AVW

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 114 | März 2018

Editorial	3
Gebäude / Umfeld	17
Marketing	10
Führung/ Kommunikation	22
Energie / Umwelt	32
Sozialmanagement	43
Personalien	45

Graffiti-Prävention in der Frankfurter Naxos-Halle – Selbstbewusstsein aus der Spraydose – Wertvolle Tipps und Tricks vom Graffiti-Profi

Vor einigen Jahren hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/ Wohnstadt ein Streetworkerprojekt ins Leben gerufen. Ob bei gemeinsamen Fußballevents, Hip-Hop-Festivals, Stadtrundgängen, Besuchen im Jugendtheater oder anderen Aktivitäten... Seite 41

Deutscher Bauherrenpreis 2018 – von der "Stadtreparatur durch Wohnungsbau" bis zum "Wohnen über dem öffentlichen Parkplatz" verliehen – mit 12 Videos der Preisträger

Bei einer festlichen Preisverleihung im Rahmen der Berliner Baufachmesse bautec wurden am 21. Februar 2018 vor 400 Gästen aus Politik und Wirtschaft die Preise des Wettbewerbs zum Deutschen Bauherrenpreis vergeben und die Nominierten gewürdigt. Unter dem Vorsitz ... Seite 4

Haftung des Grundeigentümers für Nachbarschäden – und wie sieht es die Versicherung, Herr Senk?

Die wenigsten Grundeigentümer werden sich Gedanken über mögliche Folgeschäden ihrer Nachbarn machen, wenn sie Handwerker mit der Ausführung von Arbeiten an ihrem Haus beauftragen. Dies kann jedoch ein folgenschwerer Fehler sein, wie eine jüngst ergangene Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) zum Thema Nachbarrecht belegt (BGH Urteil vom 09. Februar 2018, Az.: V ZR 311/16) ... Seite 30

AGB
Kontakt
Impressum
Richtlinien
Mediadaten
Ihr Account

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: GASAG versorgt berlinovo bundesweit mit CO2 neutralen Grün-Strom - Frühjahrs-Check bei Solaranlagen verhindert Ertragseinbußen - Haftung des Grundeigentümers für Nachbarschäden – und wie sieht es die Versicherung, Herr Senk?

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Editorial

3 Liebe Leserin, lieber Leser. - Bauherrnpreise 2018 – 12 Lösungen, die Mut zum Nachahmen machen

Gebäude / Umfeld

4 Deutscher Bauherrenpreis 2018 - von der "Stadtreparatur durch Wohnungsbau" bis zum "Wohnen über dem öffentlichen Parkplatz" verliehen – mit 12 Videos der Preisträger

Marketing

10 Der Website-Check für Wohnungsunternehmen. Beantworten Sie fünf einfache Fragen und Sie wissen, ob Ihr Auftritt noch zeitgemäß ist

Gebäude / Umfeld

12 „BAUEN MIT WEITBLICK. Bezahlbar zusammenwohnen" - Forschungsprojekt abgeschlossen - KoWo Erfurt baut Pilot-Bau

14 Modern, bezahlbar, energetisch optimiert - Jede neue Wohnung zählt - NH Nassauische Heimstätte/Wohnstadt stockt in Darmstadt auf

16 Lipsia" eG: Grünau-Zuzügler der Lipsia deutlich jünger - Stadt muss mehr in Schulen und Jugendeinrichtungen investieren

18 Bundesbauministerium fördert 2.600 Vario-Wohnungen für Studierende und Azubis - Hendricks zeichnet 20 Modellvorhaben aus

20 Keep it simple - Pilotprojekt „8-Euro-Mietwohnungen" am Hamburger Bramfelder Dorfgraben gestartet

Führung / Kommunikation

22 DV-Präsident Dr. Jürgen Heyers Appell an CDU/CSU/SPD-Regierung: Wohnungsengpässe und regionale Ungleichheiten bekämpfen

24 OB-Barometer 2018 - Digitalisierung, Wohnen und Mobilität für Kommunen wichtiger denn je

26 2017 - Vonovia wächst: FFO 1 um 21 % auf 920,8 Mio. EUR, Leerstand bei 2,5%, 2018 weiter positiv, bis zu 1,4 Mrd. EUR für Neubau und Bestand

30 Haftung des Grundeigentümers für Nachbarschäden – und wie sieht es die Versicherung, Herr Senk?

Energie / Umwelt

32 Frühjahrs-Check bei Solaranlagen verhindert Ertragseinbußen

34 GASAG versorgt berlinovo bundesweit mit CO2 neutralen Grün-Strom

36 Auch das kann Wohnungswirtschaft - GWG München baut für Münchner Volkshochschule neues VHS-Stadtteilzentrum in Moosach

38 Design Thinking - Mehr Agilität für zukunftsorientierte Innovationen in der Immobilienwirtschaft – Hier können sich Unternehmen neu „erfinden"

40 BGH-Urteil: Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen Beschädigung der Mietwohnung erfordert keine vorherige Fristsetzung zur Schadensbeseitigung

Soziales

43 Graffiti-Prävention in der Frankfurter Naxos-Halle - Selbstbewusstsein aus der Spraydose - Wertvolle Tipps und Tricks vom Graffiti-Profi

Personalien

45 Altonaer Spar- und Bauverein erhielt zum sechsten Mal das Gütesiegel „Hamburgs beste Arbeitgeber"

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser. – Bauherrnpreise 2018 – 12 Lösungen, die Mut zum Nachahmen machen

Ich bin begeistert. Eine kleine Veränderung der Rahmenbedingung des Deutschen Bauherrnpreises durch die Jury und das Ergebnis spricht Bände. Nämlich, statt Neubau und Modernisierung als Grundlage der Bewertung zu nehmen, sind es jetzt 11 Themen, die die Jury nach der Sichtung festgelegt hat. Aus vormals Leuchtturm-Projekten, besser Unikaten, werden jetzt Lösungen. Das Bauprojekt erzählt plötzlich eine Geschichte. Sie zeigt klar die heutigen Herausforderungen, vor der die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft steht, die sich bisher hinter den Begriffen „Neubau und Modernisierung" verbargen. Durch das Wegziehen des Schleiers werden die Preisträger so zu echten Ideengebern für die vielen Kollegen in der Republik.

Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de
Gerd Warda; Foto WOWIheute

Sei es die Idee von Stäwog-Architekt Hans Joachim Ewert, eine Schlichtwohnungsanlage aus den 50er Jahre nicht abzureißen, sondern in ein attraktives altersgerechtes Wohnquartier umzubauen.

Oder nehmen wir die Münchner GEWOFAG, die über einem Parkplatz zwischen Fußballplatz und Schwimmbad 100 Wohnungen gebaut hat. Natürlich in effizienter Vorfertigung kostengünstig und schnell. Den Auslobern, die Arbeitsgruppe KOOPERATION des GdW, der Bund Deutscher Architekten BDA und der Deutsche Städtetag, sei Dank und hier gilt „ein weiter so!"

Einen ersten Eindruck, aber auch alle Preisträger-Projekte im Video ab Seite 4

Land auf, Land ab machen Wohnungsunternehmen ihre Bestände attraktiver – modernisieren und verdichten nach. Vorbildlich. Schwierig wird es nur, wenn, wie in Leipzig, die Stadt mit Schul- und Kindergartenbau nicht nachkommt. Hier ein Beispiel der WG „Lipsia" eG. Ab Seite 16

Wo wir gerade beim Modernisieren sind. Wie steht es mit Ihrer Website? Schauen Sie auch regelmäßig drauf, oder geht das im Tagesgeschäft unter? Webside-Expertin Anika Sonntag hat für Sie den Website-Check entwickelt. Sie beantworten fünf Fragen und wissen dann wo Sie stehen. Ab Seite 10

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 115 erscheint am 11. April 2018

März 2018. Ein neues Heft, mit neuen Inhalten.

Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

Gebäude / Umfeld

Deutscher Bauherrenpreis 2018 – von der “Stadtreparatur durch Wohnungsbau” bis zum “Wohnen über dem öffentlichen Parkplatz” verliehen – mit 12 Videos der Preisträger

Bei einer festlichen Preisverleihung im Rahmen der Berliner Baufachmesse bautec wurden am 21. Februar 2018 vor 400 Gästen aus Politik und Wirtschaft die Preise des Wettbewerbs zum Deutschen Bauherrenpreis vergeben und die Nominierten gewürdigt. Unter dem Vorsitz von Heiner Farwick, Präsident des Bundes Deutscher Architekten BDA zeichnete die Jury 12 der 33 nominierten Vorhaben mit einem Preis aus.

Revitalisierung von Wohnsiedlungen: LIVING STREETS Bremerhaven – Barrierefreie und altersgerechte Modernisierung eines Wohnquartiers der 1950er Jahre – Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH; Foto Bernd Perlbach

Das Leitbild “Hohe Qualität zu tragbaren Kosten” des seit 1986 ausgelobten Preises der Arbeitsgruppe KOOPERATION des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Bundes Deutscher Architekten BDA und des Deutschen Städtetages trifft auch heute noch den Kern der Bauaufgaben im Wohnungsbau.

“Kostenbewusstes Bauen mit hoher Qualität - das sind treffende Anforderungen an den Wohnungsbau. Wir brauchen hochwertige und bezahlbare Wohnungen, sowohl im Neubau als auch in der Bestandserneuerung, die einen nachhaltigen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten und in denen die Menschen auch gerne wohnen wollen”, erklärten die Auslober Axel Gedaschko, Präsident des GdW, Heiner Farwick, Präsident des BDA, und Barbara Bosch, Oberbürgermeisterin der Stadt Reutlingen und Stellvertretende Präsidentin des Deutschen Städtetages.

Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesbauministerium, betonte in seiner Einschätzung der Wettbewerbsergebnisse: “Von intelligentem Neubau und innovativer Bestandsentwicklung profitieren die Wohnquartiere und die Innenentwicklung der Städte. Das zeigen die ausgezeichneten Projekte in beispielhafter Weise.” Bei dem Wettbewerb wurden Belange des Denkmalschutzes und der Freiraumplanung eingehend gewürdigt. Daher wurde der Preis durch den Bund deutscher Landschaftsarchitekten bdla und die Deutsche Stiftung Denkmalschutz unterstützt.

An wen gingen die 12 Preise?

Die Preise wurden von der Jury nicht wie in früheren Wettbewerben nach Neubau und Modernisierung unterschieden, sondern 11 Themen zugeordnet, die von der Jury nach Sichtung der Beiträge festgelegt wurden. “Damit war es besser als bisher möglich, der Komplexität und Vielfalt der eingereichten Projekte gerecht zu werden”, erläuterte Heiner Farwick.

Der Preis zum Thema “Revitalisierung von Wohnsiedlungen”
ging an die Bremerhavener städtische Wohnungsgesellschaft, die mit dem Architekten Hans-Joachim Ewert eine Schlichtwohnanlage aus den 1950er Jahren zu einem altersgerechten Wohnquartier umgebaut hat. Der Projektname “Living streets” deutet auf die innovativen Laubengänge als Verbinder der Nachbarschaft rings um den attraktiven Gemeinschaftshof hin.

Das Video zum Projekt ‘Living Streets’ finden Sie hier.

Zum Thema “Umnutzung für das Wohnen”
ist es der Bauwert CA Grafenberger Allee als Bauherrin mit Konrath und Wennemar Architekten Ingenieure BDA gelungen, einen aus großen Rundkörpern bestehenden Bürokomplex in Düsseldorf zu dem ungewöhnlichen Wohnquartier ‚Living Circle’ umzubauen.

Das Video zum Projekt ‘Living Circle’ finden Sie hier.

© Sergio Grazia

Weiterbildung für den gemeinnützigen Wohnungsbau
Ein Angebot der Dachverbände Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Wohnen Schweiz

WOHNENPLUS
FACHMAGAZIN

Bauen in schwierigen Lagen: Finsterwalder Straße, Rosenheim – Familienfreundliches Wohnen in innerstädtischer Lage – GRWS Wohnungsbau- und Sanierungsgesellschaft der Stadt Rosenheim Foto Michael Heinrich

“Bauen in schwierigen Lagen”
war das Thema, das die Wohnungsbau- und Sanierungsgesellschaft der Stadt Rosenheim gemeinsam mit den BDA-Architekten aus bogevischs buero architekten & stadtplaner preiswürdig gestaltet hat. Die Wohnanlage Finsterwalder Straße bietet familienfreundliches Wohnen in einer lärmbelasteten innerstädtischen Lage, die zu einem attraktiven Stadtbaustein mit ruhigem Innenhof verwandelt wurde.

Das Video zum Projekt ‘Wohnanlage Finsterwalder Straße’ finden Sie hier.

Zum Thema “Bauen in Gemeinschaft”
hat die Berliner Bauherrengemeinschaft “Ausbauhaus Neukölln” mit Praeger Richter Architekten einen überzeugenden Beitrag geleistet. Der flexible Innenausbau eines als Rohbau mit hoher Vorfertigung vorgegebenen Wohnhauses in Eigenregie zeigt, dass individuelle Wohnverhältnisse zu erschwinglichen Kosten möglich sind.

Das Video zum Projekt ‘Ausbauhaus Neukölln’ finden Sie hier.

Das Thema “Stadtreparatur durch Wohnungsbau”
wurde von der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit Herwarth Architekten und ARP ArchitektenPartnerschaft bei der Gestaltung der “Neuen Ortsmitte Botnang” vorbildlich umgesetzt. Ein Wohnensemble mit vielfältigen Dienstleistungsangeboten hat eine innerstädtische Brache zur verbindenden Mitte eines Stuttgarter Ortsteils verwandelt.

Das Video zum Projekt ‘Neue Ortsmitte Botnang’ finden Sie hier.

Wie “Neue Wohngebiete”
preiswürdig gebaut werden können, hat die Bauherrin jenawohnen mit Junk & Reich Architekten BDA bei dem Projekt ‚Wohnen mit Weitblick’ auf den Jenaer Friedensberg-Terrassen gezeigt. In exponierter Hanglage ist ein unverwechselbares Wohnquartier für unterschiedlichste Wohnansprüche entstanden.

Das Video zum Projekt ‘Wohnen mit Weitblick’ finden Sie hier.

Der “Weiterbau von Quartieren”
wurde von der Halleschen Wohnungsgenossenschaft FREIHEIT mit Brambach & Dressler Architekten BDA im Hallenser Königsviertel beispielhaft gelöst. Die Bauherrin hat mit der sensiblen und gestalterisch bemerkenswerten Neubebauung einer Brache einen wichtigen Anstoß zur Revitalisierung eines lange durch Leerstand und Verfall geprägten gründerzeitlichen Viertels gegeben.

Das Video zum Projekt ‘Hallenser Königsviertel’ finden Sie hier.

Neue Wohngebiete: Wohnen mit Weitblick – Friedensberg Terrassen, Jena – Neues Wohngebiet vermittelt den Übergang der Stadt zur Landschaft – Jenawohnen GmbH Foto jenawohnen GmbH

Mit "Bauen für Nachbarschaften"
wurde von der Jury ein Thema gewählt, das in besonderem Maße die soziale Ausstrahlung eines Projektes auf sein Umfeld würdigt. Der Preis ging an die Münchener Genossenschaft WOGENO, die mit den Architekten FUNK WA 10 Zwingel Dilg Färbinger Rossmy im Münchener Quartier Domagk Park einen Baukomplex geschaffen hat, der sich mit seinen vielfältigen Nutzungsangeboten an die eigenen Bewohner ebenso wie an die Nachbarschaft richtet.

Das Video zum Projekt 'Quartier Domagk Park' finden Sie hier.

Das Projekt ‚Grüner Weg'
in Köln-Ehrenfeld ist ein bemerkenswerter Beitrag zum Thema "Konversion durch neue Quartiere". Die GAG Immobilien AG zeigt hier mit ASTOC Architects and Planners, Molestina Architekten BDA und Lorber Paul Architekten BDA, wie eine komplizierte Industriebrache zum lebendigen Viertel für Wohnen und Arbeiten werden kann.

Das Video zum Projekt 'Grüner Weg' finden Sie hier.

"Kleine Wohnanlagen"
wurde von der Jury als Thema mit besonderer Bedeutung für den ländlichen Raum gesehen. Dazu lieferte das Projekt NeckarFair der Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen mit Architekturbüro Johannes Martin einen herausragenden Beitrag. Errichtet wurde eine kostengünstige neue Wohnanlage mit vielfältigen sozialen Angeboten.

Das Video zum Projekt 'Neckar Fair' finden Sie hier.

Das Thema "Serielles und modulares Bauen"
wurde von der Jury als so wichtig erachtet, dass zwei Preise vergeben wurden: Das Pilotprojekt "Wohnen über dem öffentlichen Parkplatz" am Dantebad der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG mit Florian Nagler Architekt BDA zeigt, wie dank effizienter Vorfertigung kostengünstiger Wohnungsbau schnell und dazu noch über einem spektakulären Grundstück errichtet werden kann.

Das Video zum Projekt 'Wohnen über dem öffentlichen Parkplatz' finden Sie hier.

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

Kleine Wohnanlagen: NeckarFair Villingen-Schwenningen – Kostengünstige neue Wohnanlage mit vielfältigen sozialen Angeboten – Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen mbH
Foto Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen mbH

Mit dem ‚Bremer Punkt'
hat die landeseigene GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen mit LIN Architekten Urbanisten einen würfelförmigen Bautyp entwickelt, der für die serielle bauliche Ergänzung von Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre geeignet und dabei so flexibel ist, dass er passgenau auf die Bedarfe in den vorhandenen Nachbarschaften eingehen kann.

Das Video zum Projekt 'Bremer Punkt' finden Sie hier.

Die festliche Preisverleihung im Berliner Palais am Funkturm wurde von der Baufachmesse bautec unterstützt. "Wir sind stolz, dass wir diesen für die gesamte Baubranche wichtigen Wettbewerb im Rahmen unserer Messe präsentieren konnten", erklärte Karel Heijs, Geschäftsbereichsleiter Life Sciences, für die bautec.

Die Videos finden Sie auf www.deutscherbauherrenpreis.de oder im Youtube-Kanal des GdW www.youtube.de/GdWBundesverband.

Katharina Burkardt

Energie / Umwelt

Der Website-Check für Wohnungsunternehmen. Beantworten Sie fünf einfache Fragen und Sie wissen, ob Ihr Auftritt noch zeitgemäß ist

Die eigene Website gehört für Wohnungsunternehmen zu den wichtigsten Marketing-Kanälen. Verantwortliche sollten sich daher regelmäßig fragen, ob die Seite noch zeitgemäß ist. Dabei helfen fünf einfache Fragen unseres Website-Checks.

Beispiel für eine responsive Website: Die 2015 mithilfe von stolp+friends gerelaunchte Website der Stäwog Bremerhaven.

1. Ist die Seite responsiv?

Inzwischen verzeichnen die Websites von Wohnungsunternehmen über die Hälfte ihrer Zugriffe über Smartphones. Das heißt: Nutzer haben kleine Bildschirme und leiden unter langsamen Ladezeiten. Damit die Seite auch für diese Besucher gut nutzbar ist, sollte sie responsiv sein – die Darstellung sich also flexibel an das Endgerät anpassen.

2. Lädt die Seite schnell?

Rechenintensive technische Spielereien waren gestern, denn Nutzer von mobilen Geräten sind vor allem eins: ungeduldig. Benötigt eine Seite länger als drei Sekunden zum Laden, springen viele Nutzer gleich wieder ab. Wiederum empfiehlt sich ein Selbsttest: Rufen Sie Ihre Seite einmal vom Smartphone auf, am besten in einer Gegend mit eher schlechtem Empfang.

3. Sind die wichtigsten Inhalte mit sehr wenigen Klicks erreichbar?

Ein Evergreen – und essenziell wichtig. Wenn die Website bei der Vermietung helfen soll, sollten freie Wohnungsangebote von der Startseite aus in MAXIMAL zwei Klicks (bzw. „Touchs“) erreichbar sein. Wenn die Website Sie beim Service unterstützen soll, sollte das Kontaktformular ganz leicht auffindbar sein.

4. Wissen Sie, was auf der Seite passiert?

Wie jede Marketing-Maßnahme verfolgt die Website übergeordnete Zwecke. Um zu wissen, ob sie diese erreicht, sollten sie wissen, was auf der Seite passiert. Dafür setzen die meisten Wohnungsunternehmen entweder Google Analytics oder die Open-Source-Software Matomo (ehemals Piwik) ein. Deren Daten sind essenziell, um zeitgemäßes Online-Marketing betreiben zu können. Nutzen Sie beides nicht, sollten Sie das nachholen.

Anika Sonntag. Foto stolp+friends

5. Wirkt die Seite modern?

Die Website ist ein sehr wichtiger Kontaktpunkt für alle Zielgruppen eines Wohnungsunternehmens. Daher ist es wichtig, dass Ihr Unternehmen nicht allzu altbacken wirkt. Unser Tipp: Zeigen Sie Ihre Website einem modebewussten Menschen unter 30 und fragen sie diesen nach seiner Meinung. Das Ziel sind nicht Begeisterungsstürme: Sofern der oder die Gefragte nicht die Nase rümpft, können Sie zufrieden sein.

Wenn Sie beim Lesen dieses Textes innerlich bis zu zweimal mit dem Kopf geschüttelt haben, genügen wahrscheinlich punktuelle Nachbesserungen – etwa eine Restrukturierung der Seite oder ein „Refresh". Falls Sie dreimal oder öfter verneint haben, sollten Sie einen Relaunch in Betracht ziehen.

Anika Sonntag

Anika Sonntag ist Beraterin und Projektmanagerin bei stolp+friends. Die Marketing-Gesellschaft aus Osnabrück unterstützt Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland – unter anderem beim Relaunch von Websites.

Gebäude / Umfeld

„BAUEN MIT WEITBLICK. Bezahlbar zusammenwohnen“ – Forschungsprojekt abgeschlossen – KoWo Erfurt baut Pilot-Bau

Am 22. Februar 2018 wurden an der Technischen Universität München die Ergebnisse des von der Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt initiierten Forschungsprojektes „Bauen mit Weitblick“ vorgestellt.

Das interdisziplinäre Team.
Foto: KOWO

In den letzten Jahren scheiterten alle Versuche zur deutlichen Kostensenkung im sozialen Wohnungsbau. Es bedarf deshalb eines grundlegenden Wandels auf Seiten aller, die am Bau beteiligt sind. Damit dieser Wandel nachhaltig gelingt, führt kein Weg an wissenschaftlicher Grundlagenarbeit vorbei. „Theorie und Praxis Hand in Hand“ war daher auch der zentrale Ansatz des von KoWo im Jahr 2012 initiierten Forschungs- und Entwicklungsprojektes als Beitrag des Wohnungsunternehmens zum Umdenken.

Nach erfolgreichem Abschluss der Grundlagenarbeit in einem wissenschaftlichen Vorprojekt unter Leitung von Prof. Alfen (Bauhaus Uni Weimar), gefördert vom Freistaat Thüringen, liegen seit Anfang 2018 auch die Ergebnisse des im Rahmen der Forschungsinitiative Zukunft Bau geförderten Forschungsprojekts „Bauen mit Weitblick – Systembaukasten für den industrialisierten sozialen Wohnungsbau“ der TU München (Forschungsvolumen: ca. T€ 700, Förderanteil: T€ 400) vor. Das interdisziplinäre Team aus Forschern und Praxispartner leitete Prof. Winter (Technische Universität München: Lehrstuhl für Holzbau und Baukonstruktion, Professur für Entwerfen und Holzbau, Lehrstuhl für Gebäudetechnologie und klimagerechtes Bauen, Lehrstuhl für Industrial Design; Fraunhofer-Institut für Bauphysik IBP; KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt; Dr. Joachim Brech; Max Bögl GmbH & Co. KG; Regnauer Fertigbau GmbH & Co. KG).

„Unsere Idee war, unter Nutzung standardisierter und seriell umsetzbarer Bauweisen sowie durch Anwendung modernster, digitaler Planungsmethodik zukünftig „Häuser wie Autos“ bauen zu können und damit bezahlbare Neubauwohnungen mit hochwertiger Architektur auf den Markt zu bringen, so Friedrich Hermann.

Projekt und Ergebnis:

Zusätzlich zu dem mehr als 400 Seiten umfassenden Forschungsbericht gibt es einen öffentlich zugänglichen und für alle Unternehmen verwendbaren Handlungsleitfaden, der konkret zeigt, wie man künftig Häuser mit anspruchsvoller Architektur aus einem Baukasten preiswert und schnell bauen kann. Die Methodik gleicht der Plattformstrategie der Automobilindustrie. Seit einem Jahrzehnt werden im Automobilbau auf einer Plattform höchst unterschiedlich Typen vom SUV über den VAN bis hin zum Sportwagen gebaut. Im Forschungsprojekt wurde nicht nur der kostengünstige Wohnungsbau von Morgen erforscht, sondern auch optimale Grundrisslösungen für Wohnungen entwickelt. Bei den Küchen wurde großer Wert daraufgelegt, dass Standardküchen eingebaut werden können, um den zukünftigen Bewohnern zusätzliche Kosten für die Einrichtung zu ersparen. Völlig neu entwickelt wurde auch ein Systembad. Die Bäder sind bedarfsweise barrierefrei und können nach einigen Jahren sogar innerhalb eines Tages saniert werden. Auch an die Bewirtschaftung wurde gedacht. Wartungsarbeiten in den Haustechnikschächten können grundsätzlich außerhalb der Wohnungen und damit störungsfrei für den Mieter durchgeführt werden. Nachgewiesen werden konnte auch, dass aufgrund der hervorragenden Wärmedämmung eine Stromdirektheizung – in den Wänden integriert- für besonderem Wohnkomfort machbar ist.

Damit liegen die Voraussetzungen und die Methodik für einen Systembaukaten für industrielles kostengünstiges Bauen vor. Parallel wurden erste Anwendungen marktreif entwickelt. Im Ergebnis hat das Forschungsprojekt gezeigt, dass mittel- und langfristig deutlich geringere Baukosten und damit sozialverträgliche Mieten möglich sind.

Die Ergebnisse sollen in den Pilot-Bau der Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH in Erfurt in der Tallinner Straße einfließen, welcher am Rande der Geraaue bis zur BUGA 2021 fertiggestellt sein soll.

Cornelia K. Schönherr

Gebäude / Umfeld

Modern, bezahlbar, energetisch optimiert – Jede neue Wohnung zählt – NH Nassauische Heimstätte/ Wohnstadt stockt in Darmstadt auf

Der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen ist groß, Bauland in Darmstadt jedoch knapp. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt nutzt daher seit einiger Zeit die Möglichkeit, durch Quartiersergänzungen und Aufstockungen mehr Wohnraum zu schaffen. Bereits vor zwei Jahren sind auf diese Weise im Stockhausenweg in Darmstadt-Eberstadt sechs Mietwohnungen entstanden. Nun ging es mit dem Nachbargebäude weiter: Die sechs neuen Penthouse-Mietwohnungen Im Brunnenweg 55-59 können zum 1. Mai erstmals bezogen werden. Im Rahmen der Aufstockung wurden zudem die Bestandsgebäude energetisch modernisiert. Insgesamt flossen etwas mehr als zwei Millionen Euro in das Projekt. Mit Blick auf den stetigen Zuzug, den auch die Wissenschaftsstadt Darmstadt zu verzeichnen hat, eine wertvolle Investition, sagt Thomas Türkis, Leiter des zuständigen Servicecenters. „Jede neue Wohnung zählt. Wir haben mit dieser energetisch optimierten Aufstockung das Angebot im Quartier deutlich verbessert, ohne zusätzliches Bauland zu verbrauchen. In Verbindung mit der Modernisierung konnten wir zudem die Energieeffizienz des gesamten Hauses wesentlich verbessern.“

Höher und moderner: Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt hat ihren Bestand im Stockhausenweg in Darmstadt-Eberstadt modernisiert und aufgestockt. Foto: UGN-HWS / Thomas Türkis

422 m2 zusätzliche Wohnfläche

Die neuen drei Zwei- und drei Drei-Zimmer-Wohnungen sind zwischen 56 und 78 m2 groß. Sie haben bodentiefe Fenster, große Bäder sowie eine moderne, offene Wohnküche. Jede Wohnung ermöglicht den Blick auf die Ruine der Burg Frankenstein im nahen Odenwald und verfügt über eine attraktive, nach Westen ausgerichtete Dachterrasse. „Durch die Aufstockung haben wir insgesamt rund 422 m² zusätzliche Wohnfläche geschaffen", ergänzt Thomas Türkis. „Die Wohnungen sind hell und freundlich. Außerdem sind sie so geschnitten, dass sich jeder künftige Mieter – egal ob Single, Ehepaar oder Eltern mit Kind – seinen individuellen Wohntraum problemlos verwirklichen kann." Der Mietpreis liegt bei 9,50 Euro/m². Daraus ergeben sich Kaltmieten zwischen 530 und 740 Euro. Stellplätze am Haus runden das Paket ab und stehen zur Anmietung bereit. Insgesamt hat die Aufstockung rund eine Million Euro gekostet.

Hell, freundlich, großzügig geschnitten: Die neuen Penthouse-Wohnungen im Stockhausenweg in Darmstadt-Eberstadt sind zwischen 56 und 78 m2 groß. Foto: UGNHWS / Thomas Türkis

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt mit Sitz in Frankfurt am Main und Kassel bietet seit 95 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln. Sie beschäftigt rund 720 Mitarbeiter. Mit rund 60.000 Mietwohnungen in 140 Städten und Gemeinden gehört sie zu den führenden deutschen Wohnungsunternehmen. http://www.naheimst.de

Vorzeigeprojekt mit Startschwierigkeiten

Die Bestandswohnungen haben im Zuge der Aufstockung eine Wärmedämmung und neue Fenster bekommen. Außerdem wurden die alten kleinen Balkonaustritte entfernt, die neuen geräumigen Vorstellbalkone werden derzeit angebracht. Darüber hinaus werden die Hauszugänge und die Außenanlagen neu gestaltet. Die Modernisierung kostete insgesamt rund 850.000 Euro, hinzu kommen weitere 165.000 Euro für die Gestaltung der Freianlagen. Der für das Projektteam zuständige Fachbereichsleiter der Nassauischen Heimstätte, Robert Lotz, zeigt sich mit dem Ergebnis mehr als zufrieden. Zwar hätten die intensiven Abstimmungsprozesse mit den Behörden sowie die instabile Wetterlage mit teils sintflutartigen Regenfällen für höhere Belastungen bei Mietern und ausführenden Firmen gesorgt. „Im Lauf der Umsetzung hat sich die Gesamtmaßnahme aber zu einem echten Vorzeigeprojekt entwickelt." Lotz lobte neben dem hausinternen Modernisierungs- und Planungsteam um Bauleiter Jan Kern und Architekt Thomas Völker vor allem die beteiligten Unternehmen. „Alle haben unter Hochdruck Hand in Hand gearbeitet, die Abstimmungen funktionierten besser und besser, so dass wir das Projekt in etwas mehr als einem Jahr realisieren konnten."

Frederik Lang

Führung / Kommunikation

Lipsia“ eG: Grünau-Zuzügler der Lipsia deutlich jünger – Stadt muss mehr in Schulen und Jugendeinrichtungen investieren

Von 50 auf 42 Jahre ist in nur zwei Jahren der Altersdurchschnitt der Menschen gefallen, die neu zur WG „Lipsia“ eG nach Grünau gezogen sind. „Es freut uns sehr, dass wir uns als Genossenschaft auch in Gründau verjüngen können“, so Dr. Kristina Fleischer, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG. Die Bevölkerungsstatistik der Stadt Leipzig bestätigt die Entwicklung für den gesamten Stadtteil: der Durchschnitts-Grünauer ist in den letzten 5 Jahren um gut anderthalb Jahre jünger geworden. Parallel steigt der Anteil der Jugendlichen um fast 6 % auf fast ein Viertel. Diese positive Entwicklung stellt die Akteure auch vor neue Herausforderungen. Die Wohnungsgenossenschaften sind in Bezug auf die Bereitstellung passender Wohnungen gefragt, die Stadt in der Versorgung mit zeitgemäßen Schulen und Betreuungseinrichtungen.

Haus der WG „Lipsia“ eG in der Grünauer Uranusstraße. Foto Lipsia

Im Stadtteil Grünau sind in den letzten 5 Jahren über 4.000 Einwohner dazu gekommen. Nachdem der Stadtteil nach der Wende jahrelang schrumpfte, wächst er nun wieder deutlich. Die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG hat mit über 3.000 Wohnungen in 81 Objekten reichlich ein Drittel ihres Gesamtbestandes in Grünau. Jede Veränderung in der Bevölkerung macht sich hier bemerkbar.

Schulen in gutem Zustand und mit moderner Ausstattung sind ein essentieller Baustein für eine gute soziale Entwicklung in einem Stadtteil. In Grünau haben sich in den letzten Jahren durch fehlende Investitionen Brennpunkte wie an der 84. Oberschule entwickelt, die dringend behoben werden müssen. Das Stadtentwicklungskonzept sieht für die nächsten 12 Jahre Investitionen in Schulen, Sportstätten und Jugendfreizeiteinrichtungen von 40 Millionen Euro vor. „Das ist ein wichtiger Anfang. Aber es muss noch mehr passieren, um die positive Entwicklung im Stadtteil zu unterstützen", mahnt Dr. Kristina Fleischer.

Die WG „Lipsia" eG verringert kontinuierlich ihren Leerstand in Grünau und investiert in komplexe Sanierungen und Modernisierungen der Wohngebäude. Die Kaltmiete von derzeit zur Vermietung angebotenen Wohnungen liegt zwischen 4,14 € pro m² in teilsanierten und bis 6,06 € pro m² in neu sanierten und modernisierten Wohnungen.

Grünau bietet nach umfangreichen Sanierungen sehr gute Wohnungen zu überschaubaren Preisen. Der Anstieg der Mieten war im Stadtteil West, zu dem Grünau gehört, im Vergleich zu anderen Stadtteilen von 2016 zu 2017 mit 5 % am geringsten. Damit erfüllt der Stadtteil eine sehr wichtige Funktion in der Stadt.

Dr. Kristina Fleischer appelliert an die Stadt Leipzig: „Die meisten Grünauer engagieren sich für ihren Stadtteil. Wir unterstützen sie über das Stärken unserer Hausgemeinschaften. Unsere Kraft reicht nicht für die Sicherung des öffentlichen Raums. Auch hier benötigen wir ein noch entschlosseneres Handeln der Stadt." Der Stadtteil braucht dringend Investitionen in seine Infrastruktur.

Die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia" eG wurde 1954 gegründet und ist eines der bedeutendsten genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen Leipzigs. Zu ihr gehören fast 8.000 Wohnungen im Bestand, davon über 3.000 im Stadtteil Grünau sowie eine hauseigene Spareinrichtung.

Die WG „Lipsia" eG arbeitet seit langem aktiv an der Heterogenität des Stadtteils.

Sie entwickelte mit den Kulkwitzer See-Terrassen die ersten Geschossneubauten in Grünau nach der Wende und beginnt in diesem Jahr mit dem ersten Hochhausneubau seit 30 Jahren. Gleichzeitig achtet die WG „Lipsia" eG darauf, auch Wohnungen für Bezieher niedriger Einkommen vorzuhalten. „Wir brauchen einen heterogenen Stadtteil mit einer ausgewogenen sozialen Mischung, für Gutverdiener genauso wie für Menschen mit kleinen Einkommen", so Dr. Kristina Fleischer.

Elisabeth Enders

Gebäude / Umfeld

Bundesbauministerium fördert 2.600 Vario-Wohnungen für Studierende und Azubis – Hendricks zeichnet 20 Modellvorhaben aus

Flexibel, nachhaltig und nicht teurer als 280 bis 300 Euro Warmmiete: Mit dem Programm „Variowohnen“ fördert das Bundesbauministerium preiswerten Wohnraum für Studierende und Auszubildende in Deutschland. Bundesbauministerin Barbara Hendricks hat auf der Baufachmesse bautec in Berlin 20 Modellvorhaben der Öffentlichkeit vorgestellt, die mit 37 Millionen Euro aus dem Zukunftsinnovationsprogramm der Bundesregierung gefördert werden.

Bis Herbst 2020 baut degewo in Berlin Marzahn 255 neue Wohnungen auf eigenem Grundstück in Marzahn. 60 % der Wohnungen sind mietpreisgebunden. 56 Wohnungen werden als Modellvorhaben Variowohnen vom Bundesbauministerium gefördert. degewo-Vorstandsmitglied Sandra Wehrmann: „Wohnungen müssen zu den Lebensphasen und Lebensentwürfen der Mieter passen – hier hat sich in den vergangenen Jahren nicht nur durch die demografische Entwicklung viel verändert. Unsere Verantwortung als kommunales Wohnungsunternehmen ist es, mit guten, bezahlbaren Ideen auf die sich verändernden Bedürfnisse zu reagieren und Gebäude mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen. Mit dem Wohnungstyp Variowohnen wenden wir uns an Auszubildende und Studenten. Am selben Standort werden in weiteren Gebäuden aber auch Wohnungen für Senioren und Familien entstehen.“ Visualisierung: thoma architekten

Hendricks: „Wir brauchen mehr Wohnungen, die flexibel nutzbar sind und deren Warmmiete auch mit geringen Einkommen bezahlt werden kann. Wir denken dabei langfristig. Wir brauchen jetzt viele kleinere Wohneinheiten für junge Leute in der Ausbildungsphase, in zehn Jahren brauchen wir wahrscheinlich mehr Wohnungen für Senioren. In unserem Förderprogramm kombinieren wir beides. Wir fördern innovative Wohnraumkonzepte, die schnell gebaut werden können, nachhaltig sind und intelligente Lösungen für den demografischen Wandel bieten. Die Wohnungen sollen für zukünftige Nutzungen flexibel bleiben -deshalb auch der Name Variowohnen.“

Die Nachfrage nach kostengünstigen, kleinen und variablen Wohnungen wächst insbesondere in stark wachsenden und studentischen Regionen. Vor diesem Hintergrund fördert das Bundesbauministerium bis Ende 2019 Modellvorhaben zum nachhaltigen und bezahlbaren Bau von Variowohnungen.

Die Modellvorhaben entstehen in zehn Bundesländern und werden Wohnraum für rund 2.600 junge Menschen in Neubauten und durch Umbaumaßnahmen schaffen. Im Rahmen der Forschungsinitiative Zukunft Bau werden dabei deutschlandweit zukunftsweisende Wohnkonzepte für Studierende und Auszubil-

dende erprobt und erforscht. Die Variowohnungen sollen schnell und mit möglichst geringen Kosten bei gleichzeitig anspruchsvoller Architektur und Raumgestaltung realisiert werden. Die Warmmiete für einen unmöblierten Wohnplatz darf zum Zeitpunkt der Bewilligung der Modellvorhaben 280 Euro nicht überschreiten, in besonders nachgefragten Städten 300 Euro.

Dabei reicht die Bandbreite der Modellvorhaben von kleineren innerstädtischen Baulückenschließungen mit rund 20 Wohneinheiten bis hin zur Komplettsanierung eines Plattenbaus mit mehr als 300 Wohnungen. Die innovativen Schwerpunkte der Projekte liegen in der Erprobung von besonderen Lösungen zur Bauzeitverkürzung, Senkung der Betriebskosten, Bereitstellung und Qualität gemeinschaftlich nutzbarer Flächen, Vorbereitung für das barrierefreie Wohnen sowie für flexible Nachnutzungskonzepte.

Bis Ende 2019 werden die Erfahrungen der 20 Modellvorhaben in unterschiedlichen Austauschformaten zusammengetragen und ausgewertet. Die Umsetzung wird wissenschaftlich begleitet, um Erkenntnisse für ähnliche Vorhaben in der Zukunft zu gewinnen. Als Ergebnis wird nach Abschluss der Projekte ein Handlungsleitfaden erstellt und Interessenten kostenfrei zur Verfügung gestellt.

Die 37 Millionen Euro Fördermittel aus dem Zukunftsinvestitionsprogramm der Bundesregierung zur Umsetzung der Modellvorhaben werden zusätzliche Investitionen in Höhe von rund 175 Millionen Euro auslösen. Die Modellvorhaben Variowohnungen werden durch die Bewilligungsbehörde Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) betreut. Weiterführende Informationen zum Förderprogramm und den 20 Modellvorhaben unter: www.forschungsinitiative.de/variowohnungen/

Nikolai Fichtner

Gebäude / Umfeld

Keep it simple – Pilotprojekt „8-Euro-Mietwohnungen“ am Hamburger Bramfelder Dorfgraben gestartet

Der Wohnungsverein Hamburg von 1902 und die Karl Danger Grundstücksverwaltung bauen am Bramfelder Dorfgraben 154 Wohnungen, die nach den Vorgaben des Hamburger Senats pro Quadratmeter Wohnfläche nicht mehr als acht Euro Anfangsnettokaltmiete kosten dürfen. Das Pilotprojekt soll eine Ergänzung zu der klassischen öffentlichen Förderung von Sozialwohnungen sein.

So sollen sie mal aussehen, die Wohnungen, die der Wohnungsverein Hamburg von 1902 und die Karl Danger Grundstücksverwaltung am Bramfelder Dorfgraben bauen. 154 Wohnungen, die nach den Vorgaben des Hamburger Senats pro Quadratmeter Wohnfläche nicht mehr als acht Euro Anfangsnettokaltmiete kosten dürfen. Visualisierung Wohnungsverein Hamburg von 1902

Als erstes erfolgt die Räumung der Erschließungsflächen und der Baufelder. Unmittelbar danach beginnen die naturnahe Verlegung des Bramfelder Dorfgrabens sowie der Bau einer Erschließungsstraße, die den Namen „Am Dorfgraben“ erhalten wird und nach Abschluss der Arbeiten in den Besitz der Stadt übergeht. „Mitte des Jahres wollen wir dann mit dem Hochbau anfangen“, so Cristian Carl Danger, Geschäftsführer der Karl Danger Grundstücksverwaltung. Die Grundsteinlegung ist für August/September geplant, die Fertigstellung bis Ende 2019.

Ganzheitliche Quartiersentwicklung für alle Bevölkerungsgruppen

Für die beiden Investoren, sprich die Familie Danger und die Genossenschaft, ist es das dritte gemeinsame Bauprojekt. Im Rahmen des „Quartiers Dorfgraben“ verpflichten sie sich, die Mieten innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren – auch bei Mieterwechsel – nicht über acht Euro pro Quadratmeter steigen zu lassen. Danach gelten die Regelungen zur Erhöhung der Miete nach dem BGB. Staffelmieten werden über einen Zeitraum von 15 Jahren ausgeschlossen. Die Wohnungen dürfen nicht in Eigentum umgewandelt werden. Es entstehen neun 3- bis 4-geschossige Gebäude mit insgesamt 154 Wohneinheiten in einer Mischung von 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen (insg. rund 12.000 m² Wohnfläche). Alle Häuser, die auf Basis der Entwürfe der Hohaus Hinz & Seifert Architekturgesellschaft, Hamburg, errichtet werden, erhalten eine Klinker-Fassade und werden mit Balkon oder Terrasse sowie Einbauküche ausgestattet. Tiefgaragen stehen zur Verfügung. Darüber hinaus sind großzügige Grün- und Gartenflächen vorgesehen. Die Haltestelle „Bramfelder Dorfplatz“ der für 2027 geplanten neuen U-Bahn-Linie 5 ist nur 200 Meter entfernt.

Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG
Der Wohnungsverein Hamburg wurde 1902 als Beamtenbauverein zu Hamburg gegründet. Die größten Wohnungsbestände liegen östlich der Alster in den Stadtteilen Hamm, Horn, Borgfelde und Eilbek. Die Genossenschaft besitzt rund 2.700 Wohnungen in allen Bezirken nördlich der Elbe und hat ca. 3.400 Mitglieder. www.wv1902.de

Alle Sparpotenziale ausschöpfen

„Die Höhe der Baukosten beeinflusst in der Regel maßgeblich die Höhe der Nettokaltmiete, die ein Bauherr am Markt dauerhaft erzielen muss, damit sich die Investition für ihn als wirtschaftlich tragfähig darstellt“, so Danger. „Um bei acht Euro Kaltmiete pro Quadratmeter dennoch im grünen Bereich zu bleiben, müssen wir einsparen, wo es nur geht, ohne dabei Abstriche an der gewohnten Qualität zu machen.“ Das gelinge unter anderem mit einer Wiederholung von Grundrissen und Gebäuden, einfachen Tragwerksstrukturen, der Vermeidung von Versätzen, dem Verzicht auf Aufzüge und teilweise Keller sowie der Vereinheitlichung von Fensterformaten.

„Die Grundidee ‚Keep it simple‘ ist uns wichtig“, ergänzt Claus Dietrich Scholze, Mitglied des Vorstands im Wohnungsverein von 1902. „Gut und günstig wollen wir auch hier bauen. Als Bestandshalter, die sich seit Generationen am Hamburger Wohnungsmarkt engagieren, legen wir gleichwohl Wert auf Qualität und Nachhaltigkeit, also gute und attraktive Architektur, pfiffige Grundrisse und klassische Materialien.“ Der Produktlebenszyklus von Neubauten des Wohnungsvereins von 1902 liege laut Scholze bei mindestens drei Generationen, sei also auf Minimum 80 Jahre ausgelegt.

Thomas Ritzenhoff, Bezirksamtsleiter Wandsbek: „Mit diesem Modellvorhaben wollen wir zeigen, dass attraktiver und trotzdem bezahlbarer Wohnungsbau in Hamburg möglich ist – auch ohne öffentliche Förderung.“

Rüdiger Stettinski

Karl Danger Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG
Die Karl Danger Grundstücksverwaltung ist ein Immobilienunternehmen in der dritten Generation und befasst sich mit dem Bau und Kauf sowie der Vermietung und Verwaltung von Wohnimmobilien des eigenen Familienbestandes. Annähernd der gesamte Wohnungsbestand wurde öffentlich gefördert errichtet. Die Karl Danger Grundstücksverwaltung versteht sich als langfristig ausgerichteter Bestandshalter und ist Mitglied sowohl im Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen sowie dem genossenschaftlichen Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen.
www.karldanger.de

Führung / Kommunikation

DV-Präsident Dr. Jürgen Heyers Appell an CDU/CSU/SPD-Regierung: Wohnungsengpässe und regionale Ungleichheiten bekämpfen

Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV) ist froh, dass die Große Koalition nach der längsten Regierungsbildung der Nachkriegsgeschichte ihre Arbeit aufnehmen kann. „Wir müssen rasch an der Lösung der Wohnungsengpässe in den städtischen Wachstumsräumen weiterarbeiten und damit beginnen, die regionalen Ungleichheiten wirkungsvoll zu bekämpfen. Der Koalitionsvertrag bildet dafür eine solide Grundlage“, erklärt der Präsident des DV, Dr. Jürgen Heyer. Der Verband begrüßt die Wohnraumoffensive und die geplanten Maßnahmen zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse. Für die unverbindlichen Ankündigungen zur Senkung der Baukosten und zur Schaffung von mehr Bauland fordert er eine Konkretisierung. Auch an anderen Stellen muss noch nachgelegt werden. Sonst wird die Bundesregierung ihr selbst gesetztes Ziel verfehlen, bis 2021 rund 1,5 Millionen neue Wohnungen vor allem im bezahlbaren Segment zu bauen.

Wohnraumoffensive dringend notwendig

DV-Präsident Dr. Jürgen Heyer.
Foto: DV

Die Verstetigung der Bundesmittel für die Wohnraumförderung in Höhe von jährlich einer Milliarde Euro bis 2021 ist ein wichtiger erster Schritt, um die städtischen Engpässe beim bezahlbaren Wohnraum in den Griff zu bekommen. Insgesamt muss eine ausreichende und dauerhafte Mitfinanzierung des Bundes sichergestellt werden, wenn erforderlich über eine Grundgesetzänderung. Wenn nicht weiterhin mehr Sozialwohnungen aus der Bindung fallen sollen als neue gebaut werden, reichen die vorgesehenen Mittel nicht aus. Ebenso richtig ist es, mit dem angekündigten Baukindergeld wieder eine Eigenheimförderung einzuführen. Mieten und Eigentumsbildung sollten gleichberechtigt unterstützt werden. Bei den bislang noch wagen Aussagen zu Grunderwerbsteuerfreibeträgen wird es auf eine ambitionierte Umsetzung ankommen.

Mehr Bauland für bezahlbaren Wohnungsbau – Guten Beispiele kommunaler Boden- und Liegenschaftspolitik als PDF. Zum DOWNLOAD klicken Sie bitte auf das Bild.

Baulandknappheit zu wenig im Fokus

Bezahlbarer Wohnungsneubau ist nur möglich, wenn es genug Bauland zu vertretbaren Preisen gibt. Zu dieser Thematik benennt der Koalitionsvertrag zwar ein Bündel an Maßnahmen, allerdings sind diese teilweise recht vage. So bleibt zum Beispiel unklar, wie der planungsrechtliche Rahmen für mehr und schnellere Baulandausweisung verbessert werden soll. Auch die Einführung einer Grundsteuer C zur Baulandaktivierung bei der Grund-

steuerreform ist nicht absehbar. Bodenrechtlichen Eingriffen zur Aktivierung von bestehendem Bauland im Innenbereich erteilt der Koalitionsvertrag eine klare Absage. Es reicht aber nicht aus, sich alleine auf die begrenzten Potenziale bundeseigener Grundstücke zu verlassen und diese für den sozialen Wohnungsbau weiter zu vergünstigen. Auch steuerliche Anreize für Landwirte können zu mehr Wohnbauflächen führen, wenn in den Ballungsräumen mehr Außenentwicklung zugelassen wird. Dies steht aber im Gegensatz zum Flächenschutz, den der Koalitionsvertrag ebenfalls stärken will.

Baukosten in den Griff bekommen

Für mehr bezahlbaren Wohnungsneubau ist auch die Senkung der Baukosten entscheidend. Hier hat die vergangene Bundesregierung mit der Baukostensenkungskommission konkrete Vorschläge erarbeitet. Umgesetzt ist davon bis heute nichts! Dies muss sich mit dem fortgesetzten Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen dringend ändern. Hinzu kommt, dass der verbleibende bezahlbare Wohnungsbestand durch energetische Modernisierungen weiter vermindert wird. Hoffen lässt die Ankündigung der Großen Koalition, den EnEV-Standard für Neubau und Bestand nicht weiter zu verschärfen und eine CO2-Bilanzierung auch auf Quartiersebene zu ermöglichen. Auch die vorgesehene steuerliche Förderung energetischer Sanierungen ist folgerichtig. Wenig ambitioniert erscheinen allerdings die Aussagen zur Verbesserung der Energieberatung privater Eigentümer. Um tatsächlich mehr energetische Modernisierungen zu erreichen, ist es aber dringend notwendig, künftig eine weiterentwickelte, ganzheitliche Beratung und Begleitung anzubieten.

Regionalen Unterschieden entgegenwirken

Der Strukturschwäche in ländlichen Räumen, Städten und Kommunen muss mit einem kraftvollen Maßnahmenbündel begegnet werden. Mehr Modellprojekte oder eine Kommission, die Vorschläge erarbeitet, reichen dafür nicht aus. Es gilt, alle relevanten Finanzierungs- und Förderprogramme zu verbessern: Sowohl, was Daseinsvorsorge, Mobilität und digitale Infrastruktur betrifft, als auch bei den Bereichen Gesundheit und Pflege, Bildung, Kultur sowie bei der Wirtschafts- und Innovationsförderung. Es ist richtig, diese künftig in einem gesamtdeutschen Fördersystem zu bündeln. Der DV begrüßt auch die Dezentralisierungsstrategie sowie die Flexibilisierung von Planungs-, Bau- und Raumordnungsrecht, fordert aber eine konkrete Untersetzung. Eine zentrale Rolle spielt dafür die Städtebauförderung, die verstetigt und inhaltlich weiterentwickelt werden soll. Sie darf aber nicht zu einem ländlichen Förderinstrument umfunktioniert werden. Vielmehr muss sie wie bisher Städte und Gemeinden sowohl in Ballungsräumen als auch im ländlichen Raum unterstützen.

Wohnungs- und Baupolitik des Bundes stärken

Eine Bündelung von Wohnen, Bauen, Stadtentwicklung, Raumordnung und ländliche Entwicklung in einem Bundesressort ist von Vorteil, wenn es um die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse geht. Damit dieses wichtige Handlungsfeld in einem erweiterten Bundesinnenministerium auch tatsächlich zu bewältigen ist, sind starke Strukturen erforderlich. Sonst besteht die Gefahr, dass die Wirkung angesichts der ebenfalls enormen innenpolitischen Herausforderungen begrenzt bleibt. Zur Unterstreichung der politischen Bedeutung sollte im Bundestag zudem ein eigener Ausschuss für Bauen und Wohnen eingeführt werden. Denn sowohl die Baupolitiker als auch die Themen überfordern einen erweiterten Innenausschuss.

Heike Mages

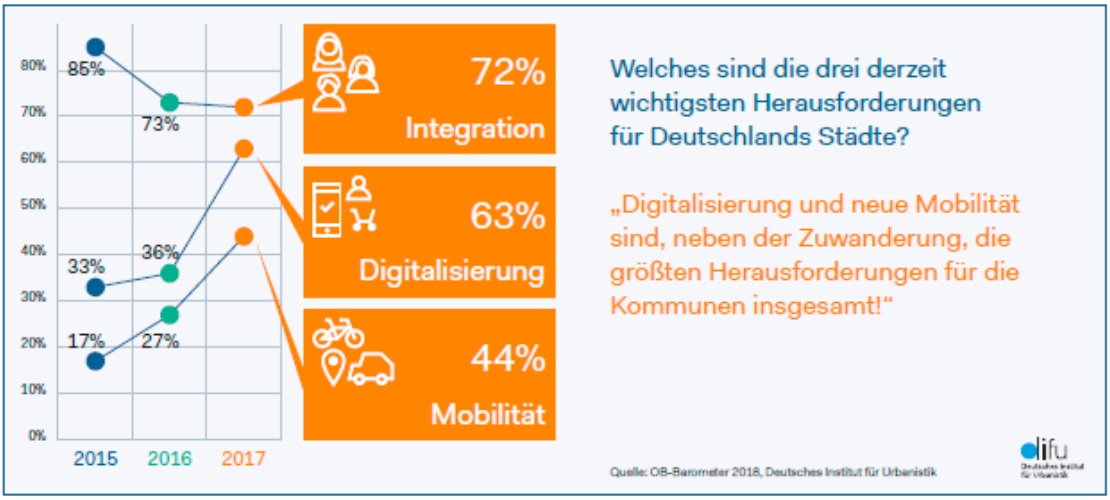
Führung / Kommunikation

OB-Barometer 2018 – Digitalisierung, Wohnen und Mobilität für Kommunen wichtiger denn je

Stadtspitzen nennen bei aktueller Difu-Jahresumfrage „OB-Barometer 2018“ ihre wichtigsten Themen: Neben Integration/Zuwanderung und Kommunalfinanzen gewinnen Digitalisierung und Mobilität zunehmend an Dringlichkeit.

difu
Deutsches Institut für Urbanistik

OB-Barometer 2018



Die repräsentative Befragung wird vom Deutschen Städtetag und vom Deutschen Städte- und Gemeindebund unterstützt. Die detaillierten Ergebnisse und Grafiken des OB-Barometers 2018 sowie die der Vorjahresauswertungen stehen ausführlich auf der Difu-Website bereit. **Detaillierte Ergebnisse und Grafiken: www.difu.de/9888**

Jährlich stellt das Difu den (Ober-)Bürgermeisterinnen und (Ober-)Bürgermeistern großer deutscher Städte ab 50000 Einwohner vier Kernfragen, damit Veränderungen in den Kommunen frühzeitig erkannt und darauf reagiert werden kann. Gefragt wird nach den aktuell wichtigsten Aufgaben in der eigenen Stadt, den aktuellen Herausforderungen für Kommunen insgesamt, nach Themen, die in den nächsten fünf Jahren für die Kommunen an Bedeutung gewinnen werden und nach Bereichen, in denen sich die Rahmenbedingungen für Kommunen ändern müssen. Die im Zusammenhang mit der Zuwanderung stehenden Aufgaben beschäftigen die Stadtspitzen größerer deutscher Städte auch in diesem Jahr nach wie vor sehr stark und werden sie weiterhin beschäftigen. Dieses Befragungsergebnis zieht sich wie ein roter Faden durch alle Antworten des OB-Barometers, auch wenn das Thema seine deutliche Vorrangstellung im Vergleich zu Vorgängerumfragen verloren hat. Inzwischen ist es eine ebenso dringliche Aufgabe bezahlbaren Wohnraum zu schaffen – vor allem für Städte aus dem Norden und Süden Deutschlands sowie für Großstädte. Trotz insgesamt verbesserter öffentlicher Finanzlage bleiben außerdem für viele Städte Haushaltskonsolidierung sowie der Aus- und Umbau der Infrastruktur eine große Herausforderung. Deutliche Trendverschiebungen zeigen sich auch hin zu den Themen Verkehr und neue Mobilitätsformen sowie „Smart City“. So gewinnen Mobilität und Digitalisierung aus Sicht der eigenen Stadt deutlich an Bedeutung. Die befragten Stadtspitzen nehmen diese Themen jetzt und auch künftig mit als größte Herausforderungen für deutsche Kommunen insgesamt wahr.

Daher verwundert es auch nicht, dass die Städte sowohl für die aktuell brennenden Themen als auch mit Blick auf die zukünftigen Handlungsfelder Unterstützung durch EU, Bund und Länder fordern. Vorrangig geht es ihnen darum, die kommunale Finanzlage zu verbessern und Hilfen zur Bewältigung der Integration von Flüchtlingen zu erlangen. Deutlich größerer Unterstützungsbedarf als noch in den Vorjahren wird außerdem bei der Verkehrspolitik, beim Aus- und Umbau der Infrastruktur, bei der Bildungspolitik und im Bereich Städtebau und Wohnen gesehen.

Dr. Busso Grabow
Dipl.-Soz. Detlef Landua
Volker Bästlein

Führung / Kommunikation

2017 – Vonovia wächst: FFO 1 um 21 % auf 920,8 Mio. EUR, Leerstand bei 2,5%, 2018 weiter positiv, bis zu 1,4 Mrd. EUR für Neubau und Bestand

Die Vonovia SE ("Vonovia") konnte im Geschäftsjahr 2017 nahtlos an die sehr gute Geschäftsentwicklung des Vorjahres anknüpfen. Alle wichtigen Kennzahlen entwickelten sich positiv. Der Neubau und die Bestandsinvestitionen in Milliardenhöhe sind auf Kurs. Die wohnungsnahen Dienstleistungen (Value-add Business) wurden erneut ausgebaut, gleichzeitig führte der selektive Verkauf von Beständen zu einer weiteren Portfoliooptimierung. Auf dieser Basis werden Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung am 9. Mai 2018 eine Dividende in Höhe von 1,32 EUR je Aktie vorschlagen (2016: 1,12 Euro). Das entspricht gegenüber 2016 einem Plus von 18 % und einer Dividendenrendite von 3,5 % bezogen auf den Aktienkurs vom 28. Februar 2018.

"Nach fünf erfolgreichen Jahren an der Börse haben wir den Beweis erbracht, dass unser skalierendes Geschäftsmodell trägt. Unsere Geschäftsentwicklung ist solide, unser Leistungsspektrum breiter geworden. Unsere Ertragskraft haben wir durch mehr Effizienz, positive Finanzierungseffekte und das Wachstum in unserem Value-add Business erneut gesteigert. Mindestens ebenso erfreulich ist, dass sich die Zufriedenheit unserer Kunden nochmals erhöht hat", sagt Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstands von Vonovia.

Der Vonovia Geschäftsbericht 2017. Zum Download KLICKEN Sie auf das Bild

Höhere Effizienz steigert operative Ertragskraft erneut, Portfoliooptimierung erhöht Unternehmenswert.

Vonovia erhöhte das FFO 1 - das operative Ergebnis - im Geschäftsjahr 2017 um 21 % auf 920,8 Mio. EUR (2016: 760,8 Mio. EUR). Gründe für den Anstieg sind eine gesteigerte Effizienz, positive Finanzierungseffekte, das conwert-Portfolio, das bereits im 2. Quartal vollständig integriert wurde, und das Wachstum mit immobiliennahen Dienstleistungen. Das entspricht einem FFO 1 pro Aktie von 1,90 EUR (2016: 1,63 EUR). Der EPRA NAV - Immobilienwert ohne Schulden - ist auf 21.284,6 Mio. EUR gestiegen (2016: 17.047,1 Mio. EUR), der EPRA NAV pro Aktie auf 43,88 EUR (2016: 36,58 EUR). Mit 38,49 EUR lag der bereinigte NAV pro Aktie - ohne Goodwill aus Ankäufen - rund 25 % über dem Vorjahreswert von 30,75 EUR. Die insgesamt positive Wertentwicklung der Immobilien in Höhe von rund 4,2 Mrd. EUR ist vor allem auf die Portfoliooptimierung, die umfangreichen Investitionen, sowie die nach wie vor hohe Nachfrage nach Wohnungen zurückzuführen.

Der Wert des Immobilienportfolios lag am 31. Dezember 2017 bei 33,4 Mrd. EUR (31. Dezember 2016: 27,1 Mrd. EUR). Die Anzahl an Wohnungen stieg auf 346.644 Einheiten (31. Dezember 2016: 333.381). 2017 verkaufte Vonovia insgesamt knapp 12.000 Wohnungen, fast 25.000 kamen hinzu. Der Bestand in den strategisch nicht relevanten Regionen hat sich deutlich reduziert. Zudem konnte das Unternehmen seinen Verschuldungsgrad LTV (Loan To Value) auf 39,8 % senken.

Die Leerstandsquote lag im Stichtagsvergleich mit 2,5 % auf einem konstant niedrigen Niveau (2016: 2,4 %). Durch eine marktbedingte Anhebung der Mieten (1,6 %) sowie die Effekte aus Wohnwertverbesserungen und Neubau (2,6 %) erhöhte sich die monatliche Miete pro Quadratmeter auf 6,27 EUR. Die Mieteinnahmen lagen bei 1.667,9 Mio. EUR (2016: 1.538,1 Mio. EUR). Mit einem EBITDA Beitrag von 102,1 Mio. EUR (2016: 57,0 Mio. EUR) leisteten die immobiliennahen Dienstleistungen (Value-add Business) einen spürbaren Beitrag zum Unternehmenserfolg. Das Periodenergebnis stieg auf 2.566,9 Mio. EUR (2016: 2.512,9 Mio. EUR) an.

Finanzielle Kennzahlen in Mio. EUR

	2016	2017
Mieteinnahmen Bewirtschaftung	1.538,1	1.667,9
Bereinigtes EBITDA Operations	1.094,0	1.224,2
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	1.046,2	1.150,0
Bereinigtes EBITDA Value-add Business*	57,0	102,1
Bereinigtes EBITDA Sonstiges	-9,2	-27,9
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	92,5	110,8
Bereinigtes EBITDA	1.186,5	1.335,0
EBITDA IFRS	1.083,7	1.271,8
FFO 1	760,8	920,8
FFO 1 pro Aktie in EUR	1,63	1,90
Periodenergebnis	2.512,9	2.566,9
Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung	792,4	1.124,8
davon Instandhaltungsaufwand und Substanzwahrende Investitionen	320,1	346,2
davon Modernisierung	472,3	778,6

Bilanzielle Kennzahlen in Mio. EUR

	31.12.2016	31.12.2017
Verkehrswert des Immobilienbestands	27.115,6	33.436,3
Bereinigter NAV	14.328,2	18.671,1
Bereinigter NAV pro Aktie in EUR	30,75	38,49
LTV in %	41,6	39,8

Nicht-finanzielle Kennzahlen

	2016	2017
Anzahl eigener Wohnungen	333.381	346.644
Anzahl Wohnungen Dritter	58.969	62.631
Leerstandsquote in %	2,4	2,5
Monatliche Ist-Miete in EUR/m²	6,02	6,27
Mitarbeiter, Anzahl (zum 31. Dezember)	7.437	8.448

EPRA Kennzahlen in Mio. EUR

	2016	2017
EPRA NAV	17.047,1	21.284,6
EPRA NAV pro Aktie in EUR	36,58	43,88

Milliardeninvestitionen in Neubau, Bestandsverbesserung und Quartiersentwicklung.

Vonovia investierte 2017 insgesamt rund 1,1 Mrd. EUR in seinen Bestand. Das Investitionsprogramm für Neubau, Wohnwertverbesserung, energetische Modernisierung und Quartiersentwicklung wurde auf 778,6 Mio. EUR erhöht (2016: 472,3 Mio. EUR). Zudem wurden 346,2 Mio. EUR (2016: 320,1 Mio. EUR) für Instandhaltungen aufgewendet.

Vonovia plant, jährlich zirka 2.000 Wohnungen zu bauen, 2017 wurde der Neubau von über 1.000 Wohnungen auf den Weg gebracht, von denen ein Teil bereits fertiggestellt werden konnte. Dabei setzt Vonovia auf gezielte Nachverdichtung und Dachaufstockung mit vorgefertigten Modulen und verfolgt drei Ansätze: Betonfertigbau, Holzhybrid und Stahlskelett.

* vormals "Bereinigtes EBITDA Extension"

Über Vonovia

Die Vonovia SE ist Deutschlands führendes bundesweit aufgestelltes Wohnungsunternehmen. Heute besitzt und verwaltet Vonovia rund 347.000 Wohnungen in allen attraktiven Städten und Regionen in Deutschland. Der Portfoliowert liegt bei zirka 33,4 Mrd. EUR. Vonovia stellt dabei als modernes Dienstleistungsunternehmen die Kundenorientierung und Zufriedenheit seiner Mieter in den Mittelpunkt. Ihnen ein bezahlbares, attraktives und lebenswertes Zuhause zu bieten, bildet die Voraussetzung für eine erfolgreiche Unternehmensentwicklung. Daher investiert Vonovia nachhaltig in Instandhaltung, Modernisierung und den seniorenfreundlichen Umbau der Gebäude. Zudem wird das Unternehmen zunehmend neue Wohnungen durch Nachverdichtung und Aufstockung bauen.
Seit 2013 ist das in Bochum ansässige Unternehmen börsennotiert, seit September 2015 im DAX 30 gelistet. Zudem wird die Vonovia SE in den internationalen Indizes STOXX Europe 600, MSCI Germany, GPR 250 sowie EPRA/NAREIT Europe geführt. Vonovia beschäftigt rund 8.400 Mitarbeiter.
Finanzkalender 2018:

7. Mai 2018: Veröffentlichung der 3-Monats-Kennzahlen 2018

9. Mai 2018: Hauptversammlung

Im Herbst 2017 hat das Unternehmen im Segment Betonfertigbau einen Rahmenvertrag mit der Max Bögl Modulbau AG geschlossen. In Bayreuth wurde im Februar 2018 nach nur vier Monaten Bauzeit das erste Wohngebäude in Kooperation mit Max Bögl fertiggestellt. Der modulare Bau des Hauses mit 20 neuen Wohnungen hatte im Oktober 2017 begonnen, bereits im November wurde Richtfest gefeiert. Das Investitionsvolumen für dieses Projekt belief sich auf rund 2,5 Millionen Euro. Die Wohnungen sind zwischen 40 und 140 Quadratmetern groß, die Gesamtwohnfläche beträgt rund 1.300 Quadratmeter. Nach Bochum, Dortmund, Wiesbaden und Bayreuth stehen 2018 Neubauten in München, Bremen, Hamburg, Berlin, Dresden und Frankfurt auf dem Programm.

Hohe Qualität, verkürzte Bauzeiten – mit Modulen gebaut. Hier in Bochum, Insterburgerstraße. Foto: Vonovia

Wettbewerbsfähige Strategie eröffnet zusätzliche Wachstumsperspektiven.

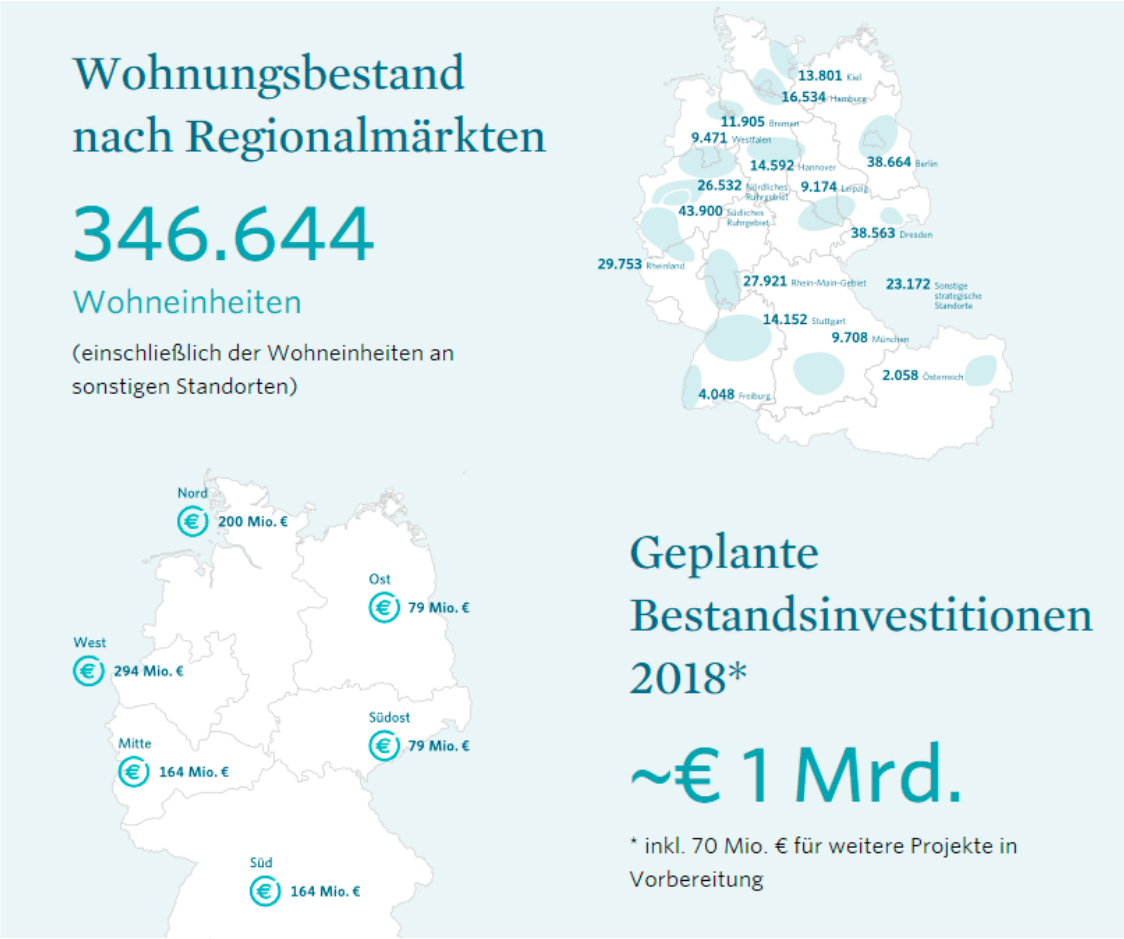
Die Chancen und Herausforderungen in vielen europäischen Metropolregionen sind mit denen in Deutschland vergleichbar. Daher gibt es viele Entwicklungsperspektiven auch außerhalb des Kernmarktes in Deutschland. Als ersten Schritt hat Vonovia im Oktober mit der französischen Groupe SNI, die inzwischen unter ihrem neuen Namen CDC habitat firmiert, eine Partnerschaftsvereinbarung abgeschlossen. Die CDC habitat ist mit rund 348.000 Wohnungen der größte Vermieter Frankreichs. Bei dieser Zusammenarbeit geht es vor allem um den Austausch von Wissen. Zudem sollen gemeinsame Wachstums- und Investitionsmöglichkeiten geprüft werden.

Anfang Februar 2018 hat Vonovia den Aktionären der österreichischen Buwog AG, wie im Dezember 2017 angekündigt, ein Kaufangebot für ihre Aktien gemacht. Die erste Annahmefrist läuft bis zum 12. März 2018. Somit würde der Österreich-Bestand zukünftig auf rund 24.000 Wohnungen anwachsen, dazu zählen vor allem Wien und die Regionalzentren Graz, Klagenfurt, Salzburg und Villach. Weitere 27.000 Wohnungen besitzt die Buwog in Deutschland, unter anderem in Berlin und Hamburg.

Dienstleistungen wachsen mit Wohnumfeld, Sicherheit und Digitalisierung.

Vonovia übernimmt einen Großteil der Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten mit zirka 5.000 eigenen Mitarbeitern und führt Investitionsprogramme zur Gebäude- und Wohnungsmodernisierung durch. Im Geschäftsjahr 2017 führte Vonovia rund 586.000 kleinere Reparaturen durch und renovierte rund 40.000 Wohnungen. 2017 hat Vonovia auch die Pflege des Wohnumfelds zunehmend in Eigenleistung erbracht und bildet in diesen Bereichen selbst aus. Die mittlerweile über 600 Mitarbeiter in der Garten- und Landschaftspflege kümmern sich um die Bewirtschaftung der Freiflächen. Insbesondere bei den Quartiersentwicklungen spielt das Wohnumfeld eine wichtige Rolle. Durch neue Grün- und Spielflächen sowie die Gestaltung von kommunikativen Quartierszentren wachsen Wohnqualität und Zufriedenheit der Mieter.

Gemeinsam mit dem Landeskriminalamt NRW hat Vonovia ein Angebot entwickelt, das die Sicherheit der Kunden signifikant erhöht und auf Wunsch eingebaut wird. Die neue Produktlinie umfasst Fenster- und Balkonsicherungen, eine Türsicherung mit Panzerriegel und den Einbau einer einbruchsicheren Wohnungstür. 2018 sollen rund 300 Wohnungen ausgestattet werden. Vonovia nutzt Digitalisierung zur Steigerung von Effizienz, Kundenzufriedenheit und Nachhaltigkeit. So erleichtert beispielsweise Smart Metering das Ablesen von Zählerständen. 2017 hat Vonovia 80.000 Wohnungen automatisiert abgelesen (2016: 30.000).



Positiver Ausblick für 2018 bestätigt - Veränderungen im Aufsichtsrat und Vorstand.

Vonovia blickt sehr zuversichtlich auf 2018. Für das FFO 1 prognostiziert das Unternehmen eine Steigerung auf 960 Mio. EUR bis 980 Mio. EUR bzw. 1,98 EUR bis 2,02 EUR je Aktie, basierend auf der aktuellen Anzahl an Aktien (ohne Buwog). Auch 2018 wird Vonovia die Investitionen in die Immobilienbestände auf hohem Niveau fortführen. Für das Geschäftsjahr 2018 soll inklusive Instandhaltungsaufwand in Höhe von 360 Mio. EUR ein Volumen von insgesamt bis zu 1,4 Mrd. EUR in den Neubau und die Bestandsverbesserung fließen. Zudem wird Vonovia im Mai 2018 in die neue Unternehmenszentrale in Bochum einziehen, die ebenfalls aus 1.200 Elementen in Modulbauweise entsteht.

Der Aufsichtsrat der Vonovia SE hat entschieden, auf der nächsten regulären Hauptversammlung am 9. Mai 2018 Jürgen Fitschen als neues Mitglied des Aufsichtsrats vorzuschlagen. Er soll den Vorsitz des Aufsichtsrats übernehmen. Darüber hinaus hat sich Dr. Stefan Kirsten, CFO von Vonovia entschieden, mit Ablauf der Hauptversammlung am 9. Mai 2018 aus dem Vorstand von Vonovia auszuscheiden. Er übergibt die Verantwortung für das Vorstandsressort an Helene von Roeder.

red

Führung / Kommunikation

Haftung des Grundeigentümers für Nachbarschäden – und wie sieht es die Versicherung, Herr Senk?

Die wenigsten Grundeigentümer werden sich Gedanken über mögliche Folgeschäden ihrer Nachbarn machen, wenn sie Handwerker mit der Ausführung von Arbeiten an ihrem Haus beauftragen. Dies kann jedoch ein folgenschwerer Fehler sein, wie eine jüngst ergangene Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) zum Thema Nachbarrecht belegt (BGH Urteil vom 09. Februar 2018, Az.: V ZR 311/16).

Wolf-Rüdiger Senk. Foto:AVW

In dem zugrunde liegenden Rechtsstreit waren die Beklagten Rechtsnachfolger von ursprünglich beklagten Eheleuten, die im Laufe des Rechtsstreits verstorben waren. Diese hatten als Eigentümer eines Wohnhauses im Jahr 2011 Reparaturarbeiten an dem Flachdach ihres Hauses von einem Dachdecker durchführen lassen. Bei den mit Hilfe eines Brenners durchgeführten Heißklebearbeiten verursachte dieser schuldhaft die Entstehung eines Glutnestes unter den aufgeschweißten Bahnen, so dass das Dach des Hauses in Brand geriet. Die herbeigerufene Feuerwehr konnte das Haus nicht retten, welches vollständig niederbrannte. Durch das Feuer sowie die Löscharbeiten wurde das an das brennende Haus unmittelbar angebaute Nachbarhaus erheblich beschädigt.

Die Nachbarimmobilie war bei der Klägerin dieses Rechtsstreits versichert, welche den Schaden bedingungsgemäß regulierte und die Kosten aus übergegangenem Recht gemäß § 86 Abs. 1 VVG bei dem schadenstiftenden Dachdecker geltend machte. Dieser wurde zwar zur Zahlung von 97.801,29 EUR verurteilt, jedoch wurde über sein Vermögen in der Folge das Verbraucherinsolvenzverfahren eröffnet, so dass die Klägerin daraufhin die Eigentümer des in Brand geratenen Hauses auf Zahlung in Anspruch nahm.

Vor dem erstinstanzlich angerufenen Landgericht war der Klägerin jedoch kein Erfolg beschieden. Ebenso verhielt es sich bei dem als Berufungsinstanz angerufenen Oberlandesgericht. Das OLG sah keine Haftung der Beklagten aus dem Aspekt der unerlaubten Handlung, da keine Anhaltspunkte dargetan waren, dass diese den Dachdecker nicht sorgfältig ausgewählt hätten. Auch einen verschuldensunabhängigen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch analog § 906 Abs. 2 S. 2 BGB verneinte das OLG, da die damaligen Grundstückseigentümer keine Störer im Sinne des § 1004 Abs. 1 BGB gewesen seien, sondern mit der sorgfältigen Auswahl des beauftragten Dachdeckers alles aus ihrer Sicht Erforderliche getan hätten, um die Gefahr eines Brandschadens zu minimieren.

Dieser Sichtweise schloss sich der BGH jedoch nicht an und gab der Revision der Klägerin statt. Anders als das OLG sah der Senat einen verschuldensunabhängigen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch in entsprechender Anwendung von § 906 Abs. 2 S.2 BGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 S. 1 VVG als gegeben an.

Der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch setzt voraus, dass von einem Grundstück im Rahmen privatwirtschaftlicher Nutzung rechtswidrige Einwirkungen auf ein anderes Grundstück ausgehen, die dessen Eigentümer nicht dulden muss, jedoch aus besonderen Gründen nicht unterbinden kann und dadurch Nachteile erleidet, die das zumutbare Maß übersteigen. Diese Voraussetzung bejahte der BGH für den Fall eines übergreifenden Brandes, da der Nachbar die Gefahr in aller Regel nicht rechtzeitig erkennen und von daher auch nicht abwehren kann.

Weitere Voraussetzung eines nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruches ist, dass der in Anspruch genommene Nachbar als Störer im Sinne des § 114 Abs. 1 BGB zu qualifizieren ist. Diese Einschätzung, die zunächst voraussetzt, dass die Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks wenigstens mittelbar auf den

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

Willen des Nachbarn zurückgeht, ist nur anhand einer wertenden Einzelfallbetrachtung vorzunehmen. Diese Störereigenschaft hat der BGH im vorliegenden Fall bejaht mit der Begründung, für die Zurechnung der durch den Dachdecker verursachten Gefahrenlage, komme es nicht darauf an, ob die Rechtsvorgänger der Beklagten bei der Handwerkerauswahl irgendwelche Sorgfaltspflichten verletzt hätten. Maßgeblich sei einzig, ob es Sachgründe gäbe, die eingetretene Störung ihrem Verantwortungsbereich zuzurechnen. Da diese in ihrer Eigenschaft als Gebäudeeigentümer die Vornahme der Dacharbeiten beauftragt hätten und aus diesen auch Nutzen ziehen wollten, hätten sie eine Gefahrenlage geschaffen, so dass der schlussendlich aufgrund mangelhafter Ausführung der Arbeiten ausgebrochene Brand auf Umständen beruhte, die ihrem Einflussbereich zuzurechnen seien.

Diese Entscheidung ist juristisch sicherlich gut vertretbar, lässt die Gebäudeeigentümer aber oftmals schutzlos zurück, da der Einschluss von nachbarrechtlichen Ausgleichsansprüchen nach §§ 906, 1004 BGB in Haus- und Grundeigentümer-Haftpflichtverträgen nicht unbedingt als normaler Standard gelten kann. Es bestätigt sich auch hier wieder die Binsenweisheit, dass jeder gut daran tut, einen branchenerfahrenen Spezialisten mit der Beschaffung einschlägigen Versicherungsschutzes zu beauftragen, da entsprechende Deckungskonzepte für Immobilien diese Nachbarrechtskomponente üblicherweise enthalten.

Wolf-Rüdiger Senk

AVW Unternehmensgruppe

© Sergio Grazia

Weiterbildung für den gemeinnützigen Wohnungsbau
Ein Angebot der Dachverbände Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Wohnen Schweiz

WOHNENPLUS FACHMAGAZIN

Energie / Umwelt

Frühjahrs-Check bei Solaranlagen verhindert Ertragseinbußen

Solaranlagen nutzen die Kraft der Sonne und tragen zum klimafreundlichen Wohnen bei. Fast 80 Prozent ihres Ertrags fällt in die sonnenreichen Monate von März bis Oktober. Zu Beginn des Frühjahrs sollten daher die Photovoltaik- und Solarthermieanlagen überprüft werden. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Denn mögliche Witterungsschäden aus dem Herbst und Winter können zu empfindlichen Ertragseinbußen führen. „Den Frühjahrs-Check nehmen Fachhandwerker vor. Sie entfernen Verschmutzungen durch Laub oder Vögel, prüfen die Solaranlagen auf Schäden durch Schnee, Hagel und Eis und reparieren sie bei Bedarf“, sagt Frank Hettler von Zukunft Altbau.

Der Frühjahrs-Check bei Solaranlagen gibt Ertragssicherheit. Foto Gerd Warda

Ertrag selbst prüfen – Reparatur durch Fachhandwerker

Photovoltaik-Anlagen erzeugen günstigen Strom für den Eigenverbrauch und zur Einspeisung in das Stromnetz – Hauseigentümer reduzieren so ihre Stromkosten und tun etwas für den Klimaschutz. Solarthermische Anlagen liefern Warmwasser für Küche und Bad und können mit Sonnenenergie die Heizung unterstützen. Das reduziert den Verbrauch von Heizöl, Erdgas oder Pellets. Die Leistung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen ist allerdings von Jahreszeit und Witterung abhängig. Schäden aus den Wintermonaten können auch im Sommer zu hohen Ertragseinbußen führen.

Eigentümer können den Stromertrag von Photovoltaikanlagen anhand eines Überwachungssystems mit den Vorjahreswerten vergleichen. Jederzeit präsent sind die Daten per App auf Smartphone oder Tablet. Auf Mängel weisen automatisierte Warnmeldungen hin.

„Wenn die Leistung bei ähnlicher Sonneneinstrahlung geringer ist als im vorherigen Jahr, sollte ein Fachmann zu Rate gezogen werden“, sagt Ulrich König vom Energieberatungszentrum Stuttgart (EBZ). „Geschulte Handwerker überprüfen die Funktionsfähigkeit der Anlage und beseitigen Schäden an der Verglasung, den Befestigungen auf dem Dach sowie den elektrischen Anschlüssen.“ Bei Photovoltaik-Anlagen lohnt sich außerdem eine routinemäßige Kontrolle des Wechselrichters, um die Funktionsfähigkeit der Anlagen zu garantieren.

Auch Eigentümer von solarthermischen Anlagen können aktiv werden. Haben sie einen Wärmemengenzähler, sind sie in der Lage, den jährlichen Ertrag zu vergleichen. Ist das nicht der Fall, legen sie am besten selbst Hand an: Wenn sich im Frühjahr die warme Leitung der Solarthermieanlage wärmer anfühlt als die kalte in der Anlage und die Pumpe läuft, funktioniert die Anlage. Gibt es Auffälligkeiten bei Pumpe und

Leitungen, liegen vermutlich Schäden an der Solarthermieanlage vor. Auch hier gilt: Bei niedrigerer Leistung als im Vorjahr hilft eine professionelle Wartung weiter. Bei ihr werden nach einer Sichtprüfung die Kollektoren entlüftet sowie die Umwälzpumpe und der Frostschutz überprüft.

Regelmäßige Kontrollen garantieren störungsfreien Betrieb und sparen Kosten

Damit die regelmäßige Inspektion nicht vergessen wird, empfiehlt sich ein Wartungsvertrag, so Frank Hettler von Zukunft Altbau. Dieser beinhaltet eine automatische Kontrolle der kompletten Anlage im Turnus von ein bis zwei Jahren. Dabei wird auch der Ertrag überprüft – besonders lohnenswert für Anlagenbesitzer, die mit dem Ablesen der Werte Probleme haben. Die Kosten für den jährlichen Frühjahrs-Check lassen sich steuerlich absetzen.

Axel Vartmann
Dipl.-Ing. Petra Hegen

Zukunft Altbau informiert Wohnungs- und Gebäudeeigentümer neutral über den Nutzen einer energetischen Sanierung und wirbt dabei für qualifizierte Gebäudeenergieberater. Das vom Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm berät gewerkeneutral, fachübergreifend und kostenlos. Baufachleute finden bei ihm Weiterbildungsangebote, Kontaktmöglichkeiten mit Kollegen und Informationen für ihre Kunden. Zukunft Altbau hat seinen Sitz in Stuttgart und wird von der Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg (KEA) umgesetzt.

Energie / Umwelt

GASAG versorgt berlinovo bundesweit mit CO2 neutralen Grün-Strom

Ab Januar 2019 beliefert die GASAG drei Jahre lang das Berliner Immobilienunternehmen berlinovo. Der Energiedienstleister konnte sich im Zuge einer deutschlandweiten Angebotsabfrage durchsetzen und den Zuschlag für alle 1.155 Hauptstromabnahmestellen gewinnen.

Roland Stauber, Sprecher der Geschäftsführung berlinovo, und Matthias Trunk, Vorstandsmitglied der GASAG (rechts), freuen sich auf die gemeinsame Zusammenarbeit

Versorgt werden neben den Berliner Immobilien auch die bundesweiten Liegenschaften der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH und der Berlinovo Apartment GmbH. Die Liefermenge beträgt über den gesamten Zeitraum rund 75 Millionen Kilowattstunden und wird von der GASAG komplett mit einem CO2 neutralen Grün-Strom gedeckt. Insgesamt werden so rund 45.000 Tonnen CO2 im Vergleich zu einer konventionellen Stromversorgung eingespart. Roland J. Stauber, Sprecher der Geschäftsführung der berlinovo: „Mit der GASAG haben wir einen kompetenten Partner gefunden, der uns sowohl ein preis-/leistungsoptimiertes als auch ein nachhaltiges Stromprodukt bietet. Somit können wir unseren eingeschlagenen Weg der CO2-neutralen Versorgung unserer Immobilien konsequent fortführen."

Überzeugen konnte das Unternehmen neben dem besten Preis vor allem durch ein passgenaues Energielieferkonzept. So bietet die GASAG ein CO2-freies Grün-Stromprodukt, das vom TÜV Rheinland mit dem Öko-Label RenewablePLUS zertifiziert wurde. Auch die Vereinbarung für einen Mengenkorridor bei Bestandszu- und -abgängen, die Nutzung eines Energieportals sowie weitere Services zur Prozessoptimierung und zum Energiesparen waren für den Erhalt des Zuschlags ausschlaggebend.

Matthias Trunk, Vertriebsvorstand der GASAG: „Wir freuen uns, dass unser Angebot überzeugt hat. Dies unterstreicht unsere Fähigkeit Kundenorientierung und Wettbewerbsanforderungen zu verbinden und maßgeschneiderte Lösungen für unsere Kunden zu finden. Damit haben wir uns in nur vier Jahren zu einem führenden Player auf dem Berliner Strommarkt entwickelt."

Ursula Luchner
Stefan Siebner

berlinovo
berlinovo entstand 2012 aus der 2006 gegründeten BIH Berliner Immobilien Holding GmbH und ihren Tochtergesellschaften. berlinovo ist eine Beteiligung des Landes Berlin. Im Bestand des Unternehmens befinden sich 294 Objekte. Bundesweit managt berlinovo 23.740 Mieteinheiten mit einer Gesamtfläche von 2,75 Mio. m² Mietfläche und einer Jahressollmiete von über 270,5 Mio. €. Darunter befinden sich rund 15.200 Wohnungen, 6.500 möblierte Apartments und 1.990 Gewerbeeinheiten (Stand 31.12.2017).

KUNSTWERK
CARLSHÜTTE

INTERNATIONAL ART EXHIBITION

09/06 – 07/10 2018

20. NORDART: Länderfokus Tschechischer Pavillon • Fokus-Künstler Jan Koblasa

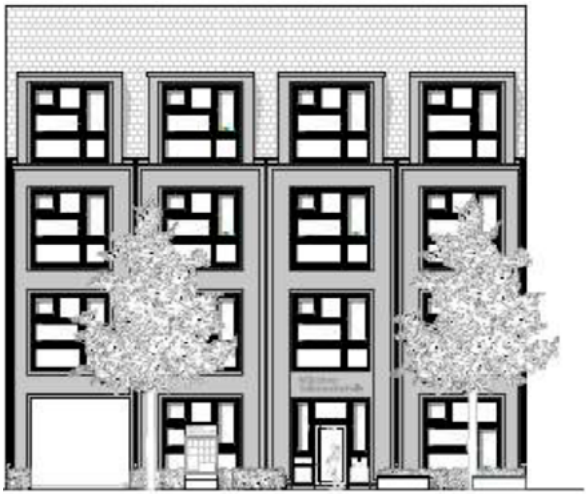
Sonderprojekte aus China • 200 ausgewählte Künstler aus aller Welt

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

Gebäude / Umfeld

Auch das kann Wohnungswirtschaft – GWG München baut für Münchner Volkshochschule neues VHS-Stadtteilzentrum in Moosach

Gemeinsam mit der Münchner Volkshochschule hebt die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH die Richtkrone für das neue Stadtteilzentrum in der Bauberger Straße 6a in Moosach. Die Eröffnung des neuen Volkshochschulzentrums ist für Herbst 2018 geplant. Die Anwohnerinnen und Anwohner können sich auf ein umfangreiches Bildungsangebot freuen. Auch der Moosacher Geschichtsverein e.V. zieht in das neue Gebäude ein. Vorausgegangen war dem Projekt ein Beschluss des Stadtrats vom 24. Juli 2013, wonach in Moosach ein Stadtteilzentrum für die MVHS entstehen sollte.



So wird das Gebäude der MVHS aussehen. Zeichnung: steidle architekten Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH

Raum für Bildung und Gemeinschaft

Das GWG-Gebäude weist mit dem Untergeschoss fünf Stockwerke auf und wird nach der Fertigstellung an die MVHS vermietet. Auf 900 m² entstehen Kursräume für Computer- und Sprachkurse sowie für Angebote aus den Bereichen Kunst, Kultur, Kreativität, berufliche Weiterbildung und Gesundheit. Ein Highlight ist das große schallisolierte Musikzimmer. Terrassen im ersten und dritten Obergeschoß dienen den Besucherinnen und Besuchern als willkommener Treffpunkt. „Das neue MVHS-Stadtteilzentrum bietet nicht nur Bildungsmöglichkeiten, sondern auch eine Plattform um seine Nachbarn kennenzulernen und Gleichgesinnte zu treffen“, erklärt Christian Amlong, Sprecher der Geschäftsführung der GWG München.

Ein neues Zuhause für den Moosacher Geschichtsverein e.V.

Der Moosacher Geschichtsverein e.V. mit seinem öffentlich zugänglichen Archiv zieht ebenfalls in das neue Gebäude ein. Er erforscht und dokumentiert die Geschichte und Volkskultur des Stadtviertels. Gemeinsame Veranstaltungen mit der MVHS sind geplant.

Moosach im Wandel

Das neue Stadtteilzentrum der MVHS befindet sich an der Baubergerstraße 6a in der Nähe der S- und U-Bahnhaltestelle Moosach, sowie der Trambahnhaltestelle Pelkovenstraße. Es grenzt an die neue Fußgän-

gerzone mit Sitzmöglichkeiten und Cafés an. „Moosach befindet sich derzeit im Wandel. Nicht nur wurde der Bahnhofsbereich umgestaltet, auch werden wir in den nächsten Jahren und Jahrzehnten unsere sanierungsbedürftigen Bestände durch zeitgemäße Wohnanlagen ersetzen. Damit wird ein ganz neues, modernes Stadtviertel entstehen“, erklärt Gerda Peter, Geschäftsführerin der GWG München.

Alessia Isabel Pareschi

Die Münchner Volkshochschule (MVHS)

Die Münchner Volkshochschule GmbH ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt München. Sie ist mit 17.000 Veranstaltungen pro Jahr die größte Volkshochschule Deutschlands. Mit einem hohen Qualitätsanspruch stellt die MVHS sicher, dass die über 250.000 jährlichen Teilnehmerinnen und Teilnehmer sich auf höchstem Niveau weiterbilden können.

Die GWG München

Derzeit bewirtschaftet die GWG München über 28.000 Mietwohnungen und rund 650 Gewerbeeinheiten. Sie arbeitet kontinuierlich daran, in der stetig wachsenden Stadt bezahlbaren Wohnraum für die Münchnerinnen und Münchner anzubieten. Darüber hinaus engagiert sich das Unternehmen in der Stadtteilentwicklung, realisiert Wohnformen für alle Lebensphasen und verpflichtet sich dem Klimaschutz. Im Mittelpunkt aller Aktivitäten steht immer die Wohn- und Lebensqualität der Kunden.

Führung / Kommunikation

Design Thinking – Mehr Agilität für zukunftsorientierte Innovationen in der Immobilienwirtschaft – Hier können sich Unternehmen neu „erfinden“

Etablierte Unternehmen stehen in der immer weiter digitalisierten Wirtschaft unter enormem Innovationsdruck. Wettbewerber aus der Start-up-Szene fordern sie mit schlanken, innovativen und meist günstig produzierten Produkten und Services heraus und zwingen sie damit, ihre innere Dynamik und Agilität an neue Spielregeln anzupassen. Die Suche nach „Best Practices“, die die Bewältigung von solchen Herausforderungen erleichtern, ist vergeblich, da es in vielen Fällen dafür keine Rezepte gibt. Die Unternehmen sichern sich nur eine erfolgreiche Zukunft, wenn es ihnen gelingt, die neuen Trends rechtzeitig zu erkennen, damit verbundene neue Geschäftsmodelle zu entwickeln und die Kundenbedürfnisse durch eigene Ideen und Problemlösungen besser und schneller als andere zu erfüllen.

Die Immobilienwirtschaft ist hier keine Ausnahme – sie wird sich in den nächsten Jahren rasant ändern. Die Airbnb-ähnlichen Start-ups, Hausverwaltungs-Apps und Vermietungsportale schießen täglich wie Pilze aus dem Boden. Nur die Unternehmen sichern sich einen Platz in der Zukunft, die dazu bereit sind, sich neu zu definieren und Kreativität sowie Agilität freien Lauf zu lassen. So können sie ihre Zukunft gestalten, indem sie die Rezepte selbst erstellen. Natürlich werden dafür andere Herangehensweisen bzw. neue Tools benötigt. Diese hat Aareon im eigenen DesignLab explizit für die Immobilienwirtschaft angepasst, neu definiert bzw. kreiert.

Im DesignLab haben Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, anhand der Design-Thinking-Methode den kompletten Innovationsprozess auszulagern oder begleiten zu lassen. Dabei steht immer der Nutzer im Mittelpunkt. Wie schon Henry Ford sagte: „Um Erfolg zu haben, musst Du den Standpunkt des anderen einnehmen und die Dinge mit seinen Augen betrachten.“ Aareon bietet hierzu unterschiedliche, auf die jeweiligen Bedürfnisse eines Unternehmens zugeschnittene Workshop-Modelle an:

Gemeinsam werden Lösungsansätze besprochen.
Foto: Aareon

Design Thinking

Diese Methode basiert auf schnellem und konstruktivem Handeln, um komplexe und offene Fragen zu digitalen Lösungen zu beantworten sowie interne Herausforderungen zu bewältigen. Ziel ist es, Zukunftstrends im Bereich Immobilienwirtschaft zu erkennen, potenzielle neue Geschäftsmodelle zu entdecken und darauf basierend nutzerzentrierte Innovationen zu gestalten. Design Thinking ermöglicht, innerhalb kürzester Zeit in Teamarbeit neue Produkt- und Dienstleistungsideen entstehen zu lassen, die komplett auf die Bedürfnisse der Kunden von Wohnungsunternehmen ausgerichtet sind.

Service Design

Um Unternehmen dabei zu unterstützen, aus einer guten Idee ein hervorragendes Kundenerlebnis zu schaffen, nutzt Aareon die Methoden des Service Designs. Diese ermöglichen, bis ins Detail ausgearbeitete Produkte und Services zu entwickeln und herauszufinden, welche gewinnbringenden Potenziale sich dahinter verbergen könnten, die noch ausgeschöpft werden können.

Innovativ in die Zukunft

Die Digitalisierung verunsichert viele Unternehmen. Die Zukunftstrends und die damit verbundenen neuen Geschäftsmodelle entwickeln sich rasant und verlangen schnelles Handeln. Wichtig ist dabei eine nachhaltige Veränderung der Unternehmenskultur, um sie innovativer und digitalisierter zu gestalten. Dazu müssen Management sowie Mitarbeiter fit gemacht werden. Aareon berät hier, wie der Arbeitsalltag in kontinuierlichen kleinen Schritten in Richtung einer digitalen Arbeitswelt verändert werden kann. Dabei geht es beispielsweise um die Neugestaltung von Räumen, Kommunikationsroutinen, Prozessen oder Meeting-Abläufen. Die Ergebnisse sind je nach Dauer und Format des Workshops unterschiedlich: neue zukunftsfähige Konzepte, Strategie Roadmaps, datenbasierte Geschäftsmodelle, Prototypen (digital und analog) und Produktmodelle mit Basisfunktionen und -eigenschaften. Zudem werden konkrete Schritte ausgearbeitet, wie man die einzelnen Phasen der Produktentwicklung in Aktionspläne übersetzt und diese dann implementiert. Für alle Phasen konzipiert Aareon in Absprache mit dem Kunden einen minutiös geplanten Workshop mit verschiedenen Lösungsansätzen der Methoden des nutzerzentrierten Designs, wie z. B. Stakeholder Map, Personal-Entwicklung und Business Model Innovation. Dabei werden Tools von Design Thinking und Service Design eingesetzt.

Dr. Mehdi Javadi

Design Thinking Experte

Führung / Kommunikation

BGH-Urteil: Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen Beschädigung der Mietwohnung erfordert keine vorherige Fristsetzung zur Schadensbeseitigung

BGH-Urteil vom 28. Februar 2018 - VIII ZR 157/17 - Der Bundesgerichtshof hat sich einer Entscheidung mit der Frage beschäftigt, ob ein Vermieter von seinem Mieter Ersatz für Schäden an der Mietsache nur verlangen kann, wenn er ihm zuvor eine angemessene Frist zur Schadensbeseitigung gesetzt hat.

Der Bundesgerichtshof Ansicht Palais mit Brunnen. Foto: Joe Miletzki

Sachverhalt und Prozessverlauf:

Der Beklagte war für mehr als sieben Jahre Mieter einer Wohnung des Klägers in Hohenroth. Nach einvernehmlicher Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Wohnung verlangte der Kläger vom Beklagten Schadensersatz, weil dieser insbesondere wegen Verletzung von Obhuts- und Sorgfaltspflichten für verschiedene Beschädigungen der Wohnung verantwortlich sei. Eine Frist zu Beseitigung der betreffenden Schäden hatte er dem Beklagten zuvor nicht gesetzt.

Die auf diesen Schadensersatz gerichtete Klage hatte in den Vorinstanzen in Höhe von 5.171 Euro nebst Zinsen Erfolg. Nach der Entscheidung des Berufungsgerichts schuldet der Beklagte dem Kläger diesen Schadensersatz wegen eines von dem Beklagten zu verantwortenden Schimmelbefalls in mehreren Räumen, wegen mangelnder Pflege der Badezimmerarmaturen und eines Lackschadens an einem Heizkörper sowie wegen eines schadensbedingt fünfmonatigen Mietausfalls. Dabei ist das Berufungsgericht nicht der Auffassung des Beklagten gefolgt, wonach Schadensersatz nur nach dem erfolglosen Ablauf einer ihm vorliegend nicht gesetzten Frist zur Schadensbeseitigung hätte verlangt werden können. Mit seiner vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgte der Beklagte sein Klageabweisungsbegehren weiter.

Veröffentlicht durch die Pressestelle des Bundesgerichtshofs 76125 Karlsruhe
Telefon (0721) 159-5013
Telefax (0721) 159-5501

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass ein vom Vermieter wegen Beschädigung der Mietsache geltend gemachter Schadensersatzanspruch keine vorherige Fristsetzung zur Schadensbeseitigung gegenüber dem Mieter voraussetzt.

Denn das in § 280 Abs. 1 und 3, § 281 Abs. 1 BGB als Anspruchsvoraussetzung vorgesehene Fristsetzungserfordernis gilt nur für die Nicht- oder Schlechterfüllung von Leistungspflichten (§ 241 Abs. 1 BGB) durch den Schuldner. In diesen Fällen muss der Gläubiger dem Schuldner grundsätzlich zunächst eine weitere Gelegenheit zur Erfüllung seiner Leistungspflicht geben, bevor er (statt der geschuldeten Leistung) Schadensersatz verlangen kann. Als eine derartige Leistungspflicht hat der Bundesgerichtshof etwa die vom Mieter wirksam aus dem Pflichtenkreis des Vermieters übernommene Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen angesehen.

Im Gegensatz dazu handelt es sich bei der Verpflichtung des Mieters, die ihm überlassenen Mieträume in einem dem vertragsgemäßen Gebrauch entsprechenden Zustand zu halten und insbesondere die Räume aufgrund der aus der Besitzübertragung folgenden Obhutspflicht schonend und pfleglich zu behandeln, um eine nicht leistungsbezogene Nebenpflicht (§ 241 Abs. 2 BGB). Deren Verletzung begründet einen Anspruch des Geschädigten auf Schadensersatz (neben der Leistung) bereits bei Vorliegen der in § 280 Abs. 1 BGB genannten Voraussetzungen. Daher kann ein Vermieter bei Beschädigungen der Mietsache vom Mieter gemäß § 249 BGB nach seiner Wahl statt einer Schadensbeseitigung auch sofort Geldersatz verlangen, ohne diesem zuvor eine Frist zur Schadensbehebung gesetzt zu haben. Dies gilt - entgegen einer im mietrechtlichen Schrifttum teilweise vorgenommenen Unterscheidung - auch unabhängig davon, ob ein Vermieter einen entsprechenden Schadensersatz bereits vor oder (wie hier) erst nach der in § 546 Abs. 1 BGB geregelten Rückgabe der Mietsache geltend macht. Denn § 546 Abs. 1 BGB trifft weder eine Regelung darüber, in welchem Zustand die Mietsache zurückzugeben ist, noch dazu, unter welchen Voraussetzungen Schadensersatz zu leisten ist. Der Bundesgerichtshof hat deshalb die Revision des Beklagten zurückgewiesen.

Die maßgeblichen Vorschriften lauten:

§ 241 BGB Pflichten aus dem Schuldverhältnis

(1) 1Kraft des Schuldverhältnisses ist der Gläubiger berechtigt, von dem Schuldner eine Leistung zu fordern. […]

(2) Das Schuldverhältnis kann nach seinem Inhalt jeden Teil zur Rücksicht auf die Rechte, Rechtsgüter und Interessen des anderen Teils verpflichten.

§ 249 BGB Art und Umfang des Schadensersatzes

(1) Wer zum Schadensersatz verpflichtet ist, hat den Zustand herzustellen, der bestehen würde, wenn der zum Ersatz verpflichtende Umstand nicht eingetreten wäre.

(2) 1Ist wegen Verletzung einer Person oder wegen Beschädigung einer Sache Schadensersatz zu leisten, so kann der Gläubiger statt der Herstellung den dazu erforderlichen Geldbetrag verlangen. […]

§ 280 BGB Schadensersatz wegen Pflichtverletzung

(1) 1Verletzt der Schuldner eine Pflicht aus dem Schuldverhältnis, so kann der Gläubiger Ersatz des hierdurch entstehenden Schadens verlangen. […]

[…]

(3) Schadensersatz statt der Leistung kann der Gläubiger nur unter den zusätzlichen Voraussetzungen des § 281, des § 282 oder des § 283 verlangen.

§ 281 BGB Schadensersatz statt der Leistung wegen nicht oder nicht wie geschuldet erbrachter Leistung

(1) 1Soweit der Schuldner die fällige Leistung nicht oder nicht wie geschuldet erbringt, kann der Gläubiger unter den Voraussetzungen des § 280 Abs. 1 Schadensersatz statt der Leistung verlangen, wenn er dem Schuldner erfolglos eine angemessene Frist zur Leistung oder Nacherfüllung bestimmt hat. […]

§ 546 Rückgabepflicht des Mieters

(1) Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben.

[…]

Vorinstanzen:

Amtsgericht Bad Neustadt a.d. Saale - Urteil vom 6. Oktober 2016 - 1 C 471/12

Landgericht Schweinfurt - Urteil vom 30. Juni 2017 - 22 S 2/17

Sozialmanagement

Graffiti-Prävention in der Frankfurter Naxos-Halle – Selbstbewusstsein aus der Spraydose – Wertvolle Tipps und Tricks vom Graffiti-Profi

Vor einigen Jahren hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt ein Streetworkerprojekt ins Leben gerufen. Ob bei gemeinsamen Fußballevents, Hip-Hop-Festivals, Stadtrundgängen, Besuchen im Jugendtheater oder anderen Aktivitäten – immer geht es darum, Kindern und Jugendlichen in den verschiedenen Quartieren eine Anlaufstelle zu bieten und sie in ihrer Freizeit sinnvoll zu beschäftigen. Jüngstes Beispiel für das soziale Engagement der Unternehmensgruppe ist ein Graffitiprojekt in der Naxos-Halle, dass das Team vom Sozialmanagement für sozial benachteiligte Siedlungskinder aus dem Stadtteil Fechenheim angeboten hat. Einen Nachmittag lang durften sich die Mädchen und Jungen unter professioneller Anleitung als Graffiti-Künstler versuchen – natürlich stilecht mit Mundschutz, Handschuhen und Spraydose.

Gut vorbereitet: Graffiti-Künstler Gündem Gözpinar weihte die Mädchen und Jungen in die Geheimnisse des Sprayens ein. Foto: UGN-HWS / Joachim Keck

Perspektiven aufzeigen, Fähigkeiten fördern

L –O – V – E. Sorgfältig und in knallroter Farbe verewigt Josephine den Schriftzug an der Wand und rahmt ihn mit einem Herz ein. Dann hält sie kurz inne, tritt einen Schritt zurück und betrachtet zufrieden ihr Werk. Ein paar Meter weiter sprüht Tobias ein buntes Fantasiegemälde, ein anderes Mädchen schreibt in grüner Farbe ihren Namen. „Genau das ist Sinn und Zweck dieses Workshops“, erläutert Petra Falchi vom Sozialmanagement. „Die Kinder können sich kreativ ausprobieren und ihr Selbstbewusstsein stärken.“

Kreativ an der Spraydose: Die Nachwuchs-Künstler entschieden sich für ganz unterschiedliche Motive und Farben. Foto: UGNHWS / Joachim Keck

Die Naxos-Halle im Stadtteil Bornheim habe sich als Veranstaltungsort angeboten. Die ehemalige Fabrikhalle der Firma Naxos Union wird unter anderem von Künstlern als Atelier genutzt. Einer von ihnen, Gündem Gözpinar, führte die jungen Gäste sowie Streetworker und NH-Quartiersbetreuer Winny Mylius in die Welt des Graffiti-Sprayens ein. Gözpinar erläuterte unterschiedliche Formen und Techniken und zeigte verschiedene Bilder. Schließlich stattete er die Kinder mit alten Klamotten, Handschuhen und Mundschutz aus, schleppte einen Karton voller Spraydosen herbei, und die Nachwuchs- Künstler machten sich ans Werk.

Auch Petra Falchi und Wolfgang Koberg, Leiter des für Fechenheim zuständigen Servicecenters 1, griffen zur Dose und wagten erste eigene Sprühversuche. „Der Nachmittag hat uns allen großen Spaß gemacht, und er hat einen wichtigen Zweck erfüllt“, sagte Koberg. Schließlich wolle die Unternehmensgruppe mit ihren Streetworkerprojekten Mieterkindern, die aus schwierigen Verhältnissen stammen, Perspektiven aufzeigen und ihre Fähigkeiten fördern.

Der Workshop soll auf jeden Fall wiederholt werden, kündigten Falchi und Koberg an. Dann sollen auch Kinder aus anderen Quartieren eingeladen werden. Und vielleicht, so die Überlegung, können die Nachwuchs-Sprayer ihre Kunstwerke dann ja auf Leinwand verewigen. „Dann hätten sie sogar ein Andenken, das sie mit nach Hause nehmen können.“

Jens Duffner

Personalien

Altonaer Spar- und Bauverein erhielt zum sechsten Mal das Gütesiegel „Hamburgs beste Arbeitgeber“

Die Altonaer Spar- und Bauverein eG (kurz: altoba) hat wieder erfolgreich am Wettbewerb „Hamburgs beste Arbeitgeber“ teilgenommen. Zum sechsten Mal in Folge erhielt die Wohnungsbaugenossenschaft das begehrte Siegel. Mit vier von fünf möglichen Sternen war die altoba einer der 29 am besten bewerteten Teilnehmer von insgesamt 243 Unternehmen. Die Preisverleihung fand am 26.02.2018 in der Handelskammer Hamburg statt.

Familienfreundlichkeit ebenfalls „ausgezeichnet“

Der Wettbewerb „Hamburgs beste Arbeitgeber“ basiert auf einer wissenschaftlich gestützten Befragung von Mitarbeitern und Führungskräften. Die Auswertung liefert Impulse zur weiteren Optimierung der Personalarbeit in Zeiten des wachsenden Wettbewerbs um qualifizierte Mitarbeiter. „Seit 126 Jahren entwickelt die altoba Quartiere und Nachbarschaften und verwirklicht die Wohnwünsche ihrer Mitglieder“, sagt Thomas Kuper, Mitglied des Vorstands der altoba. „Doch damit wir auch künftig Mitarbeiter dafür begeistern können, die Entwicklung dieser Stadt mitzugestalten, sehen wir uns verpflichtet, uns als Arbeitgeber unaufhörlich weiterzuentwickeln und uns immer wieder zu hinterfragen.“

Für die Personalarbeit bei der altoba stehen eine hochwertige Ausbildung sowie die kontinuierliche Fort- und Weiterbildung gleichberechtigt neben Fragen der Mitarbeitergesundheit sowie der Vereinbarkeit beruflicher Ziele mit den privaten Lebenswünschen der Mitarbeiter. Als besonders familienfreundlicher Arbeitgeber trägt die Genossenschaft das Familiensiegel der „Hamburger Allianz für Familien“, eines Zusammenschlusses von Senat, Handelskammer und Handwerkskammer. Zum Leistungspaket der altoba zählen dabei neben flexiblen Arbeitszeiten und einer Vielzahl individueller Teilzeitmodelle ein umfangreiches Paket an Unterstüt-zungsangeboten nicht nur für junge Eltern, sondern beispielsweise auch für Mitarbeiter, die Angehörige pflegen.

Neu: umfangreicher Gesundheits-Check-up während der Arbeitszeit

Neuester Baustein des professionellen Gesundheitsmanagements bei der altoba ist seit 2017 ein umfassender kostenfreier Gesundheits-Check-up während der Arbeitszeit. Ein weiteres Beispiel für den Stellenwert des Themas Gesundheitsprävention in der Genossenschaft ist das 2014 eingeführte Mitarbeiterunterstützungsprogramm durch ein externes Beratungsunternehmen. Mitarbeiter wie auch ihre im gemeinsamen Haushalt lebenden Angehörigen erhalten Hilfe bei den unterschiedlichsten beruflichen, privaten und gesundheitlichen Herausforderungen wie beispielsweise psychischen Belastungssituationen.

Mitarbeiter und Führungskräfte bewerteten ihre Genossenschaft

Zu den rund 120 Mitarbeitern der Genossenschaft gehören beispielsweise Bauingenieure, Immobilienkaufleute, Bankkaufleute, IT-Spezialisten, Sozialpädagogen und Handwerker. Viele von ihnen starteten ihren Berufsweg mit einer Ausbildung bei der altoba. Thomas Kuper: „Für unsere Mitarbeiter ist es selbstverständlich, dass sie sich ein Berufsleben lang weiterentwickeln und offen sind für Feedback. Darum wollen wir als Arbeitgeber genauso lernfähig sein, wie wir es von unseren besten Fachkräften erwarten und sind jedes Jahr wieder gespannt auf das Ergebnis der Mitarbeiterbefragung zum Wettbewerb."

Das Team von altoba.
Foto altoba

Der Wettbewerb „Hamburgs beste Arbeitgeber" wird durch die Kommunikationsberatung Faktenkontor veranstaltet. Zu den Initiatoren zählen Prof. Werner Sarges von der Helmut-Schmidt-Universität Hamburg und das IMWF Institut für Management- und Wirtschaftsforschung. Im Rahmen der Untersuchung wird das Unternehmen als Persönlichkeit betrachtet und beschrieben. Darüber hinaus fließen Einschätzungen zur Unternehmenskultur und Fragen aus dem Qualitätsmanagement-System der European Foundation for Quality Management (EFQM) in die Untersuchung ein.

Silke Kok

Die Altonaer Spar- und Bauverein eG – kurz altoba – wurde 1892 gegründet. Die altoba ist eine Wohnungsbaugenossenschaft mit rund 16.000 Mitgliedern. Neben rund 6.700 Wohnungen in vielen Hamburger Stadtteilen bietet die altoba den Mitgliedern eine Spareinrichtung mit verschiedenen Anlagemöglichkeiten. Die Angebote des Sozialmanagements der altoba sowie fünf Nachbarschaftstreffs bieten Möglichkeiten zur Begegnung, Freizeitgestaltung und zum ehrenamtlichen Engagement in der Genossenschaft.