Frank Brauns Idee heißt: KLEBEN statt bohren. Halt, nicht wie wir es kennen. Braun hat professionell vorgedacht, dass es hält und jeder es kann. Und er hat mit seiner Idee vom Kleben Erfolg. Krankenhäuser und Hotels sind seine Kunden…. Und jetzt soll es die Wohnungswirtschaft sein.

Was bedeutet das für die Baukosten? Sie sinken. Arbeitszeit beim Einbau der Bad- und Küchenaccessoires reduziert sich um ein Vielfaches. Aber der Clou kommt in der Lebenszyklusbetrachtung. Der Fliesenwechsel entfällt beim Mieterwechsel. Und das spart erst richtig! (mehr ab Seite 17)

Und was gibt es noch in dieser Ausgabe? Fünf Gründe für Facebook - Wie Wohnungsunternehmen von sozialen Medien profitieren. Facebook-Expertin Alice Wentland erklärt (ab Seite 36). Wie Pendler die Immobilienmärkte entlasten, ab Seite 28.. Wer zahlt den Wasserschaden, der durch die Waschmaschine entsteht? Ab Seite 31

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

Ihr Gerd Warda

Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft. Unser nächstes Heft 97 erscheint am 12. Oktober 2016

Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

Führung / Kommunikation

F+B-Wohn-Index Deutschland Q2/2016: Um 4,7 % gegenüber 2/2015 gewachsen – Immobilienpreise steigen deutlich stärker als Mieten

Sowohl im Vergleich der beiden Quartale 2/2016 zu 1/2016, in der Gegenüberstellung mit dem Vorjahresquartal und im 10-Jahresvergleich 2/2016 zu 2/2006 haben sich die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen deutlich oberhalb der Neuvertrags- und vor allem der Bestandsmieten entwickelt. Das dürfte der Debatte um eine Blasenbildung am deutschen Wohnimmobilienmarkt neue Nahrung geben.

Manfred Neuhöfer. Foto: F+B

So verteuerten sich Eigentumswohnungen in bundesweiten Durchschnitt vom ersten zum zweiten Vierteljahr 2016 um 3,0 %, im Vergleich zum 2. Quartal 2015 um 6,3 % und innerhalb der letzten 10 Jahre um 36,8 %. Die Neuvertragsmieten veränderten sich in den gleichen Vergleichszeiträumen um jeweils +1,1%, +2,1 % und 17,6 %. Bestandsmieten wuchsen etwas moderater um jeweils +0,1 % (Q2/2016 zu Q1/2016), +1,1 % (Q2/2016 zu Q2/2015) und +6,3 % (Q2/2016 zu Q2/2006). Zum Vergleich: Der seit 2004 fortgeschriebene F+B-Wohnindex über alle Nutzungsarten bei Wohnimmobilien (Preise und Mieten) stieg im Vergleich der beiden ersten Quartale 2016 um 1,8 %, im Jahresvergleich der jeweiligen zweiten Quartale 2016 und 2015 um 4,7 % und im 10-Jahresvergleich um 21,8 %. Bei Ein- und Mehrfamilienhäusern zeigte sich im bundesweiten Durchschnitt eine deutlich schwächere Wachstumsdynamik. Bei Einfamilienhäusern wuchs der F+B-Wohnindex für diese Nutzungsart im Vergleich von Q2/2016 zu Q1/2016 um 1,9 %, bei den Mehrfamilienhäusern nur um 0,3 %. Im Jahresvergleich ein ähnliches Bild: + 4,7 % bei den EFH zu +1,5 % bei den MFH. Im 10-Jahresvergleich haben ebenfalls die kleinteiligen EFH mit +19,3 % zu +9,6 % bei den MFH deutlich die Nase vorn. Damit ist die Wachstumsdynamik des gesamten F+B-Wohnindex auch über einen langen Betrachtungszeitraum fast überwiegend durch Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser getrieben. Dagegen verlaufen die Entwicklung der Bestandsmieten und Preise von Mehrfamilienhäusern nach wie vor deutlich unterdurchschnittlich – auch im Langfristvergleich.

Hier zum F+B-Wohn-Index Quartalsbericht 02-2016 per Klick !!!

Die Analyse der politisch besonders sensiblen Entwicklung der Neuvertragsmieten hat im Bundesdurchschnitt der letzten Jahre Folgendes gezeigt: Während neu abgeschlossene Mietverträge sich zwischen den jeweils zweiten Quartalen 2016 und 2015 um 2,1 % verteuerten, betrugen die Steigerungsraten von Q2/2015 zu Q2/2014 noch +2,9 %, von Q2/2014 zu Q2/2013 waren es +1,2 % und von Q2/13 zu Q2/12 +1,8 %. Trotz dieser Schwankungen wurde die allgemeine Teuerungsrate stets übertroffen. Aktuell scheinen sich die Steigerungsraten aber abzuschwächen.

Die Entwicklung der Neuvertragsmieten

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

F+B-Wohn-Index:

Preis- und Mietenentwicklung – Index und Änderungen (in %)

	Einfamilienhäuser	Eigentumswohnungen	Mehrfamilienhäuser	Neuvertragsmieten	Bestandsmieten	F+B-Wohn-Index
Index 2016-II (Ø 2004 = 100)	114,2	133,1	111,4	116,3	107,3	118,5
Änderung zum Vorquartal	1,9	3,0	0,3	1,1	0,1	1,8
Änderung zum Vorjahresquartal	4,7	6,3	1,5	2,1	1,1	4,7

F+B-Wohn-Index 2016
© F+B 2016

F+B-Wohn-Index: Top-/Flop 50 der Preise und Mieten

Mietrückgänge keine Einzelfälle

Die Datenanalyse hat gezeigt, dass von 494 Städten und Gemeinden mit über 25.000 Einwohnern mit dem hessischen Lampertheim (31.491 Einwohner, Platz 156 in der Rangliste nach der Miethöhe) nur eine einzige Kommune mehr als 10 % Mietsteigerung zwischen den jeweils zweiten Quartalen 2016 und 2015 zu verzeichnen hatte. Während es im Jahresvergleich häufig deutlich über der Inflationsrate liegende Mietsteigerungen gibt, sind aber auch in den Top 50-Städten Rückgänge bei den Mieten keine Einzelfälle. So reduzierten sich die Mieten in Dachau im Jahresvergleich um -3,8 %, in Ingolstadt um 3,2%, in Esslingen am Neckar um -2,1 % und in Geestland in Niedersachsen sogar um -5,5%.

In München (Rangplatz 1) und in einer Reihe von Gemeinden des Münchener Umlandes werden – wie zu erwarten – nach wie vor die höchsten Eigentumswohnungspreise festgestellt. Durchschnittlich 5.560 € pro Quadratmeter sind mittlerweile in der bayrischen Landeshauptstadt für Eigentumswohnungen zu entrichten. Die begehrten Umlandgemeinden wie u. a. Unterschleißheim (Rang 2 und mit +9,5 % Spitzenreiter im Vergleich des zweiten mit dem ersten Quartal 2016), Germering (Rang 3), Fürstenfeldbruck (Rang 8) oder Freising (Rang 9) folgen im Preisniveau unmittelbar dahinter.

Die Top 7-Metropolen verzeichnen aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage von Selbstnutzern und Kapitalanlegern kontinuierlich wachsende Preise mit kaum veränderten Rangplatzierungen. Nach München folgen auf den Plätzen 12 und 13 Hamburg (3.510 €/m²) und Frankfurt (3.410 €/m²), auf Platz 15 erscheint Stuttgart (3.310 €/m²), Düsseldorf (2.880 €/m²) erst auf Platz 27 und Köln (2.740 €/m²) belegt den Rangplatz 42. Die Eigentumswohnungspreise in Berlin sind qualitätsbereinigt mit durchschnittlich 2.470 €/m² nach wie vor moderat. Berlin hat sich allerdings innerhalb eines Quartals um weitere zwei Rangplätze der Top 500-Städte in Deutschland vorgearbeitet.

Weißenfels plus 27,8 %, Zittau plus 24,7 %

Überdurchschnittliche Preissteigerungsraten gegenüber dem Vorjahr verzeichneten Unterschleißheim (+12,0 %), Kempten (+15,0 %), Weißenfels in Sachsen-Anhalt (+27,8 %) und Zittau (+24,7 %). Berlin liegt mit 6,7 % weiterhin über dem Bundesdurchschnitt. In München, Hamburg, Köln, Stuttgart und Düsseldorf ziehen in einer Spanne zwischen 2,7 und 6,2 % die Preise für Eigentumswohnungen wieder an.

Auch bei den Neuvermietungsmieten ist München mit Marktmieten von durchschnittlich 12,90 €/m² für zehn Jahre alte, 75 m² große Wohnungen nach wie vor Spitzenreiter. Der Mietenanstieg im letzten Jahr war mit 1,6 % aber wieder leicht anziehend. Die Mieten in Frankfurt (10,80 €/m², Rangplatz 4) und Hamburg (10,10 €/m², Rangplatz 11) stiegen im vergangenen Jahr ebenfalls nur geringfügig um jeweils 1,2 %. Die Mietpreissteigerungen in Stuttgart (Rangplatz 8) weisen mit 1,8 % und durchschnittlich 10,20 €/m², in Köln (Rangplatz 23) mit 1,7 % und 9,50 €/m² und Düsseldorf (Rangplatz 28, +2,1 %, 9,40 €/m²) allesamt Werte auf, die unterhalb des bundesdurchschnittlichen F+B-Wohnindexwertes für die Neuvertragsmieten von 2,1 % im Jahresvergleich liegen.

Nach wie vor günstig sind die Mieten in Berlin innerhalb der Gruppe der Top 7-Standorte. Mit 7,90 €/m² für die Standardwohnung liegt die Stadt mittlerweile auf dem Rangplatz 109. In der Hauptstadt verzeichneten die Marktmieten im letzten Jahr mit plus 1,9 % eine wieder signifikante Aufwärtsbewegung.

Manfred Neuhöfer

Datengrundlage und Methodik des F+B-Wohn-Index Deutschland

Der F+B-Wohn-Index Deutschland kombiniert deutschlandweit die Miet- und Preisentwicklung von Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern mit den Trends von Neuvertrags- und Bestandsmieten von Wohnungen und den Ertragswerten von Mehrfamilienhäusern. Der Index ermittelt somit quartalsweise eine zusammenfassende Betrachtung des gesamten Wohnsegments in Deutschland, die bis auf die Postleitzahl und Straßenabschnittsebene reicht. Grundlage zum F+B-Wohn-Index Deutschland sind Angebotsdaten von knapp 30 Mio. Objekten, der größten Preis- und Marktdatenbank in Deutschland. Die Preisdaten werden korrigiert um empirische Transaktionsabschläge und durch Georeferenzierung und Überprüfung auf Angebots-Dubletten und Fortläufer bereinigt. Die Schätzung der regionalen Zeitreihen für die zu Grunde liegenden Objektarten erfolgt mittels der hedonischen Regression, einem komplexen Verfahren der Ökonometrie und Statistik. Die Aggregation zu den Bundesindizes richtet sich nach dem Wohnungsbestand.

Über F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt zählt mit rd. 20 Mitarbeitern und einem bundesweiten Netzwerk von Immobilienfachleuten zu den großen, unabhängigen Forschungs- und Beratungsunternehmen mit Produktfeldern in der Wohnungs- und Immobilienmarktforschung, der Portfolioanalyse und -bewertung, der Stadt- und Regionalentwicklung sowie der Umweltforschung. Zum Kundenstamm des Unternehmens zählen sowohl Wohnungs- und Immobilienunternehmen als auch Banken und Bausparkassen, Städte/Gemeinden sowie Bundes- und Landesbehörden. Mit bundesweiten Marktdaten, Analysen und Studien etabliert F+B mehr Transparenz über die sich immer stärker ausdifferenzierenden Märkte und gewährleistet so den Akteuren mehr Entscheidungssicherheit. F+B gibt seit 1996 den F+B-Mietspiegel-index heraus, die wichtigste empirische Grundlage über das Niveau der Mieten im Wohnungsbestand. Der F+B-Wohn-Index, als Kombination von Indizes für alle Objektarten, wird seit 2011 vierteljährlich vorgelegt mit einer Datenreihe, die bis zum Jahre 2004 zurückreicht und damit langfristige Vergleiche ermöglicht.

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

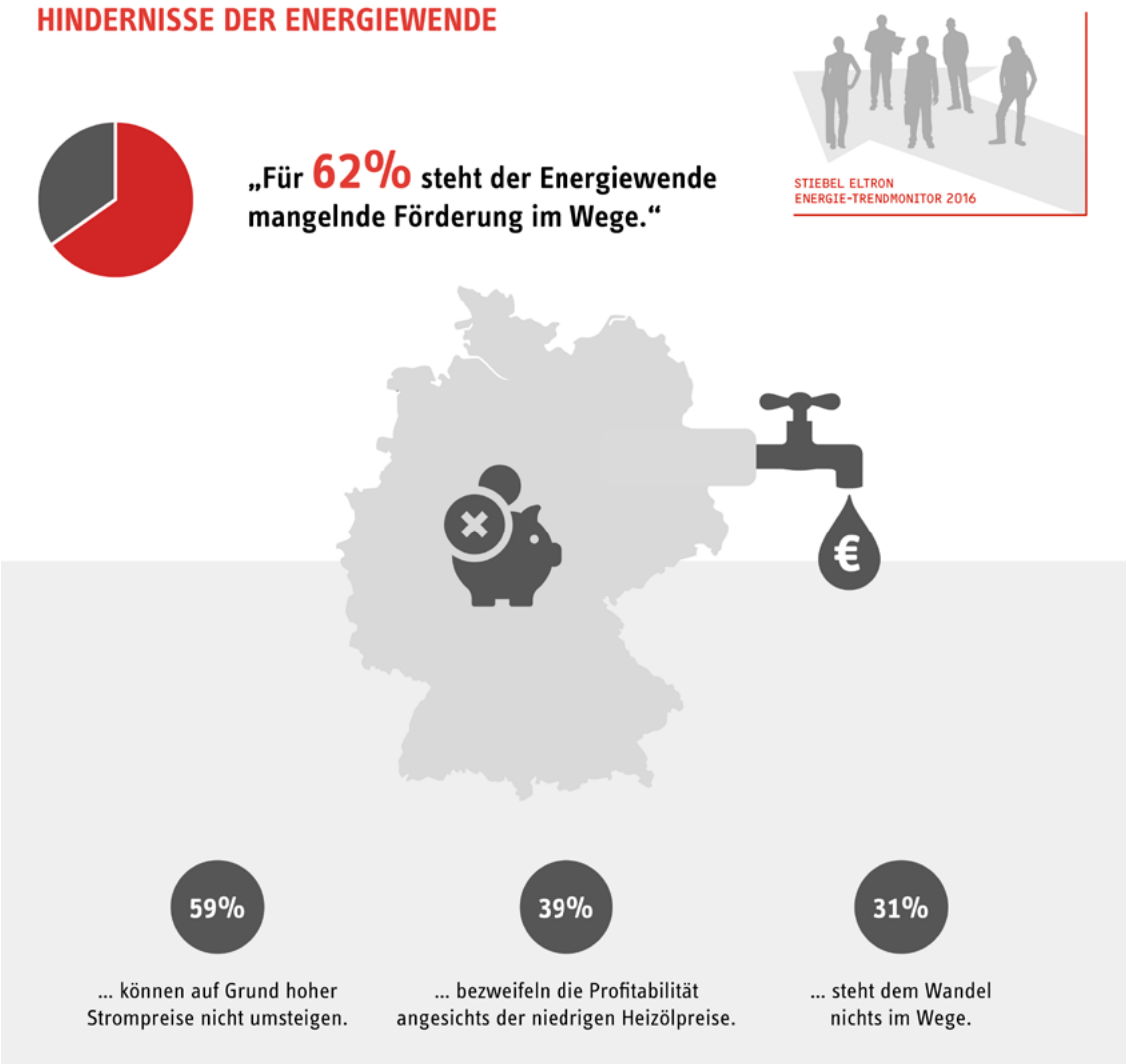
Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Energie / Umwelt

62 Prozent der Deutschen sehen Bundesregierung als Ausbremser der Energiewende

Knapp zwei Drittel der Deutschen bemängeln, dass die Energiewende im privaten Heizungskeller von der Politik der Bundesregierung ausgebremst wird. Der Grund: Den Verzicht auf klimaschädliche Energien wie Erdöl, Erdgas oder Kohle fördert die deutsche Regierung nicht so, dass die Verbraucher auf erneuerbare Energien umsteigen. Dabei ist die große Mehrheit der Deutschen grundsätzlich mit den Klimazielen einverstanden: 80 Prozent ist Klimaschutz durch CO2-Einsparungen wichtig. Das sind Ergebnisse des Stiebel Eltron Energie-Trendmonitors 2016, für den 1.000 Bundesbürger bevölkerungsrepräsentativ befragt wurden.



Über Stiebel Eltron
Stiebel Eltron, gegründet 1924, gehört mit einem Jahresumsatz von rund 435 Millionen Euro und einer Beschäftigtenzahl von weltweit 2.900 Mitarbeitern zu den führenden Unternehmen auf dem Markt der Erneuerbaren Energien, Wärme- und Haustechnik.
Das Familienunternehmen wird seit seiner Gründung von der Vision angetrieben, Geräte für mehr Energieeffizienz, Komfort und Zuverlässigkeit zu produzieren und liegt mit dieser Philosophie mehr denn je im Trend. Das Unternehmen entwickelte sich zu einem der größten Anbieter auf dem Wärmemarkt und zum Weltmarktführer bei Durchlauferhitzern.

„Der andauernde Streit um die Verabschiedung des´Klimaschutzplan 2050´ zwischen Umweltministerium, Wirtschaftsministerium und Kanzeramt ist ein neuerliches Signal der Verunsicherung für die deutschen Haushalte“, sagt Rudolf Sonnemann, Geschäftsführer des Haus- und Systemtechnikherstellers Stiebel Eltron. „Deutschland hat sich auf dem UN-Klimagipfel in Paris zum Ausstieg aus fossiler Energie verpflichtet. Wegen der langen Nutzungsdauer von Öl- und Gasheizungen müssen die Weichen für die grüne Energiewende im Heizungskeller jetzt gestellt werden. Der künstlich verteuerte Preis für grünen Strom ist jedoch ein Stolperstein, den die Politik zügig aus der Welt schaffen sollte. Das ebnet den privaten Haushalten den Weg, auf klimafreundliche Heiztechnik umzusteigen.“ Die Sicht der Verbraucher zu dieser Frage ist eindeutig: 71 Prozent sagen, die Bundesregierung handelt falsch, wenn sie beim UN-Klimagipfel in Paris das Ende umweltschädlicher Brennstoffe verspricht (Öl, Kohle, Gas) und gleichzeitig „grünen Strom“ mit staatlichen Abgaben teurer macht als fossile Energien.

Nach dem Verursacherprinzip befürwortet die große Mehrheit der Verbraucher, dass die staatlich regulierten Kosten der Energiewende auf klimaschädliche Energien verlagert werden und im Gegenzug beim grünen Strom sinken: 70 Prozent der Bundesbürger plädieren beispielsweise dafür, den aktuellen Tiefpreis von Erdöl dafür zu nutzen, die Kosten auf alle Energiearten zu verteilen, um so den Strompreis billiger zu machen. 58 Prozent der privaten Haushalte bemängeln, dass die aktuellen Strompreise derzeit zu hoch sind, um beispielsweise auf ein klimafreundliches Heizsystem mit Wärmepumpentechnik umzusteigen.

Carsten Heer

Als Vorreiter in Sachen Erneuerbare Energien startete Stiebel Eltron bereits in den 70er Jahren mit der Fertigung von Wärmepumpen und Solarkollektoren. Als erfolgreicher Systemanbieter im Bereich Erneuerbare Energien gehören auch Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung zum Programm. Stiebel Eltron produziert am Hauptstandort im niedersächsischen Holzminden, in Eschwege sowie an drei weiteren Standorten im Ausland (Tianjin/China, Bangkok/Thailand, Poprad/Slowakei).

Energie / Umwelt

Eigentlich sollten die Strompreise fallen! Warum tun sie es nicht? BEE Geschäftsführer Dr. Hermann Falk erklärt warum

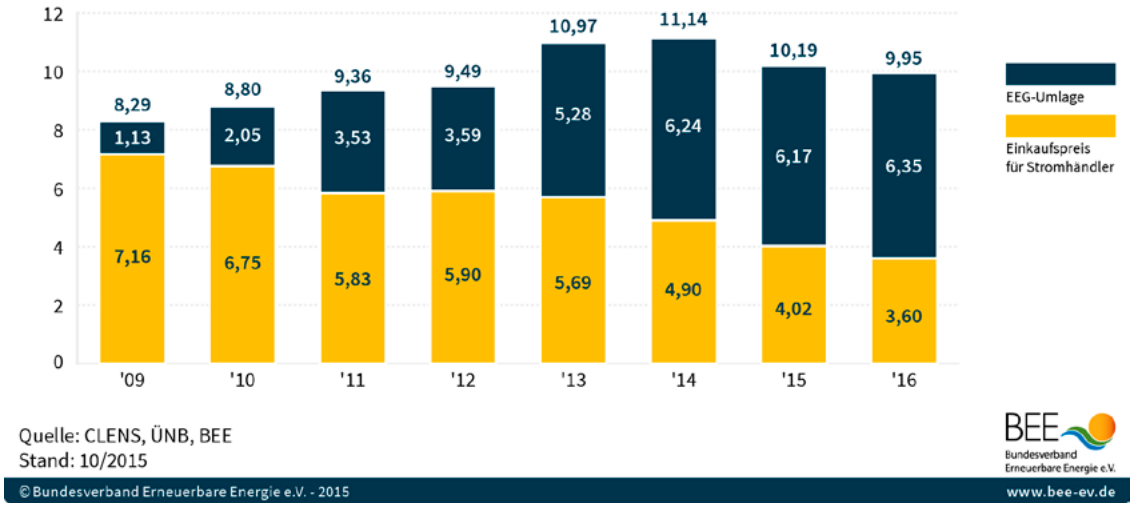
„Durch die Erneuerbaren Energien sind die Strompreise tatsächlich schon beträchtlich gefallen – und zwar um satte 4 Cent pro KWh seit 2009. Doch die stark gesunkenen Großhandelspreise an den Strombörsen werden von den Energiekonzernen nicht, oder nur zum Teil und verspätet an ihre Privathaushaltskunden weitergegeben. Deshalb kann ein Preisvergleich der Stromanbieter lohnend sein.

Zugleich sollte sich die Politik einem Geburtsfehler der EEG-Umlage annehmen, denn die derzeitige Gestaltung der EEG-Umlage verzerrt die Kosten des Ökostromausbaus. Grund dafür ist ein paradoxer Zusammenhang: Eben weil die Erneuerbaren die Strompreise an den Börsen senken, steigt die EEG-Umlage. Denn fallende Preise schrumpfen die Einnahmen, die Differenz wird durch die Umlage ausgeglichen.

Und nicht zuletzt blähen satte Industrierabatte die EEG-Umlage auf. Tatsächlich wird sie nahezu ausschließlich von Privathaushalten, Kleingewerbe und Mittelstand bezahlt, denn die großen Unternehmen sind weitgehend befreit – was es für die Bürger natürlich teurer macht. Sie zahlten 2015 samt Umlage 28,8 Cent für die Kilowattstunde, während vollständig privilegierte Unternehmen Strom für 4 bis 4,5 Cent kaufen konnten. Diese Privilegien erhalten vor allem besonders energieintensive Betriebe, die zu solch niedrigen Preisen kaum Anlass haben in Effizienztechniken zu investieren."

Dr. Hermann Falk

Als Dachverband der Erneuerbare-Energien-Branche in Deutschland bündelt der BEE die Interessen von 42 Verbänden und Unternehmen mit 30 000 Einzelmitgliedern, darunter mehr als 5 000 Unternehmen. Zu den Mitgliedern zählen u. a. der Bundesverband WindEnergie, der Bundesverband Solarwirtschaft, der Fachverband Biogas und der Bundesverband Deutscher Wasserkraftwerke. Er vertritt auf diese Weise 355 400 Arbeitsplätze und mehr als 3 Millionen Kraftwerksbetreiber. Das Ziel: 100 Prozent Erneuerbare Energie in den Bereichen Strom, Wärme und Verkehr.



Trotz leicht steigender EEG-Umlage sollte der Strompreis 2016 sinken - dank gefallener Börsenstrompreise. Entwicklung der Summe aus EEG-Umlage und Börsenstrompreis 2009-2016 (Detailbetrachtung) Cent je Kilowattstunde

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

Gebäude / Umfeld

1000 neue Mietwohnungen für Berlin – Baustart mit Spatenstiche der GESOBAU und HOWOGE in Pankow und Lichtenberg

Die beiden Berliner landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften GESOBAU AG und HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH gaben den Startschuss für den Neubau von insgesamt nahezu 1.000 Wohnungen in Berlin. Die Spatenstiche für ihre bislang jeweils größten Neubauprojekte setzen die Unternehmen gemeinsam mit dem Senator für Stadtentwicklung und Umwelt Andreas Geisel in der Mendelstraße 6-22 in Pankow und in der Gotlindestraße 2-20 in Lichtenberg.

Startschuss für das größe Bauvorhaben der Gesobau: v.l.n.r. Jörg Franzen (Vorstandsvorsitzender der GESOBAU AG), Matthias Köhne (Bezirksbürgermeister von Pankow), Andreas Geisel (Senator für Stadtentwicklung und Umwelt) Niklot von Bülow (Vertreter des Generalübernehmers Ed. Züblin AG) Prof. Gerd Jäger, BE Berlin GmbH

„Wir setzen den ersten Spatenstich für 1.000 neue bezahlbare Wohnungen, die Berlin dringend braucht", sagte Senator Andreas Geisel. „Jede neue Wohnung, die in landeseigenen Besitz kommt, ist eine gute Nachricht für die Wohnungssuchenden in unserer Stadt. Denn diese Wohnungen bieten Sicherheit vor hohen Mieten und genießen besonderen Schutz durch unser Mietenbündnis. Das Land Berlin wird den Bestand an landeseigenen Wohnungen auf 400.000 erhöhen."

In der Mendelstraße entsteht auf einem 14.000 m² großen Grundstück das bisher größte Bauvorhaben der GESOBAU. 351 Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 25.000 m² werden ab Ende 2018 dem Berliner Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. 114 Wohnungen, rund ein Drittel, werden als geförderte Wohnungen zu Nettokaltmieten ab 6,50 €/m² vermietet. Der fünfgeschossige Neubau im Berliner Ortsteil Pankow orientiert sich als Blockrandschließung mit Innenhofbebauung an der umliegenden Architektur. Die zwei Gebäude befinden sich fußläufig zum Pankower Zentrum sowie dem Schlosspark Schönhausen. Die sehr gute Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz durch S-Bahn, Bus und Tram sowie den Autobahnzubringer A114 sorgt für eine gute Erreichbarkeit der Neubauwohnungen.

Bald 400.000 landeseigene Wohnungen

Der gemeinsame Spatenstich für ein gutes Gelingen. v.l.n.r. Wilfried Nünthel (Bezirksstadtrat), Stefanie Frensch (HOWOGE-GF), Birgit Monteiro (Bezirksbürgermeisterin Lichtenberg), Andreas Geisel (Senator für Stadtentwicklung und Umwelt), Niklot von Bülow (Vertreter des Generalübernehmers Ed. Züblin AG) Alexander Lohausen (Leiter Berliner Büro von KSP Jürgen Engel Architekten), Max Dudler (Architekt), Sophia Eltrop (HOWOGE-GF) Foto: Ziegler

Jörg Franzen, Vorstandsvorsitzender der GESOBAU AG: „Die Mendelstraße ist unser bisher größtes Bauvorhaben. 351 Wohnungen, davon 114 gefördert, entstehen hier in einer der gefragtesten Wohngegenden Berlins. Wir bauen für Berlin, daher ist uns ein enger und konstruktiver Austausch mit dem Anwohnerumfeld unserer Bauvorhaben sehr wichtig. Ein erster Anwohnerinformationsabend ist sehr erfolgreich verlaufen, wir werden weiterhin zu Informationsveranstaltungen vor Baubeginn einladen und über unsere Neubauvorhaben sprechen."

Die architektonische Planung der Wohnanlage stammt von der Be Berlin GmbH, die bei diesem Bauvorhaben als Generalplaner verantwortlich sind. Der Baustart ist für September 2016 geplant, die Fertigstellung wird bis Dezember 2018 erfolgen.

Die HOWOGE realisiert mit dem Lindenhof den Neubau von 575 Mietwohnungen auf dem 7 Hektar großen Areal des ehemaligen Kinderkrankenhauses. Angrenzend an den Landschaftspark Herzberge entstehen fünf Gebäude in drei Themenhöfen mit unterschiedlichen Wohnungs- und Gebäudetypen für Singles, Familien und Senioren. Rund 140 Wohnungen werden gefördert sein und zu Einstiegsmieten für 6,50 €/m² angeboten.

Wohnungen für Singles, Familien und Senioren mit Einstiegsmieten von 6,50 €/m²

„Mit dem Projekt Lindenhof starten auch wir unser bislang größtes Bauprojekt. Mit der Erfahrung der vergangenen drei Jahre schaffen wir mit unseren Partnern ein neues Quartier im Herzen Lichtenbergs. Für breite Schichten der Bevölkerung entwickeln wir auf einem geschichtsträchtigen Areal umfassenden und hochmodernen Wohnraum", erklärt Stefanie Frensch, Geschäftsführerin der HOWOGE.

Die Wohnungsgrößen im Lindenhof variieren zwischen einem und fünf Zimmern, alle Wohnungen werden barrierearm erreichbar sein. Innovative Wohnformen und Wohngemeinschaften sind ebenso möglich wie altersgerechtes Wohnen. Ergänzt wird das Angebot durch eine Kindertagesstätte und großzügige Grünflächen. Neben den bezahlbaren Mieten und der attraktiven Architektur der Büros KSP Jürgen Engel Architekten und Max Dudler zeichnet sich der Lindenhof durch eine moderne, energiesparende Bauweise nach KFW 70-Standard aus. In einem Teil der vorhandenen denkmalgeschützten Bestandsgebäude auf dem Gelände werden durch die darauf spezialisierte terraplan Immobilien¬- und Treuhandgesellschaft mbH Eigentumswohnungen geschaffen.

Birte Jessen
Sabine Pentrop

Die GESOBAU AG

Als städtisches Wohnungsunternehmen leistet die GESOBAU aktiv ihren Beitrag, um in der dynamisch wachsenden Stadt Berlin auch in Zukunft bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen und lebendige Nachbarschaften zu erhalten. Seit 2014 baut die GESOBAU wieder neu und erweitert durch Neubau und Ankauf ihren Wohnungsbestand, der bis 2026 auf ca. 52.000 Wohnungen anwachsen wird. Derzeit bewirtschaftet das landeseigene Unternehmen mit Tochtergesellschaften einen Bestand von rund 41.000 eigenen Wohnungen, vornehmlich im Berliner Norden. Die 60er-Jahre-Großsiedlung „Märkisches Viertel" ist ihre markanteste Einzelbestandsmarke, deren Umbau zur Niedrigenergiesiedlung Ende 2015 nach acht Jahren termingerecht abgeschlossen wurde. Die GESOBAU engagiert sich nachhaltig für gute Nachbarschaften in ihren Quartieren, unterstützt Bildungsinitiativen und Schulen und wirkt auf die sozialräumliche Integration aller Menschen hin, die in ihren Beständen leben. www.gesobau.de

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

Die HOWOGE ist das leistungsstärkste kommunale Wohnungsunternehmen des Landes Berlin. Seit 1990 steht die HOWOGE für nachhaltige Bestandsentwicklung, innovative Wohnkonzepte sowie gesellschaftliches Engagement an den Standorten Lichtenberg, Hohenschönhausen, Treptow-Köpenick, Weißensee und Pankow. Das Motto „Mehr als gewohnt" ist Leitsatz eines Handelns für Mieternähe, Service, Qualitäts- und Kostenbewusstsein sowie Nachhaltigkeit im Klimaschutz. Mit einem eigenen Wohnungsbestand von rund 58.600 Wohnungen gehört das Unternehmen zu den zehn größten Vermietern deutschlandweit. Bis 2025 will die HOWOGE ihr Wohnungsportfolio durch Zukauf und Neubau insgesamt auf rund 73.000 Wohnungen erweitern. Die HOWOGE ist Trägerin des Deutschen Bauherrenpreises Neubau 2016.

www.howoge.de

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

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Führung / Kommunikation

Schimmel muss man ernst nehmen – gerade im Neubau. Der VPB warnt vor gefährlichen Produkten zur Schimmelentfernung

Jedes Haus „lebt“ - im wahrsten Sinne des Wortes. Arglose Hausbesitzer, so warnt der Verband Privater Bauherren (VPB) teilen sich ihr Heim mit unliebsamen und lästigen Mitbewohnern: Schimmelpilzen, Bakterien, Hefepilzen, Schädlingen und Milben. Im Laufe der Jahrtausende hat sich der Mensch zwar mehr oder weniger an die Störenfriede gewöhnt, lästig - und mitunter auch gesundheitsschädlich - sind sie dennoch.

Der Schimmelhund im Einsatz. Er „ortet“ nicht sichtbare „Befallstellen“; Foto peridomus

Schimmelpilze sind ein klassisches Beispiel für dieses Zusammenleben. Unter den über 100.000 Schimmelpilzarten existieren viele nützliche. Sie beseitigen organische Rückstände, helfen bei der Humusbildung und haben ihren festen Platz im biologischen Kreislauf. Nur die wenigsten Schimmelpilzarten sind wirklich schädlich - einer allerdings fällt sogar als potenzielle biologische Waffe unter das Kriegswaffenkontrollgesetz. Problematisch sind beim Schimmel nicht nur der Befall selbst, sondern auch und vor allem die Begleitumstände: Wo Schimmelpilze sich wohl fühlen, da ist es feucht, und im Feuchten gedeihen auch Bakterien, die wiederum dem Menschen erheblich zusetzen können.

Neben der Feuchtigkeit benötigen Schimmelpilze zwei weitere Dinge zum Gedeihen: Wärme und Nahrung, sprich energiereiches organisches Material. In bewohnten Häusern sind Wärme und entsprechendes Nährmaterial vorhanden, die zur Schimmelbildung notwendige hohe Feuchtigkeit fehlt aber meist, zumindest wenn normal geheizt wird. Es reichen allerdings schon geringe Schäden, wie etwa ein kleines Loch im Dach, durch das es hineinregnet, oder ein defektes Leitungsrohr, das die Wände durchnässt, um das Wachstum des Schimmelpilzes auszulösen.

Mehr zum Thema Schimmel und über andere Schädlinge und Schadstoffe finden interessierte Bauherren und Immobilienkäufer in der VPB-Broschüre „Gesund Bauen und Wohnen“.

Schimmelpilze können verschiedene schwere Gesundheitsstörungen auslösen, wie entzündliche Erkrankungen des Organsystems, der Nägel, Haare und Atmungsorgane. Schimmelsporen sind auch für Allergiker gefährlich. Schimmel kann zu Hautreizungen führen, zu grippeähnlichen Beschwerden, ja sogar zu Erschöpfungszuständen, Schwindel, Gedächtnis- und Sprachstörungen sowie zu Atemwegserkrankungen bis hin zu schwerem Asthma. „Viele Gründe also, um schimmelbefallene Räume im Haus gründlich zu sanieren."

Der VPB warnt allerdings davor, gleich bei ersten Anzeichen von Schimmel unkontrolliert verschiedene Produkte zur Schimmelentfernung einzusetzen, denn viele dieser Mittel können ihrerseits wieder gesundheitliche Beschwerden bei den Bewohnern hervorrufen. Bei der Sanierung befallener Räume brauchen die Hausbewohner grundsätzlich qualifizierte Hilfe. Zunächst suchen erfahrene Bausachverständige die Feuchtequelle und beseitigen deren Ursache. Anschließend wird das Haus getrocknet. Parallel dazu wird die genaue Art des Schimmelpilzes von erfahrenen Innenraumanalytikern untersucht, damit die Sanierungsfachleute wissen, mit welchem der zahlreichen „Gegner" sie es zu tun haben. Danach werden die mit dem Schimmelpilz belasteten Bauteile sorgfältig gereinigt oder sogar komplett ausgetauscht. Wichtig dabei: Der Erfolg der Sanierung muss später noch einige Male kontrolliert werden, damit kein Schimmel unerkannt zurückbleibt.

Eva Reinhold-Postina

Sie kann beim VPB bestellt werden, entweder im Internet unter www.vpb.de, per E-Mail unter versand@vpb.de, ferner bei der VPB-Versandstelle, Fliedner-Werkstätten, Postfach 10 13 04, 45413 Mülheim an der Ruhr oder per Fax unter der Nummer 0208-4448405. Die Broschüre kostet fünf Euro plus zwei Euro Versand. Bitte gleichzeitig Kosten und Porto überweisen auf folgendes Konto: Verband Privater Bauherren, Kontonummer 61 22 89 20 25, BLZ 10120100, Weberbank Berlin. Bei der Überweisung bitte den Namen des Empfängers nicht vergessen und als Verwendungszweck „Leitfaden Gesund Bauen und Wohnen" eintragen.

Gebäude / Kommunikation

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

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

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

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

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

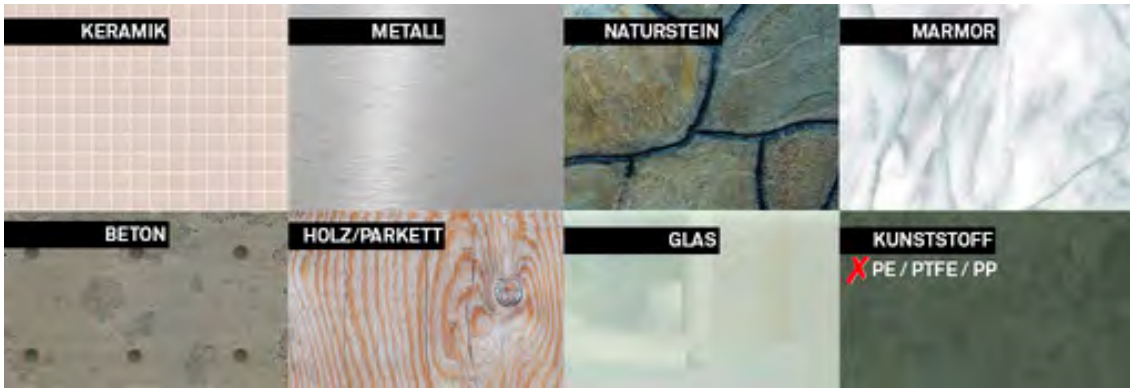
Das gehört zunehmend der Vergangenheit an: Seit 2005 schon hat sich vor allem die nie wieder bohren ag aus Hanau bei Frankfurt mit ihrer einprägsamen Marke, ihrer patentierten Klebetechnik und ihren hochwertigen Ausstattungsserien zunehmend im Sanitärmarkt durchgesetzt und als zuverlässiger Partner für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

Vorteile von Accessoires zum Kleben

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

Deshalb funktioniert's

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



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

Wer dahinter steckt

Frank Braun; Foto privat

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

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

Schon 8 Millionen Befestigungskits produziert

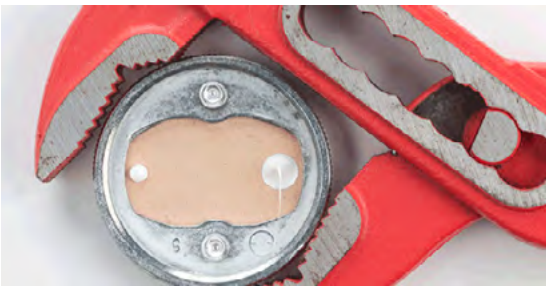
Christina Nadol

Sicher befestigen. Rückstandsfrei entfernen. Mit System.

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

Montage

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



Demontage

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

Führung / Kommunikation

Veto des Materials. Denkmaldiskurs, Wiederaneignung von Architektur und modernes Umweltbewusstsein – ein Buch von Johannes Warda

Kann Architektur zum Denkmal werden, weil es ressourcenschonend und »grün« ist? Kann Architektur ein Denkmal behutsam umbauen und sie weiter nutzen? Fragen auf die der Historiker und Architekturwissenschaftler Johannes Warda in seinem Buch Veto des Materials. Denkmaldiskurs, Wiederaneignung von Architektur und modernes Umweltbewusstsein Antworten gibt.

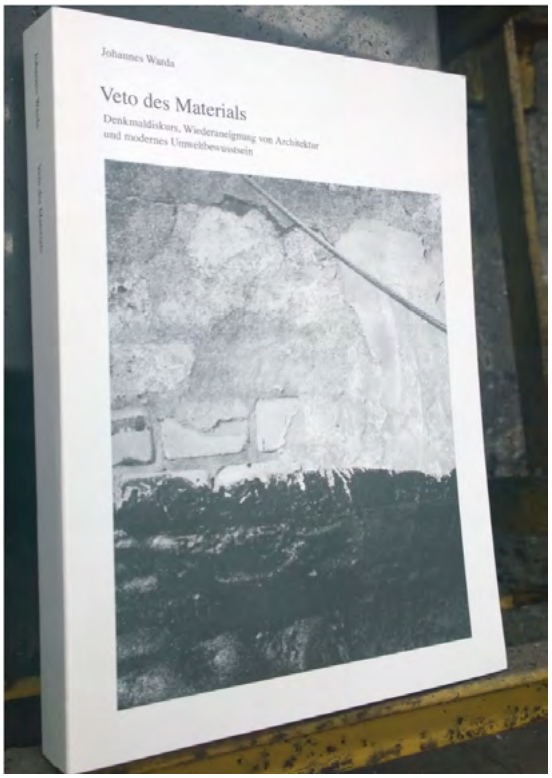
Weimar, Bauhausstraße 1; Foto Johannes Warda

Seit den 1970er Jahren ist die Denkmalpflege in Deutschland eine kritische Begleiterin der sich verschärfenden Wärmeschutz- und Energieeinsparauflagen. Sie beruft sich auf das »Veto des Materials«, auf den Ressourcencharakter des Vorhandenen und verknüpft auf diese Weise Denkmalpflege mit den Diskursen um Nachhaltigkeit, Umweltschutz und energetische Sanierung.

Diese Studie zeigt die Entwicklung eines in diesem Sinne erweiterten, über kulturell-historische Werte hinausreichenden Denkmalbegriffs auf und beleuchtet die denkmalpflegerischen Wurzeln Bestandssensibler Entwurfsstrategien wie der Reparatur, die längst Eingang in die zeitgenössische Architekturproduktion gefunden haben.

Hier zur Leseprobe per KLICK

Zum Autor:



Johannes Warda studierte u.a. Geschichte und Architektur in Jena, Weimar und Berkeley. Seit 2009 lehrt und forscht er als Historiker und Architekturwissenschaftler an der Bauhaus-Universität Weimar. 2014 Promotion ebenda. Davor u.a. freier Mitarbeiter der Stiftung Gedenkstätten Buchenwald und Mittelbau Dora und Hospitant im Feuilleton der F.A.Z..

Schwerpunkte seiner Arbeit sind die Theorie und Geschichte von Architektur und Gestaltung sowie der Denkmalpflege. Dabei interessieren ihn besonders die Themen Nachhaltigkeit, Material und Ressourcenökonomie.

Warda war Stipendiat der Fulbright-Kommission, der Studienstiftung des deutschen Volkes und der Bauhaus-Universität Weimar. Als Mitglied eines transdisziplinären Entwurfskollektivs arbeitet er projektbezogen an der Schnittstelle von kreativer Forschung und reflektierter Gestaltung.

Das Buch - Veto des Materials. Denkmaldiskurs, Wiederaneignung von Architektur und modernes Umweltbewusstsein ist nur als Printausgabe erhältlich.

Johannes Warda:
Veto des Materials.
Denkmaldiskurs, Wiederaneignung von
Architektur und modernes
Umweltbewusstsein.
Bosau 2016
396 S., zahlr. Abb.
49 Euro (D)
ISBN 978-3-946609-00-1
Wohnungswirtschaft Heute
Verlagsgesellschaft mbH
Bestellungen direkt per
e-mail bestellen@wohnung-
swirtschaft-heute.de

Führung / Kommunikation

Schimmel, Lärm, Heimschläfer – 10 Urteile rund ums Kinderzimmer

Es gehört nicht wie die Küche, das Schlafzimmer und der Wohnbereich zwingend zu jeder Wohnung, aber es ist in vielen Haushalten trotzdem einer der wichtigsten Räume: das Kinderzimmer. Meist hat es eine wechselvolle Geschichte. Es beherbergt erst Babys und Kleinkinder, dann Jugendliche und junge Erwachsene, ehe es schließlich irgendwann zum Hobbyraum für die Eltern wird. Gelegentlich müssen sich auch Zivilgerichte mit dem Kinderzimmer auseinandersetzen – sei es nun aus steuerlicher, aus baurechtlicher oder aus mietrechtlicher Sicht. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat für seine Extra-Ausgabe zehn Urteile unterschiedlicher Gerichtszweige zu diesem Themenkreis gesammelt.

Kinder brauchen, je älter sie werden, umso mehr Platz. Deswegen durchbrachen Mieter mit Zustimmung des Eigentümers die Decke vom Kinderzimmer zum Dachboden, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Als es um den Auszug ging, stritten sich allerdings beide Parteien vor dem Landgericht Kleve darum, wer für den Rückbau verantwortlich sei. Der verschlang immerhin nach Ansicht eines Sachverständigen deutlich über 5.000 Euro. Die zuständige Zivilkammer entschied, das müsse der ehemalige Mieter begleichen, denn die Zustimmung zum Durchbruch habe noch nicht bedeutet, dass der Eigentümer auch für den Rückbau aufkommen müsse.

Aktenzeichen 6 S 149/12

In einem Grundsatzurteil befasste sich das Bundesverwaltungsgericht mit den sogenannten „Kinderzimmerfällen“. Es ging um Studenten, die bei ihren Eltern wohnen, aber am Studienort eine Zweitwohnung unterhalten. Prinzipiell, so die Richter, könne von diesen Studierenden eine Zweitwohnungssteuer verlangt werden. Das Bundesrecht verbiete dies nicht von vorneherein. Vielmehr komme es auf die Rechts- und Verordnungslage in den jeweils betroffenen Bundesländern und Städten an.

Aktenzeichen 9 C 13.07

Nicht nur Kinder, wenn auch diese ganz besonders, können durch Geräusche aus der darüber liegenden Wohnung gestört werden. So ist es unter Umständen ziemlich laut, wenn Frauen mit hochhackigen Schuhen auf Parkett- oder Laminatböden herumlaufen. Das Landgericht Hamburg (Aktenzeichen 316 S 14/09) untersagte dies einer Mieterin. Es sei im Sinne eines gedeihlichen nachbarlichen Zusammenlebens „zumutbar, derartige Schuhe an der Wohnungseingangstür auszuziehen“.

Befindet sich in einer Mietwohnung – unter anderem im Kinderzimmer – ein Teppichboden und muss dieser wegen starker Abnutzung ausgetauscht werden, so darf die Vermieterin unter Umständen auch gegen den Willen der Mieter statt dessen einen Laminatboden verlegen lassen. So entschied das Amtsgericht Stuttgart in einem konkreten Fall. Auch ein Laminatbelag ermögliche „einen Gebrauch der Wohnung in gewohntem Umfang“. Die Veränderung der Mietsache sei nicht „wesentlich“ im Sinne des Gesetzes.

Aktenzeichen 34 C 3588/14

Raum für Kinder, so nötig er auch sein sollte, darf aus baurechtlichen Gründen nicht überall geschaffen werden. Ein Hausbesitzer plante einen Einbau von zwei Kinderzimmern über einer grenznahen Doppelgarage. Die Räume wären mit dem Hauptgebäude verbunden gewesen. Doch das Verwaltungsgericht München vereitelte dieses Vorhaben. Das „Garagenprivileg", das solche Ausbauten unter Umständen ermögliche, gelte nur für Räume, die der Garage funktionell zugeordnet seien, nicht aber für Wohnräume.

Aktenzeichen 8 K 13.922

Und wie sieht es aus, wenn jemand in seiner Wohnung gleich bis zu fünf fremden Kindern Platz bietet – schlicht deswegen, weil er diese tagsüber gegen Bezahlung von 7 bis 19 Uhr betreut? Über diesen Fall einer Tagesmutter musste der Bundesgerichtshof entscheiden. Sie erteilten der Tagesmutter eine Abfuhr. Zweckbestimmung von Räumen als Wohnung sei es, der Lebensmittelpunkt zu sein. Selbstverständlich auch mit eigenen Kindern oder deren Freunden, die sich zeitweise hier aufhielten. Eine Pflege- und Betreuungsstelle für Kinder von Dritten zähle aber nicht dazu.

Aktenzeichen V ZR 204/11

Wenn ein älteres „Kind" noch zu Hause wohnt, aber an einer weiter entfernten Universität studiert, dann können die Ausgaben für die Unterkunft am Studienort und für die Fahrten dorthin unter Umständen als Werbungskosten geltend gemacht werden. Allerdings ist es nach Ansicht des Bundesfinanzhofs entscheidend, dass der „Heimathafen" bei den Eltern tatsächlich der Lebensmittelpunkt bleibt und regelmäßig aufgesucht wird. Letztlich kommt es nach Überzeugung des BFH auf eine „Gesamtwürdigung aller Umstände des Einzelfalls" an.

Aktenzeichen VI R 78/10

Mit dem Kinderzimmer ist es eines Tages nicht mehr getan. So war es bei einem 22-jährigen jungen Mann, der studieren und mit seinem Freund zusammenziehen wollte. Wegen des beengten Platzes im Kinderzimmer gab es immer wieder Streit. Die Eltern kündigten ihren Mietern einer 125 Quadratmeter großen Wohnung, um Platz für den Sohn und dessen Lebensgefährten zu schaffen. Die Betroffenen akzeptierten die Kündigung nicht. Der Bundesgerichtshof stellte fest, es gebe keine Richtwerte dafür, ab welcher Wohnungsgröße man von einem weit überhöhten Wohnbedarf sprechen müsse und die Eigenbedarfskündigung nicht gelten lassen könne. Den Eigentümern müsse hier ein Spielraum gelassen werden.

Aktenzeichen VIII ZR 166/14

Kinder wollen ein anderes Umfeld als Erwachsene haben. Deswegen werden Kinderzimmerwände oft etwas bunter und fantasiereicher gestaltet – zum Beispiel mit einer Sternchentapete. Dafür hatten sich Mieter in Frankfurt entschieden. Nach ihrem Auszug forderte der Eigentümer die Entfernung dieser Tapete. Das Landgericht Frankfurt war nicht dieser Meinung. Das Kinderzimmer sei in einer üblichen Art dekoriert und entspreche dem durchschnittlichen Geschmack. Die Sternchentapete müsse nicht entfernt werden.

Aktenzeichen 2-11 S 125/06

Schimmelpilz macht ein Kinderzimmer quasi unbewohnbar, denn wer wollte seinen Nachwuchs schon weiter dort wohnen und schlafen lassen. Wenn zusätzlich auch noch eine große Zahl von Kugelkäfern in derselben Wohnung auftaucht, dann ist eine erhebliche Mietminderung möglich. Das Amtsgericht Trier kam nach der Beweiswürdigung zu dem Ergebnis, dass das Leben in der Wohnung wegen der doppelten Belästigung äußerst unangenehm geworden sei und hielt eine 50prozentige Mietminderung für angemessen.

Aktenzeichen 8 C 53/08

Dr. Ivonn Kappel

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

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

Führung / Kommunikation

Rund um die Uhr – Mit Eigentümerportalen können Wohnungseigentümer und Verwalter Informationsfluss und Kommunikation spürbar optimieren.

Jederzeit und überall: was Eigentümerportale leisten können. Wohnungseigentümer wissen: Eine Wohnung will gut verwaltet sein, damit Wohnqualität und Wirtschaftlichkeit möglichst lange erhalten bleiben. Eigentümerportale bieten sich als Lösungen an, die die dazugehörigen Verwaltungsprozesse spürbar optimieren. Sie unterstützen Wohnungseigentümer und Investoren, Wohnungseigentümergemeinschaften sowie Verwalter von Wohneigentum zugleich. Und sorgen als jederzeit aufrufbare Informationsquelle für zeitliche Entlastung und Kosteneffizienz.

Das „Büro“ ist immer dabei…

Alle Daten im schnellen Zugriff – jederzeit

Was leistet ein Eigentümerportal konkret? Franziska Wolf, Solution Manager New Digital Solutions bei der Aareon AG: „Möglich wird der Einblick in Datenbestände, die immer wieder von Eigentümern angefragt werden, zum Beispiel Vertragsdaten. Die Ansprechpartner des Verwalters sind hier ebenso zu finden wie zentrale Informationen der digitalen Wohnungsakte“. Der Vorteil für Eigentümer: Die Daten stehen immer dann bereit, wenn sie gebraucht werden – unabhängig von Geschäftszeiten des Verwalters. Die Integration anderer digitaler Lösungen steigert den Mehrwert des Portals noch. Denn die nahtlose Verknüpfung mit Daten aus CRM- und ERP-Systemen bietet die Möglichkeit, aus dem digitalen Kundenkontakt heraus Beauftragungen für Partnerunternehmen auf den Weg zu bringen. Kommunikation, Verwaltung und Instandhaltung gehen somit auf digitaler Basis Hand in Hand.

Die digitalen Wohnungsakte ist die Wissensbank

Die Vision: die Digitalisierung komplexer Informations- und Kommunikationsprozesse

Beschlussvorlagen werden transparenter

Eigentümer, die in einer Wohnungseigentümergemeinschaft Beschlüsse herbeizuführen haben, müssen regelmäßig Präsenztermine aufwendig abstimmen. Die nötigen Informationen müssen den Beteiligten im Vorfeld rechtzeitig vorgelegt werden. Ließe sich eine Eigentümerversammlung auch digital vorbereiten oder sogar virtuell abhalten? „Eigentümerportale sollten die Nutzungsgewohnheiten berücksichtigen, die sich durch die Verbreitung digitaler Services allgemein etabliert haben", erläutert Franziska Wolf die Entwicklung der Portale. „Wir arbeiten aktuell an Nutzungsszenarien, in denen die Bereitstellung von Dokumenten und eine Online-Kommunikation gleichermaßen auf den Fall ‚Eigentümerversammlung' angewendet werden." Die Idee: Die Eigentümerversammlungsagenda wird digital bereitgestellt, relevante Belege und Beschlussvorschläge sind im Vorhinein einsehbar und müssen nicht kosten- und zeitaufwendig postalisch versendet werden. Auch die Versammlung selbst könnte als Online-Konferenz durchgeführt werden. „Hier sind aber noch Fragen zu klären: Wie sieht es mit der Stimmabgabe über das Internet aus und wie lässt sich der rechtssichere Datenaustausch realisieren?", weist Franziska Wolf auf kommende Herausforderungen hin.

Auch für Verwaltungsrat

Ein weiteres Szenario schließt den von den Eigentümern bestellten Verwaltungsbeirat ein. So sorgt das Eigentümerportal auch hier für eine spürbare Optimierung: Wirtschaftspläne können über das Portal bereitgestellt und digitalisierte Belege von Beiratsmitgliedern online eingesehen und überprüft werden.

Franziska Wolf ist sich sicher: „Künftig werden Eigentümer ihre Verwalter auch auf Basis eines digitalen Portfolios aussuchen. Wer aus anderen Zusammenhängen gewohnt ist, über digitale Kanäle Beschlussfassungen zu managen, der wird erwarten, diese Möglichkeiten auch in Bezug auf die Verwaltung des Wohneigentums nutzen zu können."

Kai Heddergott

Führung / Kommunikation

Graffiti: Schrubben statt Geldstrafe – Wiro entfernt entdeckte Graffiti in der Regel sofort

Ihre Leinwand: Mauern, Hauswände oder Tunnel. Ihre Kunstwerke: aufgesprühte Schriftzüge und Grafiken. Für die einen sind illegale Straßengraffiti urbane Kunst, für die anderen sind es Schmierereien. Mehr als 750 Anzeigen stehen in der Rostocker Polizeistatistik 2015. Aufgeklärt wird nur etwa jeder zehnte Fall. In der Hansestadt ist eine Beamtin ausschließlich mit Sachbeschädigungen durch Graffiti beschäftigt – landesweit einmalig. »Besonders aktiv sind die Sprayer in der Kröpeliner Tor-Vorstadt. Deutlich zugenommen haben Graffiti ohne Erlaubnis im Stadtteil Evershagen«, sagt Polizeioberkommissarin Stefanie Kleine-Möllhoff. Was ihr immer öfter auffällt: »Früher hatten die Sprayer eine Art Kodex, dass von Künstlern gestaltete Flächen nicht übersprüht werden. Daran halten sich längst nicht mehr alle.«

Sachschäden durch Schmierereien: Dr. Chris Müller, Senator für Finanzen, Verwaltung und Ordnung der Hansestadt Rostock, und Hans-Joachim Engster, Vorsitzender des Kommunalen Präventionsrates. Foto: Jens Scholz

Auch Dr. Chris Müller, Senator für Finanzen, Verwaltung und Ordnung der Hansestadt Rostock, ärgert sich über Farbschmierereien – manchmal sogar am Rathaus. »Die Schäden müssen letztlich von den betroffenen Eigentümern, den Mietern oder den Steuerzahlern getragen werden. Dieses Geld fehlt dann für andere Dinge, wie die Pflege von Parks und Spielplätzen oder in der Jugendarbeit.« Die Stadtverwaltung setzt auf Vorbeugung und zügige Beseitigung von illegalen Graffitis. »Das vor zwei Jahren gestartete Anti-Graffiti-Projekt des ‘Kommunalen Präventionsrats‘ leistet hier eine gute und wichtige Arbeit«, so Dr. Müller weiter. Wie? Zum Beispiel mit einer Postkartenaktion, die junge Leute aufklärt, dass Sprayen auf fremdem Eigentum ohne Erlaubnis eine Sachbeschädigung und damit eine Straftat ist – auch in Szenevierteln. Außerdem wird Hand angelegt: An Aktionstagen schrubben Täter besprühte Wände sauber und arbeiten dabei Sozialstunden ab, die sie vom Gericht oder der Staatsanwaltschaft auferlegt bekommen haben. Fachleute helfen ihnen dabei. Von diesen Aktionen profitieren auch die Täter, denen so hohe Schadensersatzforderungen erspart bleiben. Und im Gespräch kann das Verständnis für den Wert fremden Eigentums wachsen.

Die Stadtverwaltung setzt auf Vorbeugung

Entdeckte Graffiti werden in der Regel sofort entfernt

Der beste Weg um den bunten Schriftzügen Herr zu werden? »Den Tätern keine Plattform zur Präsentation ihrer ‚Kunstwerke' bieten – das heißt: Graffitis schnellstmöglich entfernen«, rät der Vorsitzende des kommunalen Präventionsrates, Hans-Joachim Engster. »Das nimmt den illegalen Aktionen den Reiz.« Die WIRO wohnen in Rostock geht hier mit gutem Beispiel voran, entfernt entdeckte Graffiti in der Regel sofort. »Absolut vorbildlich«, lobt Senator Dr. Chris Müller.

Carsten Klehn

Führung / Kommunikation

„Wohnatlas 2016“: Wie Pendler die Immobilienmärkte entlasten

Hohe Immobilienpreise in deutschen Großstädten machen Wohnlagen im Umland attraktiver. Deutschlands Pendler-Hochburgen mit überdurchschnittlich vielen Berufstätigen, die außerhalb der Stadt wohnen, sind Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart. In der Mainmetropole pendeln fast 50 Prozent der Bevölkerung zu ihrem Arbeitsplatz. Im Vergleich deutscher Großstädte zeigt sich, dass die Pendlerquote (Anteil der Pendler an der Bevölkerung) um sieben Prozent steigt, wenn die Quadratmeterpreise auf dem Wohnungsmarkt um 1.000 Euro zunehmen. Das sind Ergebnisse der Postbank Studie „Wohnatlas 2016 - Leben in der Stadt“, die die Immobilienmärkte in den 36 bundes- und landesweit größten Städten unter die Lupe nimmt.

Einwohner weichen in den „Speckgürtel“..

Je höher die Immobilienpreise in den attraktiven Citylagen einer Großstadt sind, desto mehr Einwohner können oder wollen sich Wohneigentum hier nicht leisten und weichen darum in den „Speckgürtel“ oder umliegende Landkreise aus. Hier sind die eigenen vier Wände meist deutlich günstiger zu haben. Sie pendeln dann zur Arbeit und entlasten damit auch den städtischen Immobilienmarkt ganz deutlich. Eine Modellrechnung in der Postbank Studie zeigt, wie stark die Wohnungspreise steigen würden, wenn nur die Hälfte der Pendler in die Städte ziehen würde. Den stärksten Preisanstieg würde mit fast 50 Prozent Frankfurt verzeichnen. In Düsseldorf, Stuttgart und Mannheim würden Wohnungen um fast 40 Prozent teurer.

Pendeln entspannt die Immobilienpreise

Wer auf Pendler setzt bremst den Preisanstieg

Die Städte selbst sind gut beraten, diesen Entlastungseffekt zu unterstützen: Indem sie Pendlern aus dem Umland das Leben erleichtern, können sie ihre Immobilienmärkte entspannen. Eine gute Anbindung und möglichst stressfreies Pendeln halten Berufstätige, die sich im Umland niedergelassen haben, davon ab, in die Stadt zu ziehen. Die Studie belegt: Eine gute Anbindung des Umlandes mit öffentlichen Verkehrsmitteln führt zu sinkenden Immobilienpreisen im Stadtgebiet. „In Städten, die ihre Infrastruktur gezielt für Pendler aus dem Umland ausbauen, wird der Preisanstieg von Immobilien innerhalb der Stadtgrenzen gebremst“, sagt Dieter Pfeiffenberger, Bereichsvorstand Immobilienfinanzierung bei der Postbank. Je attraktiver also das Umland als Wohnort für Menschen ist, die in der Stadt arbeiten, desto weniger Druck lastet auf dem Wohnungsmarkt einer Metropole. Ein wichtiges Kriterium sind dabei die Pendelzeiten. Wo es keine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln gibt oder die Fahrt mit dem Auto auf verstopften Straßen die Nerven strapaziert, wird der Alltag für Pendler zur Belastung.

Täglicher Stau besonders zeitraubend in Hamburg, Berlin und Köln

Infrastruktur verbessern

Die Studie zeigt, dass in großen Städten wie Berlin, Hamburg, München und Köln die Pendelzeiten generell länger ausfallen als in kleinen Städten. In Berlin dauert das Pendeln per Pkw am längsten: Die Fahrtzeit aus den umliegenden Kreisen in die City liegt bei einem Mittel von 78 Minuten, in Hamburg bei rund einer Stunde. Dafür sorgt vielerorts das starke Verkehrsaufkommen: Besonders viel Geduld brauchen Pendler im täglichen Stau in Hamburg (18 Minuten), Berlin (17 Minuten) und Köln (15 Minuten). In Stuttgart führt die Blechlawine zu Stoßzeiten zu den größten Verzögerungen, gemessen an der Fahrzeit bei freien Straßen: Um 48 Prozent verlängert sich die Anfahrt zur Arbeit im Berufsverkehr. In diesen staugeplagten Städten würde eine Verbesserung der Infrastruktur, durch die Berufstätige aus dem Umland Zeit sparen, die innerstädtischen Immobilienmärkte entlasten und die Preise drücken.

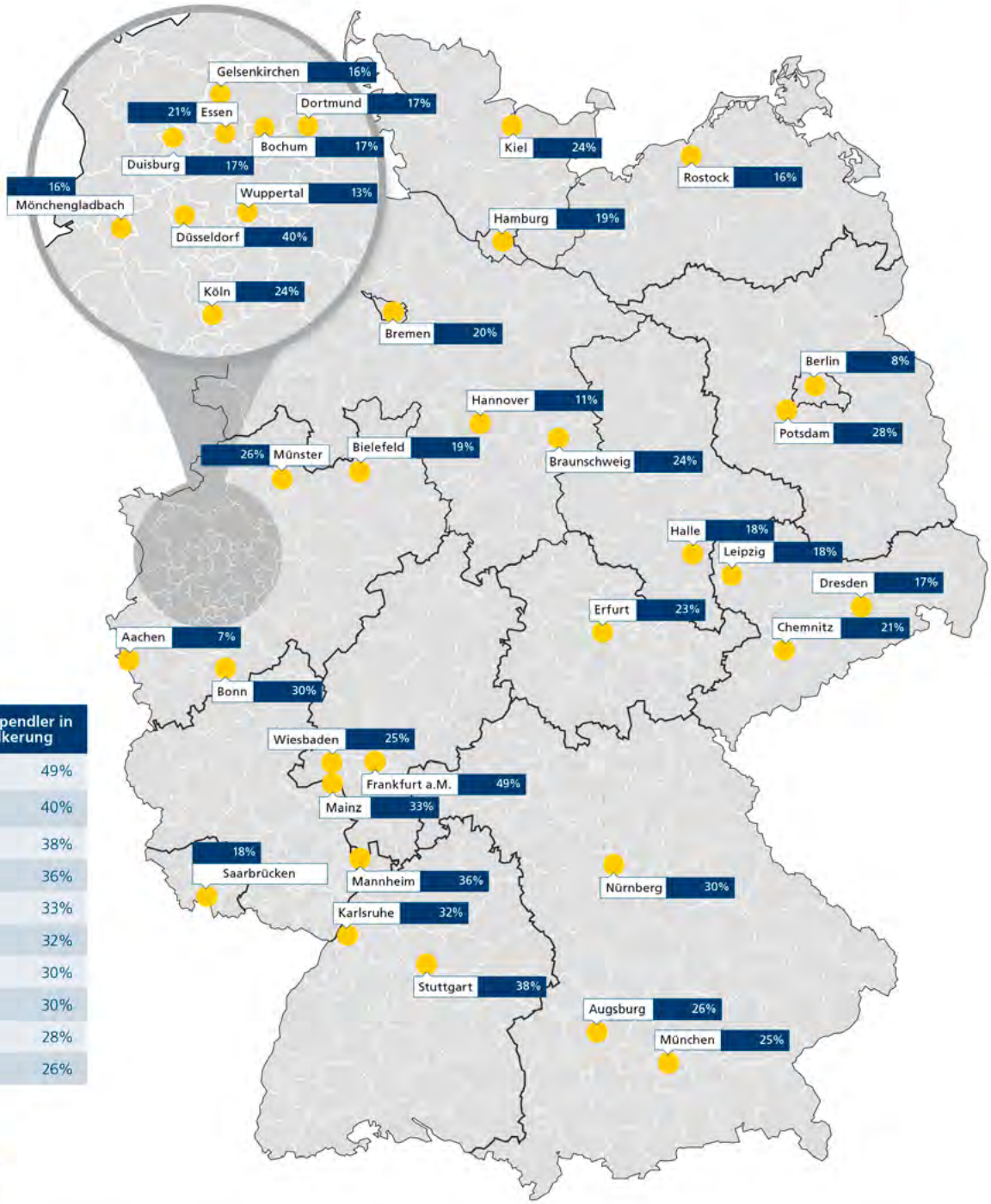
Postbank Studie:
„Wohnatlas 2016 – Leben in der Stadt"

Postbank
Eine Bank fürs Leben.

Wie Pendler die Immobilienmärkte entlasten

Postbank Wohnatlas

Hohe Wohnungspreise führen dazu, dass ein großer Teil der Arbeitsbevölkerung einen Wohnort außerhalb der Stadt wählt. Pendler-Hochburgen sind Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart.



Top 10 Pendler-Städte:

Stadt	Zahl der Einpendler in % der Bevölkerung
Frankfurt	49%
Düsseldorf	40%
Stuttgart	38%
Mannheim	36%
Mainz	33%
Karlsruhe	32%
Bonn	30%
Nürnberg	30%
Potsdam	28%
Münster	26%

Zahl der Einzelpendler in % der Bevölkerung

Quelle: Postbank Studie Wohnatlas 2016

Tabelle: Wo es die meisten Pendler gibt - und wie lange sie im Auto sitzen

Stadt / Zahl der Einpendler in % der Bevölkerung / PKW-Fahrzeit aus umliegenden Kreisen in Min.* / Stau-Verzögerung in Min.** / Stau-Verzögerung in % **

Frankfurt / 49% / 45 / 6 / 15%
Düsseldorf / 40% / 42 / 12 / 41%
Stuttgart / 38% / 43 / 14 / 48%
Mannheim / 36% / 36 / 5 / 17%
Mainz / 33% / 34 / 4 / 13%
Karlsruhe / 32% / 36 / 8 /28%
Bonn / 30% / 40 / 9 / 31%
Nürnberg / 30% / 35 / 7 / 23%
Potsdam / 28% / 43 / 7 / 18%
Münster / 26% / 43 / 9 / 26%
Augsburg / 26% / 29 / 2 / 9%
München / 25% / 41 / 12 /42%
Wiesbaden / 25% / 35 / 7 / 27%
Köln / 24% / 51 / 15 / 43%
Braunschweig / 24% / 29 / 6 / 24%
Kiel / 24% / 24 / 2 / 7%
Erfurt / 23% / 35 / 1 / 3%
Essen / 21% / 31 / 9 / 38%
Chemnitz / 21% / 37 / 3 / 8%
Bremen / 20% / 46 / 6 / 16%
Hamburg / 19% / 61 / 18 / 41%
Bielefeld / 19% / 36 / 4 / 11%
Leipzig / 18% / 47 / 3 / 7%
Saarbrücken / 18% / 30 / 3 / 11%
Halle (Saale) / 18% / 35 / 2 / 7%
Dortmund / 17% / 34 / 9 / 35%
Bochum / 17% / 29 / 8 / 36%
Duisburg / 17% / 36 / 7 / 26%
Dresden / 17% / 38 / 3 / 8%
Gelsenkirchen / 16% / 27 / 8 / 45%
Mönchengladbach / 16% / 30 / 3 / 11%
Rostock / 16% / 38 / 0 / 0%
Wuppertal / 13% / 32 / 8 / 33%
Hannover / 11% / 48 / 8 / 19%
Berlin / 8% / 78 / 17 / 28%
Aachen / 7% / 50 / 10 / 25%

* Die PKW-Pendelzeiten wurden als gewichtetes Mittel der Fahrzeiten von Einpendlern aus den umliegenden Kreisen berechnet. Die Fahrzeiten für jeden Kreis wurden über Google Maps als Fahrzeit von Zentrum zu Zentrum berechnet. Dabei wurde die Fahrzeit für Mittwoch um 8.00 Uhr herangezogen.

** Die Verzögerungen ergeben sich als Differenz der Fahrzeit für Mittwoch um 8.00 Uhr und einer Zeit mit geringem Verkehrsaufkommen (Sonntag um 4.00 Uhr morgens).

Ralf Palm

Führung / Kommunikation

Wasserschaden durch Waschmaschine: Wer zahlt? Versicherungsexperte Wolf-Rüdiger Senk klärt auf.

Es ist gesicherte Erkenntnis, dass das Gros der Schadenfälle in der Gebäudeversicherung aus Leitungswasserschäden resultiert. Nicht immer sind diese jedoch so leicht vermeidbar wie in dem nachfolgenden Fall, welcher vom Oberlandesgericht Oldenburg entschieden wurde (OLG Oldenburg, Urteil vom 05.05.2004, Az.: 3 U 6/04).

Wolf-Rüdiger Senk; Foto AVW Unternehmensgruppe

In diesem Rechtsstreit hatte der Mieter einer im Obergeschoss gelegenen Wohnung eine Waschmaschine gekauft und diese selbst angeschlossen. Den Zuleitungsschlauch hatte er dabei ohne eine dazwischen geschaltete Aquastop-Vorrichtung lediglich mit einer Schlauchschelle am Wasserhahn befestigt. Diesen ließ er ständig geöffnet, so dass sich permanent Wasserdruck auf dem Zuleitungsschlauch befand. Nach sechs Jahren kam es infolge der permanenten Dauerbelastung zur Materialermüdung, so dass der Schlauch vom Wasserhahn absprang, was im Gefolge zu einem größeren Wasserschaden am Mauerwerk und den Nachbarwohnungen führte. Dieser Schaden wurde von dem Gebäudeversicherer des Vermieters reguliert, der anschließend aus übergegangenem Recht gemäß § 86 Abs. 1 VVG vom Mieter Ersatz der Kosten verlangte.

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

Während das Versicherungsunternehmen in erster Instanz mit seiner Regressforderung noch unterlegen war, wertete das im Berufungsverfahren mit dem Anspruch des klagenden Versicherers gegen den Mieter befasste OLG Oldenburg das Verhalten des beklagten Mieters als grob fahrlässig und gab der Klage statt. Der Senat war der Ansicht, der Beklagte habe in hohem Maße die erforderliche Sorgfalt außer Acht gelassen und das unbeachtet gelassen, was jedem verständigen Betrachter hätte einleuchten müssen. Lediglich die Höhe des geltend gemachten Ersatzanspruches kürzte das Gericht um den Zeitwertabzug, da die geschädigten Räumlichkeiten im Wesentlichen schon seit sieben Jahren genutzt wurden.

Verhalten grob fahrlässig

Da inzwischen wasserführende technische Einrichtungen wie z.B. Geschirrspüler und Waschmaschinen zur gängigen Ausstattung von Wohnungen gehören, ist die Frage nach der Verantwortlichkeit für Schäden, welche von diesen Geräten ausgehen, von erheblicher praktischer Relevanz. Es entspricht allgemeiner Auffassung, dass der Betrieb dieser Geräte dem Mieter nicht untersagt werden kann, jedenfalls nicht qua mietvertraglichem Formularausschluss. Vorstellbar wäre allenfalls die Forderung geeigneter Haftpflichtdeckung des Mieters, wobei auch die Durchsetzung eines derartigen Ansinnens problematisch sein dürfte. Unabhängig davon würde in einem Schadenfall wie dem vorstehen geschilderten auch eine Haftpflichtdeckung des Mieters nicht greifen aufgrund des grob fahrlässigen Verhaltens, so dass bedingungsgemäß der Versicherungsschutz versagt werden würde.

Letztlich kann man den Nutzern derartiger Geräte nur anraten, alle technisch sinnvollen und machbaren Sicherungsmöglichkeiten zu nutzen, um nicht unversehens sich im Schadenfall unter Umständen erheblichen Regressforderungen eines Versicherers ausgesetzt zu sehen. Empfehlenswert dürfte es auf Vermieterseite sein, dem Mieter bei Einzug ein Merkblatt auszuhändigen, welches auf die einschlägigen Risiken derartiger Geräte sowie die Haftung des Mieters für daraus resultierende Schäden explizit hinweist.

Dem Vermieter ist bei einem entsprechenden Leitungswasserschaden anzuraten, sich nicht an eine eventuell bestehende Haftpflichtversicherung des Mieters verweisen zu lassen, da diese selbst dann, wenn der Ausschlusstatbestand der groben Fahrlässigkeit des Mieters nicht greift, lediglich den Zeitwertschaden regulieren wird, so dass der Vermieter auf jeden Fall auf einem mehr oder minder großen Anteil der schadenbedingten Kosten sitzen bleiben wird. Dem gegenüber hat eine Schadenregulierung durch den Gebäudeversicherer – mit anschließendem Regress beim Schädiger oder dessen Haftpflichtversicherer - den entscheidenden Vorteil, dass dieser bedingungsgemäß den Neuwertschaden erstattet.

Vorteilhaft ist es auf jeden Fall, sich entsprechend versierter Begleitung bei der Schadenabwicklung zu bedienen, um alle Optionen wahrnehmen zu können.

Wolf-Rüdiger Senk

AVW Unternehmensgruppe

Führung / Kommunikation

Gewalt am Arbeitsplatz vermeiden, was raten Sie Frau Dr. Neighbour?

Immer häufiger liest man von Gewalt am Arbeitsplatz, nicht nur Kunden gegen Mitarbeiter, sondern auch unter Mitarbeitern. Wie geht man hier vor. Dr. Kerstin Neighbour, Leiterin der deutschen Arbeitsrechtspraxis von Hogan Lovells erklärt in ihrem folgenden Artikel was zu beachten ist.

Dr. Kerstin Neighbour, Foto: Hogan Lovells

Pöbeleien, Bedrohungen, Handgreiflichkeiten: Gewaltausbrüche am Arbeitsplatz sind ein wachsendes Problem. Wie Unternehmen Übergriffe wirksam sanktionieren und präventiv einschreiten können.

Der Arbeitsplatz wird häufig zum gefährlichen Gewaltherd. Dies zeigen viele Gerichtsfälle der jüngeren Vergangenheit. Kontrahenten attackieren sich mit kiloschweren Katalogen, Motorradhelmen, Knallkörpern oder kochendem Wasser. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Fälle, in denen Arbeitnehmer ihren Kollegen oder Vorgesetzten drohen, sie schwer zu verletzen oder sogar zu töten.

Vorgesetzte bedroht

Streit kann leicht eskalieren

In der modernen Arbeitswelt reagieren viele Mitarbeiter offenbar zunehmend reizbarer. Immer mehr Konflikte entladen sich in verbaler oder körperlicher Gewalt. Die Gründe für diese Entwicklung sind vielschichtig. Neben einer wachsenden Arbeitsbelastung und zunehmendem Termindruck ist oft eine unzureichende Kommunikations- und Konfliktkultur ursächlich.

Der Umgang mit Gewalt am Arbeitsplatz wird zu einer dringlichen Management-Aufgabe. Mit den richtigen Maßnahmen lassen sich viele Gewaltausbrüche verhindern oder eindämmen. Ungelöste Konflikte zwischen Kollegen oder mit Vorgesetzten kommen Unternehmen teuer zu stehen. Betroffene reagieren oft mit einer „inneren Kündigung“ und stecken mit ihrer Unlust noch die Kollegen an. Entladen sich schwelende Konflikte in Gewalt, ist der Schaden noch ungleich größer. Schnell sind das soziale Gefüge und die Produktivität ganzer Unternehmensbereiche nachhaltig beschädigt.

Hogan Lovells

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

Welches Sanktionsmittel ist angemessen?

Kommt es zu Gewalt am Arbeitsplatz, sollten Vorgesetzte zügig und konsequent, aber nicht überstürzt reagieren. Alle arbeitsrechtlichen Sanktionen wollen gut überlegt sein. Der Arbeitgeber trägt in einem Kündigungsschutzprozess die Beweislast und muss seine Entscheidung rechtfertigen. Wer unbedacht eine Kündigung ausspricht, riskiert langwierige Kündigungsschutzprozesse mit ungewissem Ausgang. Die Crux: Zwar können Gewaltausbrüche an sich eine Kündigung rechtfertigen, doch entscheiden letztlich immer die individuellen Umstände. Deshalb empfiehlt sich bei Eskalationen ein systematisches Vorgehen in enger Abstimmung mit Betriebsrat und Personalabteilung (siehe „Bei Gewaltausbrüchen richtig vorgehen“).

Bevor Arbeitgeber eine Kündigung aussprechen, müssen sie auch weniger einschneidende Sanktionsmittel in Erwägung ziehen. Die mildeste Maßnahme ist die Ermahnung als Vorstufe zur Abmahnung. Damit missbilligen Arbeitgeber vertragswidriges Verhalten, verzichten aber auf arbeitsrechtliche Konsequenzen. Eine Ermahnung kommt bei einem einmaligen leichten Fehlverhalten von verdienten Kräften in Betracht. Bei wiederholten oder schweren Übergriffen sollten Arbeitgeber eine Abmahnung aussprechen. Damit dokumentieren sie den Sachverhalt und sprechen eine klare Warnung aus. Im Wiederholungsfall müssen Täter mit einer Kündigung rechnen. Bei erneuten Übergriffen nach einer vorausgegangenen Abmahnung ist eine ordentliche Kündigung möglich. Bei sehr gravierenden Übergriffen, die den Betriebsfrieden gefährden, dürfen Chefs auch zum stärksten aller Sanktionsmittel greifen und sofort eine fristlose Kündigung aussprechen.

Übergriffe von vorneherein vermeiden

Viele Aggressionen lassen sich vermeiden oder deutlich entschärfen, wenn Vorgesetzte ein Gespür für drohende Konflikte entwickeln. Die Führungsriege sollte Kontrahenten frühzeitig zu einer Aussprache mit einem neutralen Dritten zusammenführen. Ansonsten entwickeln Konflikte schnell eine Eigendynamik, die kaum mehr zu kontrollieren ist.

Vorgesetzte sollten ein respektvolles Miteinander vorleben und fördern. Hilfreich sind allgemeine Regeln für die kollegiale Zusammenarbeit in Form einer Arbeitsordnung oder eines Verhaltenskodex. Idealerweise entwickeln Geschäftsführung, Betriebsrat und Belegschaft die Leitlinien gemeinsam. So finden die Regeln breite Akzeptanz und helfen, Konflikte zu entschärfen, bevor sie eskalieren.

Dr. Kerstin Neighbour, Hogan Lovells

Bei Gewaltausbrüchen richtig vorgehen

1. Vorgang aufklären: Nicht immer ist die Schuldfrage eindeutig. Klarheit verschafft eine sorgfältige Aufklärung. Wer hat was genau gesagt oder getan? Gibt es eine „Vorgeschichte“ oder ging dem Übergriff eine Provokation voraus? Hat der Täter sich im Nachhinein entschuldigt?
2. Beweise sammeln: Beteiligte schildern den Hergang oft unterschiedlich. Der Arbeitgeber sollte Beweise einholen und protokollieren. Decken oder widersprechen sich die Aussagen von Zeugen? Sind die Schilderungen realistisch? Gibt es Videoaufnahmen und können diese vor Gericht als Beweismittel dienen?
3. Sanktionen abwägen: Arbeitgeber sollte nicht mit Kanonen auf Spatzen schießen, sondern Sanktionsmittel mit Bedacht auswählen. Bei einer Kündigungsschutzklage müssen sie sich vor Gericht rechtfertigen. Richter hinterfragen, ob die Sanktionen angemessen und nicht überzogen sind. Sicherheitshalber sollten Firmen vorab rechtlichen Rat einholen.

Hogan Lovells ist eine führende internationale Anwaltssozietät, die Mandanten weltweit in allen Bereichen des Wirtschaftsrechts berät. Die Sozietät gehört in Deutschland mit über 330 Anwälten an vier Standorten zu den 15 größten ihrer Branche. Weitere Informationen sind online unter www.hoganlovells.de abrufbar. Dr. Kerstin Neighbour verfügt über langjährige und umfassende Erfahrung in der Beratung deutscher und internationaler Unternehmen in allen Bereichen des Arbeitsrechts. Sie leitet die deutsche Arbeitsrechtspraxis von Hogan Lovells mit über 25 Rechtsanwälten an vier Standorten. Frau Dr. Neighbour ist Co-Herausgeberin und Co-Autorin des Standardwerkes „Beck‘sches Formularbuch Arbeitsrecht“ im Verlag C.H. Beck.

Hogan Lovells,
www.hoganlovells.de

Führung / Kommunikation

Fünf Gründe für Facebook – Wie Wohnungsunternehmen von sozialen Medien profitieren, erklärt von Social-Media-Expertin Alice Wentland

Soziale Medien sind nicht die Zukunft, sondern die Gegenwart des Marketings. Über 60 Prozent der 14 – 49-jährigen nutzen Facebook und Co. Trotzdem wagen viele Wohnungsunternehmen den Schritt nicht: Nur etwa ein Viertel sind mit einer aktiv betreuten Seite auf Facebook vertreten. Dafür gibt es immer mehr „inoffizielle" Seiten zu Unternehmen – zumeist von Kritikern. Und das ist nur einer von fünf guten Gründen für Wohnungsunternehmen, in den sozialen Medien Präsenz zu zeigen.

Alice Wentland; Foto suf

Syda Productions/shutterstock.com

1. Gestalten, was über Sie gesprochen wird.
In den sozialen Netzwerken wird über Sie gesprochen, ob mit oder ohne Sie. Viele Wohnungsunternehmen haben sogar eine Facebook-Seite – ohne es zu wissen! Häufig eingerichtet von Kritikern der Unternehmen, die auf der Seite ihrem Unmut Luft machen. Mit einer eigenen Präsenz können Sie einen Dialog eröffnen – und den Meinungen der ganz sturen Kritiker zumindest ihre eigene Stellungnahme entgegensetzen.

2. Alle Zielgruppen erreichen.
26 Millionen Nutzer hat Facebook etwa in Deutschland. Allein diese Zahl ist ein Grund für Wohnungsunternehmen, hier aktiv zu werden und für ihre Leistungen zu werben. Gerade jüngere Leute finden, was sie suchen, online und verstärkt in den sozialen Netzwerken. Dabei ist Facebook den Kinderschuhen längst entwachsen: Die Nutzerstruktur nähert sich der Bevölkerungsstruktur in Deutschland immer mehr an.

3. Einen weiteren Vermietungskanal erschließen.
Menschen suchen und finden Wohnungen heute auch in den sozialen Netzwerken. Sie suchen in speziellen Gruppen, direkt bei Vermietern oder über Freunde. Sie können ihnen die Suche erleichtern, indem Sie auf der eigenen Seite etwa ein „Mietangebot der Woche" posten. Portale wie Immobilienscout24 oder Immonet bieten zudem kostenlose Facebook-Integration an: Damit werden die auf den Portalen veröffentlichten Angebote automatisch auch auf Facebook veröffentlicht.

Alex Gontar/
shutterstock.com

Alice Wentland ist Social-Media- und Content-Managerin bei stolp+friends. Sie verantwortet die unternehmenseigenen Profile auf Facebook und Co. und unterstützt auch Wohnungsunternehmen bei der Konzeption und Pflege ihrer Social-Media-Präsenzen.

Rawpixel.com/shutterstock.com

goodluz/shutterstock.com

4. Zügig hohe Reichweiten erreichen.
Die meisten Facebook-Funktionen können Sie kostenlos nutzen: Ihre personalisierte Unternehmensseite mit allen Funktionen und vor allem die virale Verbreitung der Inhalte. Selbst wenn anfangs nur wenige Mieter und Mitarbeiter Beiträge „liken" und teilen, kommen Sie über deren Kontakte sehr schnell auf hohe Reichweiten, die Ihrem Unternehmen einen Bekanntheits- und Imageschub verschaffen können.

Hinter jedem „like" stehen viele Kontakte

5. Ganz gezielte Werbung
In der Wohnungswirtschaft kaum genutzt, aber höchst effektiv: Wenn Sie eine spezielle Personengruppe erreichen möchten, können Sie das mit geringen Kosten über Facebook-Werbeanzeigen. Die Adressaten können Sie anhand von zwölf Kategorien genau eingrenzen. Wenn Sie also beispielsweise für Ihr Mehrgenerationenprojekt noch dringend Familien oder junge Singles suchen: Mit Facebook-Marketing können Sie diese gezielt ansprechen, auch wenn sie keine Fans Ihrer Seite sind.

Noch nicht ganz überzeugt, dass sich Facebook für Ihr Unternehmen lohnt? Mit den drei häufigsten Einwänden befasst sich folgender Artikel. Übrigens können Sie uns auch gern Feedback auf diesen Artikel geben – auf www.facebook.com/stolpundfriends/.

Alice Wentland

Führung / Kommunikation

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

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

Warum lohnt sich der Besuch des Aareon Forums?

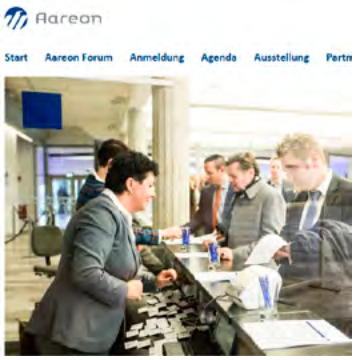
„Innovation. Information. Interaktion“ stehen im Fokus des zweitägigen Fachtreffens: So sind digitale Innovationen zur effektiven Gestaltung der Prozesse zwischen den Interakteuren der Wohnungswirtschaft wesentliche Programmpunkte. Die Lösungen der Aareon Smart World werden praxisnah in Workshops und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

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

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

Stefanie Meik

Hier per Klick zur Agenda



Hier per Klick zur Anmeldung

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

Führung / Kommunikation

DDIV: Freizugsprämie für selbstnutzende Wohnungseigentümer erhöht Wohneigentumsquote und entlastet angespannte Wohnungsmärkte

Die Wohneigentumsquote stagniert. Sie liegt seit dem Jahr 2003 konstant bei rund 43 Prozent. Trotz anhaltend niedriger Zinsen für Hypothekenkredite und fehlender Anlagenalternativen für die private Altersvorsorge koppelte sich die Eigentumsquote in den vergangenen Jahren gänzlich vom Wachstum der Baufertigstellungen und Baugenehmigungen von Eigentumswohnungen (ETW) ab. Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) plädiert für eine Freizugsprämie für selbstnutzende Wohnungseigentümer, um auch unteren und mittleren Einkommensschichten den Sprung ins Eigentum zu ermöglichen und angespannte Wohnungsmärkte in Ballungsräumen nachhaltig zu entlasten.

Wolfgang D. Heckeler. Foto: DDIV

In Deutschland gibt es rund 9 Millionen Eigentumswohnungen, von denen etwa 3,7 Millionen von den Eigentümern selbst bewohnt werden. Wie sehr sich die Eigentumsquote von den Baufertigstellungen abgekoppelte, verdeutlichen die Zahlen der im Jahr 2015 errichteten Wohnung. Im vergangenen Jahr wurden fast 60.000 neue Eigentumswohnungen errichtet. 2015 wurden demnach doppelt so viele Eigentumswohnungen erbaut wie noch 2010, dennoch bleibt die Eigentümerquote nahezu unverändert. Die Gründe hierfür sind in der ökonomischen Entwicklung der vergangenen Jahre zu finden. ETW in Neubauten sind immer seltener im Besitz von Familien oder Selbstnutzern. Niedrige Zinsen, fehlende Anlagealternativen und das Versprechen auf eine schnelle Rendite aus Mieteinnahmen in Städten ziehen vermehrt Kapitalanleger und Investoren an. Trotz günstiger Rahmenbedingungen und Kredite bleiben Privatpersonen, vor allem aber Haushalte mit geringem oder niedrigem Einkommen, vom Wohnungseigentum immer öfter ausgeschlossen.

Freizugsprämie fördert untere und mittlere Einkommensschichten „Wohnungseigentum ist ein wichtiger Baustein zur privaten Altersvorsorge und ist auch so von der Politik gewollt", erläutert Wolfgang D. Heckeler, Präsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter. „Es müssen daher alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um die Eigentumsquote nachhaltig zu erhöhen und insbesondere Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen in Wohnungseigentum zu bringen." Die selbstgenutzte Wohnung ist – laut einer aktuellen Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) – bezogen auf die laufenden Ausgaben um bis zu 30 Prozent günstiger als das Wohnen zur Miete. Selbst in angespannten Wohnmärkten liegt der Kostenvorteil noch bei über 20 Prozent. Es bedarf also einer gezielten Förderung, um die Eigentumsquote zu erhöhen. Die größte Hürde insbesondere für einkommensschwache Haushalte ist nach wie vor das erforderliche Eigenkapital von etwa 20 bis 30 Prozent. In Anbetracht der am 21. März 2016 in Kraft getretenen und nunmehr

Über den DDIV:
Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter ist der Berufsverband der treuhänderisch und hauptberuflich tätigen Haus- und Immobilienverwalter in Deutschland. Gemeinsam mit seinen zehn Landesverbänden vertritt der Verband 2.000 Mitgliedsunternehmen. Diese verwalten rund 4,1 Millionen Wohnungen mit einem Wert von 490 Milliarden Euro, darunter allein 2,7 Millionen Eigentumswohnungen. Der DDIV tritt ein für eine nachhaltige Professionalisierung und Qualifizierung der Wohnungsverwaltung. Er setzt sich ein für einen wirksamen Verbraucherschutz, fordert einheitliche Berufszugangsregelungen und adäquate politische Rahmenbedingungen. Der Berufsverband ist ständiges Mitglied im Wohnungswirtschaftlichen Rat der Bundesregierung, im Bündnis für Bezahlbares Wohnen und Bauen und in der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft

wirksamen Wohnimmobilienkreditrichtlinie, nach der die Banken bei der Vergabe von Krediten vorrangig auf laufende Einnahmen der Kreditnehmer abstellen müssen, wird eine Immobilie nicht mehr als Absicherung des Darlehens herangezogen. Dies erschwert vor allem sozial schwächeren Haushalten den Kauf von Wohnungseigentum. Zielgruppenorientierte Modelle, die verstärkt auch diese Einkommensschichten berücksichtigen, sind demnach gefragt. Der DDIV plädiert daher für die Einführung einer Freizugsprämie für selbstnutzende Wohnungseigentümer beim Neubau oder Ersterwerb einer Eigentumswohnung mit anschließender Selbstnutzung. Die Prämie würde das Eigenkapital erhöhen, wodurch auch Haushalte einen dinglich besicherten Kredit aufnehmen könnten, der ihnen nach den neuen Regeln der Wohnimmobilienkreditrichtlinie versagt wäre. „Eine solche Freizugsprämie erhöht nicht nur die Wohnungseigentumsquote nachhaltig, sondern sorgt im Umkehrschluss auch für mehr freien und bezahlbaren Wohnraum auf dem Mietmarkt", führt Heckeler weiter aus. Die Prämie sollte aber an Einkommensgrenzen gekoppelt sein, um zielgruppengerecht wirken zu können. Um Mitnahmeeffekten oder Spekulationen entgegenzuwirken, muss die Wohnung ohnehin nach dem Erwerb zehn Jahre gehalten werden. Die Finanzierung einer solchen Selbstnutzerfreizugsprämie kann durch den Bund sichergestellt und beispielsweise aus dem CO2-Gebäudesanierungsprogramm oder aus Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gespeist werden.

Positive Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt und die Energiewende

Die freigezogenen Wohnungen der „Neueigentümer" sollten auch nach der Neuvermietung für Normalverdiener erschwinglich bleiben. Der DDIV schlägt daher vor, insbesondere Gebiete der Bauanzeige 1, die durch die Anlage zu § 1 Absatz 3 der Wohngeldverordnung den Mietenstufen IV bis VI zugewiesen sind oder von der jeweiligen Landesregierung eines Bundeslands durch Rechtsverordnung auf Grund des § 556d Absatz 2 BGB als Gebiet mit angespannten Wohnungsmärkten festgelegt worden sind, als Fördergebiete auszuweisen. Durch eine Kopplung der Prämie an den energetischen Standard des Neubaus bzw. der erworbenen Wohnung kann zudem die Energiewende im Gebäudebereich weiter vorangebracht werden. „Je höher der Energiestandard der neuen Immobilie, desto höher könnte demnach auch die Förderung ausfallen.", so DDIV-Präsident Heckeler.

„Nach der langen Diskussion und dem Scheitern der steuerlichen Sonder-AfA zur Ankurbelung des Mietwohnungsneubaus und der nachweislich wirkungslosen Mietpreisbremse muss die Politik nun gegensteuern und andere Modelle zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum prüfen. Der DDIV ist der Ansicht, dass nicht nur Investoren oder Bauträger von einer Förderung profitieren sollten, sondern das Wohnungseigentum wieder verstärkt im Fokus stehen sollte. Im Zentrum der Überlegungen sollte der Verbraucher stehen, der freiwillig Altersvorsorge betreibt", schließt Wolfgang D. Heckeler.

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

Franziska Bock

Führung / Kommunikation

20 Jahre Klaus Novy Preis. Jetzt bewerben! Thema 2017 „Genossenschaft innovativ sozial“

2017 vergibt die Spar- und Bauverein Solingen eG zum fünften Mal den nach Klaus Novy benannten Preis für Innovationen beim genossenschaftlichen Bauen und Wohnen. Die größte Wohnungsgenossenschaft des Rheinlandes, die Spar- und Bauverein Solingen eG, hatte zu ihrem hundertjährigen Bestehen 1997 den Preis zum ersten Mal ausgeschrieben mit der Maßgabe, dies alle fünf Jahre zu wiederholen.

Klaus Novy. Foto: privat

Gewidmet ist der Preis Klaus Novy, der sich seit den 1980er Jahren mit seinen Arbeiten und seinem Engagement dafür einsetzte, die bestehenden Genossenschaften an ihre eigene, großenteils vergessene Geschichte der Selbsthilfe und der demokratischen Teilhabe zu erinnern und gleichzeitig Menschen mit neuen Wohnideen inspirierte, sich genossenschaftlich zusammenzuschließen.

Nur eine permanente Erneuerung der genossenschaftlichen Praxis wird die Idee zukunftsfähig machen. Ganz im Sinne von Klaus Novy will der Wettbewerb dazu beitragen, dass sowohl traditionelle Wohnungsgenossenschaften als auch neu gegründete Wohnprojekte um neue Ideen wetteifern und sich auf diese Weise gegenseitig befruchten.

Genossenschaftliches Wohnen immer wieder neu gedacht

Neue Ausschreibung ab September 2016

Der fünfte Wettbewerb startete am 1. September 2016. Ab diesem Datum haben Wohnungsgenossenschaften und Wohngruppenprojekte dann bis Ende Februar 2017 Zeit, ihre Wettbewerbsbeiträge einzureichen. Oftmals ist eine knappe und prägnante Vorstellung aussagekräftiger als eine Materialfülle.

Kurz und bündig

Reichen Sie die Unterlagen zu ihrem Wettbewerbsbeitrag möglichst in digitaler Form per Mail ein:
Spar- und Bauverein Solingen eG,
Kölner Straße 47, 42651 Solingen,
ruediger@sbv-solingen.de oder palenschat@sbv-solingen.de,
Tel. 0212 / 2066-211 oder 212

Wettbewerbsthema 2017: „Genossenschaft innovativ sozial“

Der Grundauftrag einer Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder. Genossenschaftliches Wohnen ist deswegen weit mehr als das „Produkt Wohnung“. Eine Wohnungsgenossenschaft bietet nicht allein preiswerten und sicheren Wohnraum an, sondern kümmert sich auch um die darüber hinausreichenden Wohnbedürfnisse, wie das Zusammenleben in einer sozial verträglichen Nachbarschaft.

„sozial und innovativ“

Wir suchen deshalb in 2017 nach Projekten, deren Zielsetzung es ist, „sozial und innovativ“ die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft und die Förderung des Zusammenlebens in Nachbarschaften zu stärken. Damit kann ein breiter und interessanter Querschnitt von sozialen Projekten (z.B. Jugendinitiativen, Kindergenossenschaft, Fonds für aktive Nachbarschaften, Eingliederungshilfen), von innovativen Wohnprojekten für Mädchen, Frauen, Beginen, Flüchtlinge, Obdachlose und Menschen in Krisensituationen oder wegweisende Quartiersansätze (E-Mobilität, urban gardening) berücksichtigt werden.

Entscheidungsfindung

Preisverleihung ist am 14. Juli 2017

Nach Ablauf der Einsendefrist Ende Februar 2017 wird eine Vor-Jury, ohne eine Reihenfolge festzulegen, acht Beiträge auswählen, deren Repräsentanten für die Preisverleihung am 14. Juli 2017 nach Solingen eingeladen werden. Wie bereits vor fünf Jahren werden sich diese acht Projekte in einer jeweils zehnminütigen Präsentation vor dem aus Vertreter/innen von Genossenschaften, Wohnprojekten, Verbänden, Instituten etc. bestehenden Fachpublikum vorstellen.

Unmittelbar im Anschluss daran wählt das anwesende Fachpublikum als Jury vor Ort die Gewinner eines dritten, eines zweiten bzw. des ersten Preises. Auszeichnung und Preisübergabe erfolgen am gleichen Tag. Der erste Preis ist mit 4000 €, der zweite mit 2000 € und der dritte mit 1000 € dotiert.

Viel Erfolg wünscht Ihnen die Spar- und Bauverein Solingen eG.
U. Bimberg, E. Kohnke, M. Krause

Führung / Kommunikation

Spatenstich zum Neubau, dann Sommerfest. EBZ in Bochum baut – mehr Raum für wohnungswirtschaftliche Bildung und Forschung!

Rund 300 Gäste kamen am 25. August zum Sommerfest der Wohnungswirtschaft ins EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Im feierlichen Rahmen setzten hochkarätige Akteure, wie Michael Groschek, Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und Vorsitzender des EBZ-Kuratoriums, sowie Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, den Spatenstich zum Neubau.

Ein Platz für die Weiterbildung. Das EBZ wird erweitertet; Foto EBZ

8000qm für Schulung und Forschung

Auf einer Fläche von rund 8.000 qm entsteht das neue Schulungs- und Forschungszentrum des EBZ. Es umfasst Seminar- und Tagungsräume, ein Foyer mit Multimedia-Highlights sowie rund 120 Büroarbeitsplätze, u.a. für die Mitarbeiter des Forschungsinstituts InWIS - Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung.

„Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist wirtschaftlich und gesellschaftlich ungeheuer wichtig. Um die aktuellen Herausforderungen bewältigen zu können, benötigt sie qualifizierte Fachkräfte. Dabei nimmt das EBZ einen besonderen Stellenwert nicht für NRW, sondern bundesweit ein“, so Michael Groschek, NRW-Bauminister, beim Spatenstich.

Das Gebäude plante das Architektenbüro Gerber Architekten aus Dortmund, das den zuvor ausgeschriebenen Architektenwettbewerb gewonnen hat. Die Projektsteuerung, Generalfachplanung sowie Ausschreibung und Baucontrolling erfolgen durch das Projektmanagement- und Beratungsunternehmen Drees & Sommer. Der Baubeginn ist für kommenden November angesetzt. Im Frühjahr 2018 soll der Neubau fertiggestellt sein. „Es ist eine beeindruckende Entwicklung, die das EBZ von seiner Gründung als ‚Ausbildungswerk der Wohnungswirtschaft‘ im Jahre 1957 in Ratingen-Hösel bis heute vollzogen hat. Der Kreis der ‚EBZler‘ wird immer größer. Wir bauen hier kein neues Gebäude – wir legen den Grundstein für die Zukunft der Unternehmen und unterstützen sie bei der Personalentwicklung“, erklärte Axel Gedaschko, GdW-Präsident.

„Ohne die Unterstützung aus den Verbänden und den Unternehmen wäre unsere Entwicklung und unser Wachstum nicht möglich gewesen“, sagte Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ. Das EBZ befindet sich seit 1997 in Bochum. Seit 2003 wuchs die Zahl der Berufsschüler, Weiterbildungsteilnehmer und Mitarbeiter kontinuierlich. Heute verfügt das EBZ über rund 280 Mitarbeiter. Mit der Gründung der EBZ Business School – University of Applied Sciences war die Erweiterung der Raumkapazitäten notwendig geworden.

Margarethe Danisch

Führung / Kommunikation

Kleines Jubiläum, große Wirkung: Kieler Immobilien Dialog künftig bundesweit offen

Das vierte Gipfeltreffen ist Geschichte, das erste kleine Jubiläum 2017 schon in Sicht: Der Kieler Immobilien Dialog bleibt eines der begehrtesten Branchen-Ereignisse für Fach- und junge Führungskräfte. Mit dem starken Rückenwind der ersten Auflagen haben die Veranstalter nun beschlossen, ihre Weiterbildungs-Initiative an der Kieler Förde Bewerbern künftig auch bundesweit zu öffnen.

Heiko-Focke Grieße, Ullrich Holstermann, Mariama Ndaw, Carsten Jeschka, Janet Gripp, Marina Hagen, Anna Arakeljan, Andreas Daferner, Merle Lenger, Mirko Pätzold, Susan Göpel, Thilo Reer, Oliver Peeck, Matthias Biegemann, Norman Motl, Daniel Schafer, Martina Nebelung, Prof. Dr. Hansjörg Bach, Thore Hansen. Foto: Kieler Immobilien Dialog

Die Organisatoren vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (vnw) und Vodafone Kabel Deutschland GmbH und mit ihrem wissenschaftlichen Leiter und Impulsgeber Professor Dr. Hansjörg Bach (FRICS) auf Kurs Zukunft einer Meinung: Von Mehrwert und Meerwert des Kieler Immobilien Dialogs sollen künftig Talente und Nachwuchs in der ganzen Republik profitieren. Die auf Augenhöhe mit namhaften Branchen-Vordenkern diskutierten aktuellen Themen der Immobilienwirtschaft und der teamfördernde gemeinsam ausgeübte Segelsport sollen die Manager und Macher von morgen beflügeln.

So wie Marina Hagen von der altoba eG in diesem Jahr: „Ich habe verstanden, dass es beim Kieler Immobilien Dialog auch um mich und meine persönliche Entwicklung geht. Ich freue mich darauf, gleich anzufangen, Impulse von hier im Unternehmen umzusetzen."

Daniel Schafer von der Wankendorfer eG fügte der durchweg positiven Bilanz der Teilnehmer eine weitere Erkenntnis hinzu: „Nach den Tagen hier verstehe ich meinen Vorstand besser." Der Kieler Immobilien Dialog 2017 findet vom 30. Juni bis zum 4. Juli statt. Aufgrund der nationalen Öffnung empfiehlt sich eine frühzeitige Anmeldung.

Red.

VIELE HOHE TIERE, **VON UNS GERETTET.**

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

Eines von vielen tausend geförderten Denkmalen.

Wir erhalten Einzigartiges. Mit Ihrer Hilfe.

Spendenkonto

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

www.denkmalschutz.de

DEUTSCHE STIFTUNG DENKMALSCHUTZ

Wir bauen auf Kultur.

Führung / Kommunikation

Was sind Nebenkosten? FLÜWO Auszubildende erklären Fragen rund ums Wohnen per Video. Eine Idee zum Nachmachen!

Wie funktioniert eigentlich eine Baugenossenschaft? Und was ist in einem Mietvertrag oder der Nebenkostenabrechnung definiert? Diese und weitere Fragen beantworten die Auszubildenden und dualen Studenten der FLÜWO in ihrem YouTube-Kanal.

Auszubildende Karina Hüneke (r.) beantwortet Fragen zum Mietvertrag

In einem gemeinsamen Workshop von Fachabteilungen und Auszubildenden wurden die am häufigsten auftretenden Fragen zu den Themen Baugenossenschaft, Mietvertrag und Nebenkostenabrechnung definiert. In den auf dieser Grundlage produzierten Videos werden hierauf Antworten von den Nachwuchskräften der FLÜWO gegeben. Zusätzlich werden komplexe Sachverhalte in Animationen leicht verständlich dargestellt.

Kundenkommunikation wird vereinfacht

„Mit den Videos erhalten unsere Mieter und Mietinteressenten die Möglichkeit, häufig gestellte Fragen schnell und einfach beantwortet zu bekommen. Bei unseren Kunden werden so Unklarheiten rund um das Mietverhältnis ausgeräumt und unsere Mitarbeiter in ihrer täglichen Arbeit entlastet“ sagt FLÜWO-Vorstand Rainer Böttcher.

Dominik Ottmar

Über folgenden Link sind alle Videos verfügbar: http://www.fluewo.de/aktuelles/erklaervideos

Die FLÜWO Bauen Wohnen eG wurde am 6. August 1948 gegründet und bietet heute ihren Mitgliedern über 9.000 Mietwohnungen in 24 Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg und im Raum Dresden. Die FLÜWO ist als Genossenschaft von Interesseneinflüssen Dritter unabhängig und nur dem Wohl ihrer etwa 9.900 Mitglieder verpflichtet

MEDIENPARTNER:

Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

STATIONEN DER TOUR 2016:

TURNIER BERLIN-BRANDENBURG: 27. MAI 2016

TURNIER HESSEN: 10. JUNI 2016

TURNIER BADEN-WÜRTTEMBERG: 24. JUNI 2016

TURNIER BAYERN: 08. JULI 2016

TURNIER NORDRHEIN-WESTFALEN: 19. AUGUST 2016

TURNIER NORDDEUTSCHLAND: 02. SEPTEMBER 2016

TURNIER SACHSEN-THÜRINGEN/SIEGERTURNIER: 15. OKTOBER 2016

ANMELDUNG & WEITERE INFORMATIONEN UNTER:

WWW.WOWIGOLFTOUR.INFO

WOWI golftour 2016

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

Führung / Kommunikation

Bauen mit Bauträger birgt besondere Gefahren, deshalb Kaufvertrag vom Notar vor Unterzeichnung zur Prüfung zuschicken lassen

Bauträger müssen sich in großen Städten kaum Sorgen um die Vermarktung ihrer Projekte machen: Eigentumswohnungen verkaufen sich dort praktisch von selbst, konstatiert der Verband Privater Bauherren (VPB). Einher mit dem Boom geht auch eine unerfreuliche Entwicklung: Wo das Angebot knapp ist, und die Käufer bedingungslos alles akzeptieren, haben Bauträger keine Veranlassung, sich mit kritischen Bauherrenfragen auseinanderzusetzen.

Erst prüfen, damit keine dunklen Wolken über Ihrem Neubau liegen. Foto Warda

Vertragsentwurf vor der Unterschrift prüfen lassen

Dabei wäre es ideal, wenn Käufer den Vertragsentwurf vor der Unterschrift vom unabhängigen Experten prüfen ließen, damit sie wissen, auf was sie sich einlassen. Dazu haben sie sogar 14 Tage Zeit, denn der Notar muss ihnen zwei Wochen vor der Protokollierung alle Vertragsunterlagen zuschicken. Die Vertragsprüfung ist sinnvoll, denn gerade der Kauf vom Bauträger birgt besondere Gefahren: Bleibt der Bau wegen Insolvenz stecken, kann der Käufer nach den üblichen Vertragsmodellen beispielsweise nicht vom Vertrag zurücktreten, ohne sein bisher gezahltes Geld zu riskieren. Außerdem kann ihn die Bank des Bauträgers mit der Auszahlung des Gegenwerts der Bauruine abspeisen, egal, wie viel er tatsächlich schon bezahlt hat. So oder so kann der Käufer die Wohnung also gegen seinen Willen und mit Verlust verlieren. Deshalb ist es wichtig, vorab Vertrag und vor allem Zahlungsplan prüfen zu lassen und Abschlagszahlungen wirklich nur entsprechend dem Baufortschritt zu überweisen.

Eva Reinhold-Postina

Führung / Kommunikation

Vivawest-Mieter machen ein Jahr lang den E-Auto-Mobilitätstest

Anfang August übergaben Kundencenterleiter Martin Püschel, Vivawest-Projektbeauftragte Dörthe Hoffmann und Andreas Allebrod, Geschäftsführer der Drive Car Sharing GmbH, einen Nissan Leaf an die Familien Siegels und Katke. Im Rahmen des Forschungsprojekts Ruhrautoe verschafft VIVAWEST der ausgewählten Mietergemeinschaft in der Böhlerheide ab jetzt zusätzliche Mobilität. Zwölf Monate lang können sie nun diese Extra-Mobilität mit gutem Gewissen genießen und gemeinsam das E-Auto nutzen. Damit das auch gut funktioniert, ist für das E-Auto auch ein eigener Parkplatz mitsamt Ladestation reserviert und gekennzeichnet.

Bei der Übergabe des E-Autos. v.l.n.r.: Vivawest-Mieter Max, Holger und Heike Katke, Jana Siegels mit Sohn Jan Paul. Hinter dem Auto sind zu sehen v.l.n.r.: Andreas Allebrod, Geschäftsführer der Drive CarSharing GmbH, Mieterin Jana Siegels, Dörthe Hoffmann, Projektleiterin bei Vivawest und Martin Püschel, Kundencenterleiter bei Vivawest zu sehen

Jana Siegels hatte sich mit Sohn Jan Paul und den Nachbarn, Heike, Holger und Max Katke für die einjährige, kostenlose E-Auto-Nutzung beworben und den Zuschlag erhalten. „Abgesehen von dem fast lautlosen Fahrspaß möchten wir so ressourcenschonend wie möglich unterwegs sein und auch andere für die EMobilität begeistern“, sagt sie. „Zugleich wollen wir mit dem Carsharing-Projekt testen, ob dadurch vielleicht ein Familien-Zweitwagen entfallen kann“, ergänzt sie. Die beiden jungen Männer, Jan Paul und Max, besitzen nämlich kein eigenes Fahrzeug.

Für Vivawest erklärt Martin Püschel: „Mit dem Einsatz von Elektromobilen hier in Hagen wollen wir einen aktiven Beitrag leisten, Umweltschutz und Mobilität miteinander zu verknüpfen. In Verbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr ist das Projekt Ruhrautoe eine umweltfreundliche und kostengünstige Alternative für die Menschen, mobil zu bleiben.“ „Wir wollen den Mietern mit unserer Initiative eine komfortable Ergänzung zur vorhandenen öffentlichen Infrastruktur ermöglichen“, fasst Dörthe Hoffmann die Motivation von Vivawest zusammen.

Vielleicht entfällt der Familien-Zweitwagen

So können Menschen Elektroautos testen

Seit 2010 hat das Unternehmen in Gelsenkirchen, Bottrop und Duisburg bereits Erfahrungen mit elektrischen PKW gesammelt. Im Rahmen von Ruhrautoe wird das Angebot für Vivawest-Mieter nun deutlich ausgeweitet. Deshalb hat das Wohnungsunternehmen für Standorte in Bochum, Duisburg und Hagen – wie hier die Böhlerheide – E-Mobile angemietet, die ausgewählten Mietergruppen für ein Jahr kostenlos zur Verfügung gestellt werden. Voraussetzung für die Nutzung dieser Fahrzeuge ist eine zuvor bei Vivawest eingegangene Bewerbung und die Bereitschaft, die über den Nutzungszeitraum gesammelten Erfahrungen zur Verfügung zu stellen.

„CarSharing ist das ideale Werkzeug, um den Menschen eine Möglichkeit zu bieten, Elektromobilität zu testen", erklärt Andreas Allebrod. Die im „Feldversuch" gesammelten Nutzungsdaten werden mittels Datenlogger anonymisiert erfasst und im Zuge der wissenschaftlichen Begleitforschung an den Lehrstuhl für Mechatronik an der Universität Duisburg-Essen übermittelt und dort ausgewertet. Mit den auf diese Weise gewonnenen Erkenntnissen lassen sich künftig passgenaue Mobilitätsangebote formulieren.

Thomas Wels
Dr. Marie Mense

1,15 Mio. Euro Förderung

Ruhrautoe wird im Rahmen der Modellregion Elektromobilität des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) mit 1,15 Mio. Euro gefördert. Koordiniert werden die Modellregionen dabei von der Now Nationale Organisation Wasserstoff- und Brennstoffzellentechnologie. Das Projekt wird durchgeführt von: Vivawest Wohnen, wo das Herz schlägt. Als einer der führenden Wohnungsanbieter in Nordrhein-Westfalen bewirtschaftet Vivawest mehr als 120.000 Wohnungen in 76 Kommunen an Rhein und Ruhr, bei uns wohnen etwa 300.000 Menschen. Darüber hinaus bieten vier in den Konzern integrierte Immobilien- Dienstleistungsunternehmen Serviceleistungen rund um das Wohnen zum Nutzen unserer Mieter an. Im Rahmen eines nachhaltigen Geschäftsmodells verbindet Vivawest ökonomische Effizienz mit sozialer Verantwortung für Kunden, Mitarbeiter und die Region und entwickelt qualitätsvolle Lebensräume für breite Schichten der Bevölkerung.

Marketing

Sozialbau AG in Wien: Ein Turbo mit der Marke WBI

Die neue Seestadt Aspern ist nicht nur von europaweit beachtlichen Dimensionen geprägt, sondern auch von ausnehmend rascher Realisierungszeit und einem finanzpolitischen Durchstart: erstmals Mietwohnungsbau ohne öffentliche Förderungsmittel. ERNST KOCH beschreibt die Systematik der Wiener Wohnbauinitative 2011 und ihre Umsetzung

Blick von oben ins urbane Viertel. Foto: Robert Newald

Dass ein ehmaliges Flugfeld, auf dem auch schon Autorennen stattfanden, Begriffe wie „Turbo" oder „Schubkraft" nahelegt, mag Zufall sein. Nüchterne Realität war zu Jahresende 2010 die Erkenntnis, dass für das Großprojekt Seestadt Aspern wohl Pläne und Notwendigkeit vorlagen, jedoch weder die Ressourcen noch die Gelder für ihre Realisierung. Abheben sollte das Vorhaben durch ein völlig neuartiges Modell der Wohnbaufinanzierung, das im März 2011 durch eine „Call"-Auslobung der Stadt Wien startete, die mit dem Angebot eines Konsortiums aus VIG (Wr. Städtische unter Günter Geyer) und Erste Bank für die Schaffung von 3.000 Wohnungen beantwortet wurde. Der Zuschlag dafür erfolgte im August selben Jahres und als Dritte im Bunde fungierte die Sozialbau AG als Umsetzungspartner und zentraler Projektsteuerer.

Sozialbau AG als Umsetzungspartner und zentraler Projektsteuerer.

Erfolgsfaktoren. Ziel der Initiative war und ist es, Wienerinnen und Wienern eine frei finanzierte Ergänzung zum geförderten Wohnbau mit ähnlich günstigen Konditionen sowie hoher Wohn- und Lebensqualität zu eröffnen. Konkret: Die Finanzierungsmiete liegt im Durchschnitt bei wertgesicherten 6,10 Euro und 150 Euro Eigenmittel pro m2, die Stadt Wien stellt Darlehen und Grundstücke bei.

Doch die Finanzierungs-Alternative ist nicht das einzige Novum. Die WBI-Konstruktion erlaubt eine deutliche Beschleunigung eingefahrener, zeitraubender Genehmigungsverfahren, gefördert weiters durch ein neuartiges „kooperatives Planungsverfahren" (Leitung Wilhelm Zechner), das elf GBV-Unternehmen, 18 Architektenteams und 5 Landschaftsplaner an einen Tisch brachte.

Zur Sicherung angestrebter Qualitäten wurde ein eigener WBI-Beirat eingerichtet, Hauptziel der Vorgangsweise war eine gemeinsame, übergreifende Ideenfindung für alle Baufelder mit letztlich insgesamt 1.603 Wohnungen (davon 727 der Sozialbau-Gruppe).

Einzug nach 15 Monaten Bauzeit

Schnelligkeit. Die kooperativ erzielte Zeit und Kosteneffizienz lässt sich anhand einiger Daten illustrieren. Der erste Workshop aller Beteiligten ist mit 29. 11. 2011 datiert, der Abschluss der Entwurfsarbeit und deren Einreichung mit 21. 2. 2012, bereits einen Monat darauf erfolgte die Freigabe durch den Qualitätssicherungs-Beirat, die erste Baubewilligung traf am 27. Februar 2013 ein. Im frühesten Fall war Baubeginn am 2.5.2013, erste Übergaben an die Mieter erfolgten am 1.12.2014 – nach „rekordverdächtigen" 15 Monaten.

Dafür, dass die gebotene Realisierungs-Geschwindigkeit keineswegs an Qualitätskriterien hindert, stehen einige „Add-Ons" wie eine große Zahl von Gemeinschafts- und Freizeitelementen (am auffälligsten mehrere Schwimmbäder) oder kommunikationstechnische Novitäten wie weitverzweigte Glasfaserleitungen, es handelt sich um das erste große, auch über Facebook publizierte Immobilienprojekt. Verwirklicht wurde dank koordinierter Planungsweise große Sammelgaragen, auch ein gemeinsames Konzept für die Nutzung von Erdgeschoßzonen und für Geschäftsbereiche ist im Werden.

Präzise eingehalten wurde zudem der vorgegebene Kostenrahmen (umsichtig dirigiert von Sozialbau-Dir. Bernd Rießland). Der Gesamtrahmen der Wiener Wohnbauinitiative ist auf die Schaffung von 6.000 Einheiten ausgelegt. Aktuelle Projekte entstehen in mehreren Bezirken, auch in Aspern ist erst die Startstufe – damit aber das Herzstück des Stadtviertels der Zukunft – erledigt. Vorläufig bilanziert wird eine vernünftige, vor allem effiziente Wohnbau-Alternative, die offenbar zur Zufriedenheit der Kunden wirkt: Aus der Seestadt sind bisher keine besonderen Konflikte bekannt, schöne Sonnentage werden am Seestrand oder einem der beiden Schwimmbecken, vielleicht auch beim Promenade-Flanieren genossen.

Übergabe im Führungsteam

Kooperatives Teamwork trotz unterschiedlicher Schwerpunkte: Wilhelm Zechner (rechts), Bernd Rießland (Mitte) und Ernst Bach bilden das neue Vorstandtrio, Foto: vogus.at

Ende Juni 2016 erfolgt eine Neuordnung im Vorstandsteam der Sozialbau AG. Generaldirektor Herbert Ludl übergibt die Staffel an seine drei bisherigen Kollegen, eine nahtlose Fortsetzung des Erfolgskurses ist damit gesichert. Langzeit-Generaldirektor Prof. Dr. Herbert Ludl überantwortet nach 32 Jahren an der Sozialbau-Spitze ein in jeder Hinsicht erstklassig aufgestelltes Wohnbauunternehmen.

Die jährlich vorgelegten Bilanzzahlen zeichnen eine ebenso steile Aufwärtskurve wie die Anzahl der seit 1964 errichteten Wohnungen, Geschäftslokale und Garagenplätze – doch das ist längst nicht alles. Als herausragend zu klassifizieren sind Entwicklungsschübe hin zu einem hochmodernen Kundenzentrum und Kundenservice, zu einer konsequenten Förderung von Bewohner-Nachbarschaften und Gemeinschaftsbildung, zu einer effizienten Hausbewirtschaftung, die trotz hoher Bauqualität nach wie vor die mit Abstand günstigsten Wohnkosten gewährleistet. Herbert Ludl – Jahrgang 1944 – konnte 2014 das 60-Jahre-Jubiläum „seiner" Sozialbau und seinen persönlichen Funktions-Dreißiger präsentieren, ab Juni 2016 wird er sein Lebenswerk etappenweise abgeben.

Prof. Dr. Herbert Ludl. Foto: Sozialbau

Die Übergabe im Vorstandsteam ist geregelt, Abschiede als gewählter Obmann der Genossenschaften Familie, Wohnbau und Volksbau sowie als Landesobmann der gemeinnützigen Bauvereinigungen Wiens werden wie gewohnt präzise geplant. Das neue Vorstandstrio ist dank langjähriger Zusammenarbeit mit allen Materien des Unternehmens bestens vertraut:

• Bmstr. Wilhelm Zechner (Jahrgang 1952) ist seit 1986 als Leiter der technischen Abteilung tätig, erfüllt zahlreiche Funktionen unter anderem in der Wiener gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, ist seit 1998 Vorstandsdirektor und übernimmt nun die Position als Generaldirektor (Vorstandsvorsitzender).

• Dr. Bernd Rießland (Jahrgang 1955) hat langjährige, vielfältige Erfahrung im Bereich der Immobilien- und Wohnbau-Finanzierung sowie der Wirtschaftsförderung gesammelt und nimmt im Sozialbau-Führungsteam seit 2010 die Funktion des Finanzvorstandes ein.

• Dir. Ernst Bach (Jahrgang 1961) hat nach technischer Ausbildung 1992 seine Sozialbau-Laufbahn begonnen, unter anderem als Geschäftsführer der HOB und als Leiter der Abteilung „Allgemeine Dienste“, sprich aller Agenden der Hausverwaltung. Im Juli 2015 rückte er zum „FM“-Vorstand des Unternehmens auf.

Trotz unterschiedlicher Fachkarrieren und teils spezialisierter Aufgabenbereiche verspricht der Dreiervorstand eine kooperative Arbeitsweise: „Es wird jeder für alle Bereiche und Anliegen Verantwortung übernehmen, wir werden ein Teamwork mit intensiver gegenseitiger Information und laufendem Austausch von Aufgaben pflegen“.

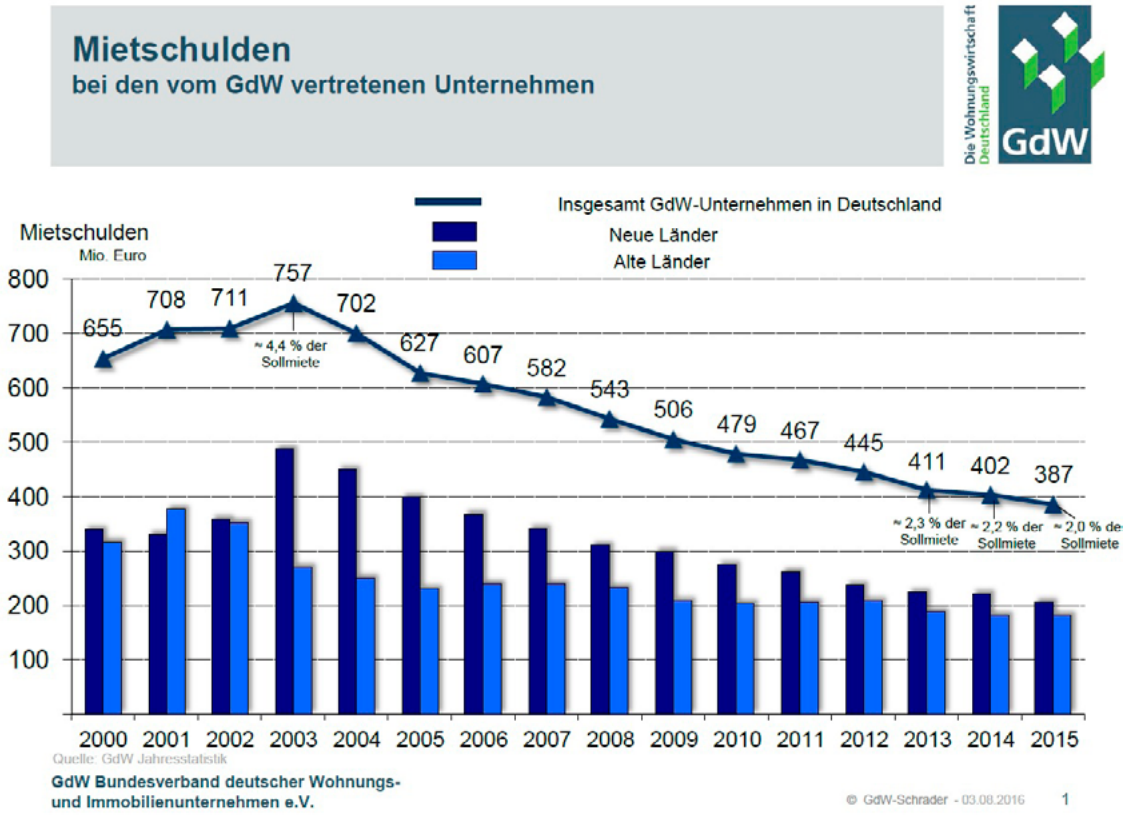
Der Artikel ist entnommen aus unserer österreichischen Partnerzeitschrift Wohnen Plus. Autor ist Ernst Koch. Weitere Informationen über die Sozialbau, Gemeinnützige Wohnungs-AG im Internet unter www.sozialbau.at .

Führung / Kommunikation

2015 sanken die Mietschulden der GdW-Unternehmen auf 387 Mio. Euro – fast 50 Prozent weniger als 2003

Die rund 3.000 im GdW organisierten Wohnungsunternehmen verzeichnen im Jahr 2015 erneut einen Rückgang bei den Mietschulden. Diese sind bundesweit um 3,9 Prozent auf 387 Mio. Euro gesunken. Damit ist es den Unternehmen gelungen, die Mietschulden seit dem Jahr 2003 (757 Mio. Euro) um 370 Mio. Euro zu reduzieren. Das ist ein Rückgang um rund 49 Prozent.

Dementsprechend ist der Anteil der Mietschulden an den jährlichen Gesamtmieteinnahmen der GdW-Unternehmen ebenfalls rückläufig. Im Jahr 2014 betrugen die Mietschulden 2,2 Prozent der Jahressollmiete, 2015 waren es 0,2 Prozentpunkte weniger. Seit dem Höchststand der Mietschulden im Jahr 2003 hat sich der Anteil der Mietschulden an der Sollmiete damit von 4,4 Prozent auf 2,0 Prozent mehr als halbiert.



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

Diese Daten und Fakten gehen aus der aktuellen Jahresstatistik der GdW-Wohnungswirtschaft hervor.

„Die positive Entwicklung hängt mit der wirtschaftlich stabilen Lage in Deutschland zusammen“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko. „Dieser Trend wird aller Voraussicht nach weiter anhalten, auch wenn er sich weiter verlangsamen wird.“ Der Rückgang der Mietschulden über die vergangenen Jahre ergibt sich auch aus dem aktiven und sozialen Vermietungs- und Mietschuldenmanagement sowie eigenen Beratungs- und Betreuungsangeboten der Wohnungsunternehmen für säumige Zahler. Darüber hinaus besteht eine vielfältige Zusammenarbeit mit öffentlichen Schuldnerberatungs- und sozialen Einrichtungen. So arbeiteten die Unternehmen darauf hin, dass Mietrückstände gar nicht erst dauerhaft entstehen.

Um Mietschulden vermeiden zu können, sei es aber ebenso wichtig, dass Vermieter bzw. Wohnungsunternehmen vor Abschluss eines Mietvertrags – also bei der Kontaktaufnahme und Informationsbeschaffung – die Mietbewerber erfolgreich dahingehend prüfen können, ob sie zahlungsfähig und zahlungswillig sind. Vermieter müssen entsprechende Bonitätsauskünfte über Mietbewerber einholen dürfen, denn sie dienen auch dem Mieter als Schutz vor Überschuldung.

Die westdeutschen GdW-Unternehmen führten zum Jahresende 2015 rund 181 Mio. Euro Mietschulden in ihren Büchern, die ostdeutschen rund 205 Mio. Euro.

Katharina Burkardt

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-und Immobilienunternehmen e.V.

Führung / Kommunikation

Brexit, Märkte ausloten, Zukunftsstrategien entwickeln. Themen zur EXPO REAL – Projektleiterin Claudia Boymanns stimmt uns ein

Auf der EXPO REAL vom 4. bis 6. Oktober 2016 trifft sich die internationale Immobilien- und Investmentindustrie. Es geht um konkrete Geschäftsabschlüsse, um die Pflege von Kontakten. Aber eben auch um die großen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Themen. Claudia Boymanns, Projektleiterin der EXPO REAL, spricht zu den Kernthemen 2016: die Folgen des Brexit, der Blick in die europäischen Märkte und über Grand Plaza, das neue Messekonzept für den Handel.

Der BID-Stand (Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland) mit dem GdW, ZIA, IVD und BFW wieder Anlaufstation der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Am Messe-Mittwoch hat EU-Kommissar Günther Oettinger sich angesagt. Foto Messe München

Claudia Boymanns, Foto Messe München

Vom 4. bis 6. Oktober 2016 öffnet die EXPO REAL wieder ihre Tore auf der Messe München. Was sind die großen Themen der diesjährigen Ausgabe?

Claudia Boymanns: Ein Thema, das uns alle generell beschäftigt, ist der Brexit. Da die britische Entscheidung die europäischen Immobilienmärkte beeinflussen wird, findet sich das Thema natürlich auch in unserem Konferenzprogramm wieder: Nach wie vor boomen die Immobilienmärkte, doch immer öfter stellt sich die Frage, wie lange der Kapitaldruck und der Druck auf die Renditen noch anhalten und was diese Entwicklung für langfristige Investments bedeutet. So diskutieren unter anderem die Big Player über ihre Investmentstrategien, werden die Kapitalströme genauer betrachtet und wird dabei auch die Frage beantwortet, wie lange diese positive Situation noch anhält. Trotz aller Erfolge nehmen doch auch die Irritationen zu. Gerade in dieser Hinsicht bieten wir als international führende Fachmesse die beste Plattform, um Entwicklungen und Märkte auszuloten und die künftigen Herausforderungen der Immobilienwirtschaft zu diskutieren.

Die EXPO Real positioniert sich als Europas wichtigstes Netzwerk für Immobilien und Investitionen. Woran machen Sie das fest?

Claudia Boymanns: Wir sind die größte B2B-Messe der Branche in Europa. Die Ausstellernachfrage ist auch in diesem Jahr hoch, so dass die sechs Messehallen mit 64.000 Quadratmetern fast ausgebucht sind. Bei den Teilnehmern erwarten wir ebenfalls eine positive Entwicklung.

Bei uns präsentieren sich neben vielen internationalen Unternehmen aus der Immobilienwirtschaft auch Städte und Regionen aus ganz Europa, und zwar von Stockholm bis Rom, von Lissabon bis Moskau. Dazu kommen mehrere Länderpavillons wie Club France, Swiss Circle, Holland Metropol und Holland Property Plaza, Austria und ein weiterer Gemeinschaftsstand aus Österreich (Europa's Mitte), der North America Meeting Point und Luxembourg. Neu dabei ist dieses Jahr ein groß angelegter Gemeinschaftsstand Italien. Hier präsentieren sich Aussteller des jeweiligen Landes gemeinsam und lenken die Aufmerksamkeit auf den Standort generell.

Auch unser Konferenzprogramm ist konsequent international ausgerichtet, sowohl was die Themen als auch die Podiumsteilnehmer betrifft. So stehen im INVESTMENT LOCATIONS FORUM die internationalen Märkte im Mittelpunkt. Der Blick richtet sich hier auf Westeuropa, die Iberische Halbinsel, aber auch nach Zentral- und Osteuropa, auf die USA und – in diesem Jahr erneut – auf Afrika südlich der Sahara.

Sie haben ein neues Angebot für den Handel entwickelt. Was ist „Grand Plaza" und was sind Ihre Ziele?

Claudia Boymanns: Mit der Grand Plaza erhält der Handel eine eigene Plattform für Information, Austausch und Gespräche. Wir haben hier eine rund 500 Quadratmeter große Networking-Area mitten in der Halle C2 geschaffen. Adressaten sind expansionsorientierte Händler, Projektentwickler, Investoren und Partner des Handels. Wir haben das Konzept der Grand Plaza gemeinsam mit und für unsere Kunden entwickelt. Die positive Resonanz bestätigt uns. Damit knüpfen wir auch an ähnliche, sehr erfolgreiche Konzepte für den Tourismus- und Logistikbereich an. Wie die World of Hospitality und der LogReal Campus soll auch die Grand Plaza ein Kristallisationspunkt für alle mit dem Handel befassten Unternehmen und Messeteilnehmer sein.

Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

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

Anmeldung

Führung / Kommunikation

12. Sommerakademie der Wohnungswirtschaft – GdW zeichnet die besten Immobilien-Ökonomen 2015 aus

Der GdW hat anlässlich der Sommerakademie der Wohnungswirtschaft in Bochum die besten Immobilien-Ökonomen (GdW) des Jahres 2015 ausgezeichnet. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft gratuliert den drei Preisträgern zu ihren hervorragenden Gesamtleistungen. Jeder der ausgezeichneten Preisträger wurde von einer der bestehenden Ausbildungsakademien für den Preis vorgeschlagen. „Unsere Nachwuchskräfte bestätigen erneut die durchgängig hohe Qualität der wohnungswirtschaftlichen Ausbildung. Ihre Leistungen untermauern das hervorragende Angebot an Fort- und Weiterbildung in unserer Branche“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Sarah Forstner
Abschluss an der AWI –Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH in Stuttgart
Customer Relationship Management (CRM) in der Wohnungswirtschaft – Ein theoretischer Ansatz zur Steigerung der Mieterbindung aus Unternehmensperspektive –
Die Abschlussarbeit zum Download finden Sie hier.

Jennifer Jeß
Abschluss an der EBZ Business School – University of Applied Sciences in Bochum
Altersgerechtes Wohnen – **Die Abschlussarbeit zum Download finden Sie hier.**

Sven Kiss
Abschluss an der BBA - Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. in Berlin
Stakeholderorientierte Nachhaltigkeitsberichterstattung. Mit der Wesentlichkeitsanalyse Anspruchsgruppen einbeziehen und von Rückkopplungseffekten auf die Geschäftstätigkeit profitieren - aufgezeigt am Beispiel der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE. –
Die Abschlussarbeit zum Download finden Sie hier.

Mit der nun 12. Sommerakademie hat sich ein Erfolgsmodell für Personalförderung fest etabliert. Die Wohnungswirtschaft bietet damit ihren talentierten Nachwuchskräften die Möglichkeit, in Workshops, durch Fachvorträge und im Erfahrungsaustausch ihr Wissen und ihre Kompetenzen sowie ihr Netzwerk zu erweitern und sich auszutauschen. Denn qualifizierte und motivierte Mitarbeiter sind entscheidende Erfolgsfaktoren für die Unternehmen. Diejenigen, die morgen leitende Positionen in den Wohnungsunternehmen bekleiden sollen, müssen heute verantwortungsvoll darauf vorbereitet werden.

Die viertägige Veranstaltung steht in diesem Jahr unter dem Motto „Flüchtlinge und Quartiersentwicklung“. Die jungen Nachwuchskräfte beschäftigten sich unter anderem mit den Themen Digitalisierung, Energiewende, Migration und Quartiersentwicklung sowie mit den konkreten Herausforderungen und Chancen für das interkulturelle Vermieten und Wohnen.

Die Sommerakademie der Wohnungswirtschaft findet jedes Jahr beim EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft statt und hat sich zum Ziel gesetzt, Nachwuchsführungskräfte der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auf die Zukunft vorzubereiten.

Katharina Burkardt