AVW

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 128 | Mai 2019

Editorial 3

Führung/ Kommunikation 4

Marketing 7

Energie / Umwelt 11

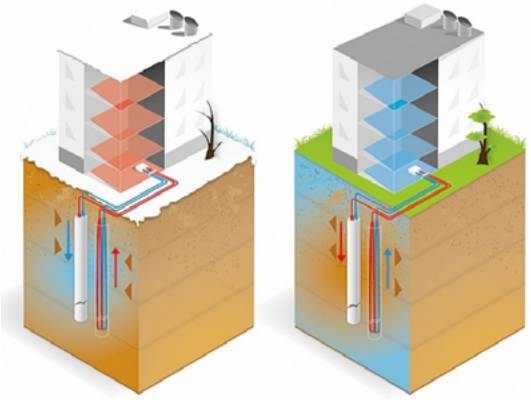
Gebäude / Umfeld 17

Personalien 47

Veranstaltungen 49

Klimaneutrale Mehrfamilienhäuser: Energiesprong verstärkt europaweite Zusammenarbeit für neue Sanierungslösungen

Die Energiesprong-Marktentwicklungsteams aus Deutschland, Großbritannien, Frankreich und den Niederlanden schließen sich zusammen, um Nullenergie-Sanierungslösungen für Mehrfamilienhäuser in Nordwesteuropa zu ... Seite 11



Im Sommer kühlen und im Winter heizen: Fünf gute Gründe für eine Fußbodenheizung mit einer Wärmepumpe

Bei einer Fußbodenheizung wird der Boden zur Heizfläche und sorgt für gleichmäßige Wärme im ganzen Raum. Eine solche Flächenheizung ist nicht nur im Neubau, sondern auch bei der Sanierung von Gebäuden eine ... Seite 15

Mit Philosophie in die digitale Zukunft – Anders Indset: CEOs, Geschäftsführer und auch Politiker müssen nicht schneller denken – sie brauchen im Gegenteil mehr Zeit zum Nachdenken

In scheinbar immer kürzeren Abständen rollt die nächste Innovationswelle über uns, immer schneller scheint sich das Technologierad zu drehen. Entscheider müssen diesen Takt halten oder lernen, Geschwindigkeit ... Seite 4

AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: Forderungen „aussitzen“: Schon von Gesetzes wegen ein teures Vergnügen - Kleinstforderungen vervielfachen sich schnell | 71% für Solarenergie-Förderung - fast 50% für eine höhere E-Auto-Förderung und eine Kerosinsteuer

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

https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/schneller-schlau/infografik-chronik-des-klimaschutzes-klimakonferenz-im-ueberblick-15924682.html

Editorial
3 Liebe Leserinnen, liebe Leser, Alte Heizung raus und neue Heizung rein – Auch das ist Klimaschutz!

Führung / Kommunikation
4 Mit Philosophie in die digitale Zukunft - Anders Indset: CEOs, Geschäftsführer und auch Politiker müssen nicht schneller denken – sie brauchen im Gegenteil mehr Zeit zum Nachdenken

Marketing
7 Gehoben, nicht abgehoben: Wie die SPAR + BAU mit der „Wiesbadenbrücke“ städtebaulich Zeichen setzt

Energie / Umwelt
11 Klimaneutrale Mehrfamilienhäuser: Energiesprung verstärkt europaweite Zusammenarbeit für neue Sanierungslösungen

Führung / Kommunikation
13 71% für Solarenergie-Förderung - fast 50% für eine höhere E-Auto-Förderung und eine Kerosinsteuer

Energie / Umwelt
15 Im Sommer kühlen und im Winter heizen: Fünf gute Gründe für eine Fußbodenheizung mit einer Wärmepumpe

Gebäude / Umfeld
17 Leitungswasserschäden: Technische Überwachungs-möglichkeiten können helfen. Welche und wie, erklärt Schadenexperte Stefan Schenzel

19 Joseph-Stiftung erweitert Wohnungsbestand in Nürnberg mit Schwerpunkt auf bezahlbarem Wohnraum – 177 Wohnungen gekauft

Führung / Kommunikation
21 Sachsen: „Allianz für attraktive Städte“ fordert 7-Punkte-Agenda zur Stärkung des ländlichen Raums

24 Thüringen: Falsche Diagnose – falsche Therapie: Landeswohnungsgesellschaft als Placebo und Wahlkampfmanöver

26 Forderungen „aussitzen“: Schon von Gesetzes wegen ein teures Vergnügen - Kleinstforderungen vervielfachen sich schnell

31 Endlich wieder draußen – Neun Entscheidungen deutscher Gerichte zum Thema Frühjahr, Garten, Balkon und natürlich zum Grillen

35 GEWOBA Bilanz 2018 – 2019 wird die 1.100ste neue Wohnung fertig - Der Mensch im Mittelpunkt: knapp 3,9 Millionen Euro in soziale Themen investiert

40 BFW-Präsident Andreas Ibel fordert: Schluss mit widersprüchlicher Wohnungspolitik!

42 Neubau, Klimaschutz, Quartiersentwicklung - Nachhaltigkeitsbericht 2018 veröffentlicht: Vonovia zeigt Verantwortung für über eine Million Menschen

Personalien
47 Klaus Freiberg scheidet auf eigenen Wunsch aus dem Vorstand der Vonovia SE aus - Arnd Fittkau wird in den Vorstand berufen

Veranstaltungen
49 Aareon Kongress 2019 – Next Level: Evolution – Der größte Branchentreff der Immobilienwirtschaft – 5. bis 7. Juni in Garmisch-Partenkirchen

Editorial

Liebe Leserinnen, liebe Leser, Alte Heizung raus und neue Heizung rein – Auch das ist Klimaschutz!

Klimaschutz, was ist das? Fahrverbot für meinen alten Diesel? Nicht nur. Klimaschutz steckt auch im bezahlbaren Wohnen, in den bezahlbaren Mieten. Wie? Ganz einfach. Man muss beim Neubau und bei der Modernisierung auf ein klimafreundliches, zukunftsfähiges Heizsystem umsteigen. Photovoltaik und Wärmepumpe zum Beispiel. Aber da sind die TGA-Planer gefordert und sie müssen kreativ die Zukunft wollen.

Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute
Gerd Warda

Ich gebe ja zu, die Berliner Regierung macht es der Wohnungswirtschaft dabei auch nicht leichter. Die Berliner haben einfach die Klimaschutz-Modernisierungs-Umlage von 11 auf 8 % gesenkt. Keiner am Kabinettstisch hat begriffen, dass alte Heizung raus und neue Heizung rein, auch Klimaschutz ist und hilft die Klimaschutz-Versprechen von Kioto bis Paris und Kattowitz zu erreichen. Hier ein Link zur FAZ zum Nachlesen, wo wir was versprochen haben: https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/schneller-schlau/infografik-chronik-des-klimaschutzes-klimakonferenz-im-ueberblick-15924682.html

Gebäudemodernisierung ist Klimaschutz! Und nicht wie bei der Gesetzesbegründung als Luxusmodernisierung diffamiert. Trotzdem! Während die Politik den Klimaschutz auf die lange Bank schiebt, steht die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft für Nachhaltigkeit und Klimaschutz. Sie ist aktiv und modernisiert den Altbestand.

Mehr noch, sie denkt Bauabläufe neu, testet serielles und modulares Bauen und „überholt" oft Architekten und Fachplaner mit neuen Ideen. Warum? Der Wandel ist überall, muss überall sein, gerade auf den Baustellen. Die digitale Welt hat uns gelehrt genauer hinzuschauen, Abläufe und Planungen zu hinterfragen, auf Qualität zu pochen und siehe da: Es bewegt sich etwas.

So hat Vonovia den Nachhaltigkeitsbericht 2018 veröffentlicht. Ab Seite 43 lesen Sie den Bericht. Mein Tipp: klicken Sie sich auch zur Langfassung (Der Link steht auf Seite 45). Im Original lesen Sie ab Seite 58, warum Klimaschutz und Modernisierung gerade auch für die Mieter richtig und wichtig sind.

CEOs, Geschäftsführer und auch Politiker müssen nicht schneller denken – sie brauchen im Gegenteil mehr Zeit zum Nachdenken! Das sagt der Wirtschaftsphilosoph Anders Indset in unserem Interview. Kai Heddergott hat ihn über die digitale Zukunft befragt. Übrigens in Garmisch ist Anders Indset Gastredner beim Aareon Kongress am 5.-7. Juni. Ab Seite 5 das Gespräch zur Einstimmung.

Mai 2019. Ein neues Heft, mit neuen Inhalten.
Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

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

Unser nächstes **Heft 129** erscheint am **12. Juni 2019**

Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

Führung / Kommunikation

Mit Philosophie in die digitale Zukunft – Anders Indset: CEOs, Geschäftsführer und auch Politiker müssen nicht schneller denken – sie brauchen im Gegenteil mehr Zeit zum Nachdenken

In scheinbar immer kürzeren Abständen rollt die nächste Innovationswelle über uns, immer schneller scheint sich das Technologierad zu drehen. Entscheider müssen diesen Takt halten oder lernen, Geschwindigkeit aufzunehmen in der Ära des digitalen Wandels. Anders Indset, Wirtschaftsphilosoph und aufgrund seiner Vorträge oft als „Rock'n'Roll Plato" bezeichnet, sieht unsere Zukunft und das, was Entscheider dabei leisten sollten, differenzierter. Im Interview mit Kai Heddergott macht er deutlich: (Nach-)Denken und Philosophie sollten im Mittelpunkt von Entscheidungsprozessen stehen.

Anders Indset meint: In einer Zeit, in der immer mehr durch Algorithmen und Maschinen mitbestimmt wird, brauchen wir eine Renaissance der Denker. Bildnachweis: Anders Indset

Herr Indset, alles spricht von der „Digitalen Transformation". Das hört sich ja so an, als ob wir nach deren Bewältigung und dem dazugehörenden Veränderungsprozess an einen erstrebenswerten Punkt gelangen könnten. Ist das tatsächlich so – und worauf sollten Entscheider bei der Gestaltung der Digitalisierung achten?

Anders Indset: Ich persönlich kann mit dem Begriff der „Digitalen Transformation" nichts anfangen. Was transformieren wir wohin, was soll am Ende der Transformation erreicht sein? Der Begriff legt nämlich tatsächlich nahe, dass wir wüssten, welcher Zustand „danach" erstrebenswert wäre.

Wir sollten den Blick lieber darauf lenken, wie wir mit permanent neuen Anforderungen an neue Gegebenheiten zurechtkommen. Der schnelle, digitale Takt, also die Digitalisierung von Wirtschaft und Gesellschaft mit einer höheren Geschwindigkeit als bei früheren Veränderungsprozessen, macht ein neues Denken bei Entscheidern nötig. Tatsächlich müssen CEOs, Geschäftsführer und auch Politiker nicht schneller denken – sie brauchen im Gegenteil mehr Zeit zum Nachdenken. Denn neben spannenden und wegweisenden technologischen Innovationen wird es künftig auf interdisziplinär arbeitende und vor allem denkende Entscheider ankommen. In einer Zeit, in der immer mehr durch Algorithmen und Maschinen mitbestimmt wird, brauchen wir eine Renaissance der Denker.

Anders Indset ist einer der global führenden Wirtschaftsphilosophen und plädiert für eine neue Sichtweise auf die „Kunst des Denkens". Durch die Verbindung der Philosophie der Vergangenheit mit der Technologie und Wissenschaft von morgen zeigt er Führungskräften auf, wie sie erfolgreich durch das 21. Jahrhundert navigieren können. Der gebürtige Norweger ist Autor und gilt als vertrauter Sparringspartner internationaler Führungskräfte in Wirtschaft, Gesellschaft und Politik.
Sein neuestes Buch: „Quantenwirtschaft - Was kommt nach der Digitalisierung"

www.quantenwirtschaft.de

DAS BLUMENBUCH

Maria Sibylla Merian

DAS BLUMENBUCH

von Maria Sibylla Merian

Nachdruck des Eutiner Exemplars,
kommentiert von Susanne Luber,
92 Seiten, 135 g Papier, Umschlag 350 g Karton, *16,90 Euro*

Das Blumenbuch ist Bestandteil unserer Print-Abonnements.

Bestellen Sie hier:
www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch

SCHLESWIG-HOLSTEIN
DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

Wenn wir nur auf die exponentiell voranschreitende technologische Entwicklung reagieren, werden wir am Ende von maschinellen Superintelligenzen manipuliert. So vielversprechend künstliche Intelligenz, Deep Leaning und Co. für die Automatisierung von Prozessen und Arbeitsabläufen auch scheinen mögen: Wir müssen aufpassen, dass wir bei diesem Kampf mit den Algorithmen nicht auf der Strecke bleiben. Und wir müssen unser ökonomisches Betriebssystem baldmöglichst anpassen.

Das hört sich so an, als ob das klassische Manager-Wissen und das bisherige ökonomische Handwerkszeug ausgedient haben oder aber erweitert werden sollten. Müssen wir den Werkzeugkasten von Entscheidern neu bestücken?

Anders Indset: Wir brauchen vor allem eine neue Sichtweise und ein neues Denken. Bislang sind wir in vielen Fällen Dopamin-gesteuerte Zombies, die eher reagieren als gestalten. Da die Zukunft aber nicht so linear verlaufen wird, wie uns der technologische Fortschritt suggeriert, sollten wir uns an Denkmodellen orientieren, die mit unsicheren oder unscharfen, bisweilen sogar chaotischen Zuständen zurechtkommen. Wir können da von der Quantenmechanik lernen, die genau das tut – ich spreche daher bei der Betrachtung der ökonomischen Zukunft auch von einer Quantenwirtschaft.

Und ich bin der Meinung, dass uns eine Rückbesinnung auf die klassische Philosophie weiterhelfen wird. Reflexionsfähigkeit wird eine der wichtigsten Eigenschaften von erfolgreichen Unternehmern oder Entscheidern werden. Solche kreativen Köpfe oder Konzerngründer und -lenker wie Bill Gates nehmen sich in der Tat viel Zeit zum Nachdenken und Lesen. Sie nehmen sich die nötige Zeit, Dinge infrage zu stellen. Diese Denkpausen vom sonstigen schnellen Entscheiderhandeln in digitalen Zeiten sind auch wichtig für eine geistige Erholung. Nicht umsonst ist so etwas wie Resilienz als zentrales Thema in der Arbeitswelt entdeckt worden.

Es geht darum, ein anderes Bewusstsein zu entwickeln. Wir haben derzeit so viele physisch fitte CEOs wie nie zuvor – die achten einfach mehr auf ihre körperliche Gesundheit. Dazu müssen sich aber tiefe Kniebeugen für die Rübe gesellen. Die Auseinandersetzung mit den Erkenntnissen auch klassischer Philosophen hilft dabei. Dazu gehört auch die Klärung der Frage: Wie funktioniert Denken? Es geht darum zu erörtern, welche Denkmodelle sowohl Innovationsfähigkeit, wirtschaftliche Entwicklung als auch das Fortkommen unserer Gesellschaft sichern helfen.

Mit welchen Fragen sollte man sich als Entscheider denn Ihrer Meinung nach auseinandersetzen, wenn man diese neue Denkweise angeht?

Anders Indset: Die wichtigste Frage lautet: „In welcher Zukunft möchten wir leben?“ Soll das eine von Algorithmen bestimmte Welt sein, in der uns alles allzu Prozesshafte abgenommen wird? Und was kommt vor allem danach? Was beispielsweise den Ökokollaps angeht: Da haben wir nur noch rund zehn Jahre Zeit, die wirklich nötigen Weichenstellungen vorzunehmen. Und auch in diesem begrenzten Zeitraum kommt es darauf an, sich die Zeit für die richtigen Fragen zu nehmen. Welche Entwicklung mit welchem Ergebnis stellt eine nachhaltige Sinnhaftigkeit dar?

Es ist nicht zielführend, mit noch mehr Daten in cleveren Big-Data-Analysen nur weitere Optimierungspotenziale aufzuzeigen. Und es geht nicht darum, die künstliche Intelligenz in Richtung Superintelligenz zu entwickeln, die uns gewissermaßen überflüssig macht. Wir sollten unseren Platz in der Zukunft klar definieren. Dazu gehören ethische Erwägungen, die Wechselwirkung zwischen Pathos, Emotion und dem Logos, also der Vernunft. Und dazu gehört auch, was uns zum Beispiel Heidegger zum Wert des Denkens an sich oder Platon zur Unterscheidung von Wissen und Meinung sagen kann. Das führt zu einer philosophischen Kontemplation – und das macht dann wieder fit für den schnell getakteten unternehmerischen Alltag.

Ich wünschte mir daher, dass Entscheidungsträger in Zukunft nicht mehr nur fragen „Was bringt das meinem Unternehmen?“ – sondern viel öfter „Was würden die Vordenker von einst heute tun?“ Es liegt noch in unserer Hand, die Zukunft zu gestalten, ob wir digital geprägte Lebensformen ohne Bewusstsein werden wollen – oder nachdenkende, infrage stellende Wesen. Im Land der Dichter und Denker sollte das doch eine mögliche Perspektive sein.

Herr Indset, vielen Dank für das Gespräch.

Marketing

Gehoben, nicht abgehoben: Wie die SPAR + BAU mit der „Wiesbadenbrücke“ städtebaulich Zeichen setzt

Als in Wilhelmshaven über die Entwicklung der Südstadt am Banter See und am Großen Hafen diskutiert wurde, warnten Kritiker vor einer sozialen Segregation: Hier dürften keinesfalls nur Luxuswohnungen für Reiche entstehen. Heute baut dort die SPAR + BAU Wilhelmshaven zwar ein einzigartiges Wohnprojekt mit gehobener Ausstattung in bevorzugter Lage. Die Mieten sind aber immer noch angemessen. Dadurch sorgt die Genossenschaft dafür, dass die in der Vergangenheit von Abwanderung betroffene Stadt Wilhelmshaven attraktiv bleibt und wird.

So soll der Wohnkomplex „Wiesbadenbrücke“ der Wilhelmshavener SPAR + BAU einmal aussehen.

Das Gelände auf der Wiesbadenbrücke im Westen des Großen Hafens wurde ursprünglich militärisch genutzt. Auf der künstlich geschaffenen Halbinsel, der „Kohlenzunge“, wurden Schiffe der Kaiserlichen Marine Anfang des 20. Jahrhunderts mit dem „schwarzen Gold“ beladen. 1916 wurde das Areal zur Erinnerung an den im selben Jahr in der Skagerrak-Schlacht gesunkenen Kleinen Kreuzer „Wiesbaden“ in „Wiesbadenbrücke“ umbenannt. 2014 erwarb die SPAR + BAU das erste Teilstück des rund 50.000 Quadratmeter großen Areals, 2017 kam eine weitere Teilfläche dazu.

300 hochwertige Wohnungen zu fairen Mieten

Die Wiesbadenbrücke ist aufgrund ihrer Lage im Großen Hafen eigentlich prädestiniert, um hier für eine exklusive Klientel Luxuswohnraum zu bauen – die Nähe zum Wasser und zur Innenstadt schafft ein maritimes und gleichzeitig urbanes Ambiente: Das Areal liegt zentral zwischen der südlichen Innenstadt, dem

Naherholungsgebiet „Banter See“ und dem beliebten Südstrand mit gastronomischen Angeboten und Museen. Auch das populäre Kulturzentrum „Pumpwerk“ befindet sich sozusagen direkt vor der Haustür. Jetzt entstehen hier rund 300 Wohnungen, modern und hochwertig ausgestattet, barrierefrei und mit einzigartigem Blick auf den Großen Hafen, aber zu fairen Mieten – ein repräsentatives Projekt, in das die SPAR + BAU rund hundert Millionen Euro investiert. Im Sommer 2019 sollen die Arbeiten für den ersten Bauabschnitt starten.

Von jeder Wohnung aus haben die Mieter Aussicht auf den Großen Hafen.

Sozialer Wohnungsbau war dort nie geplant

Dass sich so ein Bauvorhaben nicht mit Sozialmieten finanzieren lässt, liegt auf der Hand. Aufgrund des allgemein niedrigen Mietniveaus besteht generell nur geringer Bedarf an sozialem Wohnungsbau in Wilhelmshaven. Deshalb, so Peter Krupinski vom Vorstand der SPAR + BAU: „Sozialer Wohnungsbau war auf der Wiesbadenbrücke nie geplant. Wir wollten hier bewusst von Anfang an qualitätsvolle, freifinanzierte Mietwohnungen anbieten.“ Denn gehobener Mietwohnraum sei in Wilhelmshaven stark nachgefragt. Mit dem Projekt „Wiesbadenbrücke“ möchte die Genossenschaft diesen Bedarf erfüllen und gleichzeitig für neue, zusätzliche Zielgruppen attraktiv werden: Das sind zum einen ältere Ehepaare, die ihr Hauseigentum verkauft haben und sich jetzt am Beginn eines neuen Lebensabschnitts nach einer Wohnung umschauen, die ihnen hohen Komfort und ein urbanes, grünes und gleichzeitig ruhiges Umfeld bietet. Zum anderen zielt die SPAR + BAU auf junge, gut verdienende, kinderlose Paare – sogenannte „Dinks“: Double Income, no Kids. „Natürlich würden wir uns freuen, wenn auch Familien auf die Wiesbadenbrücke ziehen würden“, bemerkt Krupinski. Für diese Zielgruppe bietet die SPAR + BAU mit mehr als hundert Einfamilienhäusern zur Miete bereits entsprechenden, bedarfsgerechten Wohnraum, der zum Beispiel über mehr Platz zum Spielen für die Kinder verfügt. Mit dem Neubau „Wiesbadenbrücke“ erweitert die Genossenschaft außerdem ihr Immobilienporfolio und damit auch den Kreis potenzieller Mitglieder.

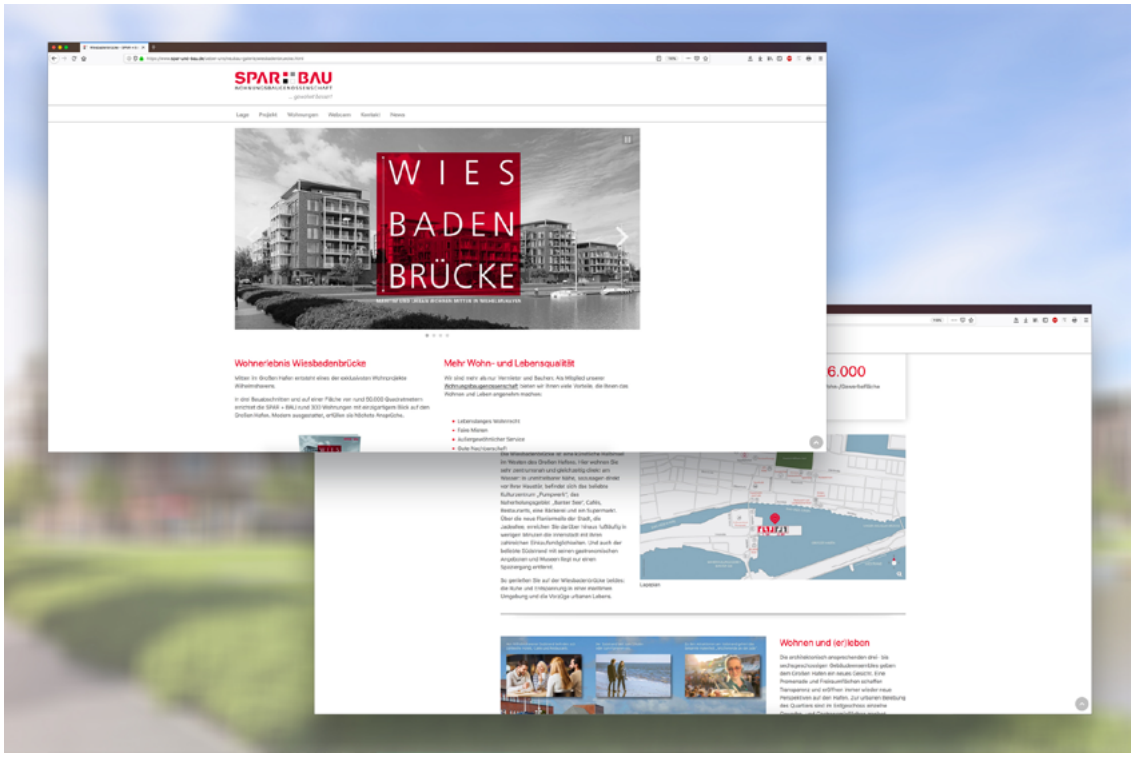
Das Exposé zur „Wiesbadenbrücke“ lässt sich auch bequem von der Projektwebsite runterladen. Alle Grafiken: SPAR + BAU/stolp+friends

„Wollen damit kein großes Geld verdienen“

Das Wohnprojekt „Wiesbadenbrücke“ trägt sich über eine Mischfinanzierung, die nach Lage der Wohnung, der Geschossigkeit und der Wohnungsgröße differenziert. Mieter einer der Penthousewohnungen im sechsten Obergeschoss und mit der besten Aussicht dürften demnach am tiefsten in die Tasche greifen. Doch auch der teuerste Mietzins, den die SPAR + BAU für die Wiesbadenbrücke verlangt, dürfte immer noch zurückhaltender ausfallen im Vergleich zu den Mieten, die ein privater Investor für diese Lage und diese Ausstattung verlangen würde. „Wir streben eine durchschnittliche Kaltmiete von zehn Euro pro Quadratmeter an“, sagt Vorstand Krupinski. Und auch im Vergleich zur durchschnittlichen Nettokaltmiete für eine Neubauwohnung in Wilhelmshaven, die bei 8,50 Euro pro Quadratmeter liegt, bewegt sich die von der SPAR + BAU geforderte Miete durchaus im Rahmen. Nochmal Peter Krupinski: „Wir werden und wollen mit der Wiesbadenbrücke kein großes Geld verdienen.“ Für die Genossenschaft sei es ebenso wichtig, die Stadtentwicklung weiter voranzutreiben und Wilhelmshaven (noch) attraktiver zu machen. Zusätzliche Finanzierungshilfen erhält die SPAR + BAU durch einen grundschuldfreien Kredit der Europäischen Investitionsbank (EIB), Kredite der KfW sollen ebenfalls abgerufen werden.

Mittlere und gehobene Einkommen in der Stadt halten

Ihr Ziel, die Stadtentwicklung zu fördern, dürfte die SPAR + BAU mit ihrem Vorzeigeprojekt erreichen. Der südliche Teil der Innenstadt war jahrelang als Wohngebiet nicht gefragt. Inzwischen ist dort durch das städtische Stadtentwicklungskonzept und dem damit verbundenen Strukturwandel ein kulturelles und urbanes Milieu entstanden, das die Südstadt als attraktives Wohngebiet deutlich aufwertet. Der repräsentative und hochwertige Neubau der SPAR + BAU trägt einen entscheidenden Teil dazu bei. Und er sorgt dafür, dass mehr Menschen mit mittlerem und gehobenem Einkommen in die vormals von Einwohnerschwund betroffene Stadt ziehen – oder sich entscheiden, dort wohnen zu bleiben. Die rund 3.000 leerstehenden Wohnungen, darunter viele sogenannte „Schrottimmobilien“, die der Stadt Wilhelmshaven Sorgen bereiten, sind eher nicht dazu geeignet, diese Zielgruppen anzulocken.



Eine Projektwebsite fasst die wichtigsten Informationen auf einen Blick zusammen.

Gezieltes und frühzeitiges Marketing wichtig

Um genau diese Wunsch-Zielgruppen zu erreichen, begann die SPAR + BAU, ihr Neubauvorhaben mit professioneller Hilfe adäquat und frühzeitig zu vermarkten. Das Team von stolp+friends entwickelte für die Wiesbadenbrücke ein Konzept mit aufeinander abgestimmten Marketinginstrumenten. Zentrales Medium ist eine Projektwebsite, auf der alle wesentlichen Informationen anschaulich und auf einen Blick für den Nutzer zusammengefasst sind, auch die Aufnahmen einer Webcam sind integriert. Das Exposé zur Wiesbadenbrücke unterstreicht durch seine Gestaltung die Hochwertigkeit des Bauprojekts. Interessenten können es nicht nur gedruckt erhalten, sondern ganz unkompliziert von der Projektwebsite herunterladen. Das Team von stolp+friends ist auch für den Projektflyer sowie für die Texte und die Gestaltung der Messestellwände verantwortlich. Damit das Projekt auffällig und qualitätsvoll präsentiert wird, organisierte die Agentur ein besonderes Stellwandsystem mit integrierter rückwärtiger Beleuchtung, das außerdem mobil und leicht auf- und abzubauen ist.

Neubau erzeugt Imagetransfer

Methodisches und vor allem frühzeitiges Neubaumarketing dient aber nicht nur dazu, die gewünschten Zielgruppen anzusprechen und dem Wohnungsunternehmen dadurch mehr Planungssicherheit zu verschaffen. Ein weiterer wichtiger Effekt ist der Imagetransfer vom Neubau auf das Wohnungsunternehmen: Der Glanz der „Wiesbadenbrücke“ strahlt auf die gesamte Dachmarke „SPAR + BAU“ aus. Oder, um im Bild zu bleiben: Das Projekt „Wiesbadenbrücke“ im Großen Hafen ist der Leuchtturm, der die SPAR + BAU zum Strahlen bringt.

Christine Nagel

Christine Nagel ist Konzeptionerin und Texterin bei stolp+friends. Die Marketing-Gesellschaft aus Osnabrück entwickelt für Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland u. a. zielgruppenorientierte Marketingkonzepte für kleine und große Neubauprojekte.

Energie / Umwelt

Klimaneutrale Mehrfamilienhäuser: Energiesprong verstärkt europaweite Zusammenarbeit für neue Sanierungslösungen

Die Energiesprong-Marktentwicklungsteams aus Deutschland, Großbritannien, Frankreich und den Niederlanden schließen sich zusammen, um Nullenergie-Sanierungslösungen für Mehrfamilienhäuser in Nordwesteuropa zu entwickeln. Gemeinsam mit innovativen Wohnungsunternehmen setzen sie im Rahmen des EU-Förderprogramms Interreg NWE „Mustbe0“ mehrere Prototypen mit insgesamt 415 Wohneinheiten um, die den Breitenmarkt für schnelle, qualitativ hochwertige und bezahlbare Nullenergie-Sanierungen vorbereiten sollen. Der Großteil der Prototypen wird in Deutschland umgesetzt, wo Energiesprong von der Deutschen Energie-Agentur (dena) koordiniert wird. Mit dabei sind die Arsago Gründstücks- und Beteiligungsgesellschaft, Baugenossenschaft Oberricklingen, VBW Bauen und Wohnen, Vonovia und die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark.

Net-Zero-Mehrfamilienhaus in Utrecht, NL, Bidquelle: Foto Frank Hanswijk, Wohnungsunternehmen SSW, Konsortium De Verduurzamers

Wichtiger Impuls für die Wärmewende in Europa

Allein in Großbritannien, Frankreich, Deutschland und den Niederlanden gibt es rund 43 Millionen Wohnungen, die in den nächsten 30 Jahren saniert werden müssen, um die EU-Klimaziele für 2050 zu erreichen. Die aktuelle Sanierungsquote in den Ländern reicht jedoch bei Weitem nicht aus. „Wenn wir die Klimaziele

erreichen wollen, müssen wir den Sanierungsprozess neu denken und bei garantierter, gleichbleibend hoher Qualität deutlich schneller und günstiger werden“, sagt Uwe Bigalke, Leiter des Energiesprong-Marktentwicklungsteams bei der dena.

Ein wesentlicher Bestandteil der Energiesprong-Lösung sind daher industriell vorgefertigte, maßgeschneiderte Elemente für Fassaden und Dächer mit vollständig integrierten Energiesystemen, mit denen die Dauer der Sanierungsarbeiten von mehreren Monaten auf wenige Wochen reduziert wird. Zudem ergibt sich mit steigenden Stückzahlen ein enormes Kostensenkungspotenzial, wie bereits bei der Markteinführung für Einfamilienhauslösungen in den Niederlanden und später in Frankreich und Großbritannien beobachtet werden konnte. „In den kommenden dreieinhalb Jahren werden wir auf dieser Grundlage anhand der Prototypen eine breitenmarktfähige Net-Zero-Sanierungslösung entwickeln, die sich auf zahlreiche Mehrfamilienhäuser in Nordwesteuropa übertragen lässt“, so Bigalke weiter.

Was ist der Energiesprong-Net-Zero-Standard?

Der Energiesprong-Net-Zero-Standard steht für klimaneutrale, moderne und komfortable Wohnungen, in denen die Menschen gerne leben. Jedes Haus produziert im Jahresmittel so viel Energie, wie es für Heizung, Warmwasser und Haushaltsgeräte braucht. Deshalb die Bezeichnung Net-Zero beziehungsweise Nullenergie. Geld, das für Energiekosten undInstandhaltung ausgegeben worden wäre, fließt in die Refinanzierung der Sanierung. Das Ziel ist, dass die Lebenshaltungskosten für die Bewohner dabei nicht steigen und die energetische Qualität sowie der Innenraumkomfort für bis zu 30 Jahre garantiert werden.

Weltweite Energiesprong-Bewegung

Energiesprong wird weltweit durch Marktentwicklungsteams vorangetrieben, die auf Seiten der Wohnungswirtschaft die entsprechende Nachfrage schaffen und bündeln und die Bauwirtschaft unterstützen, Energiesprong-Lösungen anzubieten und kontinuierlich zuverbessern. Gleichzeitig setzen sie sich für optimale politische und finanzielle Rahmenbedingungen ein, um den Breitenmarkt anzustoßen. So soll eine Marktdynamik ausgelöst werden, die die Bauwirtschaft bewegt, in digitalisierte Vorfertigungssysteme für maßgeschneiderte, industrielle Lösungen zu investieren.

Weitere Marktentwicklungsteams sind derzeit in Kanada und dem Bundesstaat New York aktiv. In Deutschland wird Energiesprong von der dena koordiniert, finanziert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) und unterstützt vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Die Umsetzung der Prototypen wird über das Interreg NWE-Programm „Mustbe0“ gefördert.

Kristina Zimmermann

Weitere Informationen zu Interreg NWE unter www.nweurope.eu und zu Energiesprong unter www.energiesprong.de sowie www.energiesprong.org.

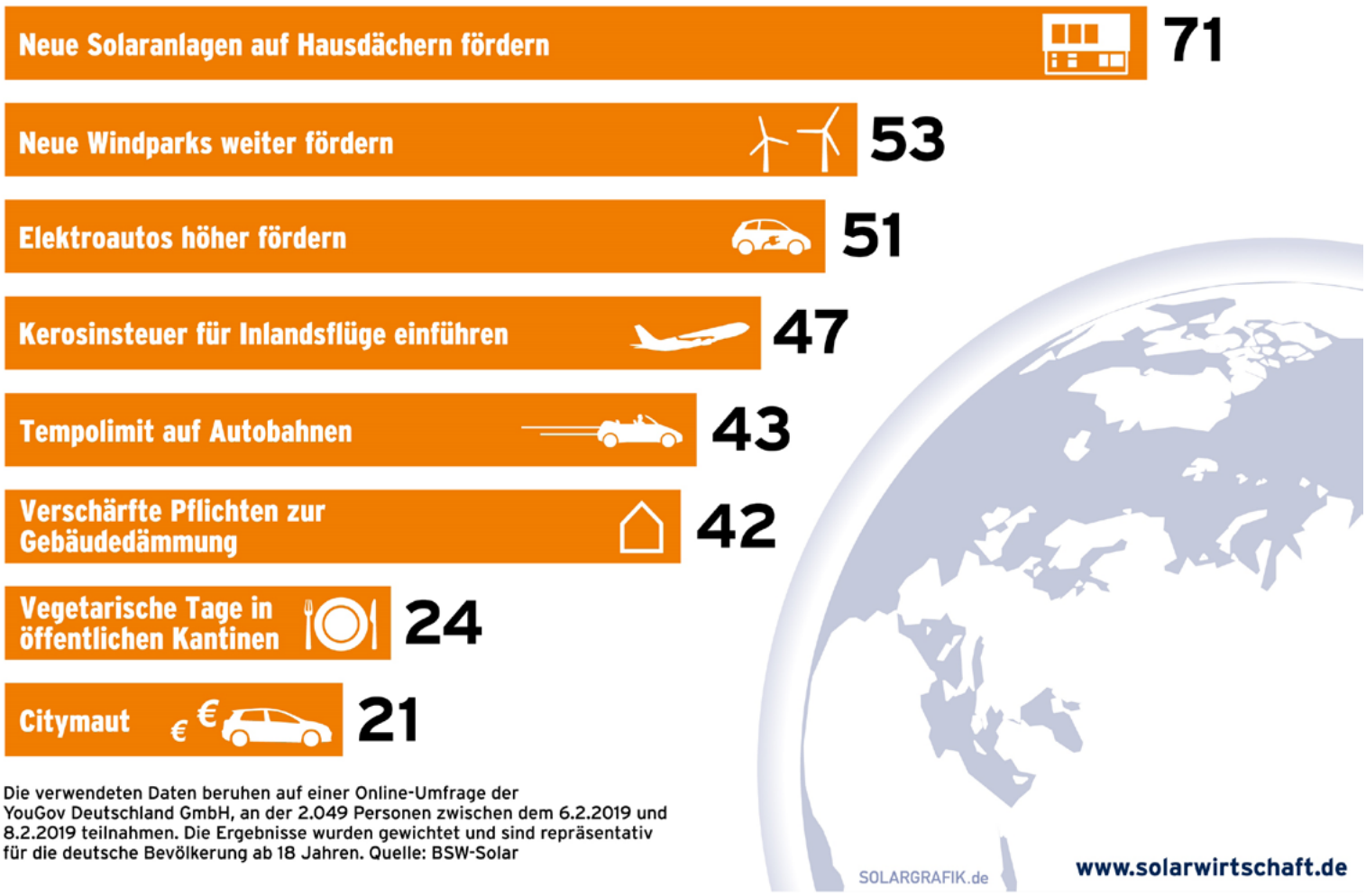
Führung / Kommunikation

71% für Solarenergie-Förderung – fast 50% für eine höhere E-Auto-Förderung und eine Kerosinsteuer

Fast 50 Millionen Bundesbürger über 18 Jahren sprechen sich dafür aus, dass die Bundesregierung weiterhin neue Solaranlagen auf Dächern fördert. Solarenergie ist mit einer Zustimmung von 71 Prozent der Bundesbürger das beliebteste Klimaschutzinstrument in einer Reihe von möglichen Klimaschutzmaßnahmen. Das ergab eine aktuelle repräsentative Umfrage des Meinungsforschungsinstituts Yougov im Auftrag des Bundesverbands Solarwirtschaft.

Nur jeder Fünfte will für Klimaschutz auf Fleisch verzichten

So viel Prozent der Bundesbürger über 18 Jahren wollen, dass die Bundesregierung diese Klimaschutzinstrumente einsetzt



Die verwendeten Daten beruhen auf einer Online-Umfrage der YouGov Deutschland GmbH, an der 2.049 Personen zwischen dem 6.2.2019 und 8.2.2019 teilnahmen. Die Ergebnisse wurden gewichtet und sind repräsentativ für die deutsche Bevölkerung ab 18 Jahren. Quelle: BSW-Solar

Immerhin etwa jeder zweite Bürger ist für die weitere Förderung der Windenergie und eine höhere Förderung von Elektroautos. Die Einführung einer Kerosinsteuer auf Inlandsflüge fordern 47 Prozent der Befragten. Ein allgemeines Tempolimit wünschen sich immerhin noch knapp 30 Mio. Bürgerinnen und Bürger (43 Prozent).

„Eine große Mehrheit der Bevölkerung betrachtet die Solarenergie als wirksames und notwendiges Klimaschutzinstrument“, sagt Carsten Körnig, Hauptgeschäftsführer des Bundesverbands Solarwirtschaft (BSW). „Um die Klimaziele zu erreichen, können wir leider auf keine wirksame Maßnahme verzichten. Ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis und höchste Sympathiewerte machen Solaranlagen zu klimapolitisch besonders niedrig hängenden Früchten. Lasst uns diese Früchte jetzt gemeinsam ernten!“

Nach Einschätzung des Energie-Experten muss die Sonnenstromernte in den nächsten zehn Jahren in Deutschland mindestens verdreifacht werden, um gemeinsam mit anderen Erneuerbaren Energien die Klimaziele noch zu erreichen. „Marktbarrieren und Förderdeckel müssen dafür fallen, Ausbauziele für Solardächer und Solarparks kräftig angehoben werden“, so Körnig.

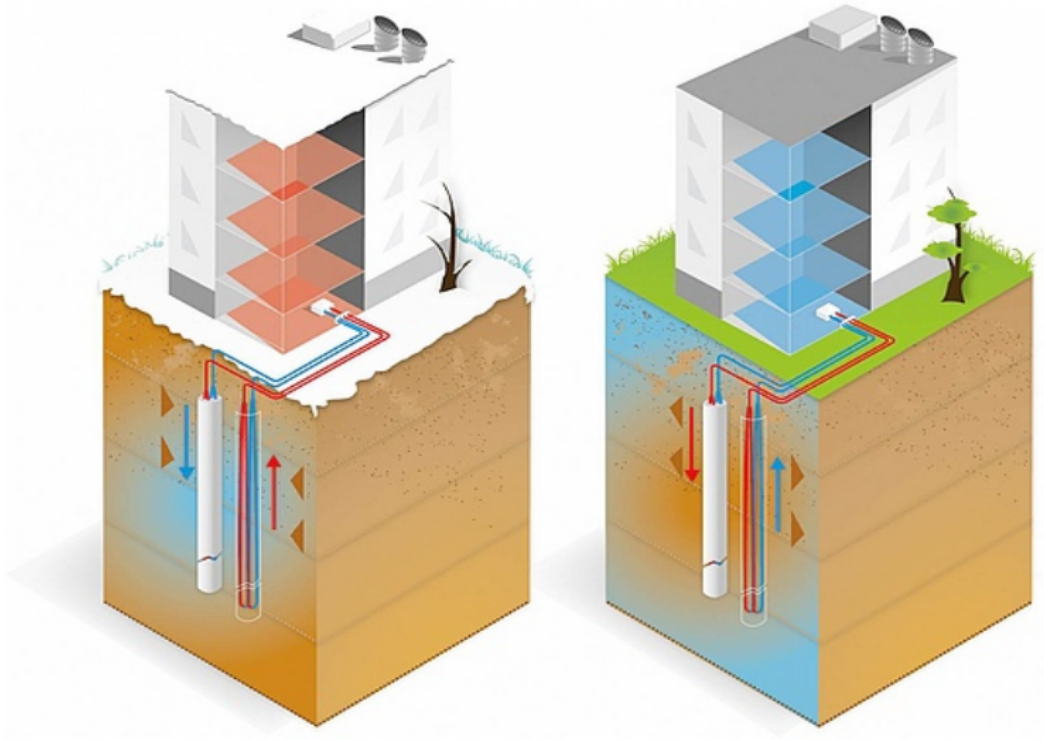
Nur vergleichsweise wenige Anhänger finden sich nach den Ergebnissen der BSW-Umfrage für die Einführung eines vegetarischen Tages in öffentlichen Kantinen (Veggie-Day). Etwa jeder Vierte will für Klimaschutz auf Fleisch verzichten. Für die ebenfalls diskutierte Citymaut – also das kostenpflichtige Befahren von Innenstädten – plädiert etwa jeder fünfte Befragte (21 Prozent).

Christian Hallerberg

Energie / Umwelt

Im Sommer kühlen und im Winter heizen: Fünf gute Gründe für eine Fußbodenheizung mit einer Wärmepumpe

Bei einer Fußbodenheizung wird der Boden zur Heizfläche und sorgt für gleichmäßige Wärme im ganzen Raum. Eine solche Flächenheizung ist nicht nur im Neubau, sondern auch bei der Sanierung von Gebäuden eine attraktive Option. Was neben warmen Füßen noch für Fußbodenheizungen spricht, erklärt das Portal „Intelligent heizen“.



Schematische Darstellung der Wärme- bzw. Kälteverteilung einer Wärmepumpe im Heizbetrieb (links) und im Kühlbetrieb (rechts).

1. Angenehme Wärme

Ob in Bad, Küche oder Wohnzimmer: Ein warmer Boden ist eine Wohltat. Bei einer Fußbodenheizung fließt das erwärmte Heizwasser durch ein großflächig im Boden verlegtes Rohrsystem. Dadurch verteilt sich die Wärme gleichmäßig im Raum. Als besonders angenehm wird auch der hohe Anteil an Strahlungswärme empfunden, den eine solche Flächenheizung abgibt. Gegenstände im Raum und die Hautoberfläche absorbieren diese Strahlen wie Sonnenwärme. Ein Heizkörper erwärmt dagegen primär die Luft, die dann im Raum zirkuliert und zu einem störenden Luftzug führen kann.

2. Ein Plus an Hygiene

Durch die geringeren Luftbewegungen werden bei einer Fußbodenheizung weniger Staub oder Pollen im Raum aufgewirbelt. Daher eignen sich Fußbodenheizungen insbesondere auch für Menschen, die unter Allergien oder Asthma leiden. Außerdem können sich Bakterien, Schimmelpilze oder Milben auf den warmen Bodenflächen schlechter vermehren, da diese weniger Feuchtigkeit enthalten. Das ist auch für Familien mit kleinen Kindern von Vorteil.

3. Mehr Freiheit bei der Raumgestaltung

Die Heizung im Boden verschwinden zu lassen, eröffnet viel Spielraum beim Einrichten der Wohnung. Möbel können an allen Wänden aufgestellt werden und bodentiefe Fenster sind mit einer Fußbodenheizung ebenfalls kein Problem. Auch die Aufteilung der Räume lässt sich in vielen Fällen ohne Wärmeeinbußen verändern, etwa wenn nachträglich eine Leichtbauwand eingezogen wird.

4. Geringere Heizkosten

Eine Fußbodenheizung spart Heizkosten, da die Räume weniger stark beheizt werden müssen. Weil die Wärme über eine größere Fläche abgegeben wird als bei einzelnen Heizkörpern, fühlt sich der Raum trotz niedrigerer Temperatur wärmer an. Außerdem muss das Heizwasser bei einer Fußbodenheizung weniger stark erhitzt werden – statt einer Vorlauftemperatur von circa 65 °C bei konventionellen Heizkörpern reichen meist 35 °C aus.

5. Perfekter Partner für die Wärmepumpe

Eine Wärmepumpe arbeitet mit geringen Vorlauftemperaturen am effizientesten. Eine Fußbodenheizung ist daher der passende Partner für dieses klimafreundliche Heizsystem. Ein weiterer Pluspunkt: Das Duo bringt im Sommer auch angenehme Frische in die Wohnung, wenn kühles statt warmes Wasser durch die Rohre geleitet wird. Kalte Füße sind dabei nicht zu befürchten: Die Bodentemperatur ist mit rund 20 °C immer noch angenehm.

Simone Eck

https://www.waermepumpe.de/waermepumpe/kuehlen-mit-der-waermepumpe/

https://www.intelligent-heizen.info/heizsysteme/waermepumpe/

Wohnungswirtschaft heute.
Fakten und Lösungen für Profis

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

Gebäude / Umfeld

Leitungswasserschäden: Technische Überwachungsmöglichkeiten können helfen. Welche und wie, erklärt Schadenexperte Stefan Schenzel

Leitungswasser verursacht die meisten und insgesamt teuersten Schäden an Wohngebäuden. Eine Universalmaßahme zur Prävention gibt es nicht. Aber technische Hilfe, die die Wasseraustritte schnell erkennt – und den Schaden so minimieren kann. Davon berichtet der AVW Schadenberater Stefan Schenzel im folgenden Beitrag.

Stefan Schenzel ist bei AVW Teamleiter Schadenmanagement und -beratung. Foto:AVW

In den Medien erfahren wir regelmäßig von den katastrophalen Folgen, die durch Extremwetterlagen verursacht werden. Dabei ist es in Wahrheit das unspektakuläre Leitungswasser, das die meisten Schäden an Wohngebäuden verursacht. Eine allgemein gültige Präventionsmaßnahme dagegen existiert nicht. Umso wertvoller kann die Installation einer technischen Überwachung sein.

Schnelles Erkennen mindert den Wasserschaden

Wasserführende Installationen müssen fachgerecht geplant und ausgeführt werden. Der Betrieb darf stets nur bestimmungsgemäß stattfinden. Und dennoch: Selbst wenn diese Grundvoraussetzungen erfüllt sind, lässt sich ein Schaden nie ausschließen. Weitere Maßnahmen sind daher notwendig, um im Fall der Fälle den Schaden so gering wie möglich zu halten. Wasserführende Anlagen können zum Beispiel zusätzlich zur regelmäßigen Kontrolle dauerhaft elektronisch überwacht werden. Die Technik erkennt bestimmungswidrig austretendes Wasser – und schlägt Alarm. So wird die Austrittsmenge begrenzt und der Schaden minimiert.

Wie viel Wasser tatsächlich noch austreten kann, hängt natürlich von der Leckage selbst ab: Ein Wasserhahnanschluss führt in wenigen Minuten nur einige Liter Wasser, eine gebrochene Feuerlöschleitung in derselben Zeit mehrere Kubikmeter. Und dennoch ist das schnelle Erkennen des Lecks elementar. Denn selbst aus einer kleinen, undichten Stelle, die nur einige Tropfen Wasser pro Minute entweichen lässt, können erhebliche Mengen austreten – wenn sie über Monate hinweg nicht entdeckt wird. Ein solcher Schaden lässt sich durch die elektronische Überwachung vermeiden.

Welches Gerät benötige ich für die elektronische Überwachung?

Wassermelder eignen sich unabhängig von der Installation. Sie bestehen in der Regel aus einer Zentraleinheit mit feuchteempfindlichen Sensoren. Die Sensoren müssen an sinnvollen Stellen ausgelegt oder angebaut werden. Löst das Gerät Alarm aus, meldet es sich mit einem akustischen Signal. Komplexere Modelle führen automatisch weitere Aktionen aus: Zum Beispiel leiten sie den Alarm telefonisch weiter oder schließen völlig automatisiert ein eingebautes, elektrisches Absperrventil. Computergesteuerte Geräte mit Durchflusskontrolle können zudem mit Kenndaten gespeist werden. So erkennen sie ungewollte Wasseraustritte, wenn sie aktuelle Werte mit diesen Normdaten abgleichen und starke Abweichungen feststellen.

Keine Universalmaßnahme für alle Anlagen

Wichtig ist: Bei der Installation elektrischer Bauteile müssen Sie das entsprechende Regelwerk (VDE) beachten. Insbesondere darf die Funktionsfähigkeit der Geräte durch austretendes Wasser natürlich nicht beeinträchtigt werden (zum Beispiel durch einen Kurzschluss).

AVW legt Fokus auf Prävention von Leitungswasserschäden

Alle Maßnahmen, die die Folge von Leitungswasserschäden minimieren, setzen gebäudeabhängige Kenntnisse über den Zustand der Installation und deren Schwachstellen voraus. Für einen umfassenden Schutz reicht eine einzelne Maßnahme nicht aus. Aus diesem Grund hat AVW mit der INITIATIVE SCHADEN-PRAEVENTION.DE damit begonnen, die Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft aus rund 1 Mio. Leitungswasserschäden jährlich für die Wohnungswirtschaft nutzbar zu machen. Ziel ist es, die Wohnungsunternehmen bei diesem komplexen Thema in Bezug auf Schadenursachen und geeignete Präventionsmaßnahmen zu unterstützen. Dafür hat die AVW Gruppe das „Forum Leitungswasser“ gegründet.

Stefan Schenzel

Gebäude / Umfeld

Joseph-Stiftung erweitert Wohnungsbestand in Nürnberg mit Schwerpunkt auf bezahlbarem Wohnraum – 177 Wohnungen gekauft

Die Joseph-Stiftung, das kirchliche Wohnungsunternehmen aus Bamberg, hat in Nürnberg insgesamt 177 Wohnungen im Stadtteil Eberhardshof gekauft, die sukzessive bis 2021 errichtet werden. Ein Großteil der neuen Wohnungen wird auf Grundlage der einkommensorientierten Förderung (EOF) vermietet. Damit kommt dieser Wohnraum Menschen mit geringerem Einkommen zugute. Insgesamt investiert die Joseph-Stiftung rund 35 Millionen Euro in das neue Wohnquartier in Nürnberg Eberhardshof.

Neben diesen Wohnungen in Eberhardshof errichtet die Joseph-Stiftung aktuell 9 öffentlich geförderte Mietwohnungen in der Lilienstraße in Nürnberg. Auch hier liegt die Quadratmetermiete bei 5,50 €.
Foto; Thomas Heuchling/ Joseph-Stiftung

In Nürnberg hat die Joseph-Stiftung drei, teilweise noch in Bau befindliche, Mehrfamilienhäuser mit angeschlossenem Parkhaus auf dem ehemaligen Quelleareal erworben. Insgesamt handelt es sich dabei um 177 Mietwohnungen des Projekts Eberhardshof, die bis 2021 in drei Bauabschnitten von der GS Quellepark GmbH errichtet werden. Die Objekte verfügen über Fahrstühle und sind barrierearm.

„Für die Joseph-Stiftung sind die 177 Wohneinheiten ein Zuwachs in beträchtlicher Größenordnung. Und ein Großteil der Wohnungen kommt Bevölkerungsgruppen mit geringem Einkommen zugute“, betont Vorstandssprecher Dr. Wolfgang Pfeuffer. Mit den neuen Wohnungen im Stadtteil Eberhardshof verwaltet die Joseph-Stiftung in Nürnberg rund 1600 Wohneinheiten im Eigenbestand.

Erster Bauabschnitt bereits bezogen

Die 30 öffentlich geförderten Wohnungen des ersten Bauabschnitts sind bereits fertiggestellt und Anfang des Jahres in die Vermietung gegangen. Es handelt sich um drei bis vier Zimmerwohnungen mit bis zu 90 Quadratmetern Wohnfläche und Balkonen. Alle Wohnungen werden an Haushalte in der Einkommensstufe 1 der einkommensorientierten Förderung (kurz: EOF) vermietet. Somit kommen ausschließlich Menschen mit sehr geringem Einkommen als Mieter infrage: der für den Mieter zu zahlende Quadratmeterpreis liegt bei 5,50 Euro und damit deutlich unter der Nürnberger Durchschnittsmiete.

Zweiter und dritter Bauabschnitt folgen sukzessive

65 weitere Mietwohnungen mit öffentlicher Förderung befinden sich im zweiten Bauabschnitt. Diese sollen Ende 2019 bezugsfertig sein. Im dritten Bauabschnitt folgen bis 2021 weitere 14 öffentlich geförderte Wohnungen und 68 freifinanzierte Mietwohnungen.

Thomas Heuchling

Gründung und Stiftungszweck

Die Joseph-Stiftung als kirchliches Wohnungsunternehmen wurde 1948 durch den Bamberger Erzbischof Joseph Otto Kolb gegründet. Sie ist christlichen Grundwerten verpflichtet. Stiftungszweck ist die Wohnungsversorgung – insbesondere in der Erzdiözese Bamberg – für sozial schwache Zielgruppen zu verbessern.

Kerngeschäftsfelder und Wirkungsbereich

Das Unternehmen bewirtschaftet das Anlagevermögen der Stiftung und ist in den Bereichen Bau- und Baubetreuung, Bauträger und der Immobilienverwaltung tätigt. Mit etwa 180 Mitarbeitern und einer jährlichen Bilanzsumme von rund 370 Millionen Euro ist die Joseph-Stiftung eines der größten Wohnungsunternehmen in Nordbayern.

Geschäftsumfang

Der eigene Wohnungsbestand umfasst rund 3800 Mietwohnungen, 1750 Studentenapartments und 75 gewerbliche Einheiten. Er konzentriert sich auf die Metropolregion Nürnberg, sowie Dresden und Regensburg. Im Immobilienmanagement verwaltet die Stiftung aktuell etwa 5600 Einheiten. Neben dem Hauptsitz in Bamberg betreibt das Unternehmen Geschäftsstellen und Kundenzentren in Bayreuth, Erlangen, Nürnberg, Forchheim, Ansbach und Fürth.

Führung / Kommunikation

Sachsen: „Allianz für attraktive Städte“ fordert 7-Punkte-Agenda zur Stärkung des ländlichen Raums

Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) initiierte 2017 die „Allianz für attraktive Städte“ aus Vertretern verschiedener sächsischer Staatsministerien, der Sächsischen Aufbaubank, des Sächsischen Städte- und Gemeindetags, Bürgermeister sächsischer Städte, der IHK, des VVO, dem Paritätischen sowie Vorstände sächsischer Wohnungsgenossenschaften, um den ländlichen Raum zu stärken.

Döbeln, Blick vom Kirchturm St. Nicolai in Richtung Rathaus. Hier hat sich zum Beispiel eine Initiative zur Gestaltung der Stadt gegründet und der Bürgermeister die Attraktivität als Chefsache sieht, um die Innenstadt zu stärken und die Wahrnehmung von Döbeln nach innen und außen zu verbessern“ Foto: H. Kunze

Diskussionen um Schrumpfung und Wachstum

Ausgangspunkt waren die Diskussionen um Schrumpfung und Wachstum in Sachsen, die vor allem durch die im Jahr 2016 durch den VSWG gemeinsam mit dem vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. und der Sächsischen Aufbaubank in Auftrag gegebene „Schwarmstadtstudie“ angeheizt wurden. Der VSWG setzte seinen Schwerpunkt dabei auf die sogenannten Ankerstädte, die für ihre Region und ihr jeweiliges Umland wichtige Aufgaben erfüllen. Als Beispiele können u. a. Städte wie Bautzen, Hoyerswerda, Bischofwerda, Döbeln, Torgau, Plauen oder Zwickau genannt werden. Die Attraktivität der Städte wird dabei von einer Vielzahl von Themen beeinflusst, wie beispielsweise dem Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs, Bildungs- und Kulturangeboten, der Versorgung mit Gesundheitsdienstleistungen oder dem Breitbandausbau.

„Mittleiterweile gibt es zahlreiche aktuelle Studien zur Bevölkerungsentwicklung insbesondere im ländlichen Raum, was ich ausdrücklich begrüße, da dies für Aufmerksamkeit sorgt. Wir beschäftigen uns mit dem Thema schon seit langer Zeit, weil da unsere Mitglieder sind. Daher haben wir auch schon vor drei Jahren unsere Studie in Auftrag gegeben. Schnell wurde für uns deutlich, dass die genannten Themen nur ressort-, sektor- und branchenübergreifend gelöst werden können. Vor diesem Hintergrund bot die Allianz

für attraktive Städte erstmals eine Plattform, übergeordnet an konkreten Vorschlägen für eine Steigerung der Attraktivität der Städte, Kommunen und Regionen zu arbeiten“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG.

7-Punkte-Agenda

Zum Abschluss formuliert die „Allianz für attraktive Städte“ eine 7-Punkte-Agenda, die in Vorbereitung der sächsischen Landtagswahl 2019 Einfluss nehmen soll:

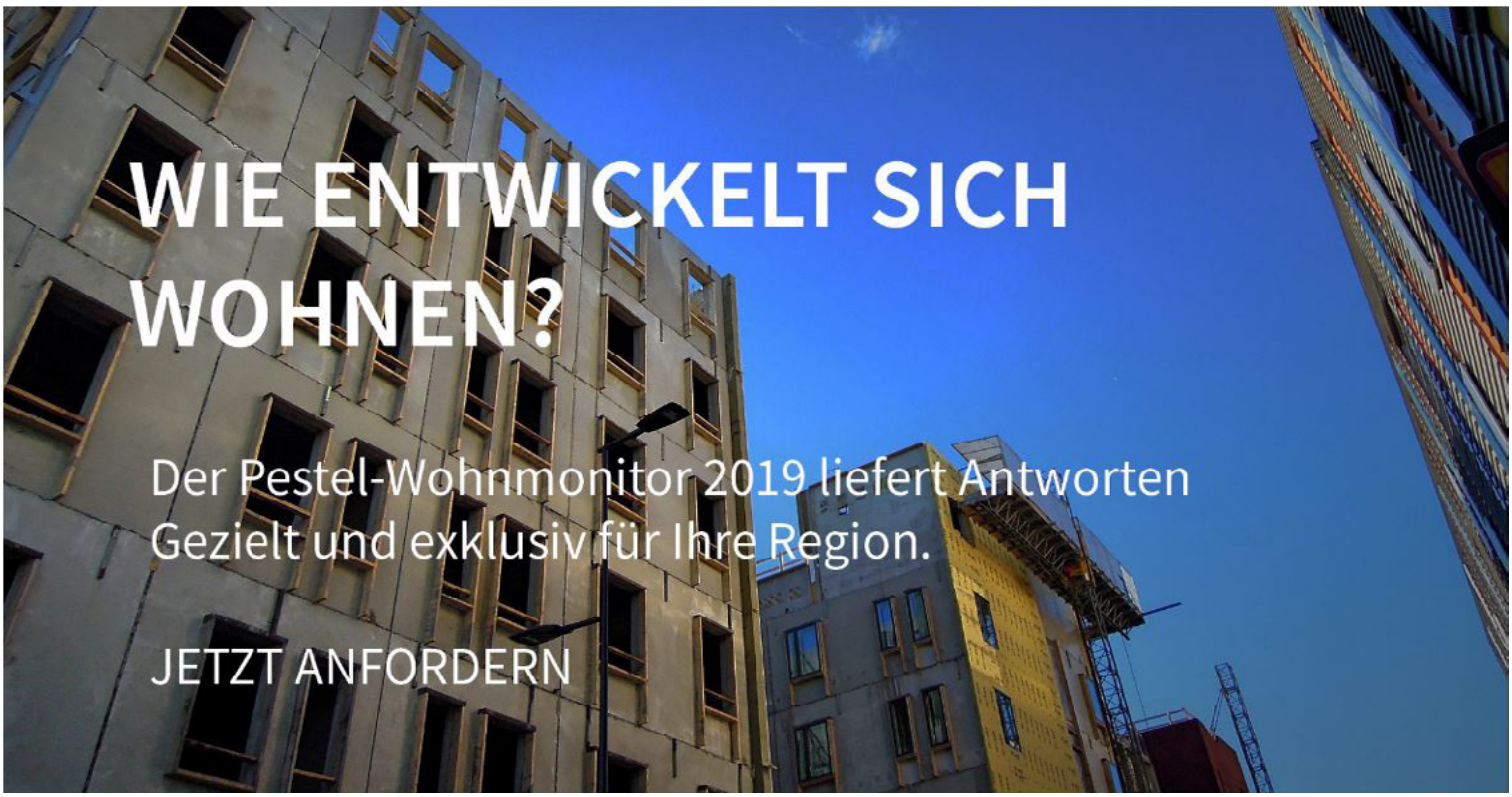
1. Zur Stärkung des ländlichen Raums bedarf es vor allem einer Stärkung der Ankerstädte, die für ihre jeweilige Region wichtige Aufgaben und Funktionen erfüllen. Hierbei gilt es die Attraktivität und Wahrnehmung der Städte in der Region und überregional zu erhalten und auszubauen.

2. Die Attraktivität einer Stadt bzw. Region hängt von vielen Faktoren wie der Gesundheitlichen Versorgung, dem Angebot an Freizeit- und Kultureinrichtungen oder Bildungsangeboten und vielem mehr ab. Zur Beurteilung der Attraktivität müssen alle Faktoren berücksichtigt und gemeinsam gedacht werden.

3. Um die Attraktivität zu erhalten und auszubauen, bedarf es einer verbesserten Finanzausstattung der Kommunen. Dabei muss eine höhere Flexibilität bei der Mittelverwendung erreicht werden, d.h. weniger Fachförderungen und mehr nicht zweckgebundene Mittel.

4. Die Finanzierung der Städte und Gemeinden insgesamt muss künftig verstärkt auf Funktionen aufbauen. Dazu sollte das bestehende – auf Einwohnerzahlen abgestellte – Finanzausgleichssystem um zusätzliche – auf Funktionen aufbauende – Zuweisungen ergänzt werden.

5. Ein Kernelement der Stärkung der Ankerstädte ist die Stärkung des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Dabei gilt es die Anbindung der umliegenden Gemeinden im Verflechtungsraum an die Ankerstadt genauso sicherzustellen, wie die Anbindung an die Ballungszentren im Freistaat. Hierbei sind vor allem die Pendlerverflechtungen zu beachten.



6. Um den ÖPNV nachhaltig zu stärken, bedarf es einer Vernetzung aller Verkehrsmittel (Bus, Straßenbahnen, Schienenverkehr sowie neue Angebote durch Carsharing etc.), wie es die PlusBusse im Ansatz bereits umsetzen. Dabei gilt es auch, die Wohnquartiere mit einzubeziehen und die Wohnungswirtschaft als Partner zu verstehen.

7. Die Stärkung der Ankerstädte und somit des ländlichen Raums kann nur gelingen, wenn sie ressortübergreifend gedacht und verstanden wird. Dabei muss die Erhaltung und Verbesserung der Attraktivität bei allen Fachplanungen (z. B. Schulnetzplanung, Verkehrsplanung, etc.) berücksichtigt werden. Um dies zu gewährleisten bedarf es eines einheitlichen Verständnisses von Ankerstädten, das es zu erarbeiten gilt.

Auch im ländlichen Raum muss der ÖPNV angeboten werden, wie hier in Wurzen. Foto: VSWG

„Durch die Arbeit der Allianz ist es uns gelungen, das Bewusstsein für die Bedeutung von Attraktivität zu schaffen. Dabei ist ein konzentriertes Handeln aller Beteiligten notwendig. Ein erstes Resultat ist beispielsweise die Gründung einer Initiative zur Gestaltung der Stadt in Döbeln, wo der Bürgermeister die Attraktivität als Chefsache sieht, um die Innenstadt zu stärken und die Wahrnehmung von Döbeln nach innen und außen zu verbessern“, erläutert Dr. Viehweger.

Erste Resultate gibt es auch bei der Mobilität und dem ÖPNV. So ist es beispielsweise in Wurzen gelungen, eine PlusBus-Haltestelle direkt ins Quartier der Wohnungsgenossenschaft zu bringen. Die Auslastung der Linie ist seitdem kontinuierlich gestiegen. Die Wohnungswirtschaft kann dabei unter anderem bei der Auswahl des geeigneten Haltepunkts unterstützen und für Akzeptanz vor Ort sorgen. Auch wurden auf Anraten der „Allianz für attraktive Städte“ im ländlichen Raum zusätzliche Taktbusse initiiert, die bereits in einigen Verkehrsverbünden eingesetzt werden.

„Die Ergebnisse der Allianz sind Vorschläge für die Entwicklung des Freistaates Sachsen, die von allen Beteiligten nun im erforderlichen Maße umgesetzt werden müssen, um die Zukunft von Sachsen gemeinsam zu gestalten“ fordert der VSWG-Vorstand.

Vivian Jakob

Führung / Kommunikation

Thüringen: Falsche Diagnose – falsche Therapie: Landeswohnungsgesellschaft als Placebo und Wahlkampfmanöver

Als einen unverständlichen Angriff auf die Arbeit kommunaler Wohnungsgesellschaften bezeichnet der vtw Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. die jüngsten Äußerungen aus dem TMIL Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft. Verbandsdirektor Frank Emrich: „Mich irritieren die Äußerungen von Ministerin Keller sehr. Der Vorwurf, die kommunalen Wohnungsgesellschaften zögen sich aus dem unteren Mietpreissegment zurück, ist vollkommen absurd und faktenwidrig."

Frank Emrich, Verbandsdirektor des vtw, wirbt für gemeinsame Lösungen bei den Herausforderungen beim Wohnen und im ländlichen Raum. Foto: vtw.

Die Durchschnittsmieten der kommunalen Wohnungsgesellschaften liegen i.d.R. unterhalb der Sätze, die Kommunen für bedürftige Personen übernehmen. Kommunale Wohnungsgesellschaften erfüllen zudem mittlerweile notgedrungen viele Landes- und kommunale Aufgaben – insb. bei der Betreuung älterer Menschen und der Integration von Flüchtlingen. Wie weit sich das Ministerium mittlerweile von der Realität entfernt hat, zeigt auch der zweite haltlose Vorwurf an die Gemeinden und Kommunen. So behauptet das Bauministerium, kommunale Wohnungsgesellschaften können keinen neue Wohnungen bauen, weil ihnen durch die Kommunen die nötigen Mittel durch Gewinnabführung entzogen würden.
Frank Emrich betont: „Diese Behauptung ist schlichtweg falsch. Nur wenige Unternehmen führen an die Kommunen Gelder ab – und diese fließen sofort wieder in kommunale Projekte wie Schulneubau oder soziale Infrastruktur. Und dort wo die Wohnungsmärkte tatsächlich die Bereitstellung von leistbaren Wohnraum erfordern, stellen Genossenschaften und kommunale Unternehmen diesen durch Neubau und Bestandsmodernisierung zur Verfügung. Hier empfiehlt sich die genaue Lektüre des hauseigenen Wohnungsmarktberichtes."

Nachdem nun im konstruktiven Dialog bedarfsgerechte Förderprogramme aufgelegt wurden, können die Wohnungsunternehmen endlich die benötigte Förderung in Anspruch nehmen. Die bereitstehenden (und für eine staatliche Wohnungsgesellschaft ins Spiel gebrachten) 200 Mio. Euro Fördermittel werden für die in 2018 und 2019 gestellten und zugesagten bzw. geplanten Fördermittelanträge benötigt. Darüber hinaus sind für den anstehenden Sanierungszyklus im Bestand hohe Mittel erforderlich, um bezahlbares Wohnen und die politisch geforderten Klimaziele zu vereinbaren.

Im Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw) haben sich 215 Mitgliedsunternehmen, darunter 172 Wohnungsunternehmen, zusammengeschlossen. Gemeinsam bewirtschaften sie 265.500 Wohnungen. Mit 250.400 Wohnungen handelt es sich dabei fast ausschließlich um eigenen Bestand der Unternehmen. Rund 15.100 Wohnungen werden für Dritte, teils in der Wohneigentumsverwaltung, betreut. Nahezu jeder zweite Mieter wohnt bei einem Mitgliedsunternehmen des vtw. Seit 1991 investierten vtw-Mitglieder mehr als zwölf Milliarden Euro überwiegend in den Wohnungsbestand. 2017 sicherten die vtw-Mitglieder mehr als 6.500 Arbeitsplätze.

Frank Emrich betont: „Wir können uns die Idee einer staatlichen Wohnungsgesellschaft und die Attacken auf die Kommunen nur im Zuge des beginnenden Wahlkampfes erklären. Die Nutznießer einer solchen Politik wären vor allem die Wähler in den Städten, die Thüringer im ländlichen Raum geraten immer weiter aus dem Fokus."

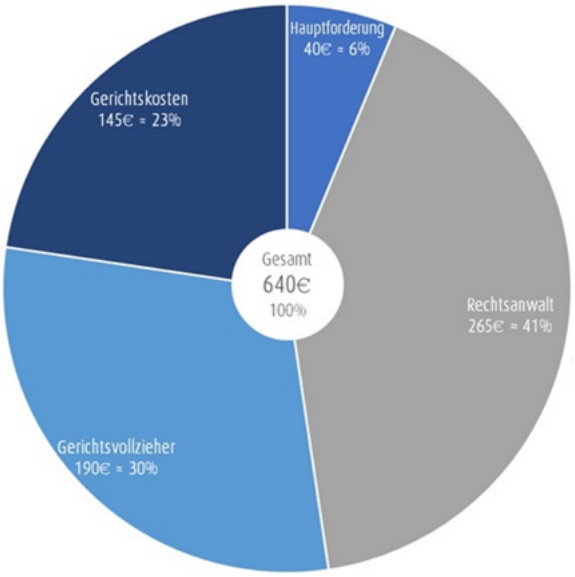
Der vtw warnt eindringlich davor, das wichtige Thema Wohnen mit populistischen Thesen als Wahlkampfmunition zu missbrauchen. „Hier wird eine dringend benötigte produktive Atmosphäre der Zusammenarbeit und des Vertrauens zwischen Wohnungswirtschaft und Politik in Frage gestellt. Die Herausforderungen beim Wohnen und im ländlichen Raum können nur gemeinsam gelöst werden."

Michael Rücker

Führung / Kommunikation

Forderungen „aussitzen“: Schon von Gesetzes wegen ein teures Vergnügen – Kleinstforderungen vervielfachen sich schnell

Inkasso wird in der heutigen Zeit oft an den Pranger gestellt. Mit Inkasso wird ein Milliardengeschäft verbunden. Berichte über schwammige Gesetze, mangelnde Aufsicht und überhöhte Gebühren machen die Runde. Ja, es ist gar die Rede davon, dass „Inkasso“ dafür verantwortlich ist, dass Schuldner nicht von ihren Schulden herunterkommen. Schnell sind Beispiele zur Hand, in denen Forderungen von 40,00 EUR durch Inkasso auf rund 700,00 EUR ansteigen. Das Ergebnis der so aufgemachten „Rechnung“ ist ganz einfach: Inkasso ist an allem schuld. „‘Schuldige‘ und ‚einfache Rechnungen‘ sind heute gern genommen – es ist am Ende aber etwas ‚zu kurz gesprungen‘“, erklärt Bernd Drumann, Geschäftsführer der Bremer Inkasso GmbH. „Leider versuchen manche Schuldner, die Forderung einfach auszusitzen, verursachen dadurch Aufwand und Kosten, und wundern sich später über die hohe Gesamtforderung.



Grafik: © BREMER INKASSO GmbH / www.bremer-inkasso.de

Das ist mit jemandem zu vergleichen, der immer wieder den Warnhinweis im Display seines Wagens ignoriert, dass er in die Werkstatt muss, weil etwas nicht in Ordnung ist, und der meint, das wird schon nicht so schlimm sein. Und der sich dann aber irgendwann vom Mechaniker anhören muss, dass der Schaden, wäre er gleich in die Werkstatt gekommen, leicht und günstig zu beheben gewesen wäre, sich nun aber, durch das ‚Aussitzen‘, massiv vergrößert hat und somit eine Reparatur sehr umfangreich und enorm teuer wird. Das ist dann nicht die Schuld des Autos, der Werkstatt oder gar des Mechanikers – das hat sich der Autofahrer ganz alleine zuzuschreiben.“

Durch die Einschaltung eines Anwalts entstehen Kosten, wie bei jeder Dienstleistung. Die Kosten steigen mit jeder Maßnahme, die der Anwalt zur Realisierung der Forderung zusätzlich ergreifen muss, je länger der Schuldner eine Forderung aussitzt. Diese anfallenden Kosten gelten gleichermaßen auch für die Beauftragung eines Inkassobüros. Auftraggeber der Inkassounternehmen dürfen nämlich nach bereits geltendem Recht vom Schuldner nur solche Kosten erstattet verlangen, die auch bei Einschaltung eines Rechtsanwalts entstanden wären. Die Grundlage der Gebührenberechnung ist hier der Gegenstandswert der Forderung. Der niedrigste, gesetzlich festgelegte Gegenstandswert ist ‚bis 500 EUR‘. Für eine Kleinstforderung von 40 EUR fallen also die gleichen Gebühren an wie für eine Forderung in Höhe von 499 EUR. Nachfolgend erläutert Bernd Drumann einige Maßnahmen sowie die dafür vom Gesetzgeber vorgesehenen Gebühren/Pauschalen.

Beispiel 40 Euro Hauptforderung:

Welche Anwaltsgebühren entstehen hier in der Regel?

„Rechtsanwälte rechnen meist nach dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz (RVG) ab. Dort sind u. a. die unterschiedlichen abrechenbaren Gebühren sowie deren Höhe tabellarisch aufgelistet zu finden. Die Höhe der jeweiligen Gebühren richtet sich zumeist nach dem Gegenstandswert einer Forderung bzw. nach dem Streitwert. Bei dem Einzug einer Forderung kommen zu den 40,00 Euro Hauptforderung in der Regel eine sogenannte 1,3 Geschäftsgebühr, 20% (von dieser Gebühr, max. 20,00 Euro) Auslagenpauschale sowie die Mehrwertsteuer (MwSt) auf den Gesamtbetrag hinzu (die MwSt jedoch nur dann, wenn der Auftraggeber nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist). Das heißt in Zahlen: Bei einer Forderung von ‚bis 500 Euro' (niedrigster gesetzlich festgelegter Gegenstandswert) kommen 58,50 Euro (1,3 Geschäftsgebühr) sowie 11,70 Euro (20% von 58,50 Euro) Auslagenpauschale = 70,20 Euro zzgl 19% MwSt (13,33 Euro), also 83,53 Euro Gesamtkosten auf den Schuldner zu. Diese Kosten hat er grundsätzlich zu erstatten. An den Anwalt muss der Schuldner daher 123,53 EUR (Kosten und Hauptforderung) zahlen.

Nach Zahlung von Kosten und Hauptforderung: Fall für Schuldner erledigt?

„Ja, in der Regel ist der Fall erledigt, wenn die Zahlung der vom Anwalt angeforderten Summe fristgerecht geleistet wurde. Mit der sofortigen Zahlung des geforderten Betrages oder einer unverzüglich mit dem Rechtsanwalt getroffenen Zahlungsvereinbarung ist der Schuldner gut beraten. Ein mitunter sehr teures gerichtliches Mahn- und Vollstreckungsverfahren hat er sich so erspart."

Schuldner knapp bei Kasse. Rückzahlung in Raten möglich?

„Ja! Eine Ratenzahlungsvereinbarung (auch über einen kleineren Betrag) ist möglich und allemal besser, als zu versuchen, die Sache „auszusitzen". Allerdings rechnet ein Rechtsanwalt gemäß RVG für eine Zahlungsvereinbarung eine zusätzliche Gebühr ab. Ihm steht eine 1,5 Einigungsgebühr, 20 % von dieser Gebühr (max. 20,00 Euro) als Auslagenpauschale sowie die Mehrwertsteuer (s.o.) zu. Als Auslagenpauschale dürfen jetzt aber nur noch die restlichen 8,30 EUR angesetzt werden, die von den max. 20 EUR nach Abzug der bereits in der Berechnung der Gesamtkosten (ohne Zahlungsvereinbarung) geforderten 11,70 EUR (s.o.) übrig sind. Abzurechnen sind daher 67,50 EUR (1,5 Einigungsgebühr) sowie 8,30 EUR = 75,80 EUR zzgl. 19 % MwSt (14,40 Euro) = Gesamtkosten 90,20 EUR. Der Schuldner hat jetzt die 40,00 EUR Hauptforderung, die 83,53 EUR Gesamtkosten (vor Zahlungsvereinbarung) und die 90,20 EUR Gesamtkosten für die Zahlungsvereinbarung, also 213,73 EUR zu zahlen.

Warum muss eine solche Vereinbarung überhaupt Geld kosten?

„Jedes Verfahren, das nicht vor Gericht landet, belohnt der Gesetzgeber. Jede außergerichtliche Erledigung entlastet die Justiz. Der Gesetzgeber hat es daher ausdrücklich geregelt, dass der Anwalt für seine Bemühungen um die außergerichtliche Erledigung als Anreiz eine zusätzliche Gebühr erhält.

Die Vereinbarungen selbst dürften in der Regel auch bei einem Anwalt schon so vorbereitet sein, dass deren Erstellung keinen größeren Aufwand darstellt. Allerdings ist der Anwalt naturgemäß gehalten, auch zu überwachen, ob die Raten tatsächlich vereinbarungsgemäß gezahlt werden. Ist das nicht der Fall, wird der Anwalt den Schuldner an die Zahlung erinnern. Zudem verursacht jede Buchung zeitlichen Aufwand sowohl beim Zahlungsein- als auch beim Zahlungsausgang. Das alles ist Teil einer Dienstleistung, die kostet. Und manche dieser Zahlungsvereinbarungen laufen über Jahre. "

DAS BUCH

ÜBER WILDBIENEN & BLÜHPFLANZEN

Jeder kann zum Wildbienen-Helfer werden und damit zum Erhalt unserer Artenvielfalt beitragen.

Kaum einer kennt sie – ihre Vielfalt ist atemberaubend. Auch in unseren heimischen Gärten. Aber: Die unersetzlichen Bestäuber sind ernsthaft bedroht. Wie jeder von uns Wildbienen helfen kann, steht in diesem Buch.

Wie erkenne ich Wildbienen und welche Pflanzen brauchen sie? Das sind die Themen dieses Buches. Nach Monaten gegliedert, führt es durch die Wildbienensaison. Es schärft den Blick auf die teilweise recht unscheinbaren Wildbienenarten und auf unsere heimischen Blühpflanzen.

**Es macht jeden – der will – zum Wildbienenhelfer.
Denn letztlich kann man nur schützen, was man kennt.**

Ein Buch für Entdecker und alle, denen unsere Artenvielfalt am Herzen liegt.

Anja Eder / 248 Seiten / Hardcover / Verlag: TiPP 4 GmbH / Rheinbach

Bestellungen unter:
www.schleswig-holstein.sh/kiosk/wildbienenhelfer

Darüber informiert Sie dieses Buch:

- Vorkommen und Flugzeit heimischer Wildbienen
- Blütenbesuch / Lebensraum / Lebensweise
- Originalgröße der Bienen als Grafik
- Blühmonat wichtiger Bienenpflanzen
- Angabe über Nektar- und Pollengehalt
- Die wichtigsten, heimischen Blühpflanzen für oligolektische Wildbienen
- Nisthilfen / Kuckucksbienen / invasive Pflanzen

Mit dem Kauf dieses Buches unterstützen Sie das Projekt „Zukunft für Wildbienen & Co“ der Deutschen Umwelthilfe. Ein Euro je Exemplar wird gespendet.

Können solche Kosten für Zahlungsvereinbarungen bei einem Anwalt auch mehrfach entstehen?

„Auch das ist möglich und gar nicht einmal ungewöhnlich. Nehmen wir an, der Anwalt hat vorgerichtlich eine Zahlungsvereinbarung getroffen. Der Schuldner hält diese jedoch nicht ein und reagiert auch nicht auf die anwaltlichen Zahlungsaufforderungen. Schließlich führt der Anwalt darauf hin das gerichtliche Mahn- und Vollstreckungsverfahren durch und, um die Vollstreckung abzuwenden, ersucht der Schuldner den Anwalt nun erneut um Ratenzahlung."

Was passiert, wenn der Schuldner die Sache bis hier aussitzt und sich gar nicht kümmert?

„Auf jeden Fall sollte man m. E. den Schuldner damit nicht ‚durchkommen' lassen und die Maßnahmen zur Realisierung der Forderung jetzt frustriert stoppen. Inkonsequenz spricht sich bei Schuldnern schnell rum. Aber abgesehen davon wird der Rechtsanwalt selbstverständlich (realistischerweise) vor der Beantragung eines gerichtlichen Mahnverfahrens geprüft haben, ob über den Schuldner irgendwelche harten Negativdaten im Schuldnerregister eingetragen sind. Sollte es harte Negativdaten wie ‚Gläubigerbefriedigung ausgeschlossen', ‚Nichtzahler' oder den Eintrag ‚Verweigerung der Vermögensauskunft' geben, kann es ratsam sein, es bei einem vorgerichtlichen Verfahren zu belassen. Und sollte letztlich das ‚Ende der Fahnenstange' aller Möglichkeiten erreicht sein, kann ein realistischer Schlussstrich vor weiterem Schaden bewahren."

„Sind jedoch keine harten Negativdaten feststellbar, wird der Rechtsanwalt in der Regel das gerichtliche Mahnverfahren einleiten. Die Einigungsgebühr hat sich der Schuldner vielleicht erspart, doch wird es ab jetzt teurer als der Abschluss und die Einhaltung der Zahlungsvereinbarung. Bei einem Rechtsanwalt entstehen für die Vertretung im gerichtlichen Mahnverfahren Kosten: eine sogenannte 1,0 Verfahrensgebühr für die Beantragung des gerichtlichen Mahnbescheides und eine 0,5 Verfahrensgebühr für die Beantragung des Vollstreckungsbescheides, 20% (von dieser Gebühr, max. 20,00 Euro) Auslagenpauschale sowie ggf. die Mehrwertsteuer auf den Gesamtbetrag Das heißt in Zahlen: Bei einer Forderung von ‚bis 500 Euro' kommen 45,00 EUR (1,0 Verfahrensgebühr) sowie 22,50 EUR (0,5 Verfahrensgebühr) sowie 13,50 EUR (20% von 67,50) = 81,00 EUR zzgl 19% MwSt (15,39 EUR) = 96,39 EUR Gesamtkosten auf den Schuldner zu. Das Gericht berechnet dem Anwalt zudem 32,00 EUR Gerichtskosten, die der Anwalt dem Schuldner ebenfalls belastet. Das Verfahren schlägt damit mit 128,39 EUR zu Buche.

Zu zahlen wären also jetzt die 40,00 EUR Hauptforderung, die vorgerichtlichen Anwaltskosten in Höhe von 83,53 EUR sowie die Kosten des gerichtlichen Mahnverfahrens in Höhe von 128,39 EUR, wovon aber die Hälfte der vorgerichtlichen 1,3 Geschäftsgebühr, also 34,81 EUR inkl. MwSt. in Abzug zu bringen sind. Es bleiben 217,11 EUR."

Ganz bitter für den Schuldner: Anwalt erhebt sofort Klage

„Es kann sein, dass der Rechtsanwalt nach der 1. Zahlungsaufforderung sofort Klage vor dem Zivilgericht erhebt. Für den Schuldner ist das extrem bitter. Hier entscheidet der Verfahrensverlauf über die endgültige Höhe der Anwalts- und Gerichtskosten. Kommt es zur mündlichen Verhandlung und im Anschluss zu einem Urteil, entstehen in der Regel an Kosten insgesamt: 2,5 Anwaltsgebühren (1,3 Verfahrensgebühr und 1,2 Terminsgebühr), also 112,50 EUR. Auch hier kommt wieder die Auslagenpauschale von 20,00 EUR dazu sowie ggf. die MwSt. Die Anwaltskosten betragen also 157,68 EUR. Dazu sind Gerichtskosten in Höhe von 105,00 EUR fällig. Das Verfahren schlägt so mit 262,68 EUR Kosten zu Buche (vorausgesetzt, der Schuldner nimmt sich nicht selbst ebenfalls einen Anwalt). Dazu kommen die vorgerichtlichen Anwaltskosten von 83,53 EUR, von denen allerdings wieder 34,81 EUR als Anrechnungsbetrag abzuziehen sind. Das ergibt stolze 311,40 EUR zzgl. 40,00 EUR ursprüngliche Forderung/Hauptforderung = 351,40 EUR."

Ab jetzt drohen auch Kosten für die Zwangsvollstreckung, kümmert sich der Schuldner weiterhin nicht

„Eine Standardmaßname aus dem Bereich der Forderungspfändung könnte sein: Eine Lohn- oder Kontenpfändung. Diese löst ggf. jeweils 20,00 EUR Gerichtskosten und eine 0,3 Verfahrensgebühr in Höhe von 19,28 EUR Anwaltskosten inkl. Auslagenpauschale und MwSt aus. Dazu kommen Zustellungskosten in Höhe von rund 40,00 EUR, die der Gerichtsvollzieher im Namen der Staatskasse einzieht, also gesamt rund 80,00 EUR."

Ist die Forderungspfändung erfolglos, kann die Beauftragung des Gerichtsvollziehers folgen

„Hier kann der Antrag auf Sachpfändung gestellt werden. Die Anwaltskosten belaufen sich auf 19,28 EUR (wie oben). Dazu kommen Gerichtsvollzieherkosten von rd. 30,00 EUR, gesamt also rund 50,00 EUR. Weitere Kosten entstehen für das Verfahren auf Abnahme der Vermögensauskunft (früher ‚Offenbarungseid'). Der Anwalt kann bei dem Gegenstandswert von 40,00 EUR (unser Beispiel) hierfür weitere 19,28 EUR abrechnen, und beim Gerichtsvollzieher kommen rund 60,00 EUR zusammen. Und wenn dann der Schuldner – was häufig vorkommt – auf die Ladung des Gerichtsvollziehers hin nicht erscheint, ist der Rechtsanwalt gehalten, Haftbefehl zu beantragen und den Schuldner vorführen zu lassen. Anwaltskosten gibt es hierfür nicht, aber die Gerichtsvollzieherkosten können mit rund 60,00 EUR zu Buche schlagen. Dazu kommen Gerichtskosten in Höhe von 20,00 EUR. Zusammen haben wir dann für die Einschaltung des Gerichtsvollziehers ca. 210,00 EUR.

Je nach dem, für welches Gerichtsverfahren sich also der Anwalt entscheidet (Klage oder Mahnbescheid), hat der Schuldner nun 290,00 EUR zzgl. 217,11 EUR, gesamt rund 510,00 EUR, oder 290,00 EUR zzgl. 351,40 EUR, und somit rund 640,00 EUR zu ‚berappen' (siehe Grafik).

Hat der Gerichtsvollzieher dem Gläubiger die Vermögensauskunft übersandt, muss der Rechtsanwalt prüfen, ob sich daraus Pfändungsmöglichkeiten ergeben und dann ggf. auch pfänden. Veranlasst der Anwalt – nach Vorlage des Vermögensverzeichnisses – nur zwei weitere Maßnahmen der Forderungspfändung, sind wir hier bei weiteren rund 160,00 EUR. Sind Ermittlungen notwendig, weil der Schuldner ‚untertaucht' oder die Tür nicht öffnet, wenn der Gerichtsvollzieher kommt, oder sich wochentags der Vollstreckung entzieht und nur sonntags angetroffen wird usw., erhöhen sich die Gesamtkosten extrem, so dass auch 700,00 EUR Gesamtforderung und mehr mit den Jahren locker zu erreichen sind.

Für den Forderungseinzug auch einer kleinen Forderung muss der Schuldner aber dennoch aufkommen?

„Ja, genau. Gemäß §§ 280 Abs. 1 und 2, 286 BGB ist der Verzugsschaden, also der Schaden, den ein Gläubiger durch den Zahlungsverzug eines Schuldners erleidet, vom Schuldner zu ersetzen. Wie sich aus § 4 Abs. 5 RDGEG ergibt, geht der Gesetzgeber davon aus, dass hierzu auch die Kosten eines Inkassounternehmens gehören können.

Rechtsdienstleister wie Inkassounternehmen oder Rechtsanwälte stehen mit Rat und Tat zur Seite. Sie prüfen eingehend, ob eine Forderung berechtigt ist und inwieweit der Einzug erfolgreich sein kann, auf welchem Wege und mit welchen Mitteln. Vereinbarungsgemäß erbrachte Lieferungen und Leistungen verdienen ihre vereinbarte, rechtmäßige Vergütung. Eine offene Forderung ist und bleibt eine offene Forderung! Mit ‚Abzocke' hat das wahrlich nichts zu tun. Bei Anwalt oder Inkassounternehmen, Gerichtsvollzieher und dem Staat entstehen gleichermaßen allerdings unverhältnismäßig hohe Kosten, wenn der Schuldner untätig bleibt. Und das ist dann nicht die Schuld des Gläubigers, des Anwalts oder des Inkassounternehmens, auch nicht die des Gerichtsvollziehers oder die des Staates. Das hat sich der Schuldner dann ganz alleine zuzuschreiben."

Eva-Kathrin Möller

Führung / Kommunikation

Endlich wieder draußen – Neun Entscheidungen deutscher Gerichte zum Thema Frühjahr, Garten, Balkon und natürlich zum Grillen

Über die langen Monate des Winters konnten es Garten- und Balkonfreunde kaum erwarten, dass sie wieder ihren Lieblingsort betreten können. Sie vermissten das Leben im Freien bzw. – im Falle des Balkons oder der Loggia – fast im Freien. Nun ist das witterungsbedingt wieder möglich, aber damit häufen sich auch entsprechende Streitfälle. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat in seiner Extra-Ausgabe neun Urteile deutscher Gerichte zusammengefasst, die sich genau mit dieser Problematik befassen. Die Spannbreite der Fälle reicht vom Anbringen einer Balkontrennwand bis zum Diebstahl eines Gartengrills.

Blumenkästen - Zierde einer Hausfassade

Aktenzeichen 67 S 370/09

Blumenkästen werden in den meisten Fällen als Zierde einer Hausfassade empfunden. Allerdings sollte ein Mieter größte Vorsicht walten lassen oder noch besser zuvor mit der Verwaltung sprechen, wenn er die Blumenkästen an der Außenseite eines Balkons anbringen will. Das Landgericht Berlin erkannte in dieser Variante „ein gewisses Gefahrenpotenzial“ und untersagte es, denn schließlich könne ein Abstürzen der Kästen nie ganz ausgeschlossen werden – insbesondere bei stürmischem Wetter oder in Folge von Materialermüdung.

Flaschen auf Rasen

Aktenzeichen 31 C 37/17

Es mag zwar eine gewisse Lebenserfahrung dafür sprechen, dass auf dem Rasen vor den Fenstern einer Wohnung liegende Flaschen vom Bewohner des Objekts herausgeworfen worden sind. Aber eine fristlose Kündigung des Mieters wäre nur dann rechtlich „wasserdicht“, wenn der Eigentümer das auch konkret nachweisen könnte. Das Amtsgericht Brandenburg wies eine beantragte Räumung via Eilverfahren zurück. Schon die Kündigung selbst sei fraglich gewesen, weil auch „dritte Personen“ wie Passanten oder gerade im Hause anwesende Bauarbeiter die Flaschen hinterlassen haben könnten.

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

Sichtschutzwand auf dem Balkon

Aktenzeichen 2 S 124/17

Der Eigentümer einer Mietwohnung kann eine Sichtschutzwand auf dem Balkon nicht ohne weiteres ersatzlos entfernen, denn das stellt unter Umständen einen Mangel der Mietsache dar. Ein Betroffener hatte sich beschwert, weil ihm durch das Entfernen der Schutz vor Wind, Schmutz und Blicken Fremder genommen worden sei. Das Landgericht Bremen sprach ihm deswegen eine Mietminderung zu – allerdings nicht die geforderten 20 Prozent, sondern nur 2 Prozent.

Nachbar erntet mit

Aktenzeichen 32 C 365/17

Wer einen Garten besitzt, der hat in der Regel auch irgendwelche Früchte zu ernten. Und die verursachen gelegentlich Ärger, wenn sie in der Reifezeit einfach herabfallen. So war es im Falle eines Walnussbaumes, dessen Äste eineinhalb Meter auf ein Nachbargrundstück ragten. Herabfallende Nüsse schädigten den Lack eines darunter geparkten PKW. Das Amtsgericht Frankfurt wies eine Schadenersatzforderung zurück. Es gebe keine Hinweise darauf, dass der Baum krank gewesen oder auf andere Weise nicht vom Eigentümer ordentlich gepflegt worden sei. Im Übrigen gelte: Wer unter einem Nussbaum parke, der müsse das daraus folgende allgemeine Lebensrisiko tragen.

Ast auf PKW

Aktenzeichen 7 K 71.10

Einen deutlich schwereren Sachschaden erlitt eine Autofahrerin in Berlin, deren PKW durch einen herabstürzenden Ast erheblich in Mitleidenschaft gezogen wurde. Polizeibeamte vermerkten in ihrem Protokoll, der Ast sei „etwas angefault“ gewesen. Daraufhin forderte die Besitzerin des Fahrzeugs von der Kommune gemäß Informationsfreiheitsgesetz Einblick in die „Baumakte“, um sich über erfolgte Kontrollen informieren und eventuell Schadenersatz fordern zu können. Diese verweigerte den Blick in die Akte. Das Verwaltungsgericht Berlin gab der Klägerin Recht. Es sei kein nachvollziehbarer Grund ersichtlich, warum die Behörde das Dokument gegenüber der Bürgerin unter Verschluss halten könne.

Rauchen auf dem Balkon

Aktenzeichen 2-09 S 71/13

Manche Wohnungseigentümer genießen den Luxus zweier Balkone. Je nach Sonnenstand und Witterungslage können sie wählen, wo sie sich aufhalten wollen. Allerdings müssen sie dann auch einen Nachteil in Kauf nehmen: Wer über zwei Balkone verfügt, dem kann aus Rücksicht auf die Nachbarn das Rauchen auf einem davon untersagt werden. Das Amtsgericht Frankfurt widersprach damit dem Raucher, der behauptet hatte, es liege alleine in seinem Ermessen, wo er seine Zigaretten genieße.

Katzengitter

Aktenzeichen 6 C 1166/11

Katzengitter sollen dafür sorgen, dass die Haustiere zwar einerseits ins Freie können (auf den Balkon), andererseits aber vom Davonlaufen abgehalten werden. Im konkreten Fall hatte eine Eigentümergemeinschaft das Anbringen solcher Netze untersagt. Doch das wirkte sich nach Ansicht des Amtsgerichts Schorndorf nicht auf das Binnenverhältnis zwischen einem bestimmten Eigentümer und seinem schon länger in der Wohnung lebenden Mieter aus. Es liege weder eine optische Beeinträchtigung noch eine Schädigung der Bausubstanz vor, befand der Amtsrichter. Das Netz durfte bleiben.

Mal schnell ne Trennwand aufgestellt

Aktenzeichen 1 S (W) 1/07

Wenn auf einem Balkon nicht von Anfang an eine Sichtschutz- bzw. Trennwand existiert, dann kann ein Wohnungseigentümer nicht einfach ohne Rücksprache selbst eine errichten. Sein Argument, er habe sich mehr Intimsphäre schaffen wollen, reicht nicht aus. Denn es handelt sich nach Meinung des Landgerichts Itzehoe um eine auf Dauer angelegte bauliche Veränderung. Der Eigentümer hätte die WEG um Zustimmung bitten müssen. Er musste die Trennwand wieder entfernen.

Luxusgrill gestohlen

Aktenzeichen 17 C 116/11

Ein Garten ist oft mit vielerlei Gegenständen „möbliert“ – Schaukel, Sandkasten, Tische, Gartenstühle, etc. Längst nicht alles fällt allerdings unter die Bestimmungen der Hausratversicherung. Einem Grundstücksbesitzer wurde sein rund 700 Euro teurer Edelstahlgrill gestohlen, woraufhin er von der Assekuranz Ersatz forderte. Das Amtsgericht Bad Segeberg entschied, es handle sich bei einem Grill nicht um ein „Möbel“ wie Tisch, Stuhl und Sonnenschirm. Dieses Gerät diene selbst im weitesten Auslegungssinne nicht „der Aufnahme von Menschen, sondern der Produktion“. Es falle damit nicht unter die Bedingungen des Versicherungsvertrages.

Dr. Ivonn Kappel

Führung / Kommunikation

GEWOBA Bilanz 2018 – 2019 wird die 1.100ste neue Wohnung fertig - Der Mensch im Mittelpunkt: knapp 3,9 Millionen Euro in soziale Themen investiert

Die GEWOBA-Vorstände Peter Stubbe und Manfred Sydow haben eine positive Bilanz für das Geschäftsjahr 2018 gezogen: Bei einer Bilanzsumme von 1.288,4 Millionen Euro erwirtschaftete das Unternehmen einen Jahresüberschuss von 29,1 Millionen Euro. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses hat die GEWOBA 6,9 Millionen Euro den Gewinnrücklagen zugeführt. Der verbleibende Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2018 in Höhe von 22,2 Millionen Euro wird vollständig an die Anteilseigner ausgeschüttet. Hauptgesellschafter der GEWOBA ist die Stadt Bremen mit einem Anteil von 75,1 Prozent, knapp ein Viertel halten verschiedene Banken.

Luftaufnahme Tenever: Vorn sehen Sie den Neubau des Atrium-Hauses. Foto: GEWOBA

GEWOBA ist größter Wohnungsanbieter in der Region

Teilmärkte durch unterschiedliche Nachfragestrukturen geprägt

Zum 31. Dezember 2018 gehören 41.615 Mietwohnungen zum Bestand der GEWOBA. Davon befinden sich 31.820 Wohnungen in der Stadt Bremen, 8.488 in Bremerhaven und 1.307 im niedersächsischen Oldenburg. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Gesamtbestand der GEWOBA liegt zum Jahresende bei 5,93 Euro

pro Quadratmeter. In der Stadt Bremen beläuft sie sich auf 6,21 Euro. Das Mietenniveau in Bremerhaven ist wesentlich geringer und liegt bei durchschnittlich 4,72 Euro pro Quadratmeter. Moderate Mietanpassungen führt die GEWOBA bei Neuvermietungen, nach Modernisierungen und in bestehenden Mietverhältnissen über die Angleichung an die ortsübliche Vergleichsmiete nach§ 558 BGB durch.

In den für das Unternehmen relevanten Teilmärkten differenziert sich die Nachfrage regional und nach Wohnungsgrößen. So gibt es in Bremerhaven einen leichten Angebotsüberhang, während die Nachfrage in Bremen – vor allem nach kleinen Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen und großen Fünf- bis Sechs-Zimmer-Wohnungen – auf ein knappes Wohnungsangebot trifft. Das spiegelt sich auch in der Leerstandsquote wider, die in Bremen zum 31. Dezember 2018 bei 0,65 Prozent liegt und in Bremerhaven bei 1,71 Prozent. Über den gesamten GEWOBA-Bestand bleibt die Leerstandsquote mit 0,86 Prozent deutlich unter einem Prozent. Auch die Fluktuationsquote entwickelte sich im Geschäftsjahr 2018 weiter rückläufig und liegt zum Jahresende bei 9,48 Prozent (8,73 Prozent in Bremen und 11,78 Prozent in Bremerhaven).

Die angespannte Wohnungsmarktsituation kann besonders Leistungsberechtigte nach SGB II-, SGB XII- und Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) sowie Menschen in besonderen Lebenssituationen treffen. „Als mehrheitlich kommunales Wohnungsunternehmen übernehmen wir auch hier Verantwortung und stellen bei Neuvermietung mindestens 25 Prozent der frei werdenden Wohnungen diesen Zielgruppen zur Verfügung“, so Manfred Sydow, Vorstandsmitglied der GEWOBA. 2018 lag die Quote mit 35,2 Prozent (= 1.392 Wohnungen) deutlich über dem gesteckten Ziel. Weitere 374 Wohneinheiten konnte die GEWOBA in der Stadt Bremen an Geflüchtete und Personen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt vermieten.

Bremen weiter bauen: 59,8 Millionen Euro für den Neubau

2012 ist die GEWOBA nach vielen Jahren der Abstinenz mit einem ersten Neubauprogramm gestartet. 2019 soll die 1.100ste Wohnung fertiggestellt werden. Dabei wurde das Neubaupensum kontinuierlich gesteigert: Mit 709 im Bau befindlichen Wohnungen in 2018 gegenüber 522 Wohnungen im Vorjahr. Einen Schwerpunkt bildete die Schaffung bezahlbarer Wohnungen für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen. Ein weiterer die Diversifikation des Bestandsportfolios um barrierefreie Wohnungen für Alleinstehende, Rentner und Familien. Von den 709 Wohnungen sind rund 75 Prozent durch die Inanspruchnahme der Wohnraumförderprogramme des Landes Bremen öffentlich gefördert und werden zu einer Kaltmiete von 6,50 Euro pro Quadratmeter angeboten. Zusätzlich befinden sich vier Kita-Einrichtungen mit insgesamt 240 Plätzen im Bau. Das Investitionsvolumen im Neubau lag 2018 bei 59,8 Millionen Euro.

Die Neubaustrategie des Unternehmens zielt auf die Innenentwicklung der Stadt: Die Erschließung von Konversionsflächen, wie in der Überseestadt, und die Entwicklung der eigenen Quartiere haben weiterhin Vorrang vor der Stadterweiterung. „Ziel ist es, den eigenen Wohnungsbestand qualitativ weiterzuentwickeln und quantitativ auszubauen. Mit unseren Neubauprojekten passen wir unser barrierefreies Wohnangebot um kleinere Wohnungen für Singles und große Wohnungen für Familien bedarfsgerecht vor Ort an und ergänzen dieses durch flankierende soziale oder ökologische Maßnahmen wie Carsharing-Angebote oder den Ausbau von Kitas“, sagt Peter Stubbe, Vorstandsvorsitzender der GEWOBA. In insgesamt sieben Stadtteilen realisiert die GEWOBA derzeit zehn Neubauprojekte. Alle Neubauten werden zudem energieeffizient nach KfW-55 Standard gebaut.

Visualisierung: Gartenstadt Werdersee. Auf dem 16 Hektar großen Gebiet werden rund 230 vorwiegend preisgebundene Wohnungen gebaut. Foto: GEWOBA

Stadtentwicklung in der Überseestadt und am Werdersee

Neubauprojekte mit vielen Wohneinheiten in zentralen Lagen ergänzen das Portfolio der GEWOBA um Wohnangebote, in denen sie bisher nur wenig anbietet. Mit der „Hafenpassage“, den „Überseegärten“ und dem „BlauHaus“ entstehen derzeit 387 Wohnungen im jüngsten Stadtteil Bremens, der Überseestadt. 2018 erfolgte mit dem Architekturwettbewerb für das bauliche Konzept des „Kaffee-Quartiers“ ein weiterer Schritt für die Bebauung des Grundstücks am Hilde-Adolf-Park in der vorderen Überseestadt. Nach den Plänen von Wirth Architekten aus Bremen ist der Bau von circa 70 Wohnungen geplant. Der Baubeginn erfolgt voraussichtlich Mitte 2020.

Nachdem bereits 2018 die ersten Erschließungsarbeiten stattfanden, erfolgte im April 2019 der Baustart der GEWOBA in dem Neubaugebiet „Gartenstadt Werdersee“. Auf dem 16 Hektar großen Gebiet wird das Wohnungsunternehmen rund 230 vorwiegend preisgebundene Wohnungen bauen. Zusätzlich sind eine Kita, ein Supermarkt und weitere Gewerbeflächen für das Neubaugebiet geplant. Ein Blockheizkraftwerken (BHKW) wird die zukünftigen Mieter klimafreundlich mit Wärme und Strom versorgen.

Ein neuer Stadtteilmittelpunkt für die Überseestadt

Mitten in der Überseestadt schafft die GEWOBA mit dem inklusiven Projekt „BlauHaus“ einen neuen Stadtteilmittelpunkt für die Bewohner. 84 barrierefreie, teilweise preisgebundene Wohnungen umfasst das BlauHaus-Ensemble mit zwei Wohngebäuden und einer inklusiven Kita. In dem separaten Gebäude der „Blauen Manage“ finden Ateliers für handwerkliche und künstlerische Arbeiten Platz. Das Projekt wird in Zusammenarbeit mit der Blauen Karawane, den QUIRL Kinderhäusern, dem Martinsclub Bremen und dem Verein Inklusive WG Bremen realisiert und ermöglicht Menschen mit und ohne Beeinträchtigung innenstadtnahes Wohnen. Die Fertigstellung ist für September 2019 geplant.

Neubau im Quartier: In OTe wird wieder gebaut

Zehn Jahre nach dem Stadtumbau in Osterholz-Tenever feierte die GEWOBA im Mai 2018 die Grundsteinlegung für das Neubauprojekt „Atrium-Haus“. Auf einer ehemaligen Rückbaufläche an der Otto-Brenner-

Alle schafft sie mit dem „Atrium-Haus“ und den sechs „Pezzettino-Häusern“ insgesamt 70 preisgebundene Wohnungen für Singles, Senioren und große Familien sowie eine Kita mit Betreuungsplätzen für bis zu 90 Kleinkinder. Die Strom- und Wärmeversorgung erfolgt durch eine gasbetriebene Wärmepumpe in Kombination mit einem Eisspeicher -– einer innovativen Energiequelle, die die Kristallisationswärme zur Gewinnung von Wärme und Strom nutzt.

101,5 Millionen Euro für einen gepflegten Bestand Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erhöhen Wohnqualität

„Die Basis für ihren Erfolg sieht die GEWOBA in ihrem qualitätsvollen Wohnungsbestand und dem guten Preis-Leistungs-Verhältnis“, sagt Peter Stubbe. Gezielte Investitionen der GEWOBA in Instandhaltung und Modernisierung erhalten den Wert der Immobilien und sichern ihre nachhaltige Konkurrenzfähigkeit am Markt. „Davon profitiert letztendlich auch der Kunde“, so Peter Stubbe.

2018 hat das Unternehmen insgesamt 101,5 Millionen Euro (davon 15,7 Millionen Euro in Bremerhaven) in die Erhaltung und Aufwertung seines Bestands investiert, das sind 40,04 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Schwerpunkte bildeten allgemeine Instandhaltungsmaßnahmen, Badmodernisierungen in möglichst barrierearmer Ausführung und energetische Gebäudesanierungen.

1.146 Bäder hat die GEWOBA im Jahr 2018 erneuert (davon 110 in Bremerhaven), das entspricht einem Investitionsvolumen von 27 Millionen Euro. Die Arbeiten führt das Unternehmen in bewohntem Zustand durch. Dabei werden im Rahmen einer Badsanierung nicht nur die Sanitärobjekte und -fliesen erneuert, sondern auch die gesamte technische Ausstattung und die Leitungssysteme. „Wir kümmern uns um die komplette Abwasser- und Wasserversorgung und achten genauestens darauf, die Anforderungen der aktuellen Trinkwasserverordnung zu erfüllen“, betont Peter Stubbe. „In diesem Fall enden unsere Arbeiten nicht im Bad, sondern erst an der Übergabestelle zum Versorger außerhalb der Wohnung.“

Bis 2020 wird die GEWOBA 80 Prozent ihres Gebäudebestands energetisch modernisiert haben und über neue Dächer und Fenster sowie gedämmte Dachgeschossdecken, Fassaden und Kellerdecken den CO2-Ausstoß spürbar reduzieren. 22,9 Millionen Euro sind 2018 in die energetische Modernisierung geflossen: 18,8 Millionen Euro in Bremen und 4,1 Millionen Euro in Bremerhaven. So haben im vergangenen Jahr 668 Wohneinheiten eine neue Hülle bekommen. Dabei lag der Fokus auf den Bremer Stadtteilen Huchting und Osterholz sowie auf dem Bremerhavener Stadtteil Bürgerpark-Süd.

Erster Meilenstein im deutschen Klimaschutzplan 2050 erreicht

Bis 2050 sollen die Treibhausgasemissionen weltweit um 80 Prozent im Vergleich zum Referenzjahr 1990 verringert werden. Dieses Ziel hat sich auch die Bundesrepublik Deutschland in ihrer Klimalangfriststrategie gesetzt. Auf dem Weg dahin gibt es Zwischenziele: eines bezieht sich auf die CO2-Reduktion bis 2020 um 40 Prozent im Vergleich zum Referenzjahr 1990.

Das aktuelle Energiemonitoring aus 2018 zeigt, dass die GEWOBA die Zielsetzungen des Landes Bremen für das Jahr 2020 schon heute erfüllt. So liegt der relative, auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogene Wert der CO2-Emissionen um 49,3 Prozent unter dem Referenzwert von 1990. Im letztjährigen Energiemonitoring lag dieser Wert noch bei 40,7 Prozent.

Nun richtet sich der Blick auf das Jahr 2050. Grundsätzlich nimmt das Unternehmen über drei Handlungsdimensionen Einfluss auf die CO2-Emissionen des Immobilienbestands: Nutzerverhalten, energetischer Gebäudezustand und Energieversorgung der Gebäude (Erzeugung, Energieträger). Da energiesparendes Verhalten auf der Nutzerseite nur mittelbar über kontinuierliche Kundeninformationen gefördert werden kann, sind Gebäudezustand und Versorgungstechnik die zentralen Stellschrauben. „Die energetische Modernisierungsquote im Bestand der GEWOBA wird 2020 voraussichtlich 80 Prozent erreichen“, berichtet Manfred Sydow. „Eine Fortführung des Modernisierungsprogramms alleine wird daher nicht genügen, um den Wärmebedarf ausreichend weit zu reduzieren. Dies kann nur dann gelingen, wenn ergänzend die CO2-Intensität der Energieversorgung deutlich gesenkt wird.“ Direkten Einfluss hat die GEWOBA dafür auf rund 12.100 Wohnungen, die seit 2015 von der Tochtergesellschaft GEWOBA Energie GmbH mit Wärme für Heizung und Warmwasser versorgt werden.

Firmenzentrale: Umbau am Rembertiring im Zeitplan

Mit der Einrüstung des Gebäudes Anfang Juli 2018 haben die Umbauarbeiten des GEWOBA-Bürohochhauses am Rembertiring sichtbar begonnen. Dafür mussten bereits in der ersten Jahreshälfte rund 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ihre Büros verlassen und in nahe gelegene Ausweichquartiere umziehen. Wenn 2020 alle Mitarbeiter wieder in das Bürohaus einziehen werden, sind seit dem Erstbezug über 50 Jahre vergangen. Ein halbes Jahrhundert, in dem sich vieles geändert hat: von den Anforderungen an zukunftsfähige Büroarbeitsplätze über Brandschutz, Gebäude- und Sicherheitstechnik bis hin zur energetischen Gebäudeausstattung. „Wir haben viele Jahre lang die Sanierung unseres Bürohauses hinten angestellt und stattdessen in unsere Wohnungsbestände investiert", berichtet Peter Stubbe. „Aber in den letzten Jahren wurde klar, dass es so nicht mehr weitergeht. Inzwischen gibt es für manche technische Vorrichtungen keine Ersatzteile mehr und provisorische Reparaturen sind auch unter Sicherheitsaspekten nicht dauerhaft vertretbar." Auch der Blick auf die Energiebilanz des Umbaus lohnt sich laut Peter Stubbe. „Die Einsparpotenziale, die wir damit realisieren können, sind bemerkenswert." Dafür sorgen die neue Keramikfassade und Fenster mit Zwei-Scheiben-Isolierverglasung sowie eine energieeffiziente Heiz- und Lüftungsanlage. Insgesamt werden nach Abschluss der Arbeiten 68 Prozent weniger CO2 ausgestoßen, so die Prognose.

Bis zum Jahreswechsel wurde vor allem abgerissen und demontiert. Mit den Gründungsarbeiten für den Anbau an der Nordwestseite des Bürohochhauses und den Arbeiten für die Unterkonstruktion der Keramikfassade entsteht seit Februar 2019 auch schon wieder neues. Die Baukosten für die komplette Modernisierung belaufen sich auf 16,3 Millionen Euro.

GEWOBA-Immobilienmakler sind gestartet

16 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des GEWOBA-Kundenzentrums bieten seit Jahresbeginn einen zusätzlichen Service an: Als Makler stehen die ausgebildeten Immobilienkaufleute Interessenten beim Verkauf einer Immobilie zur Seite. „Im Laufe der letzten Jahre haben wir mehr als 10.000 Wohnungen aus unserem Bestand veräußert. Dabei ist immer wieder der Wunsch an uns heran getragen worden, ob wir im Bedarfsfall nicht auch als Makler auftreten würden", berichtet Peter Stubbe. „Diesen Service bieten wir nun an – zunächst für Besitzer von Eigentumswohnungen, Reihen- und Einfamilienhäusern in Bremen."

Der Mensch im Mittelpunkt:

GEWOBA investiert knapp 3,9 Millionen Euro in soziale Themen

Gerade in Quartieren mit einer sehr heterogenen Bewohnerschaft steht die GEWOBA verlässlich an der Seite der Menschen vor Ort. GEWOBA-Mitarbeiter engagieren sich in vielfältigen Arbeitskreisen auf Quartiers-, Stadt- und Landesebene und knüpfen Netzwerke mit unterstützenden Institutionen, der lokalen Wirtschaft, der Ortspolitik und dem Quartiersmanagement. Dabei stärkt das Unternehmen mit seinen Maßnahmen, die vom Impuls über eine finanzielle Unterstützung bis hin zum eigenen Angebot reichen, die Kräfte im Stadtteil. „Ziel aller Bemühungen, " so Manfred Sydow „sind zukunftsfähige Lebensräume, in denen die Menschen harmonisch, respektvoll und vor allem gerne miteinander leben. Wir sind sehr froh über die starken Netzwerke in den Quartieren, in denen wir gemeinsam sehr wirksam agieren."

Für ihr soziales Engagement hat die GEWOBA 2018 rund 3,9 Millionen Euro ausgegeben, das sind gut 200.000 Euro mehr als im Vorjahr. Dazu kamen über 5.600 Mitarbeiterstunden, das entspricht in etwa dem Arbeitsvolumen von dreieinhalb Vollzeitkräften. 545 soziale Projekte hat das Unternehmen mit dem Geld gefördert oder selbst ausgerichtet – für mehr als 60.000 Menschen. Im Fokus der Maßnahmen, die von lokalen Festen, einmaligen und regelmäßigen Kultur- und Sportangeboten bis hin zu Veranstaltungen mit überregionaler Strahlkraft reichen, standen auch 2018 Familien sowie ältere Mieterinnen und Mieter.

Christine Dose

Führung / Kommunikation

BFW-Präsident Andreas Ibel fordert: Schluss mit widersprüchlicher Wohnungspolitik!

„Die Bundesregierung hat Enteignungen völlig zu Recht eine Absage erteilt“, kommentiert BFW-Präsident Andreas Ibel die Antwort der Bundesregierung auf eine kleine Anfrage der Fraktion DIE LINKE. „Der große Wohnraummangel in Ballungszentren lässt sich nicht durch die Enteignung von Wohnungsunternehmen, sondern nur durch mehr bezahlbaren Neubau lösen. Genau hier liegt aber die Crux in der Realität: Viele Kommunen erschweren den Wohnungsneubau, statt ihn zu erleichtern. Dadurch wird der Wohnraummangel weiter verschärft und populistische Scheinlösungen erhalten Auftrieb!“

BFW-Präsident Andreas Ibel: Die politischen Rahmenbedingungen für den Neubau haben sich im vergangenen Jahr weiter verschlechtert. Foto: BFW

Ibel betonte, die soziale Sicherung des Wohnens sei vom Staat durch die soziale Wohnraumförderung, das Wohngeld und durch den Mieterschutz beim Mietrecht gesichert. Dies hatte auch die Bundesregierung in der kleinen Antwort hervorgehoben. Ibel: „Die soziale Absicherung muss jedoch Hand in Hand mit der Förderung des Neubaus einhergehen. Nur so können wir den Wohnraummangel lösen!“

Widersprüchliche Wohnungspolitik

In vielen Kommunen liefe der Trend jedoch in die gegensätzliche Richtung: Statt Neubau zu fördern, werde dieser zunehmend verhindert, so Ibel. „Gerade jene politischen Akteure, die den Neubau am meisten erschweren, fordern die stärksten Markteingriffe“, so der BFW-Präsident: „Spitzenreiter einer widersprüchlichen und kontraproduktiven Wohnungspolitik ist Berlin. Während hier Teile der Politik Enteignungen von Wohnungsunternehmen fordern, wird gleichzeitig die Bebauung des Tempelhofer Felds und Elisabeth-Aue verhindert.“

Vergiftetes Neubauklima

In der kleinen Antwort hatte die Bundesregierung zudem betont, dass Enteignungen den finanziellen Spielraum von Kommunen für Wohnungsneubau drastisch reduzieren und private Investoren verunsichern würden. Dass die privaten Immobilienunternehmen des BFW ein zunehmend vergiftetes Neubauklima erfahren, bestätigen auch die Umfrageergebnisse unter den 1.600 mittelständischen BFW-Mitgliedsunternehmen. Diese sind bundesweit für 50 % des Wohnungsneubaus zuständig – in großen Städten wie Berlin sogar für 70%. In der Umfrage berichten 69% der Immobilienunternehmen, dass sich die politischen Rah-

menbedingungen für den Neubau im vergangenen Jahr weiter verschlechtert haben. Die Folge: Fast zwei Drittel geben an, dass der Wohnungsbau in den A-Städten für sie immer unattraktiver wird und sie künftig eher in Mittelstädten bauen werden.

Nachhaltigkeit statt kurzfristiger Rendite

Dazu Ibel: „Unsere Mitgliedsunternehmen sind regional verankert und oft seit Generationen familiengeführt. Hier wird auf Nachhaltigkeit und solide, langfristige Mietverhältnisse statt auf kurzfristige Rendite gesetzt. Aber wer baut Mietwohnungen, wenn er fürchten muss, dass sie ihm wieder weggenommen werden? Dabei ist angesichts des großen Mangels an bezahlbarem Wohnraum glasklar: Wir müssen mehr, schneller und günstiger bauen, damit auch das Wohnen wieder günstiger wird. Lösungen für den Wohnraummangel und günstigere Mieten kann es nicht gegen, sondern nur mit der privaten Immobilienwirtschaft geben. Wir stehen dafür bereit!“

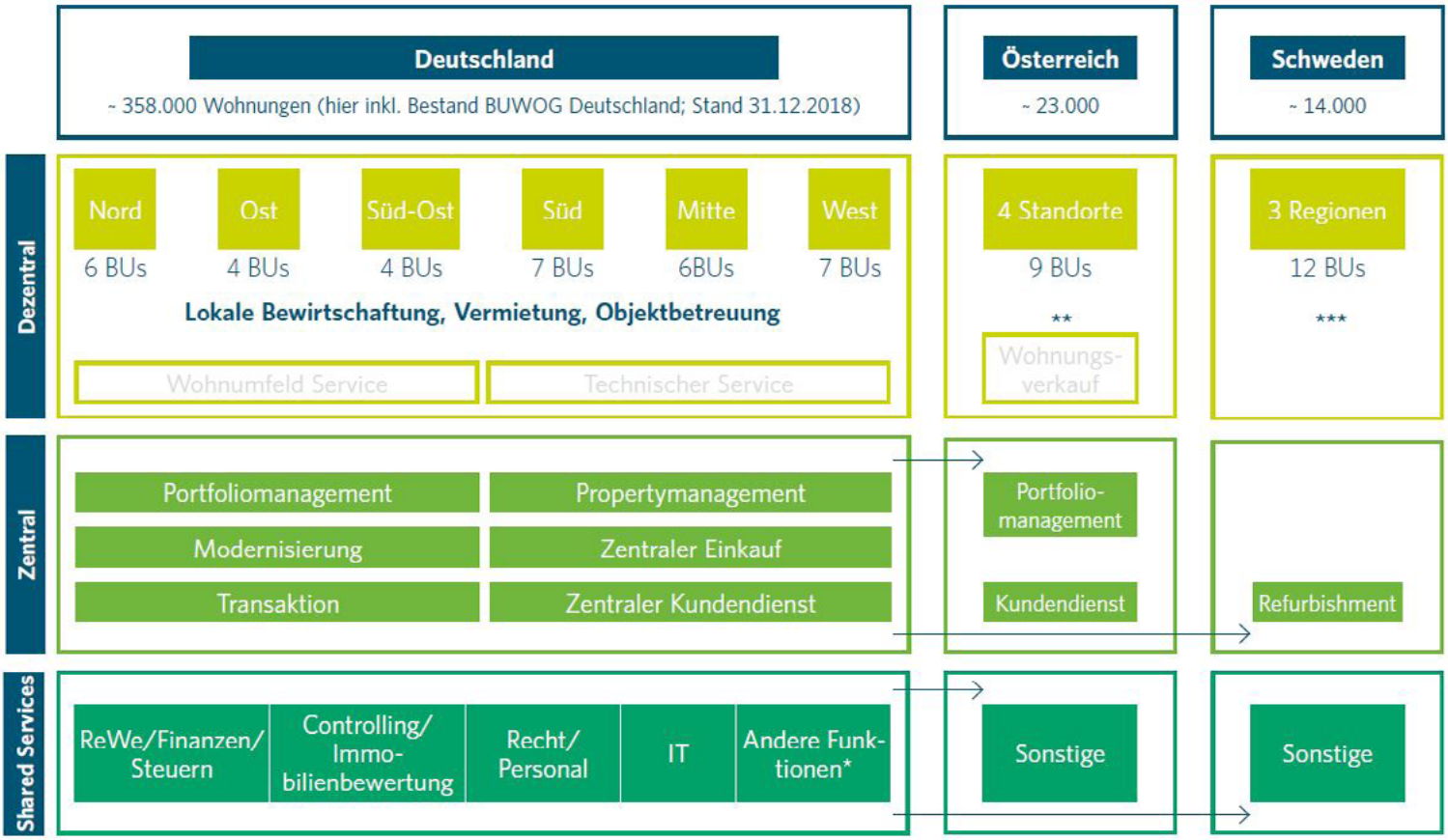
Marion Hoppen

Führung / Kommunikation

Neubau, Klimaschutz, Quartiersentwicklung – Nachhaltigkeitsbericht 2018 veröffentlicht: Vonovia zeigt Verantwortung für über eine Million Menschen

Die Vonovia SE hat ihren vierten Nachhaltigkeitsbericht nach den international anerkannten Global Reporting Initiative Standards veröffentlicht. Der Bericht zeigt, wie viele unterschiedliche Aspekte die Nachhaltigkeit eines Wohnungsunternehmens ausmachen: Klimaschutz und Energieeffizienz im Gebäudebestand, die Bereitstellung von ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum, Verantwortung für die Entwicklung von Wohnquartieren, und das alles mit Hilfe engagierter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Unternehmensstruktur Bewirtschaftung



* Weitere Shared-Services und Stabsfunktionen: Investor Relations, Produktmanagement, Revision, Unternehmenskommunikation, Versicherungen.
** Asset Management, kaufmännische und technische Immobilienverwaltung, Vermietung, Hausbesorger/Objektbetreuung.
*** Kundenservice, Objektbetreuung, Vermietung, lokale Bewirtschaftung.

→ = Teilweise Übernahme oder Existenz von Zentralfunktionen und Shared Services.

KUNSTWERK
CARLSHÜTTE

INTERNATIONAL ART EXHIBITION

01/06 – 13/10 2019

Länderfokus Französischer Pavillon • Sonderprojekte aus China und aus der Mongolei

Norddeutsche Realisten • 200 ausgewählte Künstler aus aller Welt

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

„Im Vordergrund steht unsere Verantwortung für rund eine Million Menschen, die bei uns Zuhause sind“, sagt Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender von Vonovia. „Unsere Aktivitäten haben also niemals nur eine wirtschaftliche, sondern immer auch eine gesellschaftliche Perspektive.“

Antworten auf gesellschaftliche Megatrends

Wohnen steht im Mittelpunkt der aktuellen gesellschaftlichen Diskussion. Megatrends wie die Urbanisierung, der demografische Wandel oder der Klimaschutz stellen Wirtschaft und Politik vor große Herausforderungen. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) schätzt das bis 2030 notwendige Investitionsvolumen auf 800 Mrd. Euro.

In Deutschland gibt es gut 42 Millionen Wohnungen für rund 83 Millionen Menschen. Knapp 2 Prozent der deutschen Mietwohnungen sind im Bestand von Vonovia. Obwohl diese Quote jeder Form der Marktbeherrschung widerspricht, weiß das Unternehmen um seine besondere gesellschaftliche Verantwortung. „Vonovia agiert als Teil der Gesellschaft. Also wollen und müssen wir auch Teil der Lösungen sein“, sagt Buch. Neben der Bezahlbarkeit ist vor allem die Verfügbarkeit von Wohnraum ein großes Thema. Deshalb wird Vonovia seine Anstrengungen auf die Errichtung neuer Wohnungen konzentrieren. 2018 wurde der Bau von über 1.000 Wohnungen auf den Weg gebracht, in den kommenden Jahren soll diese Zahl deutlich steigen. Buch: „Die neuen Wohnungen entstehen nicht irgendwo, sondern dort, wo sie gebraucht werden: in den Ballungsräumen.“

Klimaschutz und Wohnwertsteigerung

Rückläufig ist hingegen die Akzeptanz von aufwendigen Wohnungsmodernisierungen. Darauf hat Vonovia reagiert. „Wir haben nach vielen Gesprächen mit unseren Mieterinnen und Mietern entschieden, dass wir keine Modernisierungen mehr vornehmen, die sie mit Mehrkosten von über 2 Euro pro Quadratmeter belasten würden“, sagt Buch. Vonovia erreichte 2018 eine Sanierungsquote von 5 Prozent. Jede Sanierung erhöht den Wohnwert, senkt die Heizkosten und reduziert gleichzeitig die CO2-Emissionen. Das Unternehmen unterstützt damit das Ziel der Bundesregierung, bis 2050 Klimaneutralität für den Gebäudebestand zu erreichen. Dafür engagiert sich Vonovia auch auf politischer Ebene, etwa durch die Beteiligung an der Initiative „KlimaDiskurs.NRW“ oder dem Dialogforum „Wirtschaft macht Klimaschutz“. Vonovia beteiligt sich zudem an zahlreichen Forschungs- und Entwicklungsprojekten zur Verbesserung der Energieeffizienz und Reduktion von Treibhausgasen im Gebäudebestand.

Vonovia setzt bei der Reduzierung des CO2-Ausstoßes auf moderne Energiekonzepte wie Photovoltaik und Elektromobilität. Aktuell betreibt das Unternehmen 211 Photovoltaikanlagen. Diese Zahl soll in Zukunft deutlich steigen. Außerdem werden bereits 450 Wohnungen mit Nahwärme aus Biomasse versorgt. 2018 belief sich die CO2-Einsparung durch Modernisierungsmaßnahmen und Heizungserneuerungen auf rund 27.300 t CO2e. Zu einem Wohnungsunternehmen gehören nicht nur die Gebäude, sondern auch große Grünflächen. Mittlerweile mehr als 660 eigene Mitarbeiter kümmern sich im Konzern um die Bewirtschaftung und Pflege von rund 40 Mio. Quadratmetern Freiflächen, 14 Mio. Quadratmeter Rasen, 310 Kilometer Hecken und 217.000 Bäume.

Carsharing und Elektromobilität für Mieter

Seit Mitte 2018 haben Mieter in zahlreichen Städten die Möglichkeit, über eine App Carsharing-Angebote zu buchen und direkt vor der Haustür einzusteigen. Gerade in den größeren Städten und Metropolen verändern sich die Anforderungen der Mieter an Mobilität, Ideen der Sharing Economy gewinnen an Bedeutung. Viele Bewohner verzichten auf ein eigenes Auto, möchten aber dennoch die Möglichkeit haben, bei Bedarf eines zu nutzen. Dem trägt Vonovia mit der Einbindung von Carsharing in das Wohnumfeld Rechnung. Partner dabei sind Flinkster, das flächengrößte Carsharing-Netzwerk im deutschsprachigen Raum, sowie der Shared Mobility-Anbieter MOQO HOME. Innerhalb dieses Projektes werden im nächsten Schritt La-

Der Nachhaltigkeitsbericht von Vonovia erscheint nur online, dies ist ein Beitrag zur nachhaltigen Nutzung von Ressourcen. Er ist online per Klick auf das Bild verfügbar unter:

Die englische Fassung ist ab 16.05.2019 unter folgendem Link verfügbar:
EN: http://reports.vonovia.de/2018/sustainability-report/

Über die GRI-Standards
Die internationalen GRI-Standards für Nachhaltigkeitsberichte werden von der Global Reporting Initiative (GRI) herausgegeben und entwickeln sich fortlaufend weiter. An der Entwicklung der Richtlinien sind sowohl staatliche Organisationen, als auch sogenannte NGOs wie Umwelt- und Menschenrechtsgruppen und nicht zuletzt die Unternehmen selbst beteiligt. Die GRI wurde 1997 mit Unterstützung des Umweltprogramms der Vereinten Nationen gegründet und hat ihren Sitz in Amsterdam.

desäulen für Elektroautos an den entsprechenden Carsharing-Parkplätzen errichtet. Hier ist der Anfang bereits gemacht, die erste Ladesäule dieser Art steht in Essen.

Quartiere im Fokus

Vonovia fühlt sich nicht nur für das Entstehen von Wohnraum, sondern auch für dessen weitere Entwicklung verantwortlich. Quartiersprojekte werden in ganz Deutschland umgesetzt – in Zusammenarbeit mit den Kommunen, aber auch mit Wohlfahrtsverbänden und anderen sozialen Trägern. Ziel ist die Förderung nachbarschaftlicher und sozialer Strukturen.

Ein Beispiel dafür ist die von Vonovia gestiftete Professur „Quartiersentwicklung, insbesondere Wohnen im Quartier" an der EBZ Business School – University of Applied Sciences. Mit dieser Stiftungsprofessur soll erforscht werden, welche Parameter zu einer erfolgreichen und zukunftsorientierten Quartiersentwicklung beitragen und welche Rolle Wohnungsunternehmen dabei spielen können.

Mitarbeiter als Rückgrat nachhaltiger Unternehmensführung

Eine nachhaltige Unternehmensführung ist nur mithilfe von entsprechend motivierten und engagierten Mitarbeitern zu erreichen. Die Personalentwicklung ist deshalb auch Thema für den Nachhaltigkeitsbericht. Vonovia ist personell im vergangenen Jahr stark gewachsen und will diesen Wachstumskurs weiter fortsetzen. Gerade erst hat der Vorstandvorsitzende die 10.000 Mitarbeiterin begrüßt. Damit hat sich die Mitarbeiterzahl bei Vonovia in den vergangenen fünf Jahren nahezu verdreifacht, sowohl durch Zukäufe als auch durch organisches Wachstum. In diesem Jahr plant das Unternehmen, 900 neue Mitarbeiter einzustellen und damit seine Belegschaft organisch um fast 10 Prozent zu steigern.

Ausbildungsquote weiter hoch

Vonovia hat die Zahl seiner Auszubildenden zuletzt weiter gesteigert. Zum Jahresende 2018 beschäftigte der Konzern 485 Auszubildende. Zwei Drittel von ihnen sind im handwerklich-technischen Bereich tätig. Insgesamt bildet Vonovia neue Mitarbeiter in 14 unterschiedlichen Berufen und dualen Studiengängen aus. 2018 waren im handwerklich-technischen Bereich 121 Ausbildungsplätze ausgeschrieben, es konnten jedoch nur 108 besetzt werden. Der Bedarf und die Ausbildungsbereitschaft sind also noch höher, als der Markt es derzeit hergibt.

Wer bereits selbst ein Kind hat oder Familienangehörige pflegt, kann seine Ausbildung bei Vonovia in Teilzeit absolvieren. Derzeit nehmen drei Azubis diese Möglichkeit wahr. Auch Geflüchteten gibt Vonovia die Chance, sich über eine Ausbildung in das Berufsleben zu integrieren. Zum Ende des Jahres nahmen 31 Geflüchtete diese Möglichkeit wahr. Ihnen stehen besondere Maßnahmen zur Berufsvorbereitung sowie Angebote zur Schulung und Nachhilfe während der Ausbildung zur Verfügung. Gleiches gilt auch für andere Azubis mit Migrationshintergrund, von denen einzelne eine solche Hilfe ebenfalls benötigen.

Die Ausbildungsquote lag konzernweit zuletzt bei 4,9 Prozent. Mit dieser Quote liegt Vonovia weiterhin im oberen Bereich der Dax30-Unternehmen, von denen zahlreiche ihre Ausbildung zurückgefahren haben. Diese Quote liegt auch klar über den neusten Werten des Bundesinstituts für Berufsbildung, das für Großbetriebe eine Quote von 4,2 Prozent in 2017 ermittelte. Mitarbeiter mit unterschiedlichem kulturellem und sprachlichem Hintergrund sind für das Unternehmen eine Bereicherung und bleiben auch in Zukunft wichtig. Derzeit sind in der Belegschaft fast 80 verschiedene Nationalitäten vertreten. Für den Umgang mit den vielen Mieterinnen und Mietern ist dies unerlässlich.

Förderung für Frauen in Führungspositionen

Vonovia hat das Ziel, den Anteil von Frauen im Management weiter zu erhöhen. Aktuell liegt der Anteil der Frauen in Führungspositionen bei 37 Prozent. Mit der Berufung von Helene von Roeder zu einem von vier Vorstandsmitgliedern im Mai 2018 wurde dieser Ansatz auch im obersten Führungsgremium nach außen sichtbar. Im vergangenen Jahr hatten 110 von 160 deutschen Börsenunternehmen kein weibliches Vorstandsmitglied. 20 dieser Unternehmen haben ebenfalls keine Frauen im Aufsichtsrat, so der neueste Bericht der Allbright-Stiftung. Bei Vonovia sind vier der zwölf Aufsichtsratspositionen von Frauen besetzt. Damit zeigt das Unternehmen auch nach außen sein Selbstverständnis von einem offenen und gleichberechtigten Arbeiten, bei dem Vielfalt eine besondere Stärke ist.

Christina Bertholdt

wohnenplus Akademie

Im Dienste der Wohnungswirtschaft

Die Wohnen Plus Akademie wurde 1990 von Robert Koch gegründet mit dem Ziel, die gemeinnützigen Bauvereinigungen durch praxisnahe Aus- und Weiterbildung zu unterstützen. Rasch konnten anerkannte ExpertInnen aus der Branche als Vortragende für Aus- und Weiterbildungsaktivitäten und andere Formate gewonnen werden. Vieles hat sich seither verändert: Die Wohnen Plus Akademie präsentiert sich heute als eigenständige GmbH mit einem großen Netzwerk von ExpertInnen, TrainerInnen, KooperationspartnerInnen und FörderInnen. Die Zusammenarbeit mit Universitäten und neue Themen bereichern das Angebot. Gleich geblieben ist das Verständnis für unsere Aufgaben: sich mit den aktuellen Fragen der Branche auseinanderzusetzen und praxistaugliche Antworten darauf zu geben.

Personalien

Klaus Freiberg scheidet auf eigenen Wunsch aus dem Vorstand der Vonovia SE aus – Arnd Fittkau wird in den Vorstand berufen

Klaus Freiberg (57) hat sich entschieden, mit Ablauf der Hauptversammlung am 16. Mai 2019 aus dem Vorstand von Vonovia auszuscheiden. **Arnd Fittkau** (46), bisher Generalbevollmächtigter von Vonovia für das Segment Bewirtschaftung, wird zum selben Zeitpunkt in den Vorstand berufen. Das Segment Value-add, in dem die Dienstleistungen von Vonovia gebündelt sind, und das von Klaus Freiberg in Personalunion mit der Bewirtschaftung geleitet wurde, wird zukünftig vom Vorstandsvorsitzenden von Vonovia, **Rolf Buch**, verantwortet und operativ von der neuen **Generalbevollmächtigten Konstantina Kanellopoulos** geführt. Klaus Freiberg bleibt Vonovia auch nach seinem Ausscheiden aus dem Vorstand in beratender Funktion verbunden.

Klaus Freiberg, Foto: Vonovia/Catrin Moritz

„**Klaus Freiberg** hat maßgeblichen Anteil an der Erfolgsgeschichte von Vonovia. Nach seiner Berufung in den Vorstand im Jahr 2010 setzte er mit großem unternehmerischem Geschick und strategischer Weitsicht darauf, Dienstleistungen für die Kunden von Vonovia unternehmensintern zu erbringen. In seiner Zeit ist die Gesamtzahl der Mitarbeiter auf rund 10.000 Mitarbeiter gewachsen. Unter seiner Leitung werden heute bundesweit mehr als 390.000 Wohnungen bewirtschaftet. Im Namen des gesamten Aufsichtsrates möchte ich Klaus Freiberg für seine außerordentliche Leistung danken und wünsche ihm persönlich alles denkbar Gute“, erklärt Jürgen Fitschen, Aufsichtsratsvorsitzender der Vonovia SE.

„Mit **Arnd Fittkau** wird ein sehr erfahrener Manager in den Vorstand von Vonovia berufen, der langjährige Erfahrungen in der Wohnungswirtschaft gesammelt und seine Führungsqualitäten ebenso wie sein kundenorientiertes Handeln unter Beweis gestellt hat. Wir besetzen den Vorstand damit aus den eigenen Reihen des Unternehmens. Ich freue mich, dass Arnd Fittkau sich entschlossen hat, der Berufung in das Vorstandsteam zu folgen, und wünsche ihm weiterhin viel Erfolg und gutes Gelingen“, so Jürgen Fitschen weiter.

Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender der Vonovia SE: „**Wesentliche Weichenstellungen in der kundenorientierteren Ausrichtung des Unternehmens sind direkt mit Klaus Freiberg verbunden**. Ihm ist es mit großem persönlichen Einsatz, seinem Gespür für gesellschaftliche Trends und unternehmerischer Entscheidungsfreude gelungen, unser Unternehmen auf die Herausforderungen des Wohnungsmarktes vorzubereiten. Persönlich möchte ich ihm herzlich für die hervorragende Zusammenarbeit und seine Bereitschaft, uns auch weiterhin mit seinem Rat zur Seite zu stehen, danken.“

Die **Vonovia SE** ist Europas führendes privates Wohnungsunternehmen. Heute besitzt Vonovia rund 396.000 Wohnungen in allen attraktiven Städten und Regionen in Deutschland, Österreich und Schweden. Hinzu kommen rund 84.000 verwaltete Wohnungen. Der Portfoliowert liegt bei zirka 44,2 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 baut das Unternehmen zunehmend neue Wohnungen durch Nachverdichtung und Aufstockung.

„Arnd Fittkau hat als Generalbevollmächtigter bei Vonovia in den vergangenen Jahren das bundesweite Bewirtschaftungsgeschäft erfolgreich weiterentwickelt. Ich freue mich sehr, dass der Aufsichtsrat von Vonovia mit Arnd Fittkau einen Teamplayer mit viel Gespür für die Interessen der Mieter in den Vorstand berufen hat. Eine seiner Hauptaufgaben wird es sein, die Präsenz in den Beständen weiter auszubauen und die Beziehungen zu den Kunden und zur lokalen Politik weiter zu vertiefen. Ich freue mich sehr auf die weitere Zusammenarbeit mit ihm und wünsche weiterhin gutes Gelingen“, so Rolf Buch weiter.

Als Chief Operating Officer verantwortet Klaus Freiberg die Bereiche Produktmanagement, IT, Kundenservice, Wohnumfeld, Technischer Service, Engineering und die lokale Bewirtschaftung in den Regionen (Nord, Süd, Südost, Ost, Mitte, West). Er war von 1995 bis 2010 in führenden Funktionen der Arvato Gruppe (Bertelsmann) tätig. Dort übernahm und optimierte er unter anderem die Servicecenter der Deutschen Post sowie der Deutschen Telekom. Klaus Freiberg ist ausgewiesener Experte in der Ausrichtung von Unternehmen auf Kundenorientierung. Klaus Freiberg hat ein Studium der Geschichte, Sozialwissenschaften und VWL an der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster 1990 absolviert.

Arnd Fittkau begann 2002 als Leiter des Beteiligungscontrollings seine Laufbahn im heutigen Vonovia Konzern. 2005 verschlug es ihn für drei Jahre zur Gagfah Group, wo er als Head of Controlling tätig war. Seit 2008 ist er nun als Geschäftsführer im Vonovia Konzern. Arnd Fittkau führte seitdem mehrere Geschäftsführermandate in Vorgänger- bzw. Tochtergesellschaften des Vonovia Konzerns am Standort Bochum, München, Frankfurt und Gelsenkirchen aus.

Seit 2014 ist er Geschäftsführer des Geschäftsbereichs West der Vonovia Immobilienservice GmbH. Seit Anfang März 2018 bekleidet Arnd Fittkau ebenfalls die Rolle des Generalbevollmächtigten der Vonovia SE und fungiert als Vorsitzender der Regionalgeschäftsführungen. Er verfügt über ein ausgeprägtes und fundiertes Wissen in der Immobilienbranche und über ein großes Netzwerk in Politik und Wirtschaft.

Mit der Berufung von Arnd Fittkau in den Vorstand für das Segment Bewirtschaftung setzt sich der Vorstand der Vonovia SE zukünftig zusammen aus Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender, Helene von Roeder, Finanzvorständin, Arnd Fittkau, Vorstand für Bewirtschaftung, und Daniel Riedl, Vorstand für Development. Das Segment Value add und Vertrieb wird zukünftig verantwortet vom Vorstandsvorsitzenden Rolf Buch; Konstantina Kanellopoulos, die als Generalbevollmächtigte den Dienstleistungsbereich operativ führen wird, wird direkt an Rolf Buch berichten.

Veranstaltungen

Aareon Kongress 2019 – Next Level: Evolution – Der größte Branchentreff der Immobilienwirtschaft – 5. bis 7. Juni in Garmisch-Partenkirchen

Wirtschaft, Gesellschaft, Politik, Kultur – es gibt nahezu keinen Bereich unserer Zivilisation, den die Digitalisierung nicht fundamental verändert. Aus dieser Tatsache ergeben sich akute Fragen: Wie lässt sich die immense Dynamik nachhaltig steuern? Wie nutzt man ihre Energie? Wo können, müssen wir – als Einzelne und als Gesellschaft – Entwicklungen gestalten, um sie in gesunde, nachhaltige Bahnen zu lenken? Und wie lässt sich vermeiden, dass der Schwung in Unwillen umschlägt, weil sich Menschen überfordert fühlen? Oder anders gesagt: Wie gelingt Evolution in revolutionären Zeiten?

Zum größten Branchentreff der Immobilienwirtschaft kommen die Entscheider nach Garmisch-Partenkirchen. Foto.Aareon

Der Aareon Kongress vom 5. bis 7. Juni 2019 in Garmisch-Partenkirchen rückt daher die „Next Level: Evolution“ in den Fokus. Hochrangige Referenten, renommierte Gastredner aus Politik und Wirtschaft, Meinungsmacher und Branchenexperten geben auf dem Branchentreff der Immobilienwirtschaft Impulse: Wie kanalisieren wir rapide wachsende Datenströme in kommerzielle Erfolge? Gehört die Zukunft der Allianz von Mensch und Maschine? Computer und Roboter haben keine Ethik. Wie finden wir zu einem ethischen Code und festen Regeln? Und wie kann die neue Arbeitswelt aussehen? Schließlich gehen Big Data, Algorithmen und künstliche Intelligenz jedes Unternehmen an.

Weitere Informationen, zum Programm und Anmeldung: www.aareon-kongress.de

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

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

DAS BUCH

ÜBER WILDBIENEN & BLÜHPFLANZEN

Jeder kann zum Wildbienen-Helfer werden und damit zum Erhalt unserer Artenvielfalt beitragen.

Kaum einer kennt sie – ihre Vielfalt ist atemberaubend. Auch in unseren heimischen Gärten. Aber: Die unersetzlichen Bestäuber sind ernsthaft bedroht. Wie jeder von uns Wildbienen helfen kann, steht in diesem Buch.

Wie erkenne ich Wildbienen und welche Pflanzen brauchen sie? Das sind die Themen dieses Buches. Nach Monaten gegliedert, führt es durch die Wildbienensaison. Es schärft den Blick auf die teilweise recht unscheinbaren Wildbienenarten und auf unsere heimischen Blühpflanzen.

**Es macht jeden – der will – zum Wildbienenhelfer.
Denn letztlich kann man nur schützen, was man kennt.**

Ein Buch für Entdecker und alle, denen unsere Artenvielfalt am Herzen liegt.

Anja Eder / 248 Seiten / Hardcover / Verlag: TiPP 4 GmbH / Rheinbach

Bestellungen unter:
www.schleswig-holstein.sh/kiosk/wildbienenhelfer

Darüber informiert Sie dieses Buch:

- Vorkommen und Flugzeit heimischer Wildbienen
- Blütenbesuch / Lebensraum / Lebensweise
- Originalgröße der Bienen als Grafik
- Blühmonat wichtiger Bienenpflanzen
- Angabe über Nektar- und Pollengehalt
- Die wichtigsten, heimischen Blühpflanzen für oligolektische Wildbienen
- Nisthilfen / Kuckucksbienen / invasive Pflanzen

Mit dem Kauf dieses Buches unterstützen Sie das Projekt „Zukunft für Wildbienen & Co“ der Deutschen Umwelthilfe. Ein Euro je Exemplar wird gespendet.

Next Level Evolution aus prominenter Perspektive

Sigmar Gabriel

Sigmar Gabriel (MdB und Außenminister a. D.)
Zeitenwende – wohin steuert die Weltpolitik?

Die Weltpolitik ist in Aufruhr. Was seit Jahrzehnten verlässlich schien, gilt nicht mehr. Das Geschäftsmodell des Westens gerät durch weltweiten Protektionismus, globale Migration und sich ausbreitende Krisen gewaltig unter Druck. Im Innern stellen derweil der furiose technische Wandel, Zuwanderung, eine Arbeitswelt, die sich rasant ändert, und der Umbruch des Parteiensystems die Grundfesten unserer Gesellschaft infrage. Sigmar Gabriel beschreibt die Geburtswehen der neuen Ordnungen und fragt: Was tun? Wo ist Deutschlands Platz in der Welt? Die Entscheidungen, die jetzt anstehen, liegen jenseits der politischen Routine. Um zu bewahren, was wichtig ist, müssen wir mehr Verantwortung übernehmen, sagt der erfahrene Geostratege, und neue, gemeinsame europäische Strategien entwickeln. Eins, so Gabriel, könne man dabei auch von Donald Trump lernen: „Die Ausreden, dieses oder jenes ginge nicht, müssen ein Ende haben."

Prof. Dr. Christiane Woopen. Foto: Reiner Zensen

Prof. Dr. Christiane Woopen (Sprecherin der Datenethikkommission des Bundes). Der ethische Preis der Daten.

Unser Umgang mit Daten braucht ethische Grundlagen, damit er die Gesellschaft nicht überrollt. Wem gehören die Daten, die wir erheben? Wer darf darüber verfügen? Wer soll davon profitieren können? Brauchen wir etwa neue Rahmenbedingungen, um die hohen Gewinne gerechter zu verteilen? Und wie lassen sich Bequemlichkeit und Selbstbestimmung austarieren? Ohne Ethik droht eine ungebremste „Silikolonialisierung": Statt der Gesellschaft könnten globale Datenriesen das Ruder übernehmen – und unser Verhalten steuern. Auch der Staat kann ein Interesse haben. Auf dem Spiel stehen Würde, Freiheit und Autonomie des Menschen. So wie Ethik Risiken abwehrt, eröffnet sie aber auch Chancen. Sie schützt den Einzelnen, fördert das gesellschaftliche Miteinander und ermöglicht nachhaltigen Wohlstand. Die Ärztin und Ethikexpertin versteht Ethik deshalb vor allem als gestaltende Kraft und fragt: Wie schöpfen wir aus den Daten den Mehrwert, den digitale Technologien versprechen?

Anders Indset Foto:Anders Indset

Anders Indset (Wirtschaftsphilosoph)
Wild Knowledge – Outthink the Revolution!

Es gibt keine digitale Transformation von A nach Z, sagt Anders Indset. Die Revolution hält an – und wischt scheinbar Unverrückbares beiseite. Erfolgreich wird da nur sein, wer weiter und wilder denkt. Indsets Diagnose: Wir sammeln mehr Wissen als Verstand. Wir haben viele Abschlüsse, aber uns fehlt der Sinn. Mit „10 Postulaten des Wandels" weist der Norweger Führungskräften den Weg zum digitalen Mindset. Die Skills für morgen heißen Anpassungsfähigkeit und analytisches Denken. Indset verordnet „tiefe Kniebeugen für die Rübe", plädiert für ein Verlernen, das uns wieder fokussiert, für Neugier und neue Sichtweisen. Entschleunigung tut not, um Dinge hinterfragen und reflektieren zu können: Wer sind wir? Und was wollen wir? Die alten Fragen der Philosophie sind ein solides Werkzeug für die neue Zeit. Denn Fortschritt und Innovation entstehen nicht in der eigenen Komfortzone. Wandel geschieht erst, wenn man Fragen stellt, denen andere ausweichen.

Auszug der Agenda

„Wie entwickeln wir eine Kultur des Digitalen?“ diskutieren Axel Gedaschko und die drei Keynote Speaker in der von Fernsehjournalistin Corinna Wohlfeil moderierten Talkrunde. Gastgeber Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG, appelliert in seiner Eröffnungsrede: „Join the next level evolution“.

„Meilensteine setzen. Perspektiven schaffen.“ ist das Thema des Vortrags von Thomas Ortmanns, Mitglied des Vorstands der Aareal Bank Group.

Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., gibt Einblicke in: „Robotik & Co. am Bau – wo der Fortschritt eine Schnecke ist“.

Ingeborg Esser, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., spricht über: „Digitalisierung der Wohnungswirtschaft – Next Level“.

Über das von der EU teilfinanzierte Forschungsprojekt „Sinfonia – Bozen Smart City“ berichtet Dr. Heiner Schweigkofler, Präsident des Instituts für den sozialen Wohnungsbau des Landes Südtirol.

Zwei World Cafés runden als interaktive Formate das vielseitige Vortragsprogramm ab. Das World Café zum Thema „#Digitale Transformation“ regt die Teilnehmer zum Dialog an wie der Wandel im Unternehmen gelingen kann. „Wohntrends“ sind Thema des zweiten World Cafés, das zur Diskussion darüber einlädt, wie verändertes Mieterverhalten und neue Technologien das Wohnen der Zukunft revolutionieren.

Networking – Trends – Preisverleihung

Natürlich bleibt genügend Zeit für den Austausch untereinander, sei es beim Get-together am Vorabend im Ausstellungsbereich oder auf der exklusiven Galaveranstaltung. Vor allem lohnt sich ein Besuch der Aareon Garage – mit Trends zum Anfassen wie Chatbots, virtuellen Assistenten, Robotic. Am Galaabend verleiht GdW-Präsident und Schirmherr Axel Gedaschko den 16. DW-Zukunftspreis für die Immobilienwirtschaft. Unter dem Motto „Digitale Arbeitswelten“ zeichnen Aareon und die DW Die Wohnungswirtschaft drei Wohnungsunternehmen für besonders zeitgemäße und zukunftsfähige Konzepte aus.

Stefanie Meik, Aareon