AVW

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 105 | Juni 2017

Editorial

Energie / Umwelt

Gebäude / Umfeld

Führung/ Kommunikation

Marketing

Sozialmanagement

Personalien

Wertschöpfungseffekte der Kontakt e. G. Leipzig: Genossenschaft zeigt, was sie leistet. Von jedem €, bleiben 70 Cent in der Region

Wertschöpfungsketten werden immer internationaler: Rohstoffe aus Afrika, Vorfertigung in Fernost, Endproduktion in Osteuropa, Verwaltung und Vertrieb in Deutschland – solche Geschäftsmodelle werden zur Regel. Die Wohnungsbaugenossenschaft... Seite 4

Nein zur städtischen Reinigungsgebühr: Das macht Wohnen in Hamburg nur teurer, warnt die Wohnungswirtschaft

Die wohnungswirtschaftlichen Verbände VNW, IVD Nord, BFW Nord und der Grundeigentümer-Verband Hamburg haben sich gemeinsam gegen die geplante Umlage der Reinigungsgebühr ausgesprochen.Die Gebühr ist zur Finanzierung... Seite 18

Joseph-Stiftung: Stipendiatenprogramm ergänzt Massnahmen in der Flüchtlingshilfe

Die Joseph-Stiftung intensiviert ihr Engagement für Flüchtlinge und Asylbewerber und stellt sich damit ihrer besonderen gesellschaftlichen und sozialen Verantwortung. In nahezu allen Geschäftsbereichen zeigen sich Möglichkeiten, einen Beitrag zur... Seite 48

AGB
Kontakt
Impressum
Richtlinien
Mediadaten
Ihr Account

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: Zukunftsfähiges Stadtklima beginnt bei den Grünetats in den Kommunen - MiLoG und die Haftung des Bauherrn – Mindestlohn und Bauen, wie geht das zusammen, Herr Senk? - Aareon Kongress 2017: Anpacken!

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Editorial

3 Liebe Leserin, lieber Leser
Wie „wertvoll“ sind wir für unsere Region? Fragte die WBG Kontakt…

Energie / Umwelt

4 Wertschöpfungseffekte der Kontakt e. G. Leipzig: Eine Genossenschaft zeigt, was sie leistet. Von jedem Euro, bleiben 70 Cent in der Region

6 Innovative Technik: Klimaschutz zu niedrigen Kosten für Mieter und Vermieter - Kostengünstige, technische Maßnahmen mehr nutzen

9 Wärmepumpenlösungen für Siedlungen, Quartiere, Industrie und öffentliche Gebäude – 20.+21. September in Köln – Jetzt anmelden!

11 Bund soll E-Mobil-Wende einleiten – Mit 100 Mio. Euro für Ladestationen in privaten Wohnanlagen. Das regt der DDIV an

13 ZIA-Präsident Mattner zu Mieterstrom: Wenn wir die Energiewende erfolgreich gestalten wollen, sind Quartierskonzepte unabdingbar

15 Schimmel vermeiden, Mieterstrom messen, alle Verbräuche verbrauchsgenau anzeigen – mit Smart Metering. So geht das!

Führung / Kommunikation

18 Nein zur städtischen Reinigungsgebühr: Das macht Wohnen in Hamburg nur teurer, warnt die Wohnungswirtschaft

20 Die Systeme im Überblick – damit wir wissen, was wir bezahlen! Kooperationen, Motor für weiteren Glasfaserausbau in Deutschland

24 Aareon Kongress 2017: Anpacken! Den Erfolg aktiv gestalten. Gedaschko: Wir müssen die Hoheit über die Daten unserer Mieter behalten

28 Innovativer bauen – nachhaltig, effektiv und effizient: BSG-Allgäu, Kempten; GWG Service, Kassel; Vonovia SE, Bochum – 14. DW- Zukunftspreis mit Aareon in Garmisch

32 Mieterbund SH und der VNW plädieren für Reform des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (Mietpreiserhöhung)

34 Von Schichten und Geschichten: Baukulturwerkstätten zum Thema „Erbe.Bestand.Zukunft.“ in Mainz gestartet

36 Grundstein gelegt! Curriculum für Zertifikatslehrgang „Geprüfte/r KlimaVerwalter/in“ (EBZ/DDIV) verabschiedet – Start Oktober 20017

38 Aareon Kongress 2017 in Garmisch: 10.000 Euro für DESWOS-Wohnungsbau in Arusha / Tansania gespendet

39 WBM Berlin-Mitte präsentiert positives Geschäftsergebnis und erhält ihr erstes Zertifikat nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK)

41 MiLoG und die Haftung des Bauherrn – Mindestlohn und Bauen, wie geht das zusammen, Herr Senk?

43 Ende der analogen TV-Übertragung im Kabel bis Dezember 2018 in Sicht

45 Zukunftsfähiges Stadtklima beginnt bei den Grünetats in den Kommunen

47 Jubiläum: Aktion „Genossenschaft macht Schule“ seit fünf Jahren aktiv

Soziales

48 Joseph-Stiftung: Stipendiatenprogramm ergänzt Massnahmen in der Flüchtlingshilfe

52 Tagung „Wohnen mit Demenz“ – Demenz müssen wir nicht suchen. Die haben wir im Bestand“, so VSWG-Vorstand Dr. Axel Viehweger.

Personalien

54 Bundesverband der Fach- und Betriebswirte in der Immobilienwirtschaft e.V. (bfb) - Norman Diehl übernimmt Vorsitz von Manfred A. Bucksch

Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser
Wie „wertvoll“ sind wir für unsere Region?
Fragte die WBG Kontakt…

70 Cent von einem Euro, den die Mitglieder und Mieter fürs Wohnen an Ihre Genossenschaft zahlen, bleiben in der Region. Eine stolze Zahl! Woher wissen wir das? Die WBG Kontakt e.G. / Leipzig hat für sich eine Wertschöpfungsstudie vom Pestel-Institut und der Marketing-Gesellschaft stolp+friends machen lassen.

Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de
Gerd Warda; Foto WOWIheute

70 Cent von einem Euro bleiben in der Region! Mein Dank gilt dem Vorstandsvorsitzenden Jörg Keim und seinen Vorstandskollegen Jörg Böttger und Uwe Rasch, die es wissen wollten. Wollten wissen, was es bedeutet, wenn wir über Wohnen sprechen. Ein Dach über dem Kopf für Mitglieder und Mieter, aber da ist doch noch mehr. Ja, die wirtschaftliche Dimension für das direkte Umfeld, bisher eine nicht fassbare Unbekannte - jetzt eine berechnete Größe.

70 Cent von einem Euro bleiben in der Region! Durch die Wertschöpfungsstudie entsteht Wertschätzung bei den Menschen in der Region, bei den Politikern, den Handwerkern und den Mietern und Mitgliedern in spe.

70 Cent von einem Euro bleiben in der Region! Das sind nur nackte Zahlen, aber dahinter stehen neben den den 189 Vollzeitstellen bei der Kontakt e.G. auch über 500 Vollzeitarbeitsplätze bei den „Zulieferern“ der Genossenschaft und dies nachhaltig, verlässlich, unabhängig von den wirtschaftlichen Höhen und Tiefen in unserer Republik oder global. (Denken wir nur an 2008 / 2009. Damals in der Finanzkrise stützte Berlin mit unseren Steuer-Milliarden die zockenden Banken, die Wohnungswirtschaft sicherte mit Aufträgen und vorbildlicher Zahlungsmoral Arbeits- und Ausbildungsplätze im regionalen Handwerk.)

70 Cent von einem Euro bleiben in der Region! Und zu welchem Preis? Bei der WBG Kontakt e.G. wohnt man im Schnitt für 4,62 Euro Grundmiete pro qm, das ist deutlich unter den Mietspiegeln. Aber lesen Sie selbst ab Seite 4.

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 106 erscheint am 12. Juli 2017

Und was gibt es noch in dieser Ausgabe?

Wärmepumpenlösungen für Siedlungen, Quartiere, Industrie und öffentliche Gebäude (mehr Seite 9).
BSG-Allgäu Kempten, GWG Service Kassel und Vonovia SE, Bochum wurden in Garmisch mit dem Zukunftspreis ausgezeichnet (ab Seite 28).
Mindestlohn und Bauen, wie geht das zusammen, Herr Senk? Mehr Seite 41).

Dies und vieles mehr lesen Sie in der Juni-Ausgabe. Klicken Sie auch hier mal rein….
Ihr Gerd Warda

Führung / Kommunikation

Wertschöpfungseffekte der Kontakt e. G. Leipzig: Eine Genossenschaft zeigt, was sie leistet. Von jedem Euro, bleiben 70 Cent in der Region

Wertschöpfungsketten werden immer internationaler: Rohstoffe aus Afrika, Vorfertigung in Fernost, Endproduktion in Osteuropa, Verwaltung und Vertrieb in Deutschland – solche Geschäftsmodelle werden zur Regel. Die Wohnungsbaugenossenschaft Kontakt e. G. tickt anders. Eine Studie zu den Wertschöpfungseffekten der Genossenschaft zeigt, wie wertvoll das für die Region ist. Im Rahmen eines Pressegesprächs präsentierte die Kontakt diese Ergebnisse nun der Öffentlichkeit.

Ein Blick in den Wertschöpfungsbericht der Kontakt e. G. Leipzig

„Die Kontakt hatte allein 2015 Ausgaben in Höhe von 62,6 Millionen Euro – wir sprechen dabei von dem ausgelösten Impuls. Das meiste davon bleibt in Leipzig und dem direkten Umland“, erklärt Matthias Günther vom Pestel Institut. Dessen Gründer Eduard Pestel gehörte in den Sechzigerjahren zu den Autoren der berühmten Studie „Grenzen des Wachstums“. Bis heute forscht das Institut mit Sitz in Hannover zu nachhaltigen Wirtschaftsstrukturen. In einer Wertschöpfungsstudie untersuchte es die Bedeutung der größten Leipziger Wohnungsgenossenschaft für die Wirtschaft der Region.

„Die Kontakt zeigt besonders eindrucksvoll, was regional verwurzelte Wohnungsunternehmen und -genossenschaften für die Wirtschaft vor Ort leisten“, so Günther weiter. Als Beleg führt er Ergebnisse der Studie an: Bei der Kontakt gibt es rund 189 Vollzeitstellen – doch insgesamt hängen 514 Arbeitsplätze in der Region an den Aktivitäten der Genossenschaft. Die verausgabte Wertschöpfung beträgt 23,7 Millionen Euro. Dazu gehören etwa die Ausgaben für Löhne, Gehälter, Steuern und Sozialabgaben. 38,9 Millionen Euro gibt die Genossenschaft für Güter und Dienstleistungen aus. „Zusammenfassend kann man sagen: Von jedem Euro, den die Mieter der Kontakt überweisen, bleiben 70 Prozent in Leipzig und der Region.“ Ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen erzielten häufig relativ hohe Werte, erläutert Günther – die Kontakt steche jedoch hervor.

Mehr zu den Wertschöpfungseffekten lesen Sie hier per KLICK http://wertschoepfungsstudien.de/

„Wir können uns Nachhaltigkeit leisten“

Kay P. Stolp (Mitte), Geschäftsführer der Marketing-Gesellschaft stolp+friends: „Viel leisten, ohne dass es jemand mitbekommt: typisch für Wohnungsgenossenschaften.“ Foto: S+F

„Wir denken langfristig“, erklärt dazu Jörg Keim, geschäftsführender Vorstand der Kontakt. „Und langfristig zahlt es sich eben aus, mit bewährten Handwerkern und Zulieferern zusammenzuarbeiten. Man kennt sich, man kann sich aufeinander verlassen. Davon profitieren langfristig alle Seiten. Als Wohnungsgenossenschaft können wir es uns auch leisten, so langfristig zu denken: Uns sitzen keine Gesellschafter im Nacken, die auf Gewinnausschüttungen oder kurzfristige Kursgewinne drängen. Wir müssen nur unsere Mitglieder überzeugen, dass wir auf dem richtigen Kurs sind.“ Im Falle der Kontakt sind das rund 24.000 Menschen. Die Kontakt gehört damit zu den größten Immobilienunternehmen Sachsens, ist ein echtes Schwergewicht der Branche – das öffentlich kaum auffällt.

Jörg Keim, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e. G. im Gespräch mit Fernsehjournalisten. Foto: S+F

„Das ist typisch für Wohnungsgenossenschaften“, sagt Kay P. Stolp. Der Geschäftsführer der Marketing-Gesellschaft stolp+friends arbeitet seit vielen Jahren für Wohnungsunternehmen. „Unternehmen wie die Kontakt bewegen gewaltige Summen, halten Mieten bezahlbar, engagieren sich sozial – und kaum jemand weiß das. Es ist Zeit, dass sich das ändert.“ Zurzeit sei eine Kampagne in Planung, um die Ergebnisse der Wertschöpfungsstudie in der Öffentlichkeit bekannt zu machen. Zudem wolle man durch modernere Außenkommunikation stärker betonen, dass sich das Wohnen bei einer Genossenschaft lohnt – auch für junge Leute. Tatsächlich ist das Wohnen bei der Genossenschaft auffällig preiswert. „Mit durchschnittlich 4,62 Euro Grundmiete pro Quadratmieter liegen wir deutlich unter den Mietspiegeln“, betont Kontakt-Vorstand Jörg Böttger. „Dabei ist noch nicht berücksichtigt, dass unsere Mieter von einem außergewöhnlichen Service profitieren: Welcher Vermieter bietet beispielsweise einen kostenlosen Schlüssel- und Umzugsdienst?“ Dennoch erwirtschaftet die Genossenschaft Gewinne.

Die nächsten Bauprojekte sind längst in Planung. Zurzeit baut die Genossenschaft beispielsweise Wohnungen für Familien in der Biedermann- Ecke Leopoldstraße in Leipzig-Connewitz. Zudem werde die Genossenschaft allein bis 2021 über 130 Millionen Euro in Instandhaltung, Modernisierung und Neubau investieren, rechnet Vorstand Uwe Rasch vor. Ein Großteil dieses Geldes wird wohl wiederum Leipziger Betrieben zugutekommen. Die beim Pressegespräch anwesenden Medienvertreter zeigten sich durchaus beeindruckt von den Leistungen der Kontakt. Fernsehen, Radio und Zeitungen berichteten in den folgenden Tagen.

Hanno Schmidt

Mit rund 15.000 Wohnungen in Leipzig sowie Zwenkau und Böhlen ist die Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt eG die größte Wohnungsbaugenossenschaft der Region. Markenzeichen der Kontakt sind die langfristig ausgelegte Geschäftspolitik, die starke Verbundenheit mit der Region sowie der herausragende Mieterservice. Dieser umfasst unter anderem kostenlose Umzugs- und Schlüsseldienst-Leistungen sowie einen eigenen Regiebetrieb mit über 100 Mitarbeitern.

Energie / Umwelt

Innovative Technik: Klimaschutz zu niedrigen Kosten für Mieter und Vermieter – Kostengünstige, technische Maßnahmen mehr nutzen

Sobald die Menschen mit kalten Temperaturen zu kämpfen haben, steigt der Verbrauch von Heizwärme. Die Folge ist neben höheren Energiekosten auch eine schlechtere CO2-Bilanz der Wohnimmobilien. Dabei lautet das klare politische Ziel, den Energieverbrauch und damit den CO2-Ausstoß für Heizung und Warmwasser deutlich zu senken – und zwar unabhängig von der Witterung. Doch bis jetzt ist dieses Ziel vor allem kostenintensiv, denn es wird seit vielen Jahren vor allem mit aufwendigen Baumaßnahmen verfolgt. Dazu gehören die intensive Dämmung von Gebäudefassaden und -dächern und der Einbau moderner Fenster. Kostengünstigere, technische Maßnahmen an der Heizungsanlage oder den Heizkörpern und ihrer Steuerung kommen deutlich seltener zum Einsatz – auch weil die aktuelle Rechtslage sie nicht gleichberechtigt behandelt.

Weil Vermieter die Kosten für sich und ihre Mieter in Grenzen halten wollen, sind viele Häuser darum noch nicht so energieeffizient, wie es für die Energiewende eigentlich notwendig wäre. Immobilienbesitzer und Bauherren müssen, so die Überzeugung eines Bündnisses aus 12 Unternehmen, Verbänden und Forschungsunternehmen, zukünftig aus einem deutlich umfassenderen Maßnahmenkatalog wählen können, als es der aktuelle rechtliche Rahmen fördert. Im Rahmen eines Forschungsprojekts untersucht diese „Allianz für einen klimaneutralen Wohngebäudebestand“ darum verschiedene, vor allem kostengünstige Technologien in Mehrfamilienhäusern, unter anderem in Frankfurt am Main, Dortmund, Köln, Mönchengladbach, Bielefeld und Kiel.

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

Forschungsprojekt zu Kosten-Nutzen-Effekt

Das Forschungsprojekt der Allianz umfasst deutschlandweit über 500 Mehrfamilienhäuser, in denen verschiedene Technologien auf ihre Einspareffekte hin untersucht werden. Dazu gehören:

- Der sogenannte hydraulische Abgleich. Dabei wird der Druck in den Rohrleitungen, die das warme Wasser zu den Heizkörpern bringen, so eingestellt, dass alle Räume optimal erwärmt werden, die Heizungsanlage aber gleichzeitig möglichst wenig Wärme erzeugen muss.
- Programmierbare oder per App fernsteuerbare Heizkörperthermostate, mit denen die Bewohner ohne Mehraufwand die Heizkörper so einstellen können, dass sie dann heizen, wenn die Wohnung auch wirklich warm sein muss.
- Einrichtungen, die eine tägliche Kontrolle ihres aktuellen Wärmeverbrauchs ermöglichen, zum Beispiel über Displays in der Wohnung oder über eine App.
- Assistenzsysteme, die den Bewohnern den richtigen Zeitpunkt zum Lüften nennen und auch signalisieren, wann die Fenster wieder geschlossen werden müssen.

„Die Ergebnisse sollen zeigen, welche Maßnahmen gemessen an der getätigten Investition besonders hohe Einspareffekte bringen“, so Professor Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus von der Professor für Energiefragen der Immobilienwirtschaft an der EBZ Business School – University of Applied Sciences. Neben den genannten Maßnahmen sind auch eine Datenanalyse bereits durchgeführter Sanierungsmaßnahmen und eine Studie zu Möglichkeiten der Effizienzsteigerung von Heizkesseln Teil des Forschungsunternehmens.

Mehr kostengünstige technische Maßnahmen nutzen

„Noch mehr Energieeffizienz bei Wohngebäuden ohne Überbelastung von Vermietern und Mietern geht nur, wenn Bauherren und Immobilieneigentümer auf einen kosteneffizienten, technologieoffenen Maßnahmenmix zurückgreifen können. Daher müssen von der Politik die Maßnahmen adressiert werden, die den besten Kosten-Nutzen-Effekt bringen“, betont Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, eines der Allianz-Gründungsmitglieder. Die Verbesserung der baulichen Hülle, der Austausch des Wärmeerzeugers und Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeverteilsystems und des Nutzerverhaltens müssten darum gleichberechtigt nebeneinander stehen. Frank Hyldmar, Geschäftsführer des Allianzmitglieds Techem, ergänzt: „Ich bin überzeugt, dass man mit Maßnahmen, wie wir sie untersuchen, für weniger als zehn Euro pro Quadratmeter Wohnfläche viel Energie einsparen und damit bis zu 15 Prozent CO2 zusätzlich vermeiden kann. Außerdem bedeuten sie in vielen Fällen einen Komfortgewinn für die Bewohner.“

Die „Allianz für einen klimaneutralen Wohngebäudebestand“ hat das Ziel, den Wärmeverbrauch in Wohnimmobilien zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zu verringern und damit einen klimaneutralen Wohngebäudebestand bis 2050 zu unterstützen. Darum rückt die Allianz technische Maßnahmen zur Verbesserung der Effizienz der Wärmeerzeugung, der Wärmeverteilung und des Verbrauchsverhaltens stärker in den Fokus der öffentlichen Wahrnehmung. Denn nur ein breiter, technologieoffener Maßnahmenmix schafft Energieeffizienz zum optimalen Kosten-Nutzen-Verhältnis.

Die Allianz führt deutschlandweit ein mehrteiliges, praxisorientiertes Forschungsprojekt durch, bei dem die Effekte verschiedener Effizienzmaßnahmen in über 500 Gebäuden untersucht werden. Damit ist das Projekt die bislang größte wissenschaftliche Studie dieser Art in Deutschland. Die Ergebnisse sollen zusätzliches Wissen zu Wirksamkeit, Möglichkeiten und Vorteilen der Maßnahmen liefern und auch für Öffentlichkeit und Politik zugänglich sein. Mitglieder der Allianz sind Unternehmen, Verbände und renommierte Forschungseinrichtungen, die sich seit Jahren intensiv mit einer energieeffizienten Wärmeversorgung von Wohnimmobilien beschäftigen: der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die Firmen Vonovia, LEG, DOGEWO21, Spar- und Bauverein eG Dortmund, Danfoss, Techem, Bosch Thermotechnik, ista und Viessmann sowie die EBZ Business School – University of Applied Sciences mit der Professur für Energiefragen der Immobilienwirtschaft und die Professur für Gebäudeenergietechnik und Wärmeversorgung der Technischen Universität Dresden.

Katharina Burkardt
Robert Woggon

Energie / Umwelt

Wärmepumpenlösungen für Siedlungen, Quartiere, Industrie und öffentliche Gebäude – 20.+21. September in Köln – Jetzt anmelden!

Die Energiewende braucht Vorzeigeobjekte, ob im Bereich der Stromversorgung, Mobilität oder Wärmeversorgung. Im Wärmemarkt stehen hier zunehmend große Objekte in Industrie, Gewerbe oder ganze Wohnviertel im Fokus. Wärmepumpen bieten vielfältige Möglichkeiten des klimaschonenden Heizens- bzw. Kühlens – z.B. als Großwärmepumpen oder über Kalte Nahwärmenetze.

bwp Bundesverband Wärmepumpe e.V. | WÄRMEPUMPE AUSTRIA | Fachvereinigung Wärmepumpen Schweiz FWS

Wärmetagung 2017

Wärmepumpenlösungen für Siedlungen, Quartiere und Gewerbe: Großwärmepumpen, Geschäftsmodelle, Perspektiven

20. und 21. September 2017 – Köln

Mehr über die Wärmetagung 2017 lesen Sie hier per KLICK

Großes Marktpotenzial, große planerische Herausforderung

„Wärmepumpen in großen Objekten und Projekten werden entscheidend zur Erreichung der Klimaschutzziele, zur Substitution fossiler Energieträger und zur generellen Kostensenkung im Wärmesektor beitragen“, ist Dr. Martin Sabel, Geschäftsführer des BWP, überzeugt. „Während Wärmepumpen für den Einsatz im privaten Wohnbau und kleinen Gewerbeimmobilien heute schon zum Standard der Heiztechnik gehören und dabei sind, fossile Brennstoffe Stück für Stück abzulösen, steckt die breite Markteinführung von Groß- bzw. Industriewärmepumpen im Leistungsbereich von 100 bis über 1.000 kW noch in den Anfängen. „Zu Unrecht - denn es gibt sowohl bei Quartiers- und Siedlungsprojekten als auch bei großen Wohn- und Gewerbeimmobilien viele gelungene Anwendungsbeispiele für den Einsatz von Wärmepumpen zum Heizen und Kühlen“, so Sabel weiter. Und das Marktpotenzial ist groß.

Allerdings sind die planerischen Anforderungen an die in Gebäuden, Nahwärmesystemen und für Industrieprozesse eingesetzten Wärmepumpen hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und Zuverlässigkeit bedeutend höher als die für Hausheizungen. Eine gründliche Planung sowie die sorgfältige Auswahl eines Herstellers, der im Planungsprozess unterstützen kann, sind daher entscheidend.

Wärmetagung 2017:

Erfahrungsaustausch und internationales Networking im Fokus

Nach einer erfolgreichen Auftakttagung im vergangenen Jahr in St. Gallen veranstaltet der Bundesverband Wärmepumpe in Kooperation mit Wärmepumpe Austria und der Fachvereinigung Wärmepumpen Schweiz die internationale Wärmetagung nun in Deutschland, mit dem Ziel, Potenziale, Anwendungsgebiete und Geschäftsmodelle großer Wärmepumpenanlagen zu erörtern. „Wir möchten, eingebettet in einen wissenschaftlichen Rahmen, einem internationalen Forum die Möglichkeit geben, Ideen und Lösungsansätze aus Deutschland, Österreich und der Schweiz für den Einsatz von Wärmepumpen in Wärmenetzen, Quartieren und Siedlungen vorzustellen und zu diskutieren", erklärt der BWP-Geschäftsführer. „Es geht darum Anreize zu schaffen, die Energiewende auch bei großen Gewerbe- und Wohnprojekten voranzutreiben." Im Mittelpunkt steht dabei der internationale Austausch mit Experten aus Politik, Wirtschaft, Wissenschaft, mit Planern, Entscheidungsträgern aus der Wohnungswirtschaft, Kommunen und Finanzdienstleistern.

Die Veranstaltung findet am 20. und 21. September in Köln im Konferenzzentrum der Rhein-Energie AG statt. Das Anmeldeformular und weitere Infos zum Rahmenprogramm gibt es unter www.waermetagung.de. Details zu den Vorträgen finden Sie dort in Kürze. Mitglieder der beteiligten Verbände erhalten Sonderkonditionen. Außerdem gibt es einen Frühbucherrabatt für Anmeldungen vor dem 30. Juni 2017.

Katja Weinhold

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.

Energie / Umwelt

Bund soll E-Mobil-Wende einleiten – Mit 100 Mio. Euro für Ladestationen in privaten Wohnanlagen. Das regt der DDIV an

Anlässlich des „Forum Elektro-Mobilitäts-Kongresses" am 1. Juni in Berlin stellte der DDIV einem breiten Fachpublikum seine Überlegungen zu einem Sofortprogramm zur Förderung privater Ladeinfrastruktur in Wohnungseigentümergemeinschaften vor. Die Förderung sollte dabei 100 Millionen Euro umfassen, um die E-Mobil-Wende in Deutschland voranzutreiben.

Wohnstraße in Oslo, alles Eigentumswohnungen. In Norwegen steht die Strom-Tankstelle vor dem Haus. Foto: Gerd Warda

Eine Million Elektrofahrzeuge bis zum Jahr 2020 auf deutsche Straßen zu bringen, ist erklärtes Ziel der Bundesregierung. Eigens dafür wurde im August 2009 ein nationaler Entwicklungsplan verabschiedet. Zum Januar 2017 waren jedoch bundesweit nur etwas mehr als 34.000 E-Fahrzeuge zugelassen. Geringe Reichweiten, zu lange Ladezeiten und zu wenig Ladestationen sind ausschlaggebend für das geringe Kaufinteresse der Deutschen. Auch die Besitzer von neun Millionen Eigentumswohnungen zeigen bisher wenig Interesse am Kauf eines Elektrofahrzeuges. Zwei wesentliche Faktoren sind dafür die Ursache. Zum einen ist die Rechtslage nicht eindeutig (bauliche Maßnahme versus Modernisierung) und zum anderen könnte es zu einer Überlastung des hauseigenen Stromnetzes führen, wenn mehrere Eigentümer oder Mieter gleichzeitig ein Elektro-Auto aufladen wollen.

Zwar hat die Bundesregierung im Februar dieses Jahres mit einer Förderrichtlinie 300 Millionen Euro für die Installation von Ladepunkten im öffentlichen Raum bis 2020 ausgelobt, was jedoch gänzlich fehlt ist die Berücksichtigung von privater Ladeinfrastruktur im Gebäudebestand. „Wir empfehlen unseren Immobilienverwaltungen derzeit nicht, dieses Thema zu forcieren. Zu ungewiss und zu hoch sind die Folgekosten für Wohnungseigentümergemeinschaften, wenn einzelne Eigentümer oder deren Mieter einen Ladean-

schluss wünschen", so DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler auf dem Kongress Forum E-Mobilität heute in Berlin. Im Rahmen seines Vortrages und in der anschließenden Podiumsdiskussion machte Kaßler deutlich, dass bei einem mehrfachen Einbau einer Ladestation in der Tiefgarage eines Mehrfamilienwohnhauses dies häufig mit dem Austausch des hauseigenen Stromnetzes im Gebäude verbunden ist. „Eigentümer scheuen diese Kosten, wenn sie selbst kein E-Auto nutzen. Hier müssen Hemmschwellen abgebaut werden. Wir fordern daher ein Anreiz- oder Sofortprogramm in Höhe von 100 Millionen Euro für die private Infrastruktur in privaten Wohngebäuden. Bei geschätzten mehr als vier Millionen Stellplätzen bundesweit in privaten Mehrfamilienwohnhäusern wird die Dimension sichtbar. Nach der Bundestagswahl sollte die neue Bundesregierung schnell handeln, sonst gerät Deutschland bei der Neuzulassung von E-Autos noch mehr ins Hintertreffen", ist sich DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler sicher.

Was wird bisher gefördert?

Mehrere unterschiedliche Förderprogramme sollen nach dem Willen der Bundesregierung den sogenannten Markthochlauf der Elektromobilität begünstigen. Der Umweltbonus, der durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle ausgereicht wird, fördert bis zu einem Kaufpreis von 60.000 Euro den Kauf von reinen Elektrofahrzeugen mit 4.000 Euro. Plug-in-Hybride werden mit 3.000 Euro bezuschusst. Bis 2020 stehen hierfür 1,2 Milliarden Euro zur Verfügung, die je zur Hälfte von der Bundesregierung sowie den Herstellern getragen werden. Das Bundesamt für Verwaltungsdienstleistungen fördert die öffentliche Ladeinfrastruktur mit insgesamt 300 Millionen Euro, davon 200 Millionen Euro für den Bau von 5.000 Schnellladepunkten. Zusätzlich gewährt der Staat eine 10-jährige Befreiung von der Kfz-Steuer. Die Steuerbefreiung für die vom Arbeitgeber gewährten geldwerten Vorteile für das Laden am Arbeitsplatz erzeugt bis 2020 Mindereinnahmen in Höhe von 50 Millionen Euro. Die private Ladeinfrastruktur wird bisher nicht gefördert.

Franziska Bock

Energie / Umwelt

ZIA-Präsident Mattner zu Mieterstrom: Wenn wir die Energiewende erfolgreich gestalten wollen, sind Quartierskonzepte unabdingbar

Laut aktuellen Informationen aus den Bundestagsfraktionen besteht beim Gesetzentwurf zur Förderung des Mieterstroms Einigkeit in der Koalition, künftig auch Quartierslösungen zu ermöglichen. Auch der Bundesrat hat hierzu eine entsprechende Empfehlung abgegeben. „Dass sich die Fraktionen nun für den Quartiersgedanken öffnen, ist nur zu begrüßen“, so Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss. „Bei der Betrachtung des gesamten Quartiers könnten viele neue Potenziale erschlossen werden, die momentan noch verborgen liegen. Wenn wir die Energiewende erfolgreich gestalten wollen, sind Quartierskonzepte unabdingbar.“

Der erste vorgelegte Gesetzesentwurf sah vor, die Beschränkung der Förderwür-digkeit auf Solarstrom auf Einzelgebäude zu reduzieren. Der erzeugte Strom hätte demnach an einen Stromkunden in demselben Wohngebäude geliefert werden müssen, auf, an oder in dem dieser Strom (durch eine Solaranlage) erzeugt wurde. Insbesondere bei diesem Punkt sieht der ZIA Verbesserungspotenzial. „Nicht jedes Wohngebäude ist gleichermaßen für eine Photovoltaikanlage geeignet“, sagt Mattner. „Denkmalschutz, Verschattung, Ausrichtung und die bauliche Situation insgesamt sind oftmals entscheidende Faktoren, warum ein Standort nicht für die Erzeugung von Solarstrom in Frage kommt und die Quartierslösung die bessere Alternative wäre.“

Weiterhin Verbesserungsbedarf: Gewerbesteuerinfektion

Dennoch bleiben auch im verbesserten Entwurf erhebliche Stolpersteine für die Immobilienwirtschaft. So unterliegen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aktuell regelmäßig nicht der Gewerbesteuer. Das entfällt aber, wenn die entsprechenden Einnahmen durch gewerbliche Einkünfte etwa durch die Erzeugung und Einspeisung von erneuerbaren Energien am Gebäude „infiziert“ werden. „Wir wei-sen bereits seit langer Zeit auf die sogenannte Gewerbesteuerinfektion hin und brauchen endlich eine Lösung. Sonst könnte das Gesetz zur Förderung von Mieterstrom lediglich ein zahnloser Papiertiger ohne Wirkung in der Praxis werden“, sagt Mattner.

Wirtschaftsimmobilien bei Mieterstrom mit einbeziehen

Ein weiteres Manko ist der ausschließliche Fokus des Hausentwurfs auf Wohnimmobilien. „Wir haben bereits mehrfach angemerkt, dass das Potenzial zur Nutzung erneuerbarer Energien im Bereich der Wirtschaftsimmobilien enorm hoch ist“, sagt Mattner. „Die nicht begründete Beschränkung des Hausentwurfs auf eine einzelne Gebäudeklasse ist für uns nicht nachvollziehbar. Insbesondere die Gleichzeitigkeit von Stromerzeugung und -verbrauch bei Nichtwohngebäuden bietet ein großes Potenzial für die Verbesserung der Ökobilanz des Gebäudesektors. Angesichts der ambitionierten Klimaziele von Paris dürfen wir das nicht ungenutzt lassen“, erklärt Mattner.

Andy Dietrich

ZIA
Die Immobilienwirtschaft

wohnenplus
Akademie

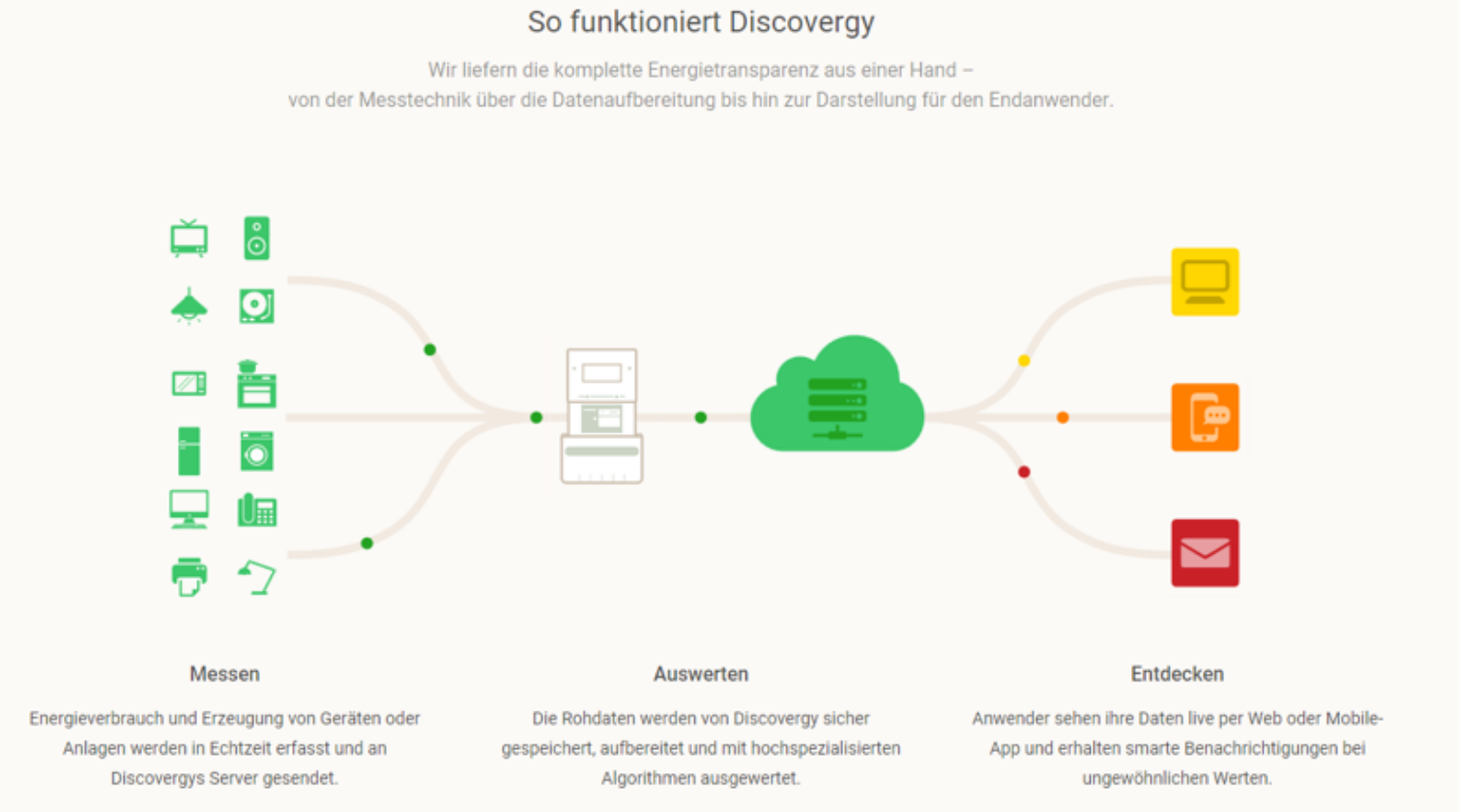
Im Dienste der Wohnungswirtschaft

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.

Energie / Umwelt

Schimmel vermeiden, Mieterstrom messen, alle Verbräuche verbrauchsgenau anzeigen – mit Smart Metering. So geht das!

Der Gesetzgeber hat der Digitalisierung auch in der Wohnungswirtschaft den Weg bereitet. Die Rollen von Vermietern, Verwaltern und Eigentümern ändern sich – und damit eröffnen sich den zukunftsorientierten Unternehmen der Branche zusätzliche Umsatzchancen einerseits und Einsparpotenziale andererseits. Voraussetzung dafür ist allerdings die Entscheidung für unabhängige Messstellenbetreiber wie Discovergy, die die notwendigen IT-Systeme bereitstellen.



Die schrittweise Einführung von intelligenten Messsystemen (Smart Metering) bildet die Grundlage für die Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft. Während die Skepsis gegenüber den Veränderungen bei Branchentreffen zu spüren ist, sind die Chancen, die sich daraus etwa im Bereich des Messwesens ergeben, nicht von der Hand zu weisen.

Eine der gesetzlichen Vorgaben besagt, dass der Anschlussnehmer – also der Vermieter oder Verwalter – ab 2021 den Messstellenbetreiber aussuchen darf. Bislang lag diese Entscheidung alleine beim Mieter, also beim Anschlussnutzer. Voraussetzung für die Auswahl des MSB durch den Anschlussnehmer ist, dass intelligente Messsysteme verbaut werden, die nicht nur Strom, sondern mindestens eine weitere Sparte (Gas, Fernwärme, Heizwärme) über das Smart-Meter-Gateway gebündelt auslesen können.

Wichtig bei den Bündelangeboten: Für die Anschlussnutzer darf die zentrale Auswahl des Messstellenbetreibers nicht mit Mehrkosten verbunden sein. Durch langfristige Rahmenverträge mit allen Mietparteien etwa, können die Kosten sogar sinken – und alle Seiten profitieren. Weitaus wertvoller: Wird ein Vertrag beispielsweise mit dem unabhängigen Messstellenbetreiber Discovergy geschlossen, erhält der Vermieter – unter Einhaltung der Datenschutzbestimmungen - Zugriff auf die kumulierten Verbrauchsdaten. Und damit lassen sich perspektivisch viele Prozesse vereinfachen, die Kommunikation mit den Mietern verbessern und letztlich sogar neue Geschäftsfelder erschließen.

Selbstabrechnung und Flatrate-Mieten

Die Daten können als Grundlage für verbrauchsscharfe, monatliche Nebenkostenabrechnungen mit den Mietern sein. Flatrate-Modelle, die Miete und Nebenkosten kombinieren, werden zur attraktiven Alternative – gerade in der Erwartung, dass Arbeitsplatz- und Ortswechsel immer häufiger werden, ein Vorteil für die Mieter, weil beispielsweise Anmeldevorgänge beim Strom- und Wasserlieferant wegfallen. Für die Vermieter und Verwalter werden Selbstabrechnungen mit Umsatzpotenzial vereinfacht.

Ist die IT-Grundlage gelegt, wird die Weiterentwicklung zum Mieterstrommodell auf Basis von Photovoltaik- oder KWK-Anlagen zur Eigenversorgung erleichtert. Denn das Web-Portal von Discovergy kann bei Anwendung eines geeigneten Messkonzepts nicht nur den Verbrauch der Mieter, sondern auch den Allgemeinstromverbrauch und die Energieerzeugung darstellen. Hieraus lassen sich Abrechnungsprozesse mit geringem Aufwand realisieren – und die gesetzlichen Vorgaben, die mit dem Mieterstromgesetz kommen, problemlos einhalten. Um die Immobilie attraktiv zu halten, können außerdem Car-Sharing-Modelle mit Elektroautos über den selbst erzeugten Eigenstrom integriert werden.

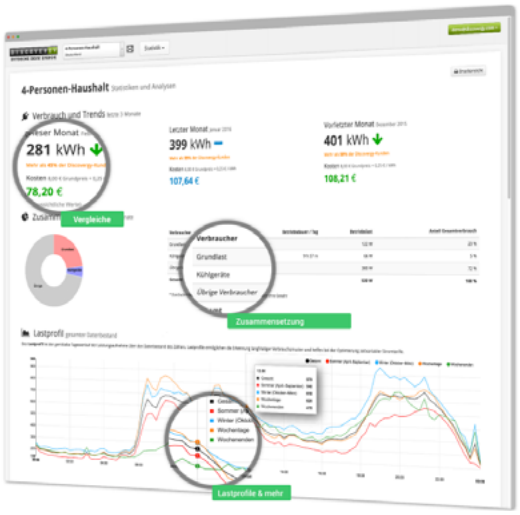
Mieter gewinnen mit dem Discovergy-Portal einen transparenten Überblick über ihren Strom-, Wasser- und Wärmeverbrauch. Im Schnitt sparen sie 10 bis 15 Prozent ihrer Energiekosten ein. Durch die Visualisierung in Echtzeit können sie Stromfresser erkennen und schnell auf zu hohe oder ungewöhnliche Verbräuche reagieren – und beispielweise defekte Haushaltsgeräte mit hohem Verbrauch reparieren oder ersetzen. Verhaltensänderungen, die zur Verbesserung der Energieeffizienz im Gebäude oder bei Mieterstrommodellen zu höheren Autarkiegraden führen, sind die Konsequenz.

Schimmel- und Feuchteschäden vermeiden

Entwickeln sich die Systeme im kommenden Jahrzehnt weiter, könnte sich dadurch auch die Schadenprävention mit den neuen Messsystemen verändern: Anhand der Verbrauchsdaten lassen sich über sogenannte NILM-Zähler Anomalien bei Heizungen oder beispielsweise überhöhte Verbräuche leicht erkennen und mit kurzer Reaktionszeit abstellen. Sollte ein Aufzug ausfallen, Zutrittssysteme Probleme bereiten oder das Licht in Allgemeinflächen defekt sein, könnte direkt ein Techniker informiert werden – und nicht erst dann reagiert, wenn sich verärgerte Mieter darüber beschweren.

Smart Meter im Bereich des Wasserverbrauchs helfen perspektivisch dabei, Gebäudeschäden zu verhindern, da etwa kleine, aber kontinuierliche Wasserverbräuche im Web-Portal auffallen und die Leckage-Suche frühzeitig beginnen kann. Auch Mieter können so unnötige Kosten künftig leicht vermieden. Denn oft wird im stressigen Alltag nicht bemerkt, wenn etwa die Toilettenspülung dauerhaft minimal läuft.

Mieter-Management verbessern



So wandelt sich die Kommunikation mit den Mietern von reaktiver Krisenkommunikation hin zu proaktiver Kommunikation: Bevor der Mieter überhaupt ein Problem erkennt, das ihn betrifft, wird er schon darüber informiert, dass es gelöst ist oder werden wird. Auch die Art der Kommunikation wandelt sich: Über ein Web-Portal oder ein anderes Display in der Wohnung lassen sich nicht nur die Energieverbräuche anzeigen, sondern auch ganz spezifische und individuelle Mieter-Inhalte anbieten: So könnte beispielsweise die Terminabsprache mit dem Handwerker direkt über diese Schnittstelle abgewickelt werden.

Heutzutage sind 50 Prozent der Mieter im örtlichen Grundversorgungstarif. Daher wird es zunehmend lukrativ für Wohnungsunternehmen, ihre eigenen Energietöchter zu gründen, selbst zum Energieversorger zu werden und eigene Stromtarife anzubieten. Neben Einnahme-Möglichkeiten entstehen so weitere Vorteile: Die aufwändige und teure Abrechnungskommunikation zwischen Verwalter und Energieunternehmen im Fall von Leerstand fällt weg. Dadurch wird der Arbeitsaufwand reduziert und der Cash Flow verbessert. Discovergy ist in den letzten Jahren zu einem der führenden, unabhängigen Messstellenbetreiber mit umfassendem Smart Metering-Leistungsspektrum gereift. Um den Zählerumbau auch im großen Maßstab realisieren zu können, wurde ein bundesweit umspannendes Partnernetzwerk bestehend aus Elektrikern aufgebaut. Mehr als 20.000 intelligente Stromzähler betreibt das Unternehmen heute als wettbewerblicher Messstellenbetreiber. Für große Verbraucher ist ein intelligenter Stromzähler mit Registrierender Leistungs-Messung (RLM) vorhanden. Der Klassiker ist der Standardlastprofil-Zähler (SLP), der den alten, mechanischen Analogzähler („Ferraris-Zähler“) ersetzt. Er kann als Bezugszähler, Zweirichtungszähler, Zweitarifzähler oder Lieferzähler ohne Rücklaufsperre eingesetzt werden (60 oder 100 Ampere). Die Digitalisierung des Messwesens ist für die Wohnungswirtschaft eine gewaltige Herausforderung – Lösungsanbieter wie Discovergy, die bereits breite Erfahrungen etwa mit Mieterstrommodellen und ein umfassendes Leistungsspektrum aufweisen – können eine echte Alternative bei der Umstellung der IT-Systeme sein. Gelingt der Sprung ins digitale Zeitalter ergeben sich für die Wohnungsunternehmen erhebliche Chancen – bis hin zu erweiterten Geschäftsmodellen.

Martin Jendrischik

https://discovergy.com

Führung / Kommunikation

Nein zur städtischen Reinigungsgebühr: Das macht Wohnen in Hamburg nur teurer, warnt die Wohnungswirtschaft

Die wohnungswirtschaftlichen Verbände VNW, IVD Nord, BFW Nord und der Grundeigentümer-Verband Hamburg haben sich gemeinsam gegen die geplante Umlage der Reinigungsgebühr ausgesprochen. Die Gebühr ist zur Finanzierung zusätzlicher Aufgaben geplant, die die Stadtreinigung Hamburg (SRH) den Bezirken zukünftig abnehmen soll. Zahlen sollen die Anwohner. Die Wohnungswirtschaft hält diesen Vorschlag für nicht zumutbar.

VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner: „Hamburg benötigt dringend bezahlbaren Wohnraum – das wissen Senat und Bürgerschaft. Umso schleierhafter ist uns, wie man mit der Reinigungsgebühr gleichzeitig einen zusätzlichen Kostentreiber für die Hamburger Mieterinnen und Mieter schaffen kann. Erst kürzlich erklärte Finanzsenator Tschentscher, dass Hamburg bis 2021 mit einem kontinuierlichen Anstieg der Steuererträge rechnen könne – warum kann die Stadt dann nicht die Sauberkeit in den Bezirken finanzieren? Die Betriebskosten machen aktuell bereits rund 30 Prozent der Warmmiete aus. Es kann nicht sein, dass die Wohnungsunternehmen im VNW alles dafür tun, ihre Mieten gering zu halten und den Bewohnern dann auf der Seite der Betriebskosten in die Tasche greifen müssen."

Sönke Struck, Vorsitzender des BFW Nord e.V.: „Generell begrüßen wir den Vorstoß des Senates, unsere Stadt sauberer zu machen. Wir können aber überhaupt nicht nachvollziehen, dass hier die Kosten für die Wahrnehmung städtischer Aufgaben 1:1 auf den Bürger abgewälzt werden sollen, ohne dass das Verursacherprinzip berücksichtigt wird und somit das Leben für alle Hamburger teurer wird. Auf der einen Seite versuchen wir, durch ein Gutachten die Kostentreiber im Hamburger Wohnungsbau zu identifizieren und ggf. einzudämmen - und dann kommt klammheimlich von Senatsseite ein weiterer Kostentreiber hinzu. Diese Logik erschließt sich uns nicht."

Axel-H. Wittlinger, Vorsitzender IVD Nord e.V.: „Man kann nur den Kopf schütteln, dass für eine Gebühreneinnahme von rund 30 Mio. Euro im Jahr bei den über 300.000 Hamburger Grundstückseigentümern ein Administrationsaufwand in Höhe von 15 Mio. Euro jährlich erzeugt wird. Hier wird der Bürger also zweimal zur Kasse gebeten: einmal für die Reinigungsgebühr und noch einmal für deren administrativen Aufwand. Der Vorstoß des Senats, Hamburgs Sauberkeit zu gewährleisten, ist zwar grundsätzlich zu begrüßen, darf aber die Folgekosten-Abschätzung nicht gänzlich außer Acht lassen."

Torsten Flomm, Vorsitzender Grundeigentümer-Verband Hamburg: „Alle Anwohner werden durch die neuen Gebühren gleichermaßen belastet. Dabei ist es vollkommen gleichgültig, ob sie Mieter oder selbst nutzende Eigentümer sind. Die Frage, ob die Anwohner überhaupt für den erhöhten Reinigungsaufwand verantwortlich sind, wird dabei überhaupt nicht gestellt. Das ist überhaupt nicht einzusehen."

Hintergrund der gemeinsamen Stellungnahme ist die Sauberkeitsoffensive des Senats. Vorgesehen ist dort unter anderem, dass die Straßenreinigung verstärkt wird und die Kosten dafür zukünftig auf die Mieter/innen, die Wohnungseigentümer/innen bzw. Grundeigentümer/innen umgelegt wird. Bei wöchentlich einmaliger Reinigung ist eine Gebühr von 59 Cent pro Frontmeter vorgesehen. Wie häufig welche Straßen gereinigt werden sollen, wird noch geprüft.

Lena Fritschle
Peter-Georg Wagner
Dr. Verena Herfort
Torsten Flomm

VNW

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. vertritt 332 Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften (Hamburg: 101, Mecklenburg-Vorpommern: 150, Schleswig-Holstein: 81). In ihren 746.000 Wohnungen (Hamburg: 300.000, Mecklenburg-Vorpommern: 276.000, Schleswig-Holstein: 170.000) leben rund 1,5 Millionen Menschen.

BFW Landesverband Nord e.V.

Der BFW Landesverband Nord e.V. spricht für rund 200 Mitglieder, die ca. 180.000 Wohnungen in Norddeutschland im eigenen Bestand verwalten und weitere 3,4 Millionen Quadratmeter an Büro- und Gewerbeflächen im Bestand halten. Die BFW–Mitgliedsunternehmen erstellen über 60 Prozent des Neubauvolumens in Hamburg. Als Spitzenverband der unternehmerischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gehören dem Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen derzeit rund 1.600 Mitglieder und verbundene Unternehmen an.

IVD Nord e.V.

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessensvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Der IVD Nord setzt sich aus den Mitgliedern der fünf Bundesländer Bremen, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und Schleswig-Holstein zusammen. Derzeit sind in ihm rund 1.500 Mitglieder organisiert. In Hamburg verwalten die IVD-Mitgliedsunternehmen rund 150.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Zu den Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienberater, Immobilienmakler, Bauträger, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister und Bewertungs-Sachverständige und weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft. Die Aufnahme in den IVD erfolgt nach Abschluss einer umfassenden Sach- und Fachkundeprüfung und gegen Nachweis des Abschlusses einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung.

Grundeigentümer Verband Hamburg

Der Grundeigentümer-Verband ist die Interessenorganisation der privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in Hamburg. Er hat über 30.000 Mitglieder.

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

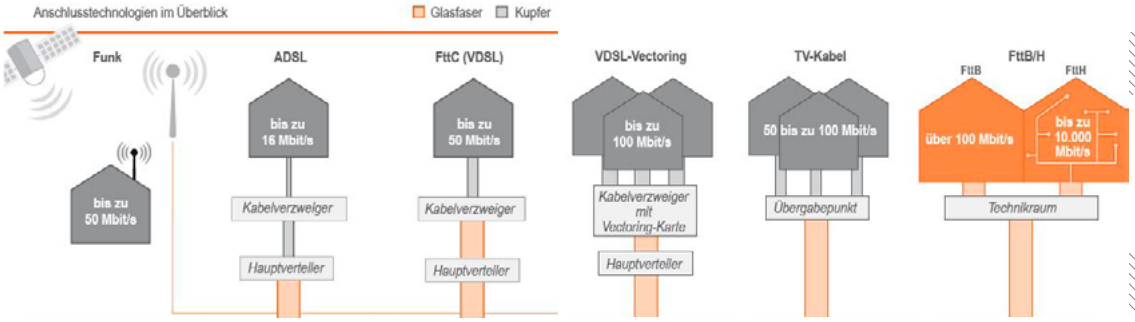
Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Führung / Kommunikation

Die Systeme im Überblick – damit wir wissen, was wir bezahlen! Kooperationen, Motor für weiteren Glasfaserausbau in Deutschland

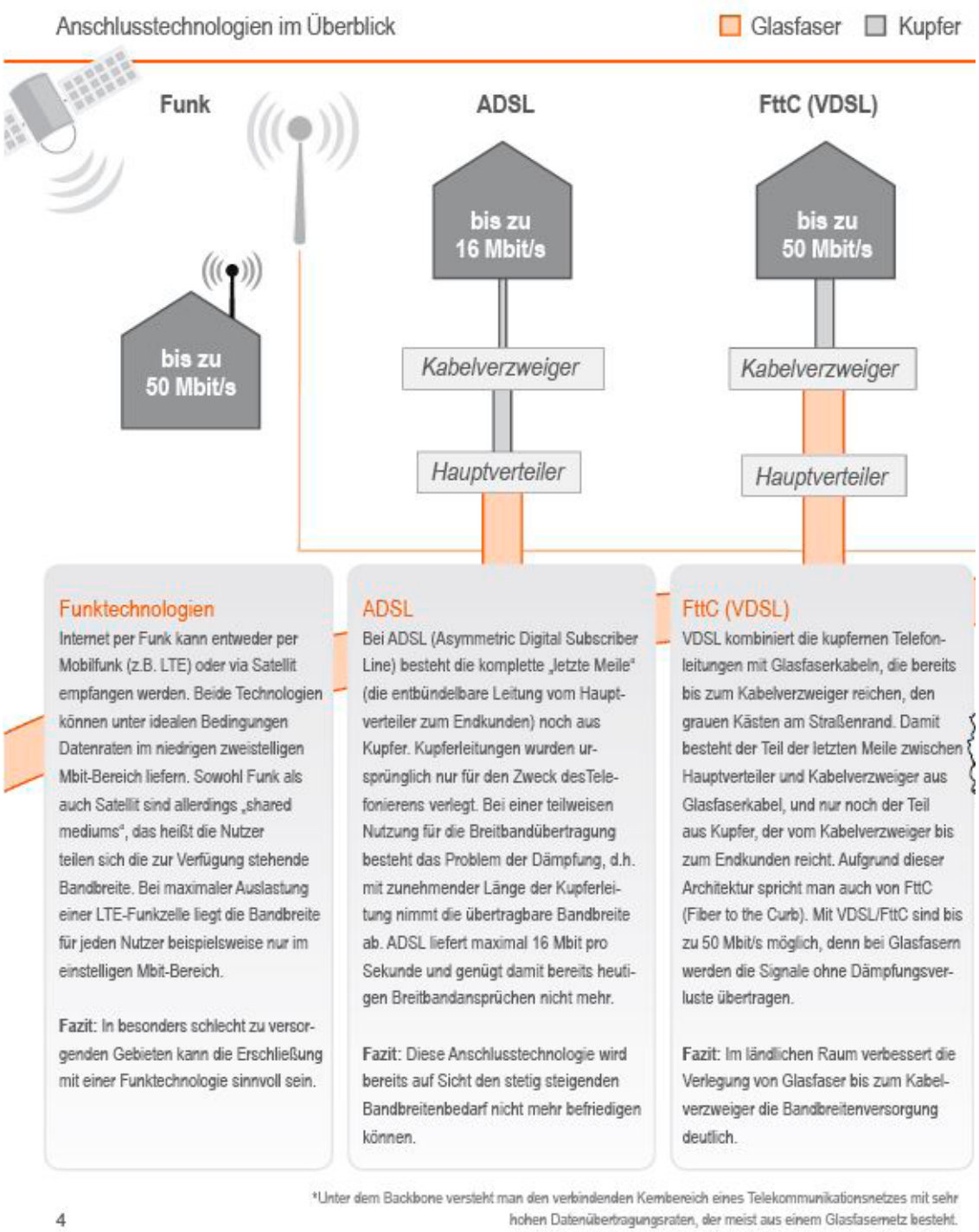
Die Zusammenarbeit von TK-Anbietern mit Stadtwerken, Energieversorgern oder kommunalen Betrieben hat insbesondere in den vergangenen drei Jahren erheblich zum Breitbandausbau in Deutschland beigetragen. Dabei werden die Aufgaben ‚Errichtung der passiven Infrastruktur', ‚Netzbetrieb' und ‚Vermarktung/Endkundenangebot' von zwei oder mehr Partnern wahrgenommen. Kooperationsprojekte erstrecken den Ausbau regelmäßig flächendeckend auf ganze Kommunen oder Landkreise. Zentrale Erfolgsfaktoren sind dabei die Beteiligung kommunaler Institutionen, die Konzentration der Kooperationspartner auf ihre jeweiligen Kernkompetenzen sowie finanzielle Konditionen, bei denen alle Beteiligten ihre Geschäftsmodelle realisieren können. Zu diesem Ergebnis kamen die Teilnehmer des von Verbands-Geschäftsführer Wolfgang Heer moderierten BUGLAS-Strategiepanels „Breitbandausbau: Kooperationsmodelle als Motor" am 1. Juni anlässlich der ANGACOM in Köln.



Die Systeme im Überblick

Michael Fränkle, Mitglied der Geschäftsführung und CTO der M-net Telekommunikations GmbH, stellte eingangs die strategischen Partnerschaften seines Unternehmens vor. Versorgungsnetzbetreiber wie die Stadtwerke München, Augsburg oder Erlangen sowie kommunale Partner wie der Eigenbetrieb Essenbach oder die Breitband Main-Kinzig GmbH bauen und unterhalten dabei die passiven Netzinfrastrukturen, die vom bayerischen TK-Anbieter mit den aktiven Netzkomponenten versehen werden. Die M-net betreibt die – ganz überwiegend als FttB/H realisierten - Breitbandnetze und stellt auf ihnen hochwertige Endkundenprodukte und eine service-orientierte Kundenbetreuung bereit. Ganz neu im „Kooperations-Portfolio" ist die Zusammenarbeit mit dem Landkreis Cham. Hier werden nach dem Anfang vergangener Woche erfolgten Spatenstich in den kommenden zweieinhalb Jahren auf der Basis von 1.500 Kilometer Tiefbau fast 11.000 Wohneinheiten breitbandig angebunden, rund 80 Prozent davon mit FttB.

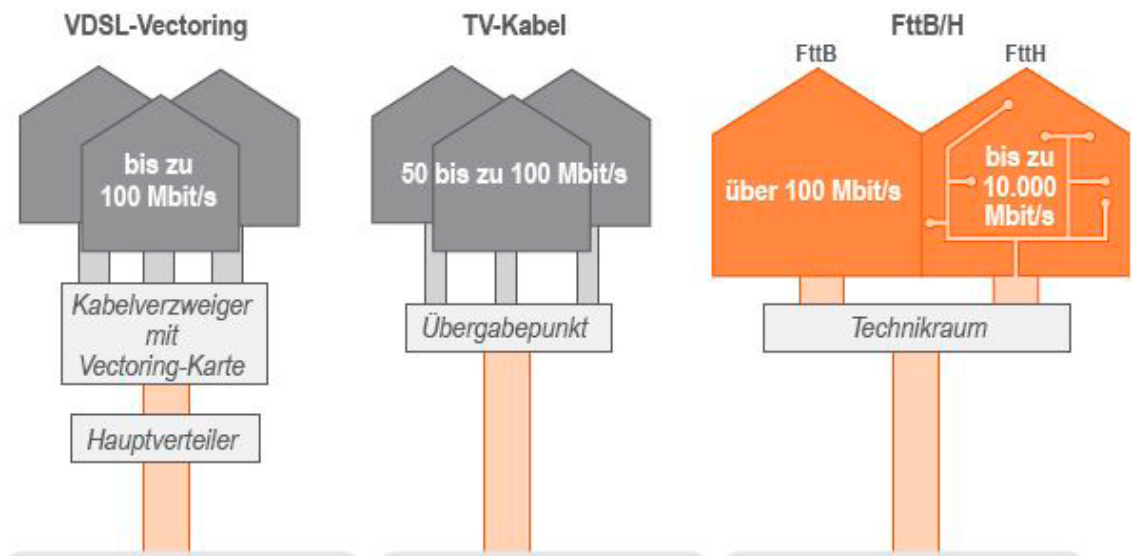
Das „rheinische Modell für den Glasfaserausbau" erläuterte anschließend NetCologne-Geschäftsführer Timo von Lepel. Mit 25.000 Kilometern eigener Glasfaserinfrastruktur erreicht der Kölner Anbieter mittlerweile fast eine Million Haushalte sowie etliche tausend Unternehmen in Nordrhein-Westfalen und im nördlichen Rheinland-Pfalz mit superschnellem Internet. Außerhalb des Kölner Stadtgebietes setzt das Unternehmen dabei neben dem Eigenausbau auf Partnerschaften mit Städten und Gemeinden wie Bornheim oder Betzdorf oder, sofern dies aufgrund der finanziellen Gegebenheiten nicht möglich ist, auf Kooperationsprojekte mit regionalen Energieversorgern wie AggerEnergie oder evd. Dabei nutzt NetCologne auch sogenannte alternative Verlegemethoden, wie beispielsweise die Verlegung im Kanal sowie Trenching- und Kabelpflugverfahren, um Synergien zu heben. Für von Lepel ist der Breitbandausbau eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die ein gemeinschaftliches Arbeiten an einer modernen Kommunikationsinfrastruktur für Deutschland erfordert. Ein Überbau moderner Netze verbiete sich vor diesem Hintergrund.



In den unterschiedlichsten Ausprägungen ist auch die Tele Columbus Gruppe bei Kooperationen unterwegs. So engagiert sich der drittgrößte deutsche Kabelnetzbetreiber neben dem eigenwirtschaftlichen Ausbau und Betrieb eigener Netze auch bundesweit als Partner von Infrastruktur-Eigentümern wie Stadtwerken, Kommunen oder Wohnungsunternehmen und deckt dabei je nach Bedarf alle Service-Ebenen von ‚Netzbau', ‚Wartung', ‚Netzbetrieb', ‚Produktentwicklung und -bereitstellung' bis hin zu ‚Vermarktung und Kundenservice' ab. Jean-Pascal Roux, als Chief Sales Officer Housing Industry and Infrastructure bei Tele Columbus für die Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft sowie für Infrastruktur-Kooperationen und privatwirtschaftliche wie öffentlich geförderte Initiativen für den Breitbandausbau zuständig, stellte in seiner Präsentation auch die Kooperationen mit dem Bürgernetz Raunheim und internet-cottbus vor. Beide besitzen eigene Netze, deren Betrieb, Produktbereitstellung und Vertrieb sie in die Hände des Kabelunternehmens gelegt haben. Mit den Pachtgebühren, die sie dafür erhalten, erhöhen sie die Refinanzierung ihrer Netze erheblich.

Über den Bundesverband Glasfaseranschluss (BUGLAS):

Im BUGLAS sind die Unternehmen zusammengeschlossen, die in Deutschland Glasfaseranschlussnetze direkt bis in Gebäude beziehungsweise Haushalte (Fiber to the Building/ Home, FttB/H) ausrollen und damit zukunftsgerichtete, hochleistungsfähige Kommunikationsnetze mit Bandbreiten bis in den Gigabit pro Sekunde-Bereich errichten und betreiben. Die Mitgliedsunternehmen des Verbands zeichnen für 70 Prozent des gesamten und 85 Prozent des bisherigen wettbewerblichen direkten Glasfaserausbaus verantwortlich und sind damit die Treiber bei der Versorgung Deutschlands mit einer nachhaltig leistungsfähigen Kommunikationsinfrastruktur. Der BUGLAS spricht sich für ein Glasfaser-Infrastruk-turziel aus und tritt für investitionsfreundliche Rahmenbedingungen ein, in denen FttB/H-Geschäftsmodelle erfolgreich realisiert werden können. Die 80 Mitgliedsunternehmen haben bis Ende 2016 rund 1,9 Millionen Haushalte und Unternehmen direkt mit Glasfaser angeschlossen. Bis Ende 2018 wollen sie weitere über 650.000 Haushalte und Unternehmen mit FttB/H versorgen.



VDSL-Vectoring

Die VDSL-Struktur wird um eine Vectoring-Karte erweitert, die in den Kabelverzweiger eingesetzt wird. Sie unterdrückt den störenden Effekt des „Nebensprechens" auf den Kupferleitungen und sorgt dadurch für eine deutliche Bandbreitensteigerung, sofern die Entfernung zwischen Kabelverzweiger und Haushalt nicht länger als etwa 900 Meter ist. Wettbewerblich problematisch ist jedoch, dass Vectoring nur an allen Kupferleitungen in einem Kabelbündel gleichzeitig angewandt werden kann. Der Anbieter, der Vectoring einsetzt, hat damit die Kontrolle über den betreffenden Kabelverzweiger, ein entbündelter Zugang zur letzten Meile ist dann nicht mehr möglich.

Fazit: Vectoring kann ein sinnvoller evolutionärer Zwischenschritt auf dem Weg zum flächendeckenden Glasfasernetz sein.

TV-Kabel

TV-Breitbandkabelnetze bestehen zu einem großen Teil aus Glasfasern. Ab einem Übergabepunkt in der Nähe der Gebäude werden die Signale allerdings als „shared medium" durch Kupferleitungen bis zum Endverbraucher geführt, d.h. die am Übergabepunkt ankommende Bandbreite wird auf die von dort zu versorgenden Verbraucher aufgeteilt und verringert sich entsprechend der Nutzungsintensität. Aufgrund der Netztopologie spricht man auch von HFC-(Hybrid Fiber Coax-) Netzen.

Fazit: Mit HFC sind in den Versorgungsgebieten (das sind knapp 70 Prozent aller deutschen Haushalte) Bandbreiten jenseits der 50 Mbit/s erreichbar.

FttB/H

Wird die Glasfaser nicht nur bis zum Kabelverzweiger geführt, sondern auch noch über die „letzte Meile" bis zum Haus bzw. in die Wohnung, spricht man von „Fiber to the Building/Home" (FttB/H). Bei einem FttH-Anschluss sind die Signale durchweg auf Glasfaserleitungen unterwegs und führen bis in jedes einzelne Zimmer. Da durch die rein optische Übertragung keinerlei Dämpfungsverluste oder elektrische Störungen auftreten, sind Bandbreiten bis zu 10 Gigabit pro Sekunde möglich.

Fazit: Höchstmögliche Bandbreiten bei absoluter Ausfallsicherheit liefern nur Glasfasernetze, die bis in die Gebäude bzw. Haushalte reichen. FttB/H ist als einzige wirklich zukunftssichere Anschlusstechnologie der Königsweg für den Breitbandausbau.

„Eichenzeller sind schneller!" Unter diesem Motto steht der FttH-Ausbau in der osthessischen Gemeinde mit 11.500 Einwohnern, die mitsamt ihrem großen Industriepark etwa zehn Kilometer von Fulda entfernt liegt. Als hier 2011 klar wurde, dass die großen Anbieter die Gemeinde nicht flächendeckend mit Glasfaseranschlüssen versorgen würden, wurde der Eigenbetrieb Breitband Eichenzell gegründet. Dessen Leiter, Nico Schleicher, stellte den Weg von der Inbetriebnahme des ersten echten Glasfaseranschlusses Ende 2012 bis hin zu einem seit März 2017 flächendeckenden FttH-Netz dar. Als Kooperationspartner hat die Gemeinde das Unternehmen Internexio GmbH ausgewählt, das als Generalpächter das Glasfasernetz betreibt und den Carrier Rhönnet mit der Lieferung von Diensten beauftragt hat. Über das vereinbarte Refinanzierungsmodell ist es sowohl für den Eigenbetrieb wie auch für Internexio lohnend, wenn im Zuge eines gelebten Open Access weitere Marktteilnehmer auf das Netz geholt werden. Stand heute werden bereits über 2.200 Kunden auf Wunsch mit Triple Play versorgt, sogar 2.700 sind unter Vertrag – dies entspricht 60 Prozent der Haushalte in Eichenzell.

In der anschließenden Diskussion bestand bei den Panel-Teilnehmern große Einigkeit hinsichtlich der kritischen Erfolgsfaktoren bei Kooperationsmodellen: Die Zusammenarbeit muss „auf Augenhöhe“ stattfinden, Pachtmodelle sind so zu vereinbaren, dass alle beteiligten Partner die nötige Wertschöpfung realisieren können. Dazu bieten sich Potenzial-/Grundpacht-, Subscriber-basierte-/Istpacht- und Mischmodelle je nach den jeweiligen Begebenheiten an. Die Präsenz „vor Ort“ ist ebenso wichtig wie die intensive Zusammenarbeit mit Kommunen oder kommunalen Institutionen. Schädlich hingegen wirken sich „Rosinenpicken“ oder der Überbau leistungsfähigerer durch weniger leistungsfähige Anschlusstechnologien aus. Fränkle und von Lepel appellierten dafür, Open Access auch als Angebot an überregionale Anbieter zu verstehen, auf lokalen und regionalen FttB/H-Netzen Vorleistungen wie etwa ein Bitstromprodukt nachzufragen. Damit verbessere sich nicht nur die Netzauslastung echter Glasfasernetze, auch die Kunden deutschlandweiter Anbieter profitierten von besseren Leistungsangeboten.

Wolfgang Heer

Führung / Kommunikation

Aareon Kongress 2017: Anpacken! Den Erfolg aktiv gestalten. Gedaschko: Wir müssen die Hoheit über die Daten unserer Mieter behalten

Aareon, Europas führendes Beratungs- und Systemhaus, präsentiert auf dem Aareon Kongress vom 31. Mai bis 2. Juni in Garmisch-Partenkirchen, wie ein zukunftssicheres digitales Angebot in der Immobilienwirtschaft aussieht, und zeigt Praxisbeispiele auf. Experten aus Gesellschaft, Politik und Wirtschaft geben auf Deutschlands größtem Branchentreff Impulse, wie sich die Unternehmen fit für den digitalen Wandel machen können.

Kreativ denken und aktiv handeln

Die Keynote Speaker Vince Ebert (Diplom-Physiker, Vortragsredner, Autor und Wissenschaftskabarettist), Dr. Frederik G. Pferdt (Chief Innovation Evangelist von Google Inc. und Adjunct Professor an der d.school, Stanford University) und Prof. Dr. Dr. Dr. h.c. Franz-Josef Radermacher (Mathematiker, Informatiker, Leiter des FAW/n und Juryvorsitzender des DW-Zukunftspreises) motivieren, Themen wie Nachhaltigkeit und Digitalisierung aktiv anzugehen und dabei kreativ und innovativ zu denken und zu handeln.

Vince Ebert stellt infrage, ob Erfolg immer nur das Ergebnis überlegten Vorgehens und harter Arbeit ist – oder ob dabei nicht doch der Zufall stärker mitspielt als man denkt. Aus seiner Sicht ist das Leben zu komplex, um es perfekt zu planen. Daher plädiert er in der heutigen planungsfixierten Gesellschaft für mehr Kreativität und weniger Regulierung.

Dr. Frederik G. Pferdt thematisiert in seinem Vortrag, dass Erfolgsideen in jedem schlummern, und beschäftigt sich unter anderem mit folgenden Fragen: Wie schafft man eine Unternehmenskultur, die das Mögliche infrage stellt und die digitale Zukunft mitgestaltet? Wie kultiviert man Erfindergeist? Wie kommt man raus aus der Routine? Welche Katalysatoren zünden innovatives Denken und Handeln?

Die digitale Transformation verändert nachhaltig Privatleben und Geschäftswelt. Durch neue Wege der Interaktion und Datennutzung entsteht großes Wertschöpfungspotenzial für die Immobilienwirtschaft. Die frühzeitige Positionierung mit einem digitalen Angebot ist ein wichtiger Erfolgsfaktor.

Prof. Dr. Dr. Dr. h.c. Franz-Josef Radermacher zum Thema: Nachhaltigkeit und Bauen: Was zu tun ist, damit wir Versäumtes aufholen.
Foto: Aareon

Prof. Dr. Dr. Dr. h.c. Franz-Josef Radermacher setzt sich mit dem Thema Nachhaltigkeit und Bauen auseinander: In Sachen Klimaneutralität, Umweltschutz und Verteilung von Wohlstand und Wachstum läuft der Gesellschaft die Zeit davon. Was muss geschehen, um den Rückstand wettzumachen? Welche globalen Programme tun not? Was muss lokal geschehen?

Digitales Wertschöpfungspotenzial jetzt nutzen

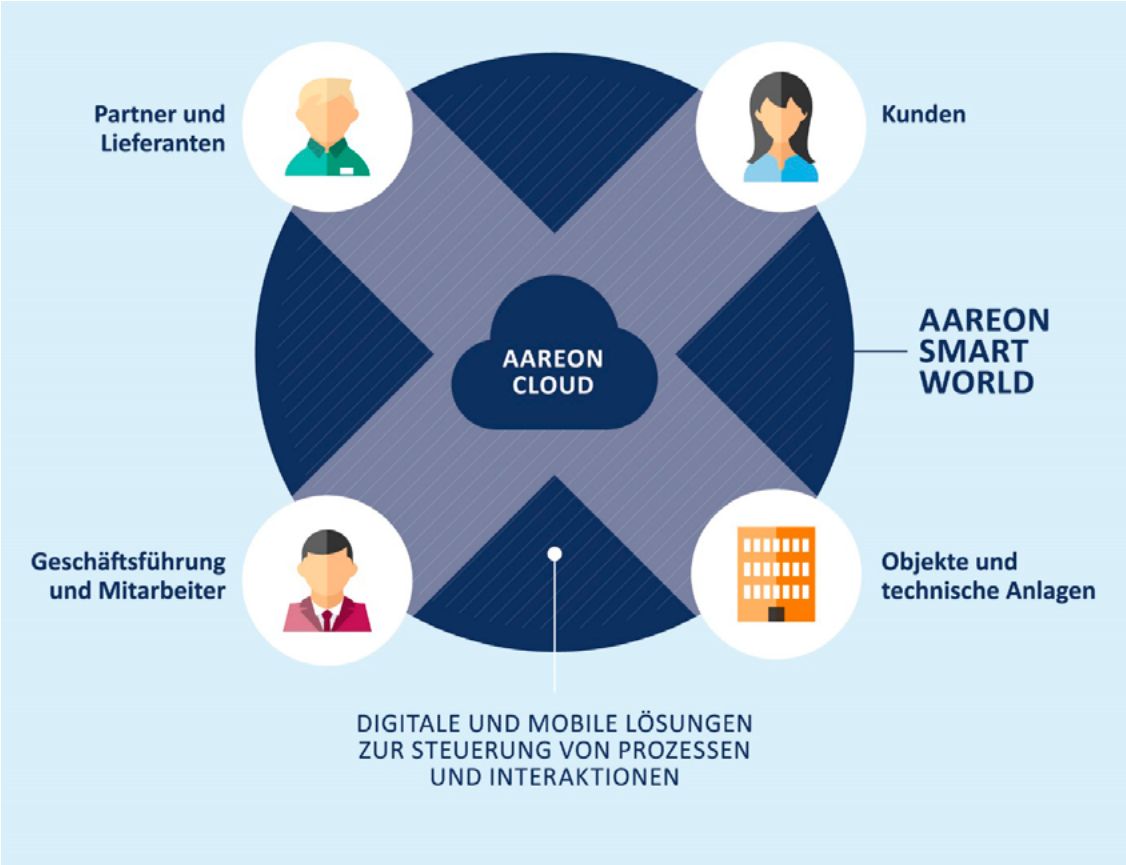
Immobilienunternehmen können umfassend von der digitalen Transformation profitieren: Effizienzsteigerung in der Arbeitsorganisation, mehr Komfort beim Dialog mit Kunden und Geschäftspartnern, neuartiges Gebäudemanagement, das Angebot weiterer Services sowie die Chance für neue innovative Geschäftsmodelle. Experten berichten auf dem Aareon Kongress über ihre Erfahrungen und geben Empfehlungen. Steffen Hess, Fraunhofer IESE, zeigt beispielsweise auf, was die Wohnungswirtschaft von dem Projekt „Digitale Dörfer“ lernen kann. Hier werden Lösungen und Konzepte erarbeitet, um die Chancen der Digitalisierung auch außerhalb städtischer Verdichtungsräume zu erschließen. Es geht vor allem darum, offen zu sein für neue, innovative Wege, Fehler zu erlauben und daraus zu lernen.

Andreas Habicht und Jonathan Habicht, Dr. Habicht Unternehmensentwicklung, geben Impulse, wie die Immobilienwirtschaft mit der digitalen Transformation umgehen kann. Aus ihrer Sicht empfiehlt es sich, realistische Etappenziele zu setzen und nicht zu viele Einzelprojekte parallel anzugehen. So kann es sinnvoll sein, erst Kundenakquise, zentrale Prozesse und Kundenservice zu digitalisieren und dann mit einer gewachsenen digitalen Unternehmenskultur die Anpassung und Erweiterung des eigenen Geschäftsmodells anzugehen. Tesla erklärt, wie die Powerwall die technische Infrastruktur und Stromversorgung verändern wird – und das nicht nur im Einfamilienhaus, sondern auch in der Wohnungswirtschaft. Der über den Tag in der Powerwall gespeicherte Solarstrom kann in der Nacht genutzt werden und ermöglicht auch eine Abkopplung vom Stromnetz.

Thomas Ortmanns, Mitglied des Vorstands der Aareal Bank AG und Aufsichtsratsvorsitzender der Aareon AG, veranschaulicht in seinem Vortrag, wie die Aareal Bank Gruppe sich den Herausforderungen des technologischen Wandels gestellt hat. „Wir sind der festen Überzeugung, dass der fundamentale Wandel durch die Digitalisierung eine große Chance für unsere Kunden ist, zusätzliche Mehrwerte zu schaffen und neue Ertragspotenziale zu erschließen“, so Ortmanns. Die Talkrunde der Kundenbeiräte von Aareon beschäftigt sich unter anderem mit dem Thema „Wie sollte das Wohnungsunternehmen im Jahr 2030 personell, technologisch und organisatorisch aufgestellt sein?“.

Aareon Smart World –

der Standard für die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft



Für die Immobilienwirtschaft ist das enge Zusammenspiel verschiedener Akteure essenziell und ein wichtiger Wettbewerbsfaktor. Im Fokus stehen dabei Vermieter sowie Verwalter und deren Mitarbeiter, Mieter/Eigentümer sowie Servicepartner.

Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG: „Wo Vernetzung gefragt ist, sind Insellösungen fehl am Platz. Daher haben wir dieses Beziehungsgefüge durchgängig in ein ganzheitliches digitales Ökosystem integriert – die Aareon Smart World." Mit den digitalen Lösungen der Aareon Smart World lassen sich die wesentlichen Geschäftsprozesse der Immobilienwirtschaft übergreifend gestalten:

- Managen von Kundenbeziehungen zwischen Vermieter/Verwalter und Mieter/Eigentümer
- Führen von Lieferantenbeziehungen zwischen Auftraggeber und Servicepartnern
- Steuern von Objektbeziehungen bei der Verwaltung von Wohneinheiten und Liegenschaften

„Unser Angebot an digitalen Lösungen bauen wir stetig weiter aus. Dabei profitieren unsere Kunden von dem internationalen Know-how in der Aareon Gruppe – denn die Schwerpunkte der Digitalisierung sind je nach Land unterschiedlich. Darüber hinaus sind wir als einer der strategischen Partner an dem PropTech Accelerator blackprint PropTech Booster zur Förderung zukunftsfähiger Start-ups im immobilienwirtschaftlichen Umfeld beteiligt und profitieren dabei unter anderem von neuen Impulsen für kundenorientierte Lösungen der Aareon Smart World", so Dr. Manfred Alflen.

Kontinuierliche Forschung und Entwicklung

Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Foto: Aareon

Ab in die Garage: Drohnentechnologie auf dem Aareon Kongress

Mit ihrer neuen CRM-App für Mieter, Mitglieder und Eigentümer hat Aareon einen weiteren Kanal für digitales Kundenbeziehungsmanagement geschaffen – zusätzlich zum Aareon CRM-Portal. Dessen Leistungsfähigkeit wird verbunden mit dem Komfort einer Smartphone-App: Zustellung von Push-Nachrichten, Standorterkennung oder Nutzung der Kamera für direkte Schadensmeldung mit Foto-Upload. Die App wird auf dem Aareon Kongress gemeinsam mit der LEG Immobilien AG, Düsseldorf, vorgestellt.

Anwendungen der Aareon Smart World vereinfachen auch das Datenmanagement zwischen Wohnungsunternehmen und Wärmemessdiensten sowie Ver- und Entsorgungsunternehmen und bieten durch optimierte Abrechnungsprozesse Einsparpotenziale. Neu ist, dass Wohnungswirtschaft, Energieversorger und Wärmemessdienstleister jetzt von einem voll unterstützten Leerstands-/ Wechselmanagement profitieren und so Aufwand und Kosten im Mieterwechselprozess reduzieren können. Beispielsweise können bei der mobilen Wohnungsübergabe die tagesgenau erfassten Versorgungsdaten direkt an den Versorger und Wärmemessdienst übermittelt werden.

Big Data ist ein Thema, das zunehmend an Bedeutung für die Immobilienwirtschaft gewinnt. Aareon erarbeitet derzeit gemeinsam mit einem innovativen Pilotkunden in Großbritannien, welche Potenziale sich durch Big Data ergeben. Zum Thema Datennutzung betont Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., auf dem Aareon Kongress: „Wichtig ist, dass die Wohnungswirtschaft die Hoheit über die Daten ihrer Mieter behält. Damit sichern wir auch im digitalen Zeitalter der Wohnungswirtschaft den Zugang zu ihren Kunden. Das sehe ich als eine der wichtigsten Herausforderungen."

Blick in die „Aareon Garage"

Auf dem Aareon Kongresses werden „live" die neuesten Trends rund um Virtual Reality (VR), Drohnentechnologie oder BIM (Building Information Modeling) 3-D-Gebäudescanner und deren Mehrwert in Bezug auf die Immobilienwirtschaft präsentiert. Beispielsweise ist es denkbar, mittels VR-Brillen die mobile Wohnungsabnahme in 3D durchzuführen, mit dem Einsatz von Drohnen den Verkehrssicherungsprozess zu vereinfachen und mit digitaler Messtechnik Gebäudedaten zu verwerten (BIM).

Den digitalen Wandel aktiv gestalten

Dr. Manfred Alflen: „An der Digitalisierung führt heute und in Zukunft kein Weg mehr vorbei. Für Immobilienunternehmen zählt es, frühzeitig die Chancen zu nutzen und den Wandel selbst mitzugestalten."

Stefanie Meik

Mehr Informationen und Impressionen unter:

www.aareon-kongress.de

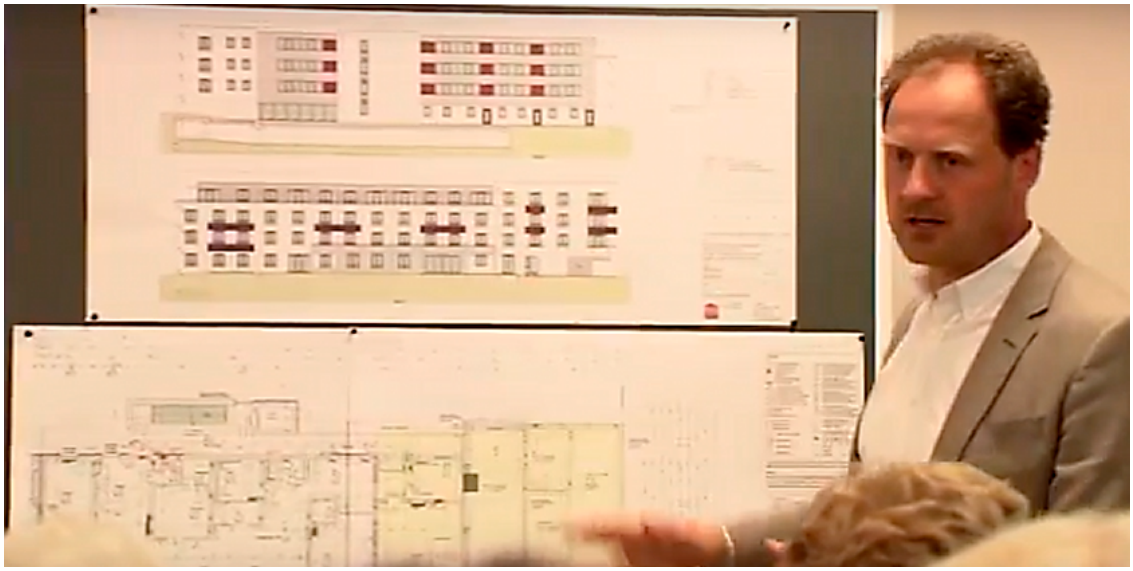
Führung / Kommunikation

Innovativer bauen – nachhaltig, effektiv und effizient: BSG-Allgäu, Kempten; GWG Service, Kassel; Vonovia SE, Bochum – 14. DW- Zukunftspreis mit Aareon in Garmisch

Aareon und die DW Die Wohnungswirtschaft haben drei Unternehmen mit dem DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft ausgezeichnet. Der Preis steht in diesem Jahr unter dem Motto „Innovativer bauen – nachhaltig, effektiv und effizient“. Die BSG-Allgäu, Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG, Kempten, die GWG Service GmbH, Kassel, und die Vonovia SE, Bochum, erhielten die Auszeichnung für ihre vorbildlichen Projekte.

Die Gewinner des DW-Zukunftspreis 2017 mit dem Schirmherr und dem Leiter der Jury: v. l.: Axel Gedaschko (Präsident des GdW und Schirmherr des DW-Zukunftspreises), Norbert Pracht und Tanja Thalheimer (BSG-Allgäu eG), Peter Ley (GWG Service GmbH), Klaus Freiberg (Vonovia SE) und Prof. Dr. Dr. Dr. h.c. Franz-Josef Radermacher (Juryvorsitzender des DW-Zukunftspreises). Foto: Aareon

Axel Gedaschko, GdW-Präsident und Schirmherr des Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft, überreichte am Galaabend des Aareon Kongresses die Trophäen an die Vertreter der Unternehmen: Tanja Thalmeier, Geschäftsführerin, und Norbert Pracht, Architekt (BSG-Allgäu, Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG), Peter Ley, Geschäftsführer (GWG Service GmbH) sowie Klaus Freiberg, COO, Mitglied des Vorstands.



Hier per KLICK zum Preisträger-Video
https://youtu.be/nUf1pjy-DC0

Die prämierten Projekte:

BSG-Allgäu, Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG, Kempten
Für das Projekt „Seniorenwohnanlage mit Tagespflege – Nachverdichtung in Kooperation mit der Kommune, einer Sozialeinrichtung sowie einer Hochschule“ wurde die BSG-Allgäu, Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG, Kempten, ausgezeichnet. In Zusammenarbeit mit verschiedenen Partnern vor Ort sind 26 genossenschaftliche Mietwohnungen im „Betreuten Wohnen“ mit integrierter Tagespflegeeinrichtung und einem Seniorentreff entstanden. Darüber hinaus wurden dezentrale Betreuungsangebote, Räumlichkeiten für soziale Kontakte und mobile Dienstleistungen eingerichtet. Die Anwendung von CAD-basierten innovativen Business-Information-Modeling-Systemen (BIM) ermöglichte hierbei in Teilbereichen planungsphasenübergreifende Synergieeffekte und trug maßgeblich zur Reduzierung der Baukosten bei.

Darüber hinaus führt die Hochschule Kempten in einer der Mietwohnungen ein Forschungsprojekt im Bereich „Ambient Assisted Living“ durch. Im direkten Lebensumfeld werden Methoden, technische Geräte und Dienstleistungen erprobt, die es Senioren ermöglichen, länger in den eigenen vier Wänden zu wohnen. Zu Anschauungs- und Versuchszwecken stehen diese Einrichtungen allen Quartiersbewohnern offen.

Bereits bei der Planung der Wohnanlage wurden im Rahmen von Beteiligungsworkshops und Informationsveranstaltungen die umliegenden Anwohner mit einbezogen. Beispielsweise haben die Schüler der Praxisklasse der Robert-Schumann-Mittelschule nach den Wünschen der im Quartier lebenden Menschen Sitzbänke geschaffen.

Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

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

Anmeldung

Hier per KLICK zum Preisträger-Video
https://youtu.be/gN5HTGjdgD

Wohnungswirtschaft *heute.*

Förderfähig: Lösung für 1.5 Mio. Wohnungen mit Einrohrheizung – Im Schnitt 27 % Energie gespart

Lesen Sie auch den Artikel über die Einrohrheizung der genialen Idee der Systemlösung zur Regelung - hier per KLICK zum PdF

GWG Service GmbH, Kassel

Die GWG Service GmbH, Kassel, wurde für „indiControl® – Die patentierte Systemlösung zur Regelung von Einrohrheizsystemen“ prämiert. Bei Einrohrheizsystemen, die im Wohnungsbau der 1960er- und 1970er-Jahre häufig installiert wurden, führt nur eine Heizleitung durch mehrere Wohnungen. So entsteht nach einer energetischen Sanierung oft eine ungewollte Überheizung der Räume am Anfang der durchgehenden Heizleitung, die nur durch verstärktes Lüften zu beheben ist. Dies führt zu Energieverschwendung und Widersprüchen der betroffenen Bewohner gegen die Nebenkostenabrechnung.

indiControl® wird mit geringem Aufwand in das bestehende Heizsystem nachgerüstet. Es ermöglicht die bedarfsgerechte Steuerung der Volumenströme von Einrohrheizsystemen und verbessert die Regelbarkeit deutlich. Hierbei werden separat regelbare Teilheizkreise genutzt, die grundsätzlich bereits vorhanden sind, aber noch nicht als selbstständige Teilheizkreise aktiviert wurden. indiControl® regelt diese separaten Heizkreise bedarfsabhängig und reagiert flexibel auf den individuellen Wärmebedarf der einzelnen Bewohner.

Hier per KLICK zum Preisträger-Video
https://youtu.be/eQEVS3P-WO0

Vonovia SE, Bochum

Ein weiterer Preisträger ist die Vonovia SE, Bochum, mit ihrem „Neubauprojekt Insterburger Straße – Wohnen geht in Serie“. Im Rahmen dieses Pilotprojekts ist innerhalb von nur drei Monaten ein Gebäude mit 14 Wohneinheiten entstanden. Das Konzept: Vorgefertigte Raummodule werden zu Freiflächen im Bestand transportiert und dort zusammengesetzt.

Bereits beim Pilotprojekt wurde ein Vorfertigungsgrad von 70 % erreicht. Eine Steigerung auf bis zu 90 % ist angestrebt. Die serielle Bauweise reduziert die Baukosten deutlich, bei einer gleichzeitig hohen Quailität durch die industrielle Vorfertigung. Das Baukastenprinzip ermöglicht, dass jede Fläche seriell, aber dennoch individuell bebaut werden kann.

Bei der Planung kam BIM zum Einsatz. Die Nutzung dieses Planungsinstruments von allen externen und internen Prozessbeteiligten soll bei den folgenden Neubauprojekten weiter ausgebaut und optimiert werden. Das System erfasst und verwaltet alle Gebäudedaten in einer Datenbank für eine transparente Kommunikation aller Beteiligten sowie für die Integration in die Prozesskette des Facility Managements zur effizienten Revisionierbarkeit.

Wohnungswirtschaft heute.

Modulares Bauen verkürzt Bauzeit – Vonovia macht es vor – investiert 2017 über eine Milliarde in Neubau, Dachaufstockung und Bestand

Lesen Sie auch den Artikel über modulares Bauen in verkürzter Bauzeit als PdF und mit Video hier per KLICK

Die Aareon AG

Eine hundertprozentige Tochter der Aareal Bank Gruppe, ist Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft. Sie bietet ihren Kunden wegweisende und sichere Lösungen in den Bereichen Beratung, Software und Services zur Optimierung der IT-gestützten Geschäftsprozesse im digitalen Zeitalter. Die mehr als 2.800 Kunden verwalten über 10 Millionen Einheiten. Aareon ist an 30 Standorten (davon neun in Deutschland) vertreten und neben Deutschland auch in Frankreich, Großbritannien, den Niederlanden, Norwegen und Schweden tätig. Das Beratungs- und Systemhaus beschäftigt über 1.400 Mitarbeiter, davon mehr als ein Drittel außerhalb Deutschlands. 2016 verzeichnete Aareon einen Umsatz von rund 210,7 Mio. € und erwirtschaftete ein operatives Ergebnis (EBIT) von 34,2 Mio. €.

Sabine Fichtl

Führung / Kommunikation

Mieterbund SH und der VNW plädieren für Reform des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (Mietpreiserhöhung)

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., VNW, und der Deutsche Mieterbund Landesverband Schleswig-Holstein e.V., DMB SH, fordern die künftige schleswig-holsteinische Landesregierung auf, sich beim Bund für eine Reform des bestehenden § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (Mietpreisüberhöhung) einzusetzen.

Der Paragraf besagt, dass ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen „unangemessen hohe Entgelte“ fordert. Mieten sind dann unangemessen hoch, wenn sie die üblichen Entgelte um mehr als 20 Prozent übersteigen und dies infolge der Ausnutzung eines geringen Angebotes an vergleichbaren Räumen geschieht.

Der Paragraf besagt, dass ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen „unangemessen hohe Entgelte“ fordert. Mieten sind dann unangemessen hoch, wenn sie die üblichen Entgelte um mehr als 20 Prozent übersteigen und dies infolge der Ausnutzung eines geringen Angebotes an vergleichbaren Räumen geschieht.

VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner:

„Es ist total unverständlich, dass es seit 1954 einen Mieterschutz-Paragrafen gibt, der aber keine Anwendung findet Verbandsunternehmen wohnen. Wenn einige wenige schwarze Schafe die hohe Nachfrage in begehrten Lagen durch horrende Mietforderungen ausnutzen, ist das unsozial und macht uns sauer. Schließlich schaden solche Einzelfälle dem Image der gesamten Branche. Dem muss ein Riegel vorgeschoben werden. Das Land sollte sich auf Bundesebene für einen anwendbaren § 5 Wirtschaftsstrafgesetz einsetzen.“

DMB-SH-Landesgeschäftsführerin Heidrun Clausen:

„Durch die erheblichen Steigerungen der Mieten in den vergangenen Jahren, die deutlich über der allgemeinen Preissteigerung liegen, muss nach Auffassung des Mieterbundes bereits eine wesentliche Überschreitung der Vergleichsmiete zu einer Unwirksamkeit der Vereinbarung führen. Wenn der Vermieter in einem Teilsegment des Wohnungsmarktes vermietet, muss er gewährleisten und beweisen, dass er sich im zulässigen Rahmen der Vergleichsmiete bewegt. Diese Grenze ist jedenfalls bei 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete überschritten. Eine notwendige Reform zum Schutz der Mieterinnen und Mieter ist überfällig. Ein solches Verhalten muss mindestens als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Für die Feststellung der Vergleichsmiete darf nicht nur die gesamte Gemeinde, sondern muss auch ein Bezirk oder Stadtteil ausreichen, um Mieterverdrängung zu verhindern.“

Lena Fritschle

DESWOS

Familienfreundlich wohnen?

Indrani hat einen Traum - einen Traum von einem richtigen Zuhause. Wir bauen sichere Häuser. Sie können helfen. Mit uns!

DESWOS

Spendenkonto
IBAN: DE87 3705
0198 0006 6022 21

www.deswos.de
Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
DESWOS-Spendenkonto
IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21

Führung / Kommunikation

Von Schichten und Geschichten: Baukulturwerkstätten zum Thema „Erbe.Bestand.Zukunft." in Mainz gestartet

„Erbe.Bestand.Zukunft" war das Thema der erste Baukulturwerkstatt der Bundesstiftung Baukultur am 10. und 11. Mai 2017 in Mainz. Mit diesem Format und Fokus setzt die Bundesstiftung aktuell die Frage einer neuen Umbaukultur auf die Tagesordnung. In Mainz erforschten und diskutierten Architekten, Stadtplaner, -entwickler und interessierte Bürger „Historische Schichten der Stadt" – bei Exkursionen durch die rheinland-pfälzische Hauptstadt und an offenen Werkstatttischen im Rathaus Mainz.

Die Bundesstiftung zu Gast im von Arne Jacobsen entworfenen Ratssaal © Kristina Schäfer für die Bundesstiftung Baukultur

„Das bauliche Erbe zu bewahren und gleichzeitig weiterzuentwickeln ist eine anspruchsvolle und wichtige Aufgabe", sagte die rheinland-pfälzische Bauministerin Doris Ahnen in ihrer Begrüßung im Zentrum Baukultur Rheinland-Pfalz. „Gerade in einer Zeit, in der in attraktiven Städten wie etwa Mainz und Trier wieder viel gebaut wird, tragen qualifizierte Planungsprozesse und unsere baukulturellen Leitlinien dazu bei, immer einen guten Ausgleich zwischen den aktuellen Bedürfnissen im städtischen Bauen und der Bewahrung des historischen Erbes zu finden", so Ahnen weiter.

In Impulsvorträgen stellten Referenten aus ganz Deutschland verschiedene Projekte vor – von der Umnutzung alter Kasernenflächen in Mannheim (Achim Judt, MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Mannheim) und dem Neubau des Gründerviertels in Bremen (Iris Dilba, Stadt Lübeck) bis hin zu aktuellen Methoden der Bauforschung (Prof. Dr. Corinna Rohn, Hochschule RheinMain). Wie die Stadt Weimar ihr historisches Erbe als Kapital für den Tourismus nutzt, erläuterte Ulrike Köppel, Weimar GmbH.

© Kristina Schäfer für die Bundesstiftung Baukultur
Mehr zur Baukulturwerkstatt der Bundesstiftung Baukultur hier per KLICK

© Louisa Schwope für die Bundesstiftung Baukultur

Prof. Petra Kahlfeldt skizzierte den Spannungsbogen „Konservieren versus Rekonstruieren“, der sich in der täglichen Planungsarbeit von Entwerfen und Konstruieren im Bestand ergibt. Thomas Metz, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, erläuterte die Bedeutung archäologischer Schichten für die Stadtplanung mit dem Prinzip des Palimpsests – die Stadt als Manuskript, das immer wieder überschrieben wird und dessen Schichten als kulturelles Gedächtnis fungieren. Wie diese Schichten in der Dresdner Neustadt aufeinanderprallen, legte Prof. Thomas Will, TU Dresden, in seinem Impulsreferat dar. Dr. Christoph Rauhut, Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz (DNK), zeigte auf, welche neuen Möglichkeiten der Denkmalschutz durch den digitalen Wandel erfährt.

Aufbauend auf den Impulsen konnten die Teilnehmer der Veranstaltung mit den Referenten anschließend an offenen Arbeitstischen konzentriert diskutieren und ihre Praxiserfahrungen einbringen. „Die Baukulturwerkstatt hat gezeigt, dass eine hohe Fachkompetenz beim Erkennen, Analysieren und Bewerten historischer Schichten nötig ist“, sagte Reiner Nagel, Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur. Es sei erforderlich, dieses Wissen noch stärker in die Projektentwicklung und Planung einzubinden – „und zwar schon in der Phase Null, also von Beginn an“. Historische Schichten können laut Nagel durchaus „inspirieren statt limitieren“ und einen neuen Blick auf das zu gestaltende Projekt ermöglichen. Insgesamt lasse sich einmal mehr festhalten: „Es geht nicht ohne eine kultivierte Debattenkultur.“

Die Baukulturwerkstätten sind das zentrale Veranstaltungs- und Arbeitsformat der Bundesstiftung Baukultur. Mit Impulsvorträgen und beispielgebenden Projekten bieten sie eine Plattform, auf der übertragbare Lösungsansätze vermittelt und diskutiert werden. Weitere Baukulturwerkstätten zum aktuellen Schwerpunkt-Thema „Erbe.Bestand.Zukunft“ plant die Bundesstiftung 2017/18 in Bochum, Frankfurt a.M. und Dessau. Die Ergebnisse dieser Veranstaltungsreihe fließen in den Baukulturbericht 2018/19 ein. Als offizieller Statusbericht zum Planen und Bauen in Deutschland gibt der Baukulturbericht alle zwei Jahre Auskunft zu aktuellen gesellschaftsrelevanten Themen.

Anneke Holz

© Kristina Schäfer für die Bundesstiftung Baukultur
Mehr zur Baukulturwerkstatt der Bundesstiftung Baukultur hier per KLICK

Führung / Kommunikation

Grundstein gelegt! Curriculum für Zertifikatslehrgang „Geprüfte/r KlimaVerwalter/in“ (EBZ/DDIV) verabschiedet – Start Oktober 20017

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) und das EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erarbeiteten gemeinsam mit einem Fachbeirat Leitlinien der Weiterbildung. Der im Rahmen des Förderprojektes KlimaVerwalter berufene Beirat hielt am 10. Mai in den Räumlichkeiten des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) seine zweite Sitzung ab. Im Fokus stand dabei das Lehrgangskonzept zur Weiterbildung von Immobilienverwaltern für die Begleitung von Energieeffizienzmaßnahmen.

Das Konzept des Zertifikatslehrgangs orientiert sich dabei an den Phasen des Sanierungsprozesses:

1) Analyse und Information
2) Planung, Entscheidungsfindung und Beauftragung
3) Finanzierung und Förderung
4) Umsetzung und Koordination
5) Nachbearbeitung und Bilanzierung

Der Beirat diskutierte intensiv über Hemmnisse und Chancen des berufsbegleitenden Weiterbildungsangebots für den WEG-Verwalter, insbesondere auch vor dem Hintergrund noch nicht umgesetzter Mindestanforderungen an den Beruf. DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler kommentiert „Politisch sind zwar noch einige Steine aus dem Weg zu räumen, aber dem Berufsstand und den steigenden Anforderungen an das Berufsbild des WEG-Verwalters kann der entworfene Zertifikatslehrgang nur zugutekommen.“

Schlüsselqualifikationen für die Begleitung energetischer Sanierungen:

15 Stipendien ausgeschrieben

Beginn des im Rahmen der nationalen Klimaschutzinitiative geförderten Zertifikatslehrgangs Geprüfte/r KlimaVerwalter/in (DDIV/EBZ) ist im Oktober 2017. Der Lehrgang wird in der Pilotphase einem Teilnehmerkreis von etwa 30 Personen geöffnet sein, von denen 15 über ein Stipendium gefördert werden. Gegenstand des Lehrgangs sind rund 30 Lernbausteine, die als Präsenzunterrichtsmodule, Webinare und in Selbstlernphasen realisiert werden. Der Workload des Kurses beläuft sich auf etwa 250 Stunden und wird mit einer umfassenden Projektarbeit abgeschlossen. Ein besonderer Fokus der Präsenzunterrichtsmodule liegt dabei auf dem überfachlichen Kompetenzerwerb. Astrid Schultheis, Immobilienverwalterin und Präsidiumsmitglied des DDIV ergänzt: „Im täglichen Diskurs mit Eigentümern und Beiräten sind ein klares Rollenverständnis und Kompetenzen im Umgang mit Konflikten für Immobilienverwalter ebenso wichtig wie fundiertes Fachwissen."

Interdisziplinärer Austausch als zentraler Bestandteil

Der Beirat erhielt während der Sitzung Einblicke in die curriculare Konzeption. Die Idee einer interdisziplinären branchenübergreifenden Netzwerkveranstaltung als obligatorischer Bestandteil des Lehrgangs wurde begrüßt: „Der Austausch der Disziplinen untereinander ist unerlässlich, um den Blick auf das Thema energetische Sanierung zu richten. Wenn Energieberater, WEG-Verwalter, Planer und ausführende Betriebe zusammentreffen und ihre Sichtweisen zum Thema zusammentragen, dann profitieren alle Beteiligten" so Herr Prof. Dr. Norbert Raschper, Hochschullehrer der EBZ Business School, Geschäftsführer der iwb immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH und Beiratsmitglied.

Margarethe Danisch

Führung / Kommunikation

Aareon Kongress 2017 in Garmisch: 10.000 Euro für DESWOS-Wohnungsbau in Arusha / Tansania gespendet

Aareon, Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft, spendet zum zwölften Mal auf dem Aareon Kongress 10.000 Euro an die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln. Gerhard Müller, Generalsekretär der DESWOS, nahm den Spendenscheck von Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG, entgegen. Bereits zum zwölften Mal unterstützen die Kongressteilnehmer mit ihrer Anmeldung die Spende an die DESWOS, denn ein Teil der Gebühren fließt in die Gesamtsumme ein.

Dr. Manfred Alflen, links, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG, überreichte die Spendenscheck an Gerhard Müller, Generalsekretär der DESWOS. Foto: Aareon

In Eigenleistung entstehen die Reihenhäuser. Foto: DESWOS

DESWOS-Baustelle in Arusha, Tansania ·

In diesem Jahr wird der Betrag Handwerkerfamilien in der Stadt Arusha, Tansania, zugutekommen. Bisher leben diese Menschen in gemieteten Einraumwohnungen, die überteuert und jederzeit kündbar sind. Diese Mietwohnungen sind eng, dunkel, schlecht belüftet und meist ohne ausreichende sanitäre Versorgung. Deshalb unterstützt die DESWOS gemeinsam mit der Nördlich Zentralen Diözese der Evangelisch Lutherischen Kirche in Tansania die Familien beim Bau einer gemeinschaftlichen Siedlung mit 30 Reihenhäusern.

Etwa ein Drittel der Kosten, die Arbeit und das Baumaterial werden durch Eigenleistung und Kredite von den Handwerkerfamilien erbracht. Als gemeinschaftliche Arbeit im Sinne von Nachbarschaftshilfe wird die Eigenleistung organisiert. Jeder Handwerker bringt sein Wissen ein, lernt Neues von anderen Gewerken und bildet sich fort, um sich besser zu qualifizieren und so ein höheres Einkommen zu erzielen.

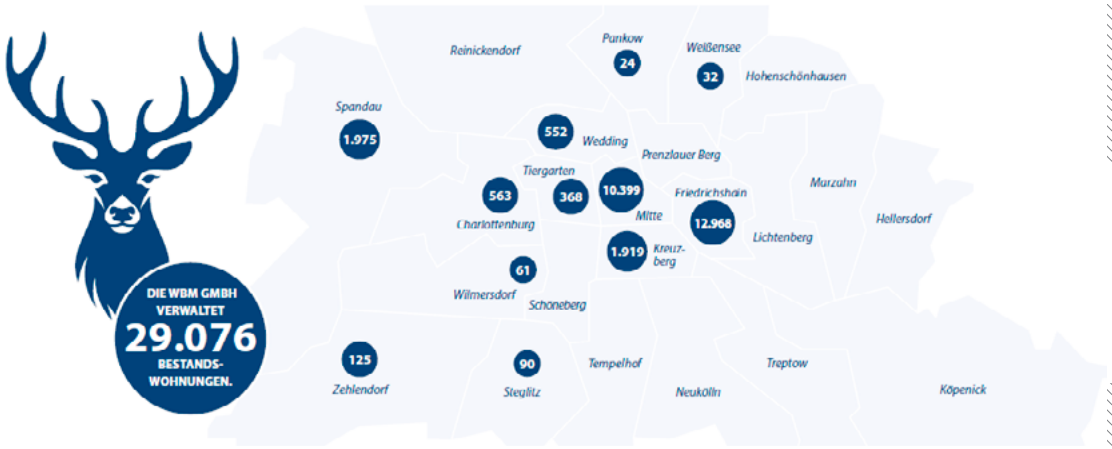
Die darüber hinaus anfallenden Kosten werden zu 25 % von der DESWOS und zu 75 % vom Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung BMZ getragen

Sabine Ficht

Führung / Kommunikation

WBM Berlin-Mitte präsentiert positives Geschäftsergebnis und erhält ihr erstes Zertifikat nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK)

GUTE NACHRICHTEN: Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH erwirtschaftet mit 39,3 Mio. Euro ein solides Jahresergebnis und setzt mit ihrem ersten integrierten Nachhaltigkeitsbericht 2016, nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK), ein deutliches Zeichen für eine nachhaltige Geschäftspolitik. Die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit - Ökonomie, Ökologie und Gesellschaft – stehen bei der WBM in gleichberechtigter, konstruktiver Wechselwirkung. Die Geschäftsergebnisse 2016 können sich sehen lassen.



Der Platzhirsch in Berlins Mitte sind wir! Zitat und Grafik oben entnommen aus dem Jahresbericht WBM 2016

POSITIVE BILANZ: Die WBM ist deutlich auf Wachstumskurs. 2016 konnte der Konzern das Geschäftsjahr mit einem positiven Ergebnis von 39,3 Mio. Euro abschließen und 29 Neueinstellungen vornehmen. Der Startschuss für 1.024 Neubauwohnungen, einem Kooperationsprojekt mit der degewo, wurde gegeben. In Instandhaltung und Modernisierung hat die WBM wiederum 56,2 Mio. Euro investiert. Die Durchschnittsmiete mit Schwerpunkt Innenstadt liegt bei moderaten 5,94 Euro nettokalt, rd. 56 Prozent der Neuvermietungen gingen an Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen (WBS). Wichtig ist der WBM auch ihr Engagement für Soziales und Kultur und stellte 2016 insgesamt 28.000 Quadratmeter Gewerbefläche sozialen und kulturellen Institutionen zur Verfügung. Im Rahmen der Neubautätigkeiten spielt die Bürgerbeteiligung eine wichtige Rolle. 2016 verzeichnete die WBM bereits 17 gewählte Mieterbeiräte und Mietervertretungen. Diese werden mit der Bereitstellung von Räumen für Beratungen und Schulungen in ihrer Arbeit aktiv unterstützt. 2016 wurde der Mieterrat nach dem „Berliner Wohnraumversorgungsgesetz“ (WoVG Bln) erfolgreich gegründet. Ein Umweltmanagementsystem wurde implementiert, das WBM Konzept Grün stößt bei unserer Mieterschaft, Partnern und der Öffentlichkeit auf große Sympathie – so entstehen u.. a. Mietergärten in Eigeninitiative. Aber auch die WBM-Mitarbeiter sollten sich neben dem Firmengarten „Mitarbeiteroase“ bei der WBM wohl fühlen. Sie konnten den Einzug von mittlerweile 100.000 Bienen auf dem Dach der Firmenzentrale verfolgen und sich jenseits der Arbeit in einem 2016 prämierten Sport- und Gesundheitsprogramm fit halten. Für die exzellenten Leistungen junger Studierender der Architektur wurden 22 „WBM Awards für experimentelle Raumgestaltung“ im Rahmen von spannenden Kooperationen mit Universitäten und Hochschulen vergeben. Ein besonderes Highlight war die Teilnahme an der Biennale in Venedig zum Thema Möglichkeiten der Quartiersentwicklung in Friedrichhain-West.

Über die WBM
Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) ist der größte städtische Immobilienverwalter in den zentralen Stadtteilen Mitte und Friedrichshain. Die Bestände von rund 29.000 Wohnungen und mehr als 280.000 Quadratmetern Gewerbefläche befinden sich zum Großteil in attraktiven Innenstadtlagen mit sehr guter Anbindung an die Infrastruktur.

Zum Tätigkeitsbericht, Jahresabschluss und Nachhaltigkeitserklärung DNK als PdF hier per KLICK

PREMIERE: Das positive Geschäftsergebnis basiert auf einem strategisch ausgelegten, nachhaltigen Wertezuwachs im Rahmen einer ganzheitlich orientierten Quartiersentwicklung und wurde von der WBM im integrierten Nachhaltigkeitsbericht 2016 erstmalig nach DNK-Kriterien dokumentiert.

Die WBM berichtet zukünftig in einem zweijährlichen integrierten Bericht über die Geschäftstätigkeit, den Jahresabschluss und veröffentlicht eine Nachhaltigkeitserklärung nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK). Damit ist sie das erste landeseigene Wohnungsunternehmen, das den Nachhaltigkeitsbericht vollständig auf der Basis der DNK-Kriterien veröffentlicht. Hierzu Maren Kern, Vorstand beim BBU Verband Berlin Brandenburgische Wohnungsunternehmen e. V.: „Ein solcher integrierter Bericht wie bei der WBM transportiert den Nachhaltigkeitsgedanken besonders gut. Wir als BBU haben gemeinsam mit unserem Bundesverband viel Energie in die Entwicklung der DNK-Kriterien gesteckt, damit sie eine praxisgerechte Orientierung für die Erstellung von Nachhaltigkeitsberichten sind."

LEITLINIE: Unser Grundsatz ist es, nachhaltig und über den Tellerrand hinaus zu denken und zu handeln.

Wir haben als WBM von unserem Gesellschafter, dem Land Berlin, den klaren Auftrag, bezahlbaren Wohnraum auf Grundlage einer soliden wirtschaftlichen, sozial ausgewogenen und klimafreundlichen Unternehmenspolitik zur Verfügung zu stellen.

„Wohnraum ist ein essenzielles Gut und ist in seiner Qualität im ganzheitlichen Kontext einer nachhaltigen Quartiersentwicklung zu betrachten und zu bewerten. Wohnräume im weiteren Sinn zu erhalten, aufzuwerten, weiterzuentwickeln, neu zu definieren und neu zu schaffen ist die große Herausforderung, der wir uns als WBM stellen" betont Jan Robert Kowalewski, technischer Geschäftsführer der WBM. Im Rahmen einer zukunftsorientierten Urbanisierung der Stadt beteiligen wir uns aktiv an der Gestaltung unserer Quartiere in der Mitte Berlins.

„Daneben diversifizieren wir unser Portfolio und nutzen sich öffnende Akquisitionschancen, um auch jenseits unserer angestammten Kieze bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Wir freuen uns, dass wir gemeinsam mit der landeseigenen degewo AG mit den Pepitahöfen in Spandau das größte Entwicklungsprojekt gewinnen konnten", sagt Christina Geib, kaufmännische Geschäftsführerin der WBM. „In einem sich beständig ändernden, durch hohe Erwartungen geprägten Umfeld gilt es neue Wege zu beschreiten, beispielsweise über Kooperationen mit Schwestergesellschaften und privaten Partnern".

Steffi Pianka

Die klassische „Platte" macht dabei rund 70 Prozent der Immobilien aus. Hierzu gehören Ensembles der DDR-Moderne wie das Haus des Lehrers mit dem bcc Berlin Congress Center, das Hochhaus an der Weberwiese und der Platz der Vereinten Nationen. Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude der DDR-Moderne genießen heutzutage wieder eine stetig wachsende internationale Anerkennung. Mit einem ambitionierten Neubau- und Ankaufsprogramm soll der Wohnungsbestand der WBM bis 2026 um gut 10.000 Einheiten wachsen. Die WBM ist Unterzeichnerin der Initiative „Charta der Vielfalt" und verpflichtet sich damit, Vielfalt ohne Vorurteile anzuerkennen, wertzuschätzen und in die eigene Unternehmenskultur einzubringen. Die Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. hat die WBM zudem für ihr Werte- und Compliance-Management zertifiziert.

Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

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

Anmeldung

Führung / Kommunikation

MiLoG und die Haftung des Bauherrn – Mindestlohn und Bauen, wie geht das zusammen, Herr Senk?

Mit dem lange Zeit in der Politik und der Öffentlichkeit heftig umstrittenen Gesetz zur Regelung eines allgemeinen Mindestlohns, kurz MiLoG, wurde in Deutschland zum 01. Januar 2015 flächendeckend ein allgemeiner gesetzlicher Mindestlohn von zunächst 8,50 EUR für nahezu alle Arbeitnehmer und auch die meisten Praktikanten eingeführt. Dieser wurde zum 01. Januar 2017 auf 8,84 EUR erhöht. Welche Gefahren und Auswirkungen dieses Gesetz auch für den gutgläubigen Auftraggeber etwa eines Bauvorhabens oder einer Umbaumaßnahme beinhaltet, scheint bislang in weiten Teilen noch nicht recht wahrgenommen zu werden.

Wolf-Rüdiger Senk. Foto: AVW

Während die Verpflichtung des Arbeitgebers zur Zahlung des Mindestlohnes sicherlich allgemein bekannt ist, dürfte die Regelung des § 13 MiLoG, der zufolge § 14 des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes entsprechende Anwendung findet, auf relativ breite Unkenntnis in etlichen Unternehmen stoßen. Diese Bestimmung normiert nämlich die Haftung des Unternehmers, welcher einen anderen Unternehmer mit der Erbringung von Werk- oder Dienstleistungen beauftragt, für die Verpflichtungen dieses Unternehmers, eines Nachunternehmers oder eines sonst von diesen beauftragten Verleihers zur Zahlung des Mindestentgeltes an deren Arbeitnehmer sowie zur Zahlung der Beiträge an eine gemeinsame Einrichtung der Tarifvertragsparteien, wie beispielsweise die Sozialkasse Bau. Dabei haftet der Auftraggeber wie ein Bürge, der auf die Einrede der Vorausklage verzichtet hat. Die Haftung des Bürgen „beschränkt“ sich in diesem Kontext auf den Nettolohn nach Abzug von Steuern, Beiträgen zur Sozialversicherung pp.

Diese Regelung beinhaltet erhebliche Risiken für den Auftraggeber nicht zuletzt unter Berücksichtigung der gängigen Praxis bei Bauvorhaben, Subunternehmer in erklecklicher Anzahl zu beschäftigen, so dass für den Bauherrn eine wirksame Kontrolle der Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des MiLoG oder sonstiger sozialversicherungsrechtlicher Normen etc. schlicht unmöglich ist. Da die Verjährung der Ansprüche aus dem MiLoG drei Jahre beträgt, bleibt für den Bauherrn also eine längere Ungewissheit über eine mögliche Inanspruchnahme durch Arbeitnehmer, welche von Ihrem Arbeitgeber, der als „Sub“ auf der Baustelle des Auftraggebers auch ohne dessen Kenntnis tätig war und möglicherweise seine Arbeitnehmer dort zu Dumpinglöhnen beschäftigte.

Erschwerend kommt hinzu, dass die betroffenen Arbeitnehmer nicht etwa gehalten sind, ihre jeweiligen Ansprüche unmittelbar gegenüber ihrem Arbeitgeber geltend zu machen, sondern diesen ein Wahlrecht zusteht, wen sie direkt in Anspruch nehmen wollen, den Bauherrn, dessen Generalunternehmer, die beauftragte Baufirma oder aber deren Subunternehmer.

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

Aber neben den eigentlichen finanziellen Risiken einer derartigen Nachforderung bestehen auch erhebliche Gefahren aufgrund der möglichen Verhängung von Bußgeldern bis zu einer Höhe von 500 TEUR sowie die Gefahr strafrechtlicher Sanktionen nach § 266a StGB wegen Vorenthaltens und Veruntreuens von Arbeitsentgelt mit einer Androhung von Geldstrafe oder Haft bis zu 5 Jahren. Die Strafbarkeit knüpft dabei an das Nichtabführen der an den Mindestlohn gekoppelten Sozialbeiträge an.

In Anbetracht der rein tatsächlichen Schwierigkeiten, die Risiken des MiLoG bei einem Bauvorhaben unter Kontrolle zu halten, empfiehlt sich dringend der Risikotransfer auf einen Versicherer.

Es besteht die Möglichkeit, derartige Gefahren im Rahmen der Vereinbarung entsprechender Deckungserweiterungen über eine Vertrauensschadenversicherung abzusichern. Diese beinhaltet den Vorteil, auch Versicherungsschutz gegen Veruntreuungen oder Unterschlagungen von Mitarbeitern des Unternehmens zu bieten. Daneben sind auch die finanziellen Folgen von Cyber-Attacken unter gewissen Voraussetzungen gedeckt, so dass eine derartige Police zu einer Art „eierlegender Wollmilchsau" gegen die Folgen der Verwirklichung unterschiedlichster Risikoszenarien werden kann.

Wolf-Rüdiger Senk

AVW Unternehmensgruppe

Führung / Kommunikation

Ende der analogen TV-Übertragung im Kabel bis Dezember 2018 in Sicht

Die Marktentwicklung bestätigt unsere Prognose, dass bis spätestens Ende 2018 die Voraussetzungen für einen Ausstieg aus der analogen TV-Übertragung vorliegen“, so Thomas Braun, Präsident der ANGA Verband Deutscher Kabelnetzbetreiber e.V. anlässlich der Branchenmesse ANGA COM in Köln. „Wir gehen davon aus, dass die Zahl der Kunden, die digitale Angebote nutzen, auch dieses Jahr stabil weiter steigt.“ Um den Umstieg möglichst reibungslos zu gestalten, fordert die ANGA den Gesetzgeber auf, ein Auslaufen der analogen TV-Übertragung bis spätestens Ende 2019 sicherzustellen. „Bis Ende 2019 dürften die meisten Netzbetreiber die analoge TV-Verbreitung eingestellt haben; Unitymedia beginnt bereits diese Woche mit der Abschaltung. Um Rechtssicherheit für Netzbetreiber und Kunden zu schaffen, sollte der marktgetriebene Umstieg von einer gesetzlichen Regelung flankiert werden, die den spätesten Ausstiegstermin festlegt“, betont Braun.

Das deutsche Breitbandkabel 2017

Breitbandinternet

Alles was Sie zum Thema Breitbandkabel wissen müssen, hier per KLICK als Pdf

Von großer Bedeutung im Rahmen des Umstiegs ist eine einheitliche Kommunikation gegenüber Kunden und Marktpartnern. Die ANGA begrüßt, dass die Landesmedienanstalten diesen Kommunikationsprozess begleiten und engagiert sich im Rahmen des Runden Tischs „Kabel Analog-Digital-Umstieg“ der Landesmedienanstalten.

Das digitale TV-Angebot ist hinsichtlich Umfang und Bild-/Ton-Qualität deutlich attraktiver für die Nutzer. Zudem schafft die Abschaltung der analogen Übertragung zusätzliche Kapazitäten, die ein noch größeres Angebot an linearen und nicht-linearen Fernseh- sowie Internetdiensten mit Bandbreiten im Gigabit-Bereich ermöglichen. Eine gesetzliche Flankierung der Abschaltung des Analogfernsehens würde diese Entwicklung unterstützen.

Jenny Friedsam

Informationen über die ANGA Verband Deutscher Kabelnetzbetreiber e.V.:

Die ANGA vertritt die Interessen von mehr als 200 Unternehmen der deutschen Breitbandbranche. Die Netzbetreiber der ANGA versorgen ca. 17,5 Mio. TV-Kunden. Neben dem umfangreichen analogen und digitalen Fernsehangebot sind über Kabelanschluss auch interaktive Dienste, insbesondere Breitbandinternet und Telefonie verfügbar. Ca. 7,2 Millionen Haushalte nutzen ihren Kabelanschluss auch für breitbandigen Internetzugang und 7 Millionen für Telefonie. Die Netzbetreiber der ANGA treiben damit den Infrastrukturwettbewerb um Breitband¬zu¬gänge und Triple-Play-Bündel aus TV, Internet und Telefonie entschlossen www.anga.de

KUNSTWERK
CARLSHÜTTE

INTERNATIONAL ART EXHIBITION

10/06 — 08/10 2017

250 Künstler aus aller Welt • Länderfokus 2017 Dänischer Pavillon
Fokus-Künstler David Černý, CZ • Sonderprojekt Xu Bing, China
Di—So 11—19 Uhr • Vorwerksallee, 24782 Büdelsdorf • www.nordart.de

Führung / Kommunikation

Zukunftsfähiges Stadtklima beginnt bei den Grünetats in den Kommunen

Die traditionelle Rolle des städtischen Grüns hat sich verändert. Sie geht heute über die ästhetische und raumstrukturierende Wirkung als Element der Stadtgestaltung weit hinaus und umfasst zusätzliche Funktionen: Öffentliche Grünflächen sind Instrumente der Stadtklimatologie. Sie kühlen, spenden Schatten, erzeugen Sauerstoff. Darüber hinaus sind sie wichtig für das Oberflächenwasser-Management, insbesondere mit Blick auf Starkregen. Nicht zuletzt spielen sie eine wesentliche Rolle für das soziale Miteinander der Bürgerinnen und Bürger. So bieten Parks und Grünflächen den Menschen Ausgleichs- und Ruheräume, Sportmöglichkeiten, Naturerfahrungsflächen und vor allem Raum für Begegnung. Dennoch gibt es infolge von Haushaltsengpässen und steigendem Finanzbedarf in anderen Bereichen in vielen Kommunen weiterhin Einsparungen bei den Grünetats der Städte und Gemeinden.

Öffentliche Grünanlagen spielen eine Rolle für das soziale Miteinander von Bürgerinnen und Bürgern. Parks und Grünflächen bieten ihnen Ausgleichs- und Ruheräume, Sportmöglichkeiten, Naturerfahrungsflächen und Raum für Begegnung. Foto: BdB

Grün wertschätzen

Helmut Selders, Präsident des Bund deutscher Baumschulen (BdB) e.V. betont mit Verweis auf das Engagement seines Verbandes, „dass der Wert des Grüns in den Städten weit höher liegt als allgemein bekannt, und dass vor diesem Hintergrund die in vielen Kommunen geführte Debatte über Kosteneinsparungen in den Grünetats nicht zielführend ist.“ Die erste Aufgabe an Kommunen sei es, so Selders weiter, durch Aufklärung und Kommunikation dazu beizutragen, dass Entscheider in Politik und Verwaltung, aber auch die Bürger und die lokale Wirtschaft, den Wert ihrer Grünflächen erkennen. „Bei angekündigten Baumfällungen ist zumeist der Aufschrei in der Nachbarschaft groß, aber über die vielfältigen Leistungen in der Grünflächen- und Baumpflege ist in der Öffentlichkeit nur wenig bekannt.“

Grünqualität weiterentwickeln

Parks, Wald, Äcker, Streuobstwiesen, Grünland, Klein- und Freizeitgärten, Friedhöfe, Straßenbegleitgrün und Wasserflächen: Grünflächen im Stadtgebiet dienen der Naherholung wie dem klimatischen Ausgleich. Öffentliche Grünflächen und insbesondere markante Bäume sind integraler und typischer Bestandteil der europäischen Stadt. Sie zu erhalten und auszubauen ist eine anspruchsvolle kulturelle Aufgabe. Infolge der Veränderungen durch den Klimawandel stellt die Qualitätssicherung der Grünflächen zusätzliche Anforderungen an die Entscheider vor Ort. Im Wettbewerb der Städte um Bürger und Unternehmen geht es immer mehr auch um die Qualität des Freiraums - Städte positionieren sich im Städtemarketing und betonen ihren individuellen Flair und Wiedererkennungswert. Helmut Selders: „Neue Sortimente, neue Formen der Pflanzenverwendung und angepasste Pflege- und Unterhaltungsaufgaben brauchen starke Grünflächenämter. Der BdB und seine Mitglieder stehen den Kommunen zur Seite und bieten mit einem breiten Sortiment in hoher Qualität die Voraussetzungen für hochwertige Bepflanzungen.“ Weitere Informationen und Baumschulen vor Ort finden sich auf www.gruen-ist-leben.de .

Julia Peters

Führung / Kommunikation

Jubiläum: Aktion „Genossenschaft macht Schule“ seit fünf Jahren aktiv

120 erfolgreiche genossenschaftliche Jungunternehmer*innen an vier Schulen in Berlin und Potsdam: Das ist die erste Fünf-Jahres-Bilanz der Aktion „Genossenschaft macht Schule“. 2012 vom BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. und dem Genossenschaftsforum e.V. gestartet, bringt sie Schülerinnen und Schülern das demokratische Modell des solidarischen Wirtschaftens im Schulalltag nahe. „Es ist toll, dass gerade junge Leute sich für das Genossenschaftsmodell begeistern und damit auch so erfolgreich sind“, freute sich BBU-Vorstand Maren Kern anlässlich des Jubiläums.

Die Idee bei „Genossenschaft macht Schule“: Schülerunternehmen gründen sich in enger Kooperation mit Lehrer*innen in der Rechtsform der Genossenschaft – und können dank der Patenschaft einer Wohnungsgenossenschaft von bewährtem Knowhow profitieren. Sämtliche Organe der Schülergenossenschaften – z.B. Vorstand und Aufsichtsrat – werden dabei demokratisch gewählt und durch Schüler*innen besetzt. Kern: „Das ist Demokratie live.“ Auf dieser Grundlage haben sich zwischenzeitlich vier Schülergenossenschaften gegründet.

BBU
VERBAND BERLIN-BRANDENBURGISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.

Vier junge Schülerunternehmen stellen sich vor

Genossenschaftsforum e.V.

Als erste gründete sich die Schülergenossenschaft „Nanofokus“ des berufsbildenden Lette-Vereins Berlin. Hier hat die Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG die Patenschaft übernommen. Die Kreativ-Genossenschaft stellt selbstgestaltete Tücher, Stoffe und Papierdrucke her. Ein wichtiges Tätigkeitsfeld der jungen Genossenschaft liegt zudem in der Organisation der schulischen Modeschauen und Ausstellungen. Jan Blanke, Nanofokus-Aufsichtsratsmitglied: „Uns als Schülern war es wichtig, dass jeder gleichberechtigt sein soll unabhängig von finanziellen Mitteln bzw. Anteilen an der Firma. Hier sind wir alle der Boss. Die Genossenschaft vermittelt Gemeinschaft und Fürsorge für die Firma und ihre Mitglieder.“

Die an der Integrierten Sekundarschule Wilmersdorf beheimatete Schülergenossenschaft „BoZz-Catering“ – Patenschaft durch die „Märkische Scholle“ Wohnungsunternehmen eG – kümmert sich um die kulinarische Versorgung von Mitschüler*innen sowie externen Auftraggebern. Die „PraLenné“ (Gesamtschule Peter-Joseph-Lenné, Potsdam, Patenschaft durch die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG) hat sich auf selbstgefertigte Pralinen spezialisiert. Backspezialitäten produziert die sich derzeit in Gründung befindliche jüngste Genossenschaftsinitiative, „Theos Backstube“ (Theodor-Heuss-Gesamtschule, Berlin, Patenschaft durch EVM Berlin eG).

Anlass zur Entwicklung des Modells der Schülergenossenschaften war für das wissenschaftlich ausgerichtete Genossenschaftsforum und den BBU das „Internationale Jahr der Genossenschaften“ der Vereinten Nationen 2012.

Barbara von Neumann-Cosel
Dr. David Eberhart

Sozialmanagement

Joseph-Stiftung: Stipendiatenprogramm ergänzt Massnahmen in der Flüchtlingshilfe

Die Joseph-Stiftung intensiviert ihr Engagement für Flüchtlinge und Asylbewerber und stellt sich damit ihrer besonderen gesellschaftlichen und sozialen Verantwortung. In nahezu allen Geschäftsbereichen zeigen sich Möglichkeiten, einen Beitrag zur Flüchtlingshilfe zu leisten. Dem Stiftungsrat als Aufsichtsgremium der Joseph-Stiftung ist es ein Anliegen, das Engagement der Stiftung im Bereich der Flüchtlingshilfe kontinuierlich auszubauen.

Die Projektgruppe der Joseph-Stiftung: Nicole Rose (Referentin für Migration, Integration & Monitoring), Bereichsleiterin Personal Michaela Reimann (Mitte) und Katharina Ullrich (rechts daneben), zuständig für Personalentwicklung, zusammen mit Hasan Bryiez (2.v. links) beginnt eine Ausbildung zum Bürokaufmann, Ali Mohammad wird als Stipendiat von der Joseph-Stiftung gefördert.. Foto: Joseph-Stiftung

Grundlage für sämtliche Hilfsmaßnahmen ist deshalb unter anderem ein Beschluss des Stiftungsrates, der festlegt, dass in den Jahren 2015 bis 2017 ein jährlicher Betrag von 75.000 Euro für die Flüchtlingshilfe zur Verfügung gestellt wird. Die konkreten Maßnahmen sind vielfältig und reichen von Stipendien über Spenden bis zur kostenfreien Übernahme von Baubetreuungen.

Förderung im schulischen und beruflichen Bereich

In engem Kontakt mit den Universitäten an den Standorten der Joseph-Stiftung in Bamberg, Erlangen, Nürnberg und Bayreuth werden bis zu zehn Flüchtlinge bei der Aufnahme bzw. Fortführung ihres Studiums unterstützt. In Zusammenarbeit mit den Hochschulen werden Stipendien an junge Geflüchtete vergeben. Diese finanzielle Förderung der Ausbildung wird flankiert von Trainee- und Praktikumsprogrammen im Unternehmen. Zudem besteht das Angebot von beruflicher Orientierungsberatung.

„Bereits bei unserem ersten Stipendiaten hat sich gezeigt, dass die Bereitstellung eines Praktikumsplatzes für die Studenten mindestens genauso wichtig ist“, so Vorstandssprecher Dr. Wolfgang Pfeuffer. Ein 27-jähriger Syrer, der im Bachelorstudiengang Betriebswirtschaftslehre an der Universität Bamberg studiert, arbeitet derzeit im Bereich Controlling. Unter seiner Leitung wurde ein internes Netzwerk ins Leben gerufen,

das bestehenden und neuen Kollegen aus diesem Herkunftsland die Integration erleichtern soll. Inzwischen lernen und arbeiten vier Stipendiaten bzw. Mitarbeiter bei der Joseph-Stiftung. Parallel zum Studium bietet das Unternehmen Trainee- und Werkstudentenstellen korrespondierend zum Studienfach an. Weitere Stipendien in Höhe von 750 Euro pro Monat werden sukzessive in Kooperation mit den Universitäten vergeben. Die Umsetzung gestaltete sich zunächst unerwartet schwierig. Aus Datenschutzgründen sehen sich die Universitäten nicht in der Lage, Stipendiaten zu benennen. Das Engagement in diesem Bereich soll künftig jedoch stärker ausgebaut werden, gerne auch in Kooperation mit der Erzdiözese Bamberg oder dem Caritas-Verband.

Honorarfreie Baubetreuung

Für die Kirchenstiftung „Obere Pfarre“ in Bamberg modernisierte die Joseph-Stiftung 2016 das ehemalige Mesnerhaus am Bamberger Kaulberg. Die angefallenen Planungs- und Bauleitungskosten wurden der Kirchenstiftung dabei nicht berechnet. Das Objekt wurde inzwischen von der Joseph-Stiftung als Pächter der Kirchenstiftung an eine Flüchtlingsfamilie vermietet.

Ebenfalls 2016 wurden in Kooperation mit der Filialkirchenstiftung „St. Urban“ im Bamberger Südwesten Räumlichkeiten im zugehörigen Gemeindezentrum in eine Wohnung für Flüchtlinge umgebaut. Die Joseph-Stiftung übernahm die Architektenleistungen für den Umbau von Gruppenräumen zu einer 3-Zimmer-Wohnung. Auch hierbei verzichtete man auf eine Begleichung der Planungs- und Bauleitungskosten.

Angebote im eigenen Wohnungsbestand

Der Bereich „Wohnen“, zuständig für die Mietobjekte der Joseph-Stiftung, unterstützt Asylberechtigte bei der Suche nach Wohnraum. Aktuell wird bei freiwerdenden Sozialwohnungen geprüft, ob diese für nach Asylrecht anerkannte Flüchtlinge geeignet sind. Zudem werden Wohnungen an örtliche Caritas-Verbände vermietet, die Wohngemeinschaften für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge unterschiedlicher Nationen einrichten. Im Jahr 2016 konnten 53 Wohnungen und Apartments an Flüchtlinge vermietet werden. Dies entspricht etwa 12 % aller im letzten Jahr geschlossenen Mietverträge.

Spenden

Finanzielle Hilfen fließen vorwiegend in Projekte zur Unterstützung von Fördermaßnahmen. Die Joseph-Stiftung stellt Gemeinschaftsräume in bestehenden Wohnanlagen mietfrei als Begegnungsstätten und Kursräume zur Verfügung. Die dort stattfindenden „Erstorientierungskurse“ wurden mit Spenden in Höhe von je 10.000 Euro unterstützt. Zur Förderung von Integrations- und Sprachkursen sowie zur Einrichtung und Finanzierung von Begegnungsstätten hat die Joseph-Stiftung 2016 insgesamt mehr als 32.000 Euro an den Verein Freund statt fremd e. V., die Stadt Bamberg und die Stadt Pegnitz gespendet.

Fortführung des sozialen Wohnungsbaus

Die Joseph-Stiftung wird zukünftig verstärkt auf die Zurverfügungstellung kirchlicher Grundstücke angewiesen sein. Als erfolgreiche Beispiele können ein vergangenes und ein aktuelles Projekt aus dem Bereich „Sozialer Wohnungs- und Städtebau“ dienen:

Bereits im Jahr 2006 entschied sich die katholische Kirche für eine grundlegende Neuordnung des Pfarreiareals „St. Ludwig“ im Nürnberger Stadtteil Gibitzenhof. Heute beherbergt dieses vielfältige soziale Einrichtungen: Einen Speisesaal für Obdachlose, eine Altenpflegeschule, Straßenambulanz, eine Ausgabestelle für Ersatzdrogen und Beratungsangebote. Im Neubau ergänzen eine Kindertagesstätte, ein Hort, eine Stadtteilmensa sowie ein Familienberatungszentrum das Angebot. Das von der Joseph-Stiftung und der Katholischen Kirchenstiftung St. Ludwig realisierte Projekt an der Pfälzerstraße in Nürnberg hat sich damit zum wichtigsten sozialen Träger im Stadtteil entwickelt.

Durch unsere Dresdner Tochtergesellschaft basis|d GmbH wird derzeit das städtebauliches Leuchtturmprojekt „Campus Lorenzo“ in Leipzig vorbereitet. Rund um die Kirche St. Laurentius soll ein urbanes Quartier mit einer Vielzahl kirchlicher Einrichtungen und differenziertem Wohnangebot – auch für Flüchtlinge – entstehen. Der Baubeginn ist für 2018 vorgesehen.

Neues Projekt „Aktiv ankommen“

Neben der Fortführung der Maßnahmen analog zum Jahr 2016 wurde für 2017 das Projekt „Aktiv ankommen“ in Zusammenarbeit mit der Kolping-Dienstleistungs-GmbH Bamberg gestartet. Dieses richtet sich vor allem an diejenigen, die aufgrund ihres unsicheren Bleibestatus ohne zielgerichteter Förderung sind und häufig ohne Perspektiven in den Unterkünften verharren müssen.

Das Projekt möchte zum einen Möglichkeiten der Begegnung für geflüchtete Menschen schaffen. Zum anderen soll die Integration in die Gesellschaft und den Arbeitsmarkt durch eine sinnvolle Beschäftigung, zielgerichtete Kompetenzfeststellung und Spracherwerb forciert werden. Dies soll durch die Kombination beruflicher Erprobung und Qualifizierung in verschiedenen Berufsfeldern im Bamberger Kolping-Center und einer sozialpädagogischen Begleitung der Teilnehmer während der Projektlaufzeit erreicht werden. Die kalkulierten Gesamtkosten des Projekts in Höhe von 46.600 Euro werden vollständig von der Joseph-Stiftung getragen.

Zusammenarbeit stärken, Kooperationen nutzen

Als fruchtbar hat sich die Zusammenarbeit mit den lokalen, vorwiegend ehrenamtlich agierenden, Flüchtlingsinitiativen erwiesen. Gemeinsam mit dem Bamberger Verein Freund statt Fremd e.V. konnte bereits mehreren Flüchtlingsfamilien geholfen werden. Das große Engagement der gemeinnützigen Organisation soll weiterhin finanziell und in praktischer Hinsicht unterstützt werden. Die bestehenden Kontakte zu örtlichen Sozialverbänden, sozialen Dienstleistern und anderen Beteiligten bei Kommunen, Pfarreien und Verbänden bieten vielfältige Chancen, sich weiter aktiv einzubringen – im Sinne des Stiftungszwecks und immer mit Blick auf den sozialen Auftrag kirchlicher Wohnungsunternehmen.

Red.

KUNSTWERK
CARLSHÜTTE

INTERNATIONAL ART EXHIBITION

10/06 — 08/10 2017

250 Künstler aus aller Welt • Länderfokus 2017 Dänischer Pavillon
Fokus-Künstler David Černý, CZ • Sonderprojekt Xu Bing, China
Di—So 11—19 Uhr • Vorwerksallee, 24782 Büdelsdorf • www.nordart.de

Sozialmanagement

Tagung „Wohnen mit Demenz“ – Demenz müssen wir nicht suchen. Die haben wir im Bestand“, so VSWG-Vorstand Dr. Axel Viehweger.

Demenzerkrankungen stellen Betroffene und Angehörige, das Versorgungsnetzwerk im Gesundheits- und Sozialsystem und nicht zuletzt die Wohnungswirtschaft vor vielfältige Herausforderungen. Wie kann „Wohnen mit Demenz“ möglichst selbstbestimmt und zudem eingebunden in adäquate Beratungs- und Unterstützungsstrukturen gelingen? Wie können Zugänge zu demenzerkrankten Menschen gefunden sowie Verständnis für ihre Bedürfnisse und Anliegen gefördert werden? Wie können Angehörige und am Versorgungssystem Beteiligte sensibilisiert, informiert und Kompetenzen im Umgang mit dieser Erkrankung geschult werden? Und wie können Kooperationen und Netzwerke dafür angemessen weiterentwickelt werden?

Diesen Fragen widmete sich die Tagung „Wohnen mit Demenz – Selbstbestimmt und eingebunden“, die in Kooperation zwischen dem Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG), der LandesSeniorenVertretung für Sachsen e. V. (LSVfS) und dem Begleitetes Wohnen e. V. ausgerichtet wurde. Mehr als 170 Teilnehmer folgten der Einladung in die Sächsische Landesärztekammer.

Unsere Gesellschaft wird immer älter. Eine steigende Anzahl von Menschen erreicht auch bei guter Gesundheit ein hohes Alter. Dadurch bedingt steigt auch die Wahrscheinlichkeit für eine Demenzerkrankung. Derzeit wird in Deutschland von einer geschätzten Anzahl von etwa 1,6 Mio. Menschen mit dieser Erkrankung ausgegangen, Tendenz steigend. Die Anzahl an Neuerkrankungen in Deutschland wird auf 256.000 Fälle pro Jahr geschätzt. „Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften nehmen das Thema Demenz sehr ernst und suchen nach möglichen Modellen für ihre Mitglieder, denn Demenz müssen wir nicht suchen. Die haben wir im Bestand“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG.

Anpassungen der Wohnung und des Lebensraumes, insbesondere im Sicherheitsbereich, erhöhen die Lebensqualität demenzerkrankter Menschen und erleichtern Angehörigen die Pflege und Versorgung. „Prämisse ist jedoch eine kontinuierliche Anpassung, da dies bei umfassenden Veränderungen zu zusätzlicher Verwirrung der Betroffenen führt und ebenso zu Verlustängsten durch den Wegfall der vertrauten biogra-

phischen Orientierungspunkte. Gegenstände, die der Orientierung dienen, sollten an den vertrauten Stellen belassen werden. Weiterhin müssen sowohl die Wünsche, Bedürfnisse, Ressourcen und Einschränkungen der Person, als auch die konkreten baulichen, ausstattungsbedingten und sonstigen Umweltbedingungen berücksichtigt werden", erläuterte Alexandra Brylok, Referentin für Soziales und Projekte vom VSWG. Neue ganzheitliche Wohnkonzeptionen sind erforderlich, die der individuellen Nachfrage- und Bedarfssituation der strukturell älter werdenden Bevölkerung gerecht werden.

Wie können bauliche Maßnahmen und technische Systeme unterstützend wirken? Menschen mit Demenz leben häufig in einer Welt der klaren Tagesstruktur und Wiedererkennung bis zum Stadium der dauerhaften Pflege. Das ermöglicht die Anwendung elektronischer Systeme, die mit einer klaren Tagesstruktur programmierbar sind. Abweichungen von der üblichen Struktur können zur Signalgabe, zur Information an Angehörige oder Pflegende führen. Eine funktechnische Vernetzung ist möglich. Für die Bezugspersonen unterstützend sind auch Monitore und Tablets, die bekannte Bilder und Töne aus dem Erleben des Betroffenen wiedergeben. Verschiedene Sicherheitssysteme können Menschen mit Demenz ermöglichen, ohne freiheitsentziehende Maßnahmen sicherer Zuhause zu wohnen. Die Systeme melden zum Beispiel, wenn der Betroffene die Wohnung verlässt. Gut geeignet sind auch Systeme, die den Betroffenen per GPS oder GSM auch nach Verlassen der Wohnung orten können. Bei dem inzwischen großen Angebot an solchen Systemen sollten Angehörige vor allem darauf achten, dass diese alltagstauglich und mit einem unterstützenden Service wie einer Notrufzentrale verbunden sind. Auch rechtliche Belange sind zu berücksichtigen.

Technische Systeme sind einer von vielen Bausteinen, die Menschen mit Demenz und ihr Versorgungsnetzwerk unterstützen können. Diese Sicht spiegelte die Tagung wider. Sie öffnete den Blick auf vielfältige, sich ergänzende, bereichsübergreifende Herangehensweisen, um bei Demenz eine möglichst selbstständige Lebensführung zu erhalten und Betroffene und Angehörige zu unterstützen.

„Im Kern muss Demenz aus einer umfassenden Perspektive (Demenzerkrankte, Wohn- und Lebensarrangement, Alltag und pflegende Angehörige) im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes betrachtet werden. Dies ermöglicht die Generierung nachhaltiger Lösungen. Hierzu bilden wir mit sozialen Dienstleistern und weiteren Institutionen Netzwerke und Kooperationen vor Ort, um gemeinsam Lösungen zur Unterstützung der Betroffenen schaffen zu können", fasste Dr. Viehweger abschließend zusammen.

Vivian Jakob

Die 214 im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) organisierten Wohnungsgenossenschaften sind ein bedeutender Faktor im sächsischen Wohnungsmarkt. Sie bewirtschaften mit insgesamt 274.554 Wohneinheiten 18,4 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes im Freistaat Sachsen und bieten damit rund einer halben Million Menschen ein zukunftssicheres Zuhause. Als Unternehmen erwirtschaften sie mit den jährlichen Umsatzerlösen in Höhe von 1,2 Milliarden Euro einen Anteil von 1 Prozent am sächsischen Bruttoinlandsprodukt und sind für rund 2.350 Mitarbeiter, 53 Auszubildende und 20 Studenten ein verlässlicher Arbeitgeber und sichern gleichzeitig Aufträge sowie Arbeitsplätze in vielen weiteren, die Wohnungswirtschaft flankierenden Branchen. Der VSWG hat seinen Sitz im Verbandshaus in Dresden und ist gesetzlicher Prüfungsverband sowie Fach- und Interessenverband für die im Bundesland Sachsen ansässigen Wohnungsgenossenschaften. Zu seinen Aufgaben zählen unter anderem Information, Beratung sowie Aus- und Weiterbildung der Mitglieder. Zudem übernimmt der Verband die gemeinschaftliche Interessenvertretung der Mitglieder in der Öffentlichkeit.

Personalien

Bundesverband der Fach- und Betriebswirte in der Immobilienwirtschaft e.V. (bfb) – Norman Diehl übernimmt Vorsitz von Manfred A. Bucksch

Der Bundesverband der Fach- und Betriebswirte in der Immobilienwirtschaft e.V. (bfb) feierte im Kurhaus in Wiesbaden sein 25-jähriges Jubiläum. Über 100 Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft waren gekommen, um den Geburtstag mitzufeiern.

Mitgründer des bfb Manfred A. Bucksch gibt den Vorsitz an Norman Diehl weiter.

In der zuvor durchgeführten Mitgliederversammlung wurde ein Generationenwechsel vollzogen. Der Mitgründer des bfb Manfred A. Bucksch ist nach 25 Jahren von den Mitgliedern zum ersten Ehrenvorsitzenden des Verbandes gewählt worden. Gleichzeitig wurde das bisherige Vorstandsmitglied Norman Diehl (Geschäftsführer der Hofheimer Wohnungsbau GmbH) zum neuen Vorstandsvorsitzenden gewählt. Zu seinen Stellvertretern wurden Gabi Nitsch (Inhaberin der ProCasa Immobilienmanagement) sowie Stefan Storz (Geschäftsführer GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH) gewählt. Den neuen Vorstand komplettieren Ralph Schüler (Vorstandsvorsitzender der Südwestdeutschen Fachakademie), Holger Münch (Gewobau Rüsselsheim) sowie Patric P. Kutscher (masterclass education). 1991 haben sich bundesweit Immobilienfachwirte und Führungskräfte der Immobilienwirtschaft zum bfb, Bundesverband der Fach- und Betriebswirte in der Immobilienwirtschaft e.V. zusammengeschlossen. Das Netzwerk umfasst das gesamte Spektrum der Immobilienwirtschaft. Die Mitglieder des bfb repräsentieren sämtliche Facetten der Immobilienwirtschaft. Sie sind Experten für Wohnungs- und Gewerbeimmobilien, Facility Management, WEG-Verwaltung, Finanz- und Kreditwesen, Assetmanagement, Immobilienanlagen, Stadt- und Raumplanung, Architektur und Liegenschaftswesen.

Norman Diehl