vdwmagazin

LABORVERSUCH!
EXPERIMENT!

BIS AN DIE SCHMERZ-GRENZE!

>>> Mehr ab Seite 8

Fachtagung Digitalisierung
28. Februar in Hamburg

auftakt mit Minister
Olaf Lies Gast beim vdw

Zukunft? Zukunft!
37. Zwischenahner Gespräch

Wie digital sind wir?
Verbände legen Studie vor

Fürs Gemeinwohl
Mehr Bauland entwickeln

1 2018

Machen Sie Ihre Immobilie fit mit einem zukunftsfähigen Netz.

Bieten Sie Ihren Bewohnern den Zugang zu vielfältigen Multimedia-Angeboten. Mit dem leistungsstarken Hybridnetz von Vodafone Kabel Deutschland, der idealen Kombination aus Glasfaser- und Koaxialkabel. Eine Entscheidung für die Zukunft.

- Digitales Fernsehen – auch in HD-Qualität
- Zeitflexibel fernsehen – mit dem Digitalen HD-Video-Recorder[1]
- Top-Filme und Serien auf Abruf mit der Vodafone Videothek[2]
- Internet mit Kabel-Power – mit bis zu 500 Mbit/s im Download bereits in einigen Ausbaugebieten verfügbar[3]
- Telefon-Anschluss – einfach und günstig über das Kabel[3]
- Kabel Internet Telemetrie – Bandbreite für Ihre Immobilie[4]

Mehr zu den Produkten und zur Verfügbarkeit unter

vodafone.de/immobilienwirtschaft

The future is exciting.

Ready?

vodafone

1 Kopiergeschützte Sendungen (z.B. bestimmte Programme/Vodafone Videothek und TV-Mediathek) können aufgrund der Zusatzanforderungen einiger Programmveranstalter nicht angehalten, gespult oder aufgenommen werden. Bis zu 200 Stunden Aufnahmekapazität beim Digital-HD-Recorder Standard, bis zu 600 Stunden beim Digital-HD-Recorder XL und bei der GigaTV 4K Box. Aufnahmezeiten beziehen sich auf SD-Qualität. **2** Das Video on Demand-Angebot von Vodafone ist in immer mehr Städten und Regionen der Kabel-Ausbaugebiete von Vodafone verfügbar. Prüfung auf vodafone.de/vod. Voraussetzungen sind ein 862-MHz-Hausnetz, ein mit einer GigaTV 4K Box, einem Digital-HD-Recorder oder einem Digital-HD-Receiver von Vodafone Kabel Deutschland ausgestatteter, kostenpflichtiger Kabel-Anschluss bzw. Vodafone TV Connect-Vertrag sowie ein Internet-Anschluss. Empfohlene Bandbreite mindestens 10 Mbit/s. **3** Vodafone Kabel Deutschland Internet- und Phone-Produkte sind in immer mehr Ausbaugebieten von Vodafone Kabel Deutschland mit modernisiertem Hausnetz (862 MHz) verfügbar. Die Maximalgeschwindigkeit von 500 Mbit/s ist im Ausbaugebiet in ersten Städten und Regionen mit modernisiertem Hausnetz verfügbar. Weitere Städte und Regionen folgen. Bitte prüfen Sie, ob Sie die Produkte von Vodafone Kabel Deutschland in Ihrem Wohnobjekt nutzen können. Call-by-Call und Preselection nicht verfügbar. **4** Kabel Internet Telemetrie ist in immer mehr Ausbaugebieten von Vodafone Kabel Deutschland verfügbar. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Stand: Januar 2018

Vodafone Kabel Deutschland GmbH · Betastraße 6–8 · 85774 Unterföhring

TITELFOTO: Ein fast unscheinbares Zweifamilienhaus in Osnabrück-Hellern steht geradezu symbolhaft für das Bemühen der Wohnungswirtschaft, auch im freifinanzierten Wohnungsbau bezahlbare Mieten anbieten zu können. Das Stephanswerk ist mit dem Projekt nach eigener Aussage „an die Schmerzgrenze“ gegangen. Wie es gelungen ist, lesen Sie auf den Seiten 8 und 9.
Foto: Stephanswerk

magazin I.18

06

12

34

57

VDW

02 Vorwort
03 auftakt 18
06 Zwischenahner Gespräch
08 Projekt Stephanswerk
10 Start „DiverCity“

51 Namen und Nachrichten
56 Zur Person
57 Quartier „Sturmbäume“
58 Smart Home
60 Rolf Kalleicher verabschiedet

Thema – Analyse – Vision

12 Serie: Digitalisierung
16 Cyberkriminalität
18 Live-Chat mit Mietern
20 Studie zu den Baukosten
24 Bauland
26 200 Jahre Raiffeisen
31 Indexmiete
34 Serie: Freiraumplanung
38 Young Leader Network
42 Asbesttagung
47 Neuer Ausschussvorsitz
48 Volkswagen Immobilien

» Die Menschlichkeit einer Gesellschaft zeigt sich nicht zuletzt daran, wie sie mit den schwächsten Mitgliedern umgeht. «

Helmut Kohl, ehemaliger deutscher Bundeskanzler (1930-2017)

Heiner Pott, Verbandsdirektor

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Ein Dach über dem Kopf sollte selbstverständlich sein. Zumal in einer kultivierten Zivilgesellschaft wie unserer. In einem Land, dessen Wohlstand nie größer war. Dessen Wirtschaft auf Hochtouren läuft. Dessen Arbeitsplatzbilanz glänzend ist. Und dessen Mittelschicht keinen internationalen Leistungsvergleich scheuen muss. Doch gerade diese Menschen, die ganz maßgeblich dazu beitragen, dass unser Alltag gelingt, werden am Wohnungsmarkt zusehends verprellt. Für die kleinen und großen Helden, die uns Brot und Butter verkaufen, die für Sicherheit und Ordnung sorgen, die uns pflegen und die sich um unsere Kinder kümmern, sind Wohnungen in urbanen Zentren fast unerschwinglich geworden.

Wir als sozial orientierte Wohnungswirtschaft haben seit vielen Jahren immer und immer wieder auf die wachsenden Probleme hingewiesen: auf fehlenden bezahlbaren Wohnraum, auf steigende Mieten als Reaktion auf zu geringe Angebote, auf falsche oder unzureichende Investitionsanreize und auf überzogene Regulierungen. Nun – und das ist die Hoffnung, die wir mit den Koalitionsvereinbarungen in Berlin und den Ankündigungen von Minister Olaf Lies auf niedersächsischer Ebene verbinden – kündigt sich endlich eine Kehrtwende an.

Der Preisdruck an vielen lokalen Wohnungsmärkten – und da müssen wir nicht bis nach München oder Frankfurt gucken, die Probleme gibt es beispielsweise auch in Lüneburg oder Oldenburg – hat enorm zugenommen. Familien mit kleineren oder mittleren Einkommen können schlicht nicht mehr mithalten. Der mietendämpfende Einfluss der vdw-Mitgliedsunternehmen ist vielerorts begrenzt und wird von Vermietern ad absurdum geführt, die langjährige Bestandsmieter vertreiben, um mit einem zahlungskräftigeren Klientel Geschäfte zu machen.

Wir wollen mit der Landesregierung intensiv im „Bündnis für bezahlbares Wohnen" alle Möglichkeiten ausloten. Ein Grundkonsens ist bereits erreicht. Das ist ein gutes Signal. Der vdw wird sich stark machen für mehr Pragmatismus, denn wir haben kein Erkenntnisdefizit, sondern ein Handlungsdefizit. Wir müssen die Baukosten nachhaltig senken. Grundstücksspekulationen muss ein Riegel vorgeschoben werden. Wir benötigen eine einheitliche Bauordnung, die dem seriellen Wohnungsbau Vorschub leistet und Genehmigungsbehörden entlastet. Die mittelbare Belegung muss zentraler Bestandteil der Förderpolitik werden. Die kommunalen Stellplatzverordnungen sind nicht in Stein gemeißelt. Wir brauchen neue Bauideen – die 100 Tausend Dächer Initiative des GdW zeigt schon in die richtige Richtung. Beim 37. Zwischenahner Gespräch werden wir diese und andere Ideen mit Minister Lies, Bausenator Dr. Joachim Lohse und weiteren Experten diskutieren.

Auf Bundesebene wollen Union und SPD ebenfalls wohnungspolitische Akzente setzen. Für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus stellt der Bund bis 2021 zusätzliche zwei Milliarden Euro zur Verfügung; eine entsprechende Grundgesetzänderung soll auf den Weg gebracht werden. Bei der energetischen Gebäudesanierung setzt der Bund durch eine steuerliche Förderung und eine Investitionszulage neue Anreize. Ebenfalls positiv ist die Beseitigung der steuerlichen Hemmnisse für Wohnungsunternehmen bei der Stromerzeugung. Die Zusage, dass die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) Städten und Gemeinden ein Vorkaufsrecht und Preisvorteile für Grundstücke des Bundes einräumt, wird sich als wirkungsvoller Schritt erweisen. Gerade auch für das Flächenland Niedersachsen ist zudem das angekündigte Baukindergeld ein wirksames Instrument, um in ländlichen Regionen den Grunderwerb zu fördern.

Völlig unnötig sind dagegen die Verschärfung der schon jetzt restlos missratenen Mietpreisbremse, die Senkung der Modernisierungsumlage auf acht Prozent und die Einführung einer Kappungsgrenze.

Wie sich das alles auswirkt, bleibt abzuwarten. Der Druck ist groß, die Zahl der Sozialwohnungen nimmt dramatisch ab. Es muss dringend nachgebessert werden. Gleichwohl sind explodierende Neubauzahlen kurzfristig sicherlich nicht zu erwarten. Die Kapazitäten der Bauwirtschaft und des Handwerks scheinen dafür nicht auszureichen. Dennoch: Die neue Bundesregierung und auch das niedersächsische „Bündnis für bezahlbares Wohnen" werden sich letztlich an Zahlen messen lassen müssen. ←

(v.l.n.r.) Festredner Dr. Willms Buhse, Verbandsdirektor Heiner Pott, Minister Olaf Lies, Verbandsratsvorsitzender Andreas Otto.

vdw-Jahresauftakt erstmals im Alten Rathaus von Hannover / Minister Olaf Lies zu Gast

Bündnis für bezahlbares Wohnen: Idee findet breite Zustimmung

Hannover. Mit einem sehr erfolgreichen „auftakt 18“ ist der vdw ins neue Jahr gestartet. Erstmals fand die Kombination aus Fachtagung und Neujahrsempfang im zentral gelegenen Alten Rathaus von Hannover statt. Offenbar ein geglückter Ortswechsel, denn der vdw konnte annähernd 250 Gäste begrüßen – so viel wie nie zuvor. Und die Kommentare der Teilnehmer waren einhellig: Die besondere Atmosphäre des historischen Gebäudes, ein breit gefächertes Programm und intensive Gespräche über die Situation an den Wohnungsmärkten haben für einen rundum gelungenen Tag gesorgt.

An allen Ecken und Enden des Verbandsgebietes fehlt bezahlbarer Wohnraum. Die Suche nach effektiven Lösungen beschäftigt Politik und Wohnungswirtschaft seit rund fünf Jahren. Um endlich einen Schritt voranzukommen, hat Verbandsdirektor Heiner Pott beim Neujahrsempfang der neuen Niedersächsischen Landesregierung ein „Bündnis für Wohnen“ vorgeschlagen. Ziel müsse es sein, in den nächsten Jahren die Neubauzahlen kontinuierlich zu steigern. „Auch der Sozialwohnungsbau muss angekurbelt werden. Denn es ist unerträglich, dass heute selbst Normalverdiener mit ihren Familien in unseren Städten große Schwierigkeiten haben, eine bezahlbare Wohnung zu finden“, sagte Pott. An Umwelt- und Bauminister Olaf Lies, der erstmals in seiner neuen Funktion Gast bei der Wohnungswirtschaft war, appellierte der Verbandsdirektor: „Die Zeit drängt. Wir brauchen dringend ein Signal für mehr bezahlbaren Wohnungsbau.“

Minister Lies zeigte sich „dankbar für das Angebot“ und schlug eine Präzisierung vor: „Es sollte ein Bündnis für bezahlbares Wohnen sein.“ Lies mahnte, nicht in Hektik zu verfallen. Andererseits seien schnelle Resultate erforderlich. Er nahm den Bund in die Pflicht, den sozialen Wohnungsbau auch über 2019 finanziell zu unterstützen. Die dazu nötige Grundgesetzänderung müsse unbedingt erreicht werden.

In seiner ersten Rede vor der Wohnungswirtschaft sprach der neue Bauminister eine Vielzahl aktueller Themen an. Die Palette reichte vom Ankauf von Belegrechten, einer Quotenregelung für den sozialen Wohnungsbau, dem Bedarf an barrierearmen, generationengerechten Wohnungen, einer Modifizierung der Landesbauordnung und der Städtebauförderung bis hin zur Mietpreisbremse, die nach Ansicht von Lies „den Investoren nicht geschadet hat“, aber auch die erwartete regulierende Wirkung noch nicht erzielt habe.

Noch im Januar gab es erste Vorgespräche, um das „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ auf den Weg zu bringen. Zahlreiche immobilienwirtschaftliche Verbände, der Mieterbund und die Architektenkammer hatten sich frühzeitig der Initiative des vdw angeschlossen. „Wir wollen die Baukostenentwicklung in den Griff bekommen und die öffentliche Wohnungsbauförderung neu justieren. Außerdem sollen die Städte ihre Steuerungskraft in der Baulandpolitik zurückgewinnen. Dazu müssen Land, Kommunen, Vermieter und Mieter an einen Tisch“, betonte Pott.

(v.l.n.r.) Göttingens Oberbürgermeister Rolf-Georg Köhler, Ex-Verbandsdirektor Bernd Meyer, Rechtsanwalt Albrecht Reimann, Manfred Jonas (ehemals Deutscher Mieterbund), vdw-Verbandsdirektor Heiner Pott, Spar-und-Bauverein-Vorstand Heinz Wensing.

Michael Deeg, Analyse & Konzepte und Matthias Neu, Professor an der Hochschule Darmstadt

Patrick Ney und Kai Fischer

Hans-Dieter Brand, Geschäftsführer NEULAND Wolfsburg

Der vdw blickt den Beratungen optimistisch entgegen. Auf kommunaler Ebene funktionieren Bündnisse zum Wohnen auf in einigen Städten bereits sehr gut. Außerdem hat die Wohnungswirtschaft schon mehrfach konstruktiv mit dem Land zusammengearbeitet, unter anderem in der Konzertierten Aktion Bauen und Wohnen, in der Flüchtlingsinitiative „Niedersachsen packt an“, in der „Sicherheitspartnerschaft im Städtebau“, bei Fragen zur Quartiersentwicklung und in der Klimaschutzagentur. Darüber hinaus ist die Investitionsbereitschaft der vdw-Mitglieder noch nie so groß gewesen wie derzeit: Im vorigen Jahr haben die Ausgaben für Neubau und Bestandsentwicklung erstmals die Eine-Milliarde-Euro-Grenze übertroffen. „Die Erfolgsaussichten eines Wohnungsbau-Bündnisses sind also gut“, meinte Pott.

Neben der Politik stand beim „auftakt 18“ vor allem das Megathema „Digitalisierung“ im Mittelpunkt. Verbandsdirektor Pott sprach zu Beginn von einem „Transformationsprozess für die gesamte Branche“. Matthias Neu, Professor an der Hochschule Darmstadt und dort auch als „Auslandsbeauftragter“ aktiv, berichtete zum Einstieg von seinen Erlebnissen im Silicon Valley. Die Region rund um San Francisco ist Standort für die weltweit größten IT-Unternehmen. „Dort geht es um Ideen, Geld, Kontakte, Technologien, Informationen und Prozesse“, berichtete Neu. Von dem dort vorherrschenden Denken sei Deutschland noch sehr weit entfernt. Neu forderte die Politik auf, sich dringend mit den Kernfragen der Digitalisierung zu beschäftigen: „Und das ist allein mit dem Ausbau des Breitbandkabelnetzes nicht getan.“

Michael Deeg von Analyse & Konzepte fasste anschließend die wichtigsten Ergebnisse der Unternehmensbefragung im Bereich von vdw und VNW zusammen (weitere Informationen dazu ab Seite 12). In erster Linie erwarten sich die Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften von digitalisierten Prozessen eine Effizienzsteigerung im Unternehmen. Vielfach wird allerdings konstatiert, dass eine Digitalisierungsstrategie fehlt. Pott und sein VNW-Amtskollege Andreas Breitner kündigten an, dass die Verbände weiter intensiv über Digitalisierungsthemen informieren werden.

Über das Nachbarschaftsnetzwerk nebenan.de und die Partnerschaft mit der Stadt Hannover informierten Kai Fischer und Patrick Ney (weitere Informationen dazu auf den Seiten 58/59). Bundesweit gibt es nach Angaben von nebenan.de bereits 600 000 Nutzer. Die Plattform entfaltet ihre Wirkung vor allem auf kleinräumiger, lokaler Ebene.

Zwei vdw-Mitgliedsunternehmen gaben einen Einblick in ihre „digitale Agenda“. Hans-Dieter Brand, Geschäftsführer der NEULAND in Wolfsburg, stellte unter anderem das digitale „Neuland Service Center“ vor, das seit November in allen Geschäftsstellen im Einsatz ist. Verbesserte Abläufe und mehr Kundenzufriedenheit – das ist das Ziel dieser Neuerung, die u.a. auf einer App basiert.

Die aus Sicht von Dr. Frank Eretge wichtigsten Argumente, warum sich die Wohnungswirtschaft mit der Digitalisierung befassen sollte:

- *Kommt sowieso!*
- *Ist megaanstrengend!*
- *Macht Spaß!*
- *Ist nicht delegierbar!*
- *Braucht jede Menge Ressourcen!*
- *Braucht und bringt neue Mitarbeiter!*
- *Braucht eine Strategie!*

Dr. Frank Eretge, Geschäftsführer Grundlach Immobilien

Dr. Frank Eretge, Geschäftsführer von Gundlach Immobilien, beschrieb lebhaft die schrittweise Umsetzung digitaler Anwendungen im Unternehmen: Mieterakte, Rechnungslegung, Wohnungsübergabe, Verkehrssicherung u.v.m. – alles digital oder wie Eretge einschränkte „zumindest teil-digital". Er ermunterte seine Kollegen „einfach anzufangen". Das gelte übrigens auch für den Einsatz sozialer Medien in der Kommunikation mit Kunden und Mitarbeitern.

Architekt Siegfried Wernik, Geschäftsführer von DhochN in Berlin, lenkte den Blick auf die zunehmende Technisierung in der Bauwirtschaft. Um den Begriff „BIM Building Information Modelling" machte er dabei bewusst einen Bogen. Denn die Auswirkungen von Digitalisierung sind nach Ansicht Werniks vielschichtiger: „Es geht um modellbasierte, digitale und interdisziplinäre Planungs- und Kollaborationsprozesse in der Bauwirtschaft." Planen, bauen und betreiben – alle Phasen des Gebäudemanagements müssen in der digitalen Transformation beachtet werden.

Einen ebenso kurzweiligen wie informativen Festvortrag hielt Dr. Willms Buhse aus Hamburg. Der gebürtige Langenhagener ist bundesweit anerkannter Digitalisierungs-Experte, auf dessen Rat zahlreiche Unternehmen und Institutionen vertrauen. Im Alten Rathaus skizzierte Buhse aktuelle Entwicklungen im Bereich der Digitalisierung: „Der Kuchen wird neu verteilt. Die Mutigen werden gewinnen. Und die sitzen praktisch alle im Silicon Valley. Das ist eine Gefahr für unsere Gesellschaft." Hinsichtlich der „Zukunftsfähigkeit der deutschen Wirtschaft" habe er jedenfalls kein gutes Gefühl. Als wesentliche Handlungsfelder für die digitale Transformation nennt Buhse Strategie, Kundenbeziehungen, digitale Produkte und Dienstleistungen,

Siegfried Wernik, Geschäftsführer DhochN Berlin

digitale Prozesse, soziale Zusammenarbeit, digitale Denkweise, Transformationsmanagement und einen digitalen Führungsanspruch.

Der nächste vdw-Jahresauftakt findet am 10. Januar 2019 wieder im Alten Rathaus Hannover statt. ←

FACHTAGUNG DIGITALISIERUNG AM 28. FEBRUAR 2018 IN HAMBURG.

Fachtagung Digitalisierung am 28. Februar in Hamburg. Zu den Referenten zählen u.a. der Mathematiker und Publizist Prof. Dr. Gunter Dueck, Udo-Ernst Haner vom Fraunhofer-Institut, Prof. Dr. Thomas Nern von der HAWK Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst. Hildesheim/Holzminden/Göttingen und SAP-Experte Tobias Decker.

TERMIN

DER NIEDERSÄCHSISCHE STAATSPREIS FÜR ARCHITEKTUR WIRD AM 14. JUNI 2018 IN HANNOVER VERLIEHEN. DER WETTBEWERB STEHT IN DIESEM JAHR UNTER DEM MOTTO „BAUEN FÜR WIRTSCHAFT UND VERWALTUNG".

37. Zwischenahner Gespräch mit prominenten Gästen

Traditionsreiches Stelldichein von Politik, Gesellschaft und Wirtschaft

Bad Zwischenahn. Der Niedersächsische Bauminister Olaf Lies und der Bremer Bausenator Dr. Joachim Lohse stehen an der Spitze der Referenten und Diskussionsteilnehmer beim diesjährigen Zwischenahner Gespräch. Zum 37. Mal veranstaltet der vdw die Traditionsveranstaltung, die am 12. und 13. April stattfindet. Leitthema der Tagung: „Zukunft? Zukunft!"

Der Blick geht also voraus. Und dafür hat der vdw eine Auswahl herausragender Fachleute ins Seehotel Fährhaus eingeladen. Den Anfang wird der Publizist Wolf Lotter machen. Eine Edelfeder im deutschen Journalismus und unter anderem seit Jahren Hauptautor des Wirtschaftsmagazins brandeins. Er wird ergründen, was unsere Gesellschaft derzeit ausmacht, was sie bewegt und wie sie sich entwickelt.

Hans Sartoris, Geschäftsführer der Stadtbau Würzburg, und Lorenz Hansen, Geschäftsführer von Gundlach-Immobilien Hannover, berichten aus der Sicht von Wohnungsunternehmern, an welchen Stellschrauben es sich zu drehen lohnt, um die Firma „zukunftsfit" zu machen.

Lars Reckermann, Chefredakteur der Nordwest-Zeitung in Oldenburg, spricht im Anschluss mit Senator Lohse und Minister Lies über Herausforderungen an die Landespolitik und Lösungsansätze für den Wohnungsmarkt.

Der zweite Tag beginnt völlig un-wohnungswirtschaftlich. Im Gespräch mit Reckermann wird DFB-Präsident Reinhard Grindel die Frage klären, ob unsere Nationalmannschaft bei der anstehenden Fußball-Weltmeisterschaft erfolgreich den Titel verteidigen kann. Wesentlich ernster dürften die Probleme sein, die Prof. Dr. Harald Simons (empirica), Peter Ache (Redaktionsleiter für den Immobilienmarktbericht der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Deutschland) und GdW-Präsident Axel Gedaschko diskutieren. Ihnen geht es um die „Zukunft der Wohnungsmärkte" und die Frage, wie kann endlich das Angebot an bezahlbaren Wohnungen nachhaltig erhöht werden.

Zum Abschluss des Zwischenahner Gespräches wird sich die Trendforscherin Birgit Gebhardt dem Thema widmen: „Vernetzter wohnen, schlauer leben – wie die intelligente Vernetzung unseren Alltag verändert".

Spannend, unterhaltsam, informativ – das Zwischenahner Gespräch präsentiert sich auch mehr als 40 Jahre nach seiner Premiere voller Elan. ←

Zukunft?

Zukunft!

Prof. Dr. Harald Simons

Wolf Lotter

Birgit Gebhardt

Andrea Reil

Hier sind Lösungen!

Axel Gedaschko

Dr. Joachim Lohse

Zukunft der Wohnungsmärkte

Reinhard Grindel

WM … Her mit dem Titel!

Lars Reckermann

Peter Ache

Olaf Lies

Hans Sartoris

Zukunftsfit?

Lorenz Hansen

„Wir haben nichts zu verlieren“

Interview mit den Geschäftsführern vom Stephanswerk Osnabrück, Ulrich Saremba und Johannes Baune

Die „Neue Osnabrücker Zeitung“ nennt das aktuelle Bauvorhaben des Stephanswerks im Osnabrücker Stadtteil Hellern ein „Experiment für bezahlbare Wohnungen“. Tatsächlich mutet es an wie ein wohnungswirtschaftlicher Laborversuch; denn das freifinanzierte Zwei-Familien-Haus wurde nach Fertigstellung zu einem Preis vermietet, an dem die Wohnungsgesellschaft, die in der Trägerschaft des Bistums Osnabrück und des Bischöflichen Stuhls zu Osnabrück steht, nichts verdient. Wie es dazu kam und welche Wirkung man sich davon verspricht, darüber hat das magazin mit Ulrich Saremba und Johannes Baune, den Geschäftsführern des Stephanswerks, gesprochen.

magazin: Was genau hat das Stephanswerk gerade in Osnabrück-Hellern gebaut?
Ulrich Saremba: Eigentlich ein ganz normales zweigeschossiges Wohnhaus – zwei große familiengerechte Wohnungen mit je 105 qm und je zwei großen Kinderzimmern, ein zentrales Treppenhaus, aus Kostengründen normaler KfW-Standard, keine Barrierefreiheit und damit auch kein Aufzug, aber mit zweckmäßigen Raumaufteilungen und solider Bautechnik.

magazin: Sind die Wohnungen schon bezogen? Wie hoch ist die Miete?
Johannes Baune: Ja, beide Wohnungen sind von Familien bewohnt und brauchten gar nicht groß beworben zu werden. Wir haben sie gezielt Interessenten angeboten, die schon länger bei uns auf der Warteliste für größere Wohnungen standen. Die waren heilfroh über das Angebot – hinzu kommt der Mietzins von nur 6,00 Euro je Quadratmeter, für diesen begehrten Wohnstadtteil ein außergewöhnlicher Preis für frei finanzierten Wohnraum.

magazin: Wie haben Sie das denn gemacht?
Saremba: Wir haben für dieses Projekt einfach mal den Aspekt der Rendite neu definiert. Aber der Reihe nach: Auf einem von uns vor Jahren bebauten Grundstück gab es noch eine Restfläche mit ehemals ungeklärtem, aber jetzt möglichem Baurecht. Es hat über die Jahre nur Kosten für Unterhalt und Pflege verursacht ... wenn man so will: praktisch eine Negativrendite. Dann haben wir uns gesagt, wir müssten ein Zeichen setzen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum – und dann haben wir gerechnet…

Neben einem Zweifamilienhaus in Hellern hat das Stephanswerk drei weitere sozial orientierte Neubauprojekte im Visier. Ebenfalls in Osnabrück-Hellern entstehen derzeit fünf öffentlich geförderte Wohnungen; der Mietpreis wird bei 5,60 Euro pro Quadratmeter liegen. Direkt in Osnabrück (siehe Bild) und in Bersenbrück beginnen im Frühsommer die Bauarbeiten für zwei Wohnhäuser, die für Obdachlose vorgesehen sind.

magazin: …mit spitzem Bleistift?
Saremba: …mit sehr spitzem – und zuerst einmal den Wertansatz für das Grundstück in der Kalkulation völlig außen vor gelassen. Unser Gedanke war: Es hat uns vorher keine Rendite gebracht und braucht es auch künftig nicht. Wir haben also nichts zu verlieren. Zweitens haben wir die Arbeit unserer eigenen Planungsabteilung zu Selbstkosten eingebracht, die „Muskelhypothek" also. Als Wohnungsbaugesellschaft in Trägerschaft des Bischofs von Osnabrück schauen wir bei diesem Bauvorhaben auf die Sozialrendite: zwei Familien, die dort jetzt mit günstigen Voraussetzungen leben und sich entfalten können.

magazin: Ist dieser Mietpreis ein Versprechen für die nächsten zehn Jahre oder sogar noch darüber hinaus?
Saremba: Diese Miete unterliegt künftig den gleichen Spielregeln wie überall. Mietsteigerungen sind also im Laufe der Zeit im gesetzlichen Rahmen durchaus normal – halt nur auf niedrigerer Ausgangsbasis.

magazin: Sie sagen, an dieser Miete verdient das Stephanswerk nicht einen Cent. Etwas provokant gefragt: Ist das jetzt Ihr neues Geschäftsmodell?
Baune (muss schmunzeln): Auch wenn wir eine kirchliche Wohnungsbaugesellschaft sind: Wir sind ja keine Kuh, die auf Erden gemolken, aber vom Himmel gefüttert wird. Wir müssen schon eine gute nachhaltige Balance halten zwischen Wirtschaftlichkeit und sozial engagiertem Handeln. Das Projekt in Hellern ist ein Experiment, ein Modell für die eine oder andere Wiederholung. Ein zweites Haus mit fünf Sozialwohnungen ist derzeit im Bau, das wird klassisch mit öffentlichen Mitteln finanziert, die Mieten liegen bei 5,60 Euro. Die Objekte können wir dann im wirtschaftlichen Alltag über die Jahre gut vergleichen.

magazin: Was könnten Politik und Verwaltung vom Projekt in Hellern lernen?
Baune: Wir möchten und brauchen niemanden belehren. Unsere Partner in Rat und Verwaltung sind sehr kompetent und tun ihr Bestes zur Schaffung neuer Baugebiete, mit Nachverdichtungen hier und da usw. Auch die bei vielen Kommunen und auch in Osnabrück inzwischen vorgenommenen Festsetzungen von Sozialquoten bei der Baulandvergabe tragen zur Schaffung von bezahlbaren Wohnungen bei, wenn die Quote denn maßvoll ist. Unser Projekt kann aber ein Signal senden: Es lohnt sich, mal bis an die Grenzen zu gehen. Wir fragen uns: Müssen Grundstücke immer zu Höchstpreisen vergeben werden? Kann man nicht im Verbund mit Kommunen oder auch privaten Grundstückseigentümern gemeinsam die Ziele viel besser erreichen? Bei der Kalkulation einer Miete gehen doch die Kosten des Grundstücks inzwischen mit 15 bis 20 Prozent der Gesamtaufwendungen ein. Hier gibt es insoweit erhebliche nutzbare Spielräume.

magazin: Was plant das Stephanswerk in nächster Zeit?
Baune: Wir sind ja im ganzen Bistumsgebiet tätig, also über das Osnabrücker Land und das Emsland hinauf bis zur Hansestadt Bremen und zur Nordseeküste und dürfen daneben auch besondere Projekte realisieren wie den Bau von Altenpflegeheimen, Kindergärten, Pfarrzentren usw. Da müssen wir sorgsam mit unseren Ressourcen umgehen. Im besonderen Fokus bleibt aber immer die Schaffung von neuen Wohnungen – für Jung und Alt. In Lingen stellen wir z.B. in diesem Jahr ein neues Studentenwohnheim fertig, und an zwei Standorten in der Stadt und in Bersenbrück beginnen wir mit dem Bau von Wohnhäusern, in denen es jeweils im Erdgeschoss betreute Lernwohnungen für Obdachlose gibt, und sogar eine Krankenwohnung für Obdachlose, ab dem 1. OG dann Wohnungen für Jedermann. Auch mit diesen Häusern werden wir Erfahrungen sammeln, wie es im Alltag und im Miteinander der Hausgemeinschaft funktioniert.

magazin: Da sind wir gespannt.
Saremba/Baune: Wir auch.

magazin: Meine Herren, vielen Dank für das Gespräch. Wir wünschen Ihnen für die anstehenden Aufgaben stets eine glückliche Hand. ←

Bundesministerium erteilt Polizei, Difu und vdw Forschungsauftrag

Nach Transit nun DiverCity

Hannover/Bremen. Die Sicherheit in Stadtquartieren steht im Fokus eines dreijährigen Forschungsprojekts, das vom Bundesministerium für Bildung und Forschung gefördert wird. Als Projektkoordinator von „DiverCity“ fungiert das Landeskriminalamt Niedersachsen, Verbundpartner sind das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) und der vdw Niedersachsen Bremen. In einem wissenschaftlichen Beirat sitzen unter anderem Vertreter des GdW, der NBank, der kommunalen Spitzenverbände sowie verschiedener universitärer Einrichtungen. Nach dem erfolgreich abgeschlossenen Projekt „Transit“, an dem unter anderem auch vdw-Mitgliedsunternehmen aus Emden, Braunschweig und Lüneburg beteiligt waren, ist „DiverCity“ ein weiterer Ansatz, die Zusammenarbeit insbesondere zwischen Wohnungswirtschaft, Kommunen und Polizei zu intensivieren und zu verstetigen.

Ziel des Vorhabens ist es, einen Überblick über bestehende Strategien, Konzepte, Maßnahmen und Kooperationen in Bezug auf diversitätsorientierte Ansätze zur Erhaltung und Schaffung von Sicherheit in deutschen Städten zu gewinnen, vertiefend an Fallstudien zu untersuchen und übertragbare Sicherheitskonzepte für das Wohnquartier zu schaffen. Der Fokus liegt auf der Verknüpfung von kriminalpräventiven und sicherheitsrelevanten Aspekten, kommunalen Aktivitäten und wohnungswirtschaftlichen Fragestellungen, die für die Entwicklung neuer und bestehender Wohnraumquartiere von Bedeutung sind.

Der vdw wird als Verbundpartner Fragen rund um das Wohnungswesen beleuchten sowie über wohnungspolitische Grundlagen, wohnungswirtschaftliche Perspektiven und Aspekte der Wohnraumversorgung berichten. Dabei werden sowohl aktuelle Fragen berücksichtigt, die für die tägliche Arbeit im Wohnungsunternehmen von Bedeutung sind, als auch rechtliche Fragestellungen und Veränderungen. Im Projekt wird der vdw die Belange der Wohnungsunternehmen vor Ort aufnehmen und sie in die Entwicklung neuer diversitätsorientierter Sicherheitskonzepte einbauen. Wohnungsunternehmen aus Bremen und aus Braunschweig werden exemplarische Untersuchungsräume zur Verfügung stellen und für einen engen Praxisbezug sorgen. Beim vdw wird sich Jan-Philipp Treiber (Foto) als wissenschaftlicher Mitarbeiter mit DiverCity beschäftigen. Die halbe Stelle für den Absolventen der Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst Holzminden wird aus Fördermitteln finanziert. ←

„IMteaM“: Immobilienwirtschaft in Springe mit verjüngter Besetzung

Springe. Das Team Immobilienwirtschaft an den Berufsbildenden Schulen Springe hat sich nach der Pensionierung von Hans-Joachim Grote neu aufgestellt. Zum Teamleiter wurde Michael Plitzko gewählt, sein Stellvertreter ist Stefan Bertram. Das Team Spezielle Betriebslehre leitet der langjährige Praktiker Jörg Sandvoss, seine Vertreterin ist Kathi Reinhardt.

Zum Schuljahr 2017/18 ist es gelungen, die Stundentafel wieder um zwei Unterrichtsstunden aufzustocken, die dem Unterricht in den Lernfeldern der Speziellen Betriebslehre zugutekommen. Außerdem wird der Unterricht am Computerbildschirm nach Kürzungen der vergangenen Jahre wieder intensiviert. Hierfür konnte mit Karin Binnewies eine erfahrene EDV-Lehrkraft gewonnen werden, die nun mit Stefan Bertram ein einheitliches Angebot für alle Klassen bereitstellt.

Auch in Zukunft sind gemäß dem „Springer Modell“ neben den Lehrkräften der BBS Springe Fachleute aus der Immobilienwirtschaft in den Berufsschulklassen im Einsatz. Weiterhin intensiv genutzt werden im Unterricht die vom FAI bereitgestellten Smartboards und “-panels“, große Bildschirme, die im modernen Unterricht die Funktion der Tafeln übernehmen.

Das Foto zeigt das IMteaM mit Jörg Sandvoss (alle Lernfelder), Imke Bölter (Deutsch), Gerd Siebenthaler (Bautechnik), Holger Schmidt (LF 10: Finanzieren), Markus Lohne (Allgemeine Wirtschaftslehre, Politik), Heike David (LF 4 Vermieten, 5: Hausbewirtschaftung, 9: WEG), Heinrich Kleine Arndt (LF 4: Vermieten, 5: Hausbewirtschaftung), Kathi Reinhardt (Rechnungswesen), Stefan Bertram (Allgemeine Wirtschaftslehre, Politik), Pascal Chassefiere (LF 6: Gewerbliche Vermietung, 10: Maklergeschäfte), Michael Plitzko (Rechnungswesen, kaufmännisches Rechnen, Deutsch), Beate Schulze (Koordinatorin des Bereichs Wirtschaft), Peter Sondermann (LF 8: Bauprojekte), Jeanette Lemmer (Allgemeine Wirtschaftslehre, Politik), Christel Cordes (Rechnungswesen). ←

Aufzüge
Rolltreppen
Automatiktüren

KONE

Wir bringen Menschen in und zwischen Gebäuden von A nach B

Sicher, einfach und bequem

Als einer der weltweit führenden Anbieter von Komplettlösungen rund um Aufzüge, Rolltreppen, automatischen Tür- und Toranlagen, sowie innovativen Lösungen für Modernisierung und herstellerunabhängige Wartung geben wir Ihren Gebäuden einen Mehrwert über ihren gesamten Lebenszyklus. Unser Anspruch ist die bedarfsgerechte Konzeption individueller Kundenlösungen unter wirtschaftlichen und umweltfreundlichen Gesichtspunkten. Mit unserem Service erhöhen Sie die Verfügbarkeit Ihrer Anlagen, verlängern ihre Lebensdauer und garantieren, dass Ihre Anlagen sicher sind und den geltenden Vorschriften entsprechen.

www.kone.de

DIGITALISIERUNG

Wie digital sind die norddeutschen Wohnungsunternehmen?

Foto: Fotolia, iconimage

VON MICHAEL DEEG

Analyse & Konzepte

Wo stehen die norddeutschen Wohnungsunternehmen auf dem Weg zur digitalen Transformation? Was bremst sie? Was treibt sie an? Um diese Fragen zu klären, haben der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) und der Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw) bei Analyse & Konzepte die Studie „Digitale Agenda 2025“ in Auftrag gegeben. Die Untersuchung setzt sich aus einer Marktrecherche, Experteninterviews, einer Onlinebefragung der Mitgliedsunternehmen und einem Expertenworkshop zusammen. An der Onlinebefragung nahmen 128 Wohnungsunternehmen teil – davon 62 Prozent Genossenschaften, 30 Prozent kommunale Wohnungsgesellschaften und sechs Prozent freie Wohnungsunternehmen. Die Ergebnisse der Studie liegen jetzt vor und wurden bei den Jahresauftaktveranstaltungen der beiden Verbände im Januar 2018 präsentiert.

Das Alter spielt keine Rolle

Eine erste überraschende Erkenntnis lautet: Die Unternehmensform und das Alter der geschäftsführenden Personen spielen für den Digitalisierungsgrad des Unternehmens keine Rolle. Die Vorstellung, dass insbesondere junge Geschäftsführer offen für digitale Veränderungen seien, trifft also nicht zu. Wohl aber hat die Größe des Bestands einen Einfluss: Je mehr Wohnungen ein Unternehmen hat oder verwaltet, desto weiter ist die Digitalisierung schon fortgeschritten.

Effizienz und Innovationskraft

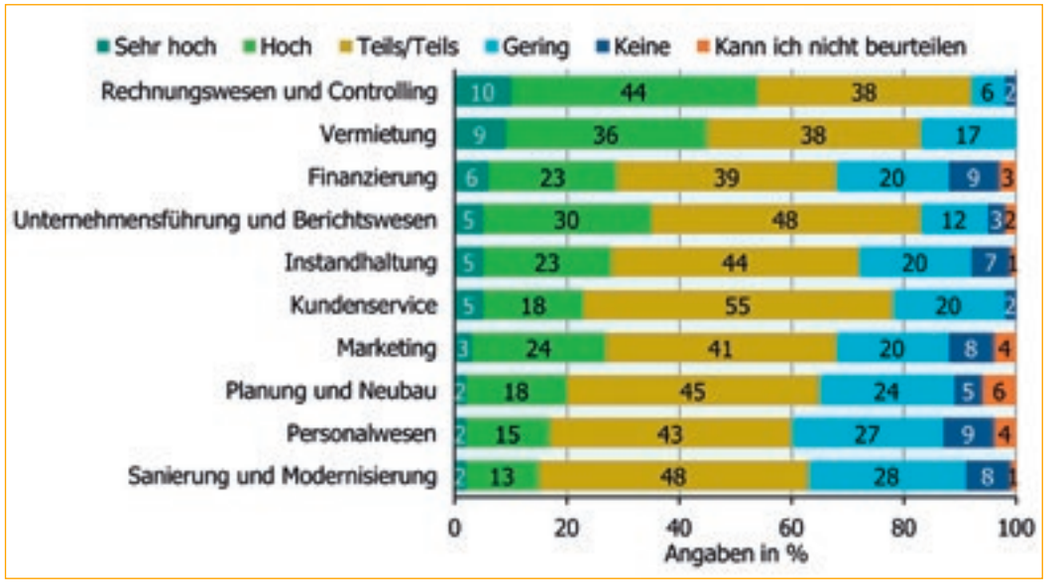
Alle Wohnungsunternehmen stehen bei der digitalen Transformation vor der Herausforderung, gleichzeitig die Wertschöpfung von heute zu realisieren und die wertschöpfenden Potenziale von morgen vorzubereiten. Denn Organisationen sind dann am erfolgreichsten, wenn sie eine gute Balance von Aktivitäten verfolgen, die

1. die Effizienz bestehender Abläufe im Blick haben und
2. Tätigkeiten Raum geben, die die zukünftigen Erfolgs- und Ertragspotenziale sichern.

Man spricht auch von „organisationaler Beidhändigkeit“.

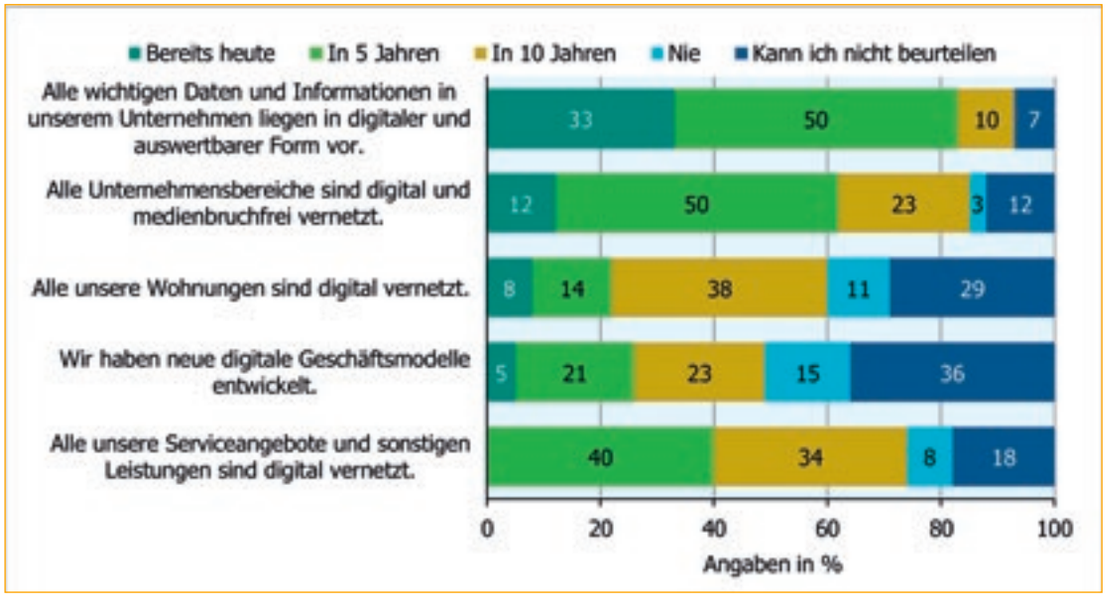
Studie „Digitale Agenda 2025“: Digitalisierung der Kernfunktionen

Quelle: VNW/vdw Unternehmensbefragung 2017, Analyse & Konzepte



In der Wohnungswirtschaft wird bislang vor allem der erste dieser Aspekte gesehen: 83 Prozent der Befragten betrachten die Steigerung der Effizienz als Chance der Digitalisierung. Aber weniger als die Hälfte nennt in diesem Zusammenhang die Generierung von Neugeschäft oder die Entwicklung ganz neuer Geschäftsmodelle.

Im Rechnungswesen und Controlling bezeichnet mehr als die Hälfte der Wohnungsunternehmen (54 Prozent) ihren Digitalisierungsgrad bereits als hoch oder sogar sehr hoch. Im Bereich der Vermietung liegt dieser Anteil bei 45 Prozent, in der Finanzierung bei 29 Prozent. Sanierung und Modernisierung werden von der digitalen Agenda bisher kaum erfasst. Nur 15 Prozent der Unternehmen geben an, dass hier die Digitalisierung schon weit fortgeschritten sei. ↓



„Digitale Agenda 2025“: Digitalisierungsplan der Wohnungsunternehmen

Quelle: VNW/vdw Unternehmensbefragung 2017, Analyse & Konzepte

Die Hälfte der norddeutschen Wohnungsunternehmen strebt an, dass in fünf Jahren alle wichtigen Daten digital vorliegen und ausgewertet werden können. Ein Drittel sagt, dass dies schon jetzt der Fall sei. Ebenfalls die Hälfte der Befragten möchte in fünf Jahren soweit sein, dass alle Unternehmensbereiche digital und ohne Medienbrüche vernetzt sind. Diese Voraussetzung erfüllen heute erst zwölf Prozent der Unternehmen.

Treiber und Hürden

Die Treiber der Digitalisierung sind an erster Stelle die Kunden, gefolgt von Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, den eigenen Mitarbeitern und dem Wettbewerb.

Als Hürde für die Digitalisierung sehen die Wohnungsunternehmen vor allem an, dass bislang eine klare Strategie fehlt. Auch der undurchsichtige Markt der verschiedenen Dienstleistungen in diesem Bereich ist für viele eine Herausforderung. Am Geld scheint es hingegen nicht zu mangeln. Nur 23 Prozent der Unternehmen nennen ein zu geringes finanzielles Budget als Hürde für die digitale Agenda. Damit haben die Unternehmen der Wohnungswirtschaft eine gute Ausgangslage für die digitale Transformation: Die vergleichsweise komfortable finanzielle Situation ermöglicht es ihnen, kontinuierlich Investitionen in die digitale Umwandlung zu tätigen, um die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens in den kommenden Jahren zu sichern.

Fazit

Die norddeutschen Wohnungsunternehmen erkennen den Stellenwert einer digitalen Agenda an und haben bereits wichtige Schritte eingeleitet. Allerdings wird häufig noch das Innovationspotenzial übersehen. Dieses sollte zumindest gleichberechtigt neben Effizienzaspekten stehen. Hierbei müssen die Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter in den Mittelpunkt gerückt werden. Als Überbau der Aktivitäten ist eine Digitalisierungsstrategie notwendig, die ein klares Ziel vorgibt, an dem sich die einzelnen Maßnahmen orientieren können. ←

Die Studie „Digitale Agenda 2025“ ist ab Februar über den VNW sowie den vdw zu beziehen.

„Digitale Agenda 2025“: Hürden der Digitalisierung

Quelle: VNW/vdw Unternehmensbefragung 2017, Analyse & Konzepte

Vermietung und Verkauf
Maklervermittlung und -bewertung
Smart Home/ Home Services
Makler-Tools
Immobilien-verwaltung
Bauprojekte
Accelerator
Immobilienbewirtschaftung
Verbände
Visualisierung
Temporäre Vermietung
Dokumente und Daten
Crowdfunding und Portfolio
200 PropTechs
Dezember 2017
erstellt von:
Proptech.de

CONNECT AIR ARC
MODERNER KLASSIKER
Ideal STANDARD
Connect Air Arc ist die moderne Interpretation eines halbrunden Waschtisches, ausgestattet mit den Designfeatures der erfolgreichen Serie Connect Air. Das Connect Air WC ergänzt mit unübertroffener Aquablade® Spültechnologie alle Ansprüche eines ausdrucksstarken und pflegeleichten Bades.
www.idealstandard.de/connect-air

Cyberkriminalität – eine wachsende Bedrohung auch für kleinere Unternehmen

VON FRANK RUSTEMEYER

HISOLUTIONS AG

Frank Rustemeyer hat nach einem Studium der Wirtschaftsinformatik seine Laufbahn zunächst im Bereich IT-Revision begonnen und ist von dort ins Consulting gewechselt. Seit dem Jahr 1999 beschäftigt er sich mit Themenbereichen der Informationssicherheit. Frank Rustemeyer ist vom BSI zertifizierter Audit-Teamleiter für ISO 27001/IT-Grundschutz und IS-Revisor. An der TU Berlin hat er einen Lehrauftrag zum Thema „Grundlagen der Rechnersicherheit", an der Frankfurt School of Management and Finance unterrichtet er zum Thema „Informationssicherheit und Social Engineering". Bei der HiSolutions AG leitet er als Direktor das Geschäftsfeld „System Security". Die Aktivitäten in diesem Geschäftsfeld umfassen technische Sicherheits- und Risikoanalysen, Audits und Penetrationstests sowie Unterstützungsleistungen bei der Bewältigung und Aufklärung von Cyber-Angriffen.

Die HiSolutions AG bietet folgende Geschäftsfelder: Business Continuity & Risk Management, Business Security Management, Information Security & IT Risk Management, System Security, IT Service Management und IT Strategy & Governance. Dazu werden jeweils auch Schulungen und Seminare angeboten. Im Jahr 2011 erhielt HiSolutions als erstes Unternehmen vom BSI eine Zertifizierung als IT-Sicherheitsdienstleister. HiSolutions verfügt zudem über Zertifizierungen seines Qualitätsmanagementsystems (ISO 9001) sowie seines Informationssicherheitsmanagementsystems (ISO 27001/ IT-Grundschutz). Das Unternehmen hat derzeit ca. 150 Mitarbeiter. Sitz der Gesellschaft ist Berlin, weitere Standorte sind Köln, Bonn und Frankfurt am Main.

Angriffe auf IT-Infrastrukturen und Netze sind in den letzten Jahren zu einem Phänomen geworden, von dem fast wöchentlich in den Nachrichten zu lesen ist. Dabei erregen natürlich insbesondere die Vorfälle mit größeren Auswirkungen öffentliche Aufmerksamkeit – seien es die Infektionswellen mit den Trojanern Wannacry, Goldeneye und Petya, Datenlecks mit Millionen von Nutzerkonten bei Uber und Equifax oder vermutete Manipulationen zur US-Wahl. Aber auch kleinere Unternehmen können durch Angriffe auf ihre IT-Systeme erhebliche Schäden erleiden, die manchmal sogar existenzbedrohliche Ausmaße annehmen.

Der Angriff auf ein kleineres Unternehmen erscheint dabei zunächst weniger attraktiv für die Täter, weil die erzielbare Beute aus einem elektronischen Raubzug kleiner ausfällt als bei einer Bank oder einem international tätigen Konzern. Gleichzeitig wenden kleine Unternehmen aber häufig auch viel weniger Energie für die Absicherung ihrer IT auf und haben nur selten Zugriff auf Spezialisten, die eine durchgängige Sicherheitsarchitektur planen und realisieren können. Trotzdem werden auch die kleineren Unternehmen immer mehr von elektronischen Kommunikationsmedien und Systemen abhängig. Mit neuen Angriffsverfahren, die Cyberangriffe auf eine große Anzahl von Zielpersonen und -unternehmen automatisiert durchführen, können die Täter auch mit begrenztem Einsatz hohe Erlöse erzielen.

Ein typisches Beispiel für solche Angriffe sind Kryptotrojaner. Obwohl das Angriffsprinzip schon länger bekannt ist, wird dieser Angriff erst seit Anfang 2016 in systematischen Wellen großflächig eingesetzt. Die Angreifer entwickeln dabei immer neue Strategien, um ihre Schadsoftware auf den Systemen ihrer Opfer zur Ausführung zu bringen. Der wichtigste Verbreitungsweg sind dabei E-Mails mit Anhängen in verschiedenen Formaten. Dabei verstecken die Angreifer den Schadcode gerne in Dokumenten, die der Empfänger öffnen soll, weil es sich angeblich z.B. um eine Rechnung oder eine Auftragsbestätigung handelt. Die E-Mails sind dabei zum Teil sehr ausgeklügelt und nicht mehr wie früher an groben Rechtschreibfehlern und fehlenden persönlichen Anreden erkennbar. Auch als Absender werden häufig Adressen eingesetzt, die mit dem Empfänger tatsächlich in Verbindung stehen. Die Angreifer ermitteln solche Adresspaare durch die automatisierte Auswertung von Webseiten, sozialen Netzwerken und Adressbüchern infizierter Computer.

Besonders hinterlistig war eine Infektionswelle im Dezember 2016 mit dem Goldeneye-Trojaner, der sich als Bewerbungsunterlage ausgab und in einem Excel-Dokument mit Logo der Bundesagentur für Arbeit und Bezug auf aktuelle Stellenanzeigen des Unternehmens zugestellt wurde. Diese Angriffsart war gerade in kleineren Unternehmen sehr effektiv, wo Bewerbungen direkt der Geschäftsleitung vorgelegt werden – und die Schadsoftware so mit den Berechtigungen der Geschäftsleitung großen Schaden im Netz anrichten konnte.

E-Mails sind aber nicht der einzige eingesetzte Verbreitungsweg. Häufig erfolgt die Infektion auch beim Surfen im Internet über Schwachstellen im eingesetzten Browser und den installierten Plugins. Dabei hinterlegen die Angreifer den Schadcode auf einer Webseite. Dazu werden häufig Werbenetzwerke missbraucht, deren Banner von vielen Webseiten zur Finanzierung

des Webangebots eingebunden werden. So landet der Schadcode auch auf ganz seriösen Webseiten, die häufig aufgerufen werden – z.B. bei Hotelbuchungsportalen oder Reiseveranstaltern.

Wird die Webseite im Browser angezeigt, so überprüft der Code die eingesetzte Browserversion und die installierten Plugins und nutzt dort vorhandene Schwachstellen aus, um das System zu infizieren. Der Vorgang ist für den Anwender völlig unsichtbar. Um diesen Angriffsweg einzudämmen, ist es wichtig, die eingesetzten Webbrowser und alle Plugins immer auf dem aktuellen Stand zu halten.

Im letzten Jahr wurden auch vermehrt Fernwartungszugänge auf Windows-Servern für die Installation von Kryptotrojanern missbraucht, soweit diese nicht durch ausreichend starke Passwörter abgesichert waren.

Ist es dem Angreifer erst einmal gelungen, seine Schadsoftware auf dem Zielsystem zu installieren, dann aktiviert sich die eigentliche Schadfunktion. Dazu sucht die Software im Netz nach Dateien und ersetzt diese durch verschlüsselte Daten. Der rechtmäßige Eigentümer kann die Dateien dann nicht mehr öffnen. Mit einer Lösegeldforderung wird er aufgefordert, durch die Bezahlung in einer elektronischen Internet-Währung einen Schlüssel oder ein Programm zu kaufen, mit dem er die Daten zurückgewinnen kann.

Idealerweise sollte man auf diese Forderung nicht eingehen – wer bezahlt, fördert das kriminelle Geschäftsmodell und signalisiert den Tätern gleichzeitig, dass er ein zahlungswilliges Opfer ist. Wenn man Pech hat, lässt dann der nächste Angriff nicht lange auf sich warten und die Höhe der Forderung steigt. Auch bietet eine Zahlung des Lösegelds keine Garantie dafür, dass die Entschlüsselung der Daten tatsächlich funktioniert. So waren auch schon entsprechende Kryptotrojaner-Attrappen im Umlauf, die eine Entschlüsselungsfunktion überhaupt gar nicht vorgesehen haben.

Besser ist es da, die verlorenen Daten aus einer Datensicherung wiederherzustellen. Eine regelmäßige, mindestens tägliche Datensicherung gehört heute eigentlich zu den grundlegenden Schutzmaßnahmen, die in jedem Unternehmen selbstverständlich sein sollten. Leider erleben wir immer wieder Fälle, in denen die Datensicherung aber fehlerhaft oder unvollständig erfolgt ist. Da ist es gut, die Rücksicherung gelegentlich auch ohne ernsten Anlass zu erproben, um solche Fehler korrigieren zu können, bevor der Schadenfall eintritt. Schließlich sollten die gesicherten Daten so abgespeichert werden, dass sie einer Schadsoftware nicht zugänglich sind – sonst werden sie von der Verschlüsselung mit erfasst.

Die Wiederherstellung der Daten reicht aber nicht aus. Wenn die Schadsoftware nicht identifiziert ist, kann diese von den befallenen Systemen aus jederzeit wieder aktiv werden. Eine möglichst genaue Aufklärung des Infektionswegs ist daher wichtig, um die befallenen Systeme zu bereinigen und Maßnahmen zu treffen, die eine Wiederholung des Schadens verhindern. Bei einer Infektion per E-Mail ist die Aufklärung etwas einfacher – vielleicht erinnert sich sogar jemand daran, einen eigenartigen E-Mail-Anhang geöffnet zu haben. Infektionen über den Web-Browser oder über Fernwartungszugänge sind dagegen viel schwieriger nachzuvollziehen und benötigen häufig eine Analyse durch Sicherheitsspezialisten.

Aktuelle Windows-Betriebssysteme bieten durch den Einsatz von Software Restriction Policies einen guten Schutz gegen Schadsoftware – der muss aber geplant und eingerichtet werden. Daher ist diese Schutzmaßnahme bei kleineren Unternehmen leider ebenso wenig verbreitet wie eine konsequente Filterung gefährlicher Dateianhänge bei eingehenden E-Mails.

Kryptotrojaner stellen zwar die häufigste, aber nicht die einzige Bedrohung für kleine Unternehmen dar. Auch Webseiten und Webshops sind nach wie vor ein beliebtes Ziel für Angreifer. Dabei werden eher selten direkt Zahlungen manipuliert, häufiger werden auch hier Lösegelder erpresst, indem der Angreifer androht, die entdeckte Lücke auszunutzen. Ebenfalls zunehmende Verbreitung haben Einbrüche in fremde Systeme, um dort Programme zu installieren, die die vorhandene Rechenleistung missbrauchen, um Geld in sogenannten Kryptowährungen zu erzeugen – ein sehr ressourcenintensiver Vorgang, der von den Kriminellen daher gerne auf die Geräte von Dritten ausgelagert wird.

Auch kleinere Unternehmen tun daher gut daran, sich mit der Sicherheit ihrer IT-Umgebungen systematisch auseinanderzusetzen. Das ist eine anspruchsvolle Aufgabe, wird aber durch vielfältige Hilfestellungen erleichtert, z.B. durch die Publikationen des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik. Neben die Bemühungen zur Prävention sollten aber auch Überlegungen treten, wie man im Schadensfall richtig reagiert und gegebenenfalls professionelle Hilfe erhält. Dies kann über einen Kontakt zu einem spezialisierten Dienstleister erfolgen oder über Cyberversicherungen, die geeignete Assistance-Leistungen im Schadensfall beinhalten.

Mit der weiter zunehmenden Vernetzung in Wirtschaft und Verwaltung wird die Herausforderung durch Cyberkriminalität in den nächsten Jahren weiter steigen. Wer sich der Thematik nicht rechtzeitig annimmt, setzt seinen Betrieb einem hohen Risiko aus, das auch einem wirtschaftlich gesunden Unternehmen ein plötzliches Ende bescheren kann. ←

LEHRTER WOHNUNGSBAU

Wir suchen zum 1. August 2018
eine/n Auszubildende/n zur/zum

Immobilienkauffrau/-mann

Nähere Informationen finden Sie
auf unserer Homepage unter:
www.lehrter-wohnungsbau.de

Lehrter Wohnungsbau GmbH
Frau Cornelia Sommer-Kollek
Bahnhofstraße 6
31275 Lehrte
Telefon (0 51 32) 83 31 41

Der direkte Draht zu den Mietern

VON TIMO JÜRS

NEUE LÜBECKER

Als eines der ersten Wohnungsunternehmen in Deutschland startet die Lübecker Genossenschaft NEUE LÜBECKER einen Live-Chat mit ihren Mietern.

Mit der Einführung des Livechats verbessert die Genossenschaft ihre Erreichbarkeit sowie die Servicequalität deutlich. Denn mehr als 10 000 Anrufe erreichen die Telefone der NL-Mitarbeiter im Monat. Das ist ein weiterer Kommunikationsweg, der den Mietern und Interessenten schnell und effizient hilft, ein zusätzlicher Weg in Richtung Spitzenservice.

„Die Idee, einen Chat ins Leben zu rufen, entstand mit der vergangenen Mitgliederbefragung, die wir in 2017 durchführten", berichtet Timo Jürs, der bei der NL für das Marketing sowie die Öffentlichkeitsarbeit verantwortlich ist. Nach der ersten Idee fanden Gespräche mit dem Vorstand sowie den Fachabteilungen statt. Anschließend implementierte die NL ihre Software, testete diese ausgiebig und führte sie abschließend ein. Von der ersten Idee bis zur Einführung vergingen lediglich zwei Monate.

Die Software baut auf dem bestehenden CMS der Genossenschaft auf und konnte mit einer bereits vorhandenen Typo3-Extension leicht implementiert werden. Die Kosten für den neuen Service waren gering und einmalig, so dass keine weiteren laufenden Beträge für die Software anfallen. Das Backend, worüber die Mitarbeiter der NL den Chat entgegennehmen, ist ebenfalls webbasiert und kann von jedem Ort via Endgerät mit Internetanschluss von beliebig vielen Mitarbeitern bedient werden.

Seit der Einführung im Oktober erreichten die NL etwa 120 Chats pro Monat. Die durchschnittliche Zeit für einen Chat liegt bei vier Minuten. Darin enthalten sind sowohl die Antwortzeiten der NL als auch die Reaktionszeit des Besuchers. Da viele Anfragen ähnlich sind, hat die NL Standardformulierungen eingebunden, die die Antwortzeit drastisch verkürzen und dem Besucher des Chats so noch schneller helfen.

„Wir wollen für unsere Mitglieder und Interessenten innovativ und so gut wie möglich erreichbar sein. Natürlich haben wir für dieses Ziel viele weitere Kontaktmöglichkeiten. Neben dem Rückrufwunsch, dem Feedbacksystem sowie dem Online-Mitgliederportal auf der Website sind wir in unseren ServiceCentern und -Büros selbstverständlich weiterhin persönlich für alle Besucher da. Außerdem haben wir durch ein ausgefeiltes Projekt unsere Telefonanlage weiter optimiert, um möglichst viele Anrufe entgegennehmen zu können", so Jürs. ←

Mit über 15 000 Wohnungen und mehr als 17 000 Mitgliedern ist die NEUE LÜBECKER eine der größten Baugenossenschaften Norddeutschlands. Als Dienstleistungsgenossenschaft bietet sie ihren Mitgliedern moderne Qualitätswohnungen zu fairen Preisen und exzellenten Service. Neben dem Hauptsitz in Lübeck unterhält die NEUE LÜBECKER daher ServiceCenter und ServiceBüros in Ahrensburg, Crivitz, Elmshorn, Hagenow, Schwarzenbek und Schwerin.

Die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG (SWG eG) ist eine seit 1957 in Schwerin ansässige Genossenschaft mit 8800 Wohneinheiten und 65 Mitarbeitern. Der in den vergangenen 60 Jahren eingeschlagene erfolgreiche Weg der Unternehmensentwicklung soll weiter beschritten werden.

Im Rahmen einer Nachfolgeregelung suchen wir spätestens bis zum 01. Dezember 2018 eine unternehmerisch denkende und verantwortungsvolle Persönlichkeit.

Kaufmännisches Vorstandsmitglied (w/m)

In Zusammenarbeit mit Ihrem Kollegen, der die Bereiche Hausverwaltung, Technik und Soziales Management leitet, übernehmen Sie die Verantwortung für den Erfolg und die strategische zukunftsorientierte Ausrichtung der Genossenschaft. Sie führen und steuern das Ihnen zugeordnete Ressort in den Bereichen Finanzen, Controlling/IT sowie Rechnungswesen und Vermietung.

Um dieser Aufgabe gerecht zu werden, verfügen Sie über ein abgeschlossenes kaufmännisches Hochschulstudium oder eine ähnliche Qualifikation. Während Ihrer bisherigen beruflichen Tätigkeit haben Sie einen umfangreichen Erfahrungsschatz in einer verantwortlichen Führungsposition in einem Wohnungsunternehmen erworben.
Eine vertrauensvolle, von Loyalität und Kooperationsbereitschaft geprägte Zusammenarbeit mit dem Vorstandskollegen sowie die Identifikation mit dem genossenschaftlichen Grundverständnis werden vorausgesetzt.

Schicken Sie bitte Ihre vollständigen und aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen, Ihres frühestmöglichen Eintrittsdatums, mit der Angabe „Bewerbung SWG“ an die Kanzlei WIGU, Alexandrinenstraße 18, 19055 Schwerin.

Kosten im Zusammenhang mit der Bewerbung werden nicht erstattet.

Selbstverständlich sichern wir Ihnen die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung zu.

DIE SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT 60 JAHRE SWG

Es gibt nicht den einen Kostentreiber im Wohnungsbau

VON DIETMAR WALBERG

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

Bezahlbares Wohnen ist eine der zentralen Aufgabe für Politik und Wohnungswirtschaft - vor allem in einer wachsenden Stadt wie Hamburg mit seine großen Nachfrage nach Wohnraum.

Da sich den vorstehenden Entwicklungen folgend auch die Rahmenbedingungen im Wohnungsneubau vor allem im unteren und mittleren Preissegment deutlich verschlechtert haben, hat der Hamburger Senat bereits unterschiedliche Maßnahmen ergriffen, um die betreffenden Einkommensgruppen bei der Wohnraumversorgung zu unterstützen.

In diesem Zusammenhang hat sich der Hamburger Senat gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft und den Bezirken im Bündnis für das Wohnen in Hamburg auch auf ein ehrgeiziges Wohnungsbauprogramm verständigt, das ein jährliches Neubauvolumen von zehntausend Wohnungen – hiervon dreitausend öffentlich gefördert – vorsieht. Für das nachhaltige Erreichen dieses ambitionierten Ziels, mit einer entsprechend hohen Schlagzahl bei der Wohnungsfertigstellung, gelten unter anderem die derzeitigen Bau- und Grundstückskosten in Hamburg als bedeutende Herausforderung.

Aber zu welchen Kosten werden Wohnungen in Hamburg aktuell überhaupt gebaut und wie setzen sich diese Kosten im Detail zusammen? Gibt es vielleicht Kostenfaktoren, die speziell das Bauen in Hamburg beeinflussen? Wird in Hamburg eine andere bauliche Qualität geschaffen als in anderen deutschen Großstädten? Gibt es bereits Wohnungsbauprojekte, die dem definierten Leitgedanken "Bauen für 1 800 Euro[1] in Hamburg" entsprechen und wenn ja, mit welchen Parametern wurden diese umgesetzt. Gibt es Einsparpotenziale und Möglichkeiten, die unter Beachtung der individuellen Rahmenbedingungen in Hamburg genutzt werden können, um die erforderliche Neubautätigkeit zu befördern?

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg hat daher in Abstimmung mit den Partnern im Bündnis für das Wohnen die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. beauftragt, die aktuellen Baukosten zu analysieren und einen bundesweiten Vergleich zu ziehen.

Im Rahmen dieses Gutachtens wurde die bisher größte und umfangreichste Erhebung von Baukosten ihrer Art durchgeführt. Allein in Bezug auf die letzten drei Jahre lag die Erhebungsquote bei 23,7 Prozent aller gebauten Hamburger Geschosswohnungen, d.h. den festgestellten Ergebnissen liegen die Angaben von annähernd jeder vierten Wohnung des Wohnungsneubaus in Hamburg zugrunde. Insgesamt liegen aus der vorgenannten Datenerhebung für deutsche Großstädte inklusive Hamburg im Segment Wohnungsneubau Daten von 8 540 Wohneinheiten mit zusammen 641 603 Quadratmetern Wohnfläche vor. Das Investitionsvolumen der erfassten Projekte beläuft sich auf rund 1,9 Milliarden Euro (Gesamt-/Gestehungskosten) bei Herstellungskosten in Höhe von rund 1,6 Milliarden Euro[4]. Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Gutachten konnte zu Vergleichszwecken darüber hinaus auf das bundesweite Datenarchiv der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.[2] zurückgegriffen werden, welches unter anderem umfassende Grund-, Energie- und Bauteildaten sowie detaillierte Kostendaten im Segment Wohnungsneubau von aktuell[3] über 15 000 Wohneinheiten mit über 1,1 Millionen Quadratmetern Wohnfläche bei einem realisierten Bauvolumen in Höhe von ca. 2,8 Milliarden Euro (Herstellungskosten) umfasst.

[1] Bezug: Bauwerkskosten (Kostengruppen 300/400) je Quadratmeter Wohnfläche

[2] Hinweis: Seit Gründung der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. im Jahr 1946 finden jährliche Auswertungen und Berichte über die regionale und überregionale Bautätigkeit sowie die Erfassung spezifischer und bauwirtschaftlicher Daten statt. Gleichzeitig werden beispielsweise Preis-/Kostendatenbanken geführt, die auf der Analyse abgerechneter Baumaßnahmen beruhen. Diese werden in einem regionalen aber auch überregionalen Archiv mit Vergleich von nationalen Daten erfasst. Die Begleitung der Pilot- und Demonstrativbauvorhaben der Bundesrepublik Deutschland seit 1950 mit den Schwerpunkten der 50er, 60er, 70er und Anfang der 80er Jahre, die Begleitung und Evaluation der mit Schwerpunkt Energie- und Ressourcenschutz geplanten Projekte ab der 90er Jahre sowie die Bestandserfassung der selbst durchgeführten Gebäudetypisierungen werden ebenfalls laufend ausgewertet.

[3] Erfasste Angaben, Beschreibungen und Werte von im Zeitraum 2013 bis 2016 fertiggestellten und abgerechneten Bauvorhaben des mehrgeschossigen Wohnungsbaus in Deutschland.

[4] Auf den VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. und GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. entfallen zusammen ca. 59 Prozent der zur Auswertung eingereichten Projektdaten.

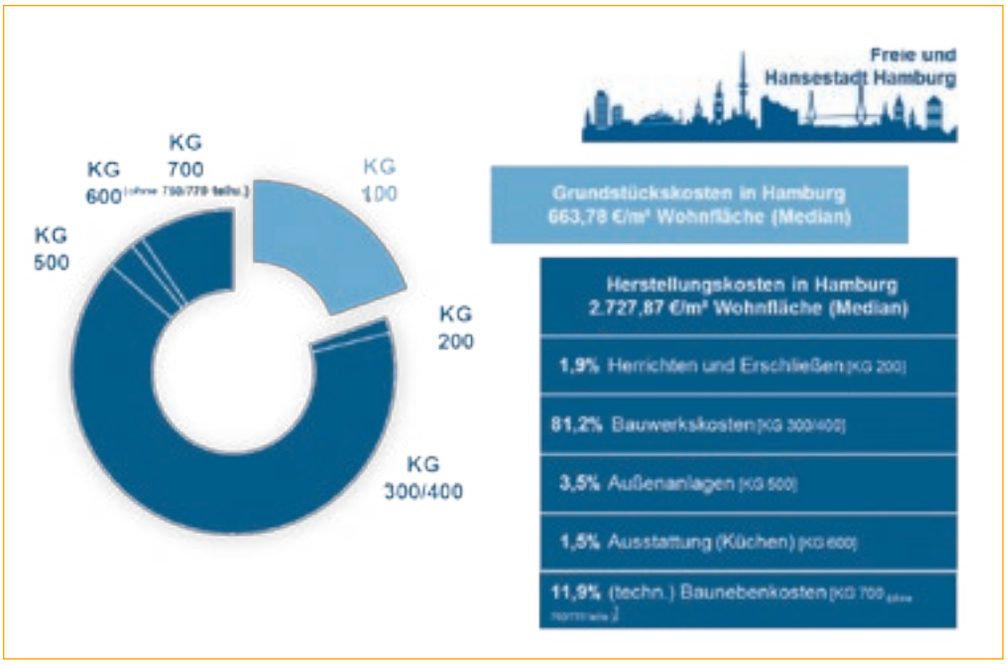


Abb. 1: Zusammenfassende Darstellung der festgestellten Herstellungskosten in Hamburg sowie der Grundstückskosten mit prozentualer Aufschlüsselung nach Kostengruppen (Medianwerte); Bezug: Hamburg (Wohnungsneubau); Kostenstand 2016, Angaben in Euro je Quadratmeter Wohnfläche, inkl. Mehrwertsteuer (Bruttokosten)

Bei den Auswertungen der erfassten Projekte des Wohnungsneubaus in Hamburg wurden **Herstellungskosten** im Median von 2 727,87 Euro je Quadratmeter Wohnfläche festgestellt. Diese Kostenhöhe liegt um 3,1 Prozent über dem entsprechenden Vergleichswert anderer deutscher Großstädte. Unterschiede in den Baukosten ergeben sich insbesondere durch Hamburgs Lage am Wasser, die hohe Anforderungen an den Wohnungsbau mit sich bringt. Der spezielle Baugrund erfordert in der Bauphase und bei der Gründung besondere Maßnahmen, wie z.B. für Wasserhaltung, Pfahlgründung und Weiße Wanne (wasserundurchlässige Stahlbetonkonstruktion, z.B. bei Fundamenten), was zu höheren Kosten führt.

In Hamburg sind die Grundstückskosten um rund 13 Prozent höher als in anderen Großstädten in Deutschland. Die Kosten liegen hier im Median bei 663,78 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gegenüber 588,84 Euro je Quadratmeter Wohnfläche in anderen Städten. Die vorhandene Kostenspanne bei den Herstellungskosten in Hamburg liegt aktuell zwischen 2 035,41 und 5 012,59 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und besitzt demnach eine ähnliche Größenordnung wie in anderen deutschen Großstädten, allerdings sind im unteren Kostenbereich geringfügige Unterschiede festzustellen.

Eine ganz wichtige Erkenntnis: Es gibt keinen einzelnen überragenden Kostentreiber.

Grundsätzlich wird das Kostenniveau im Wohnungsneubau immer direkt durch die Individualität eines Projekts inklusive der vorhandenen projektspezifischen Besonderheiten bzw. durch die primären Kostenfaktoren[5] beeinflusst. Bei den ausgewerteten Bauvorhaben in Hamburg ist projektbezogen das Zusammenwirken von in der Regel zwischen zehn bis 25 verschiedenen projektspezifischen Besonderheiten bzw. primären Kostenfaktoren festzustellen (Median je Projekt in Hamburg: 15). Hierbei handelt es sich um eine großstadttypische Häufung, welche in Hamburg indes gewisse spezifische Merkmale aufweist.

Unter Verknüpfung der Auswertungsergebnisse von Häufigkeit und Kostenrelevanz ergibt sich bei den primären Kostenfaktoren für den Wohnungsneubau in Hamburg die folgende Rangfolge[6]:

Bei rund fünf Prozent der erhobenen Hamburger Bauvorhaben betragen die Bauwerkskosten um 1 800 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, was deutlich unterhalb des für den Standort Hamburg festgestellten Medianwertes in Höhe von 2 213,71 Euro je Quadratmeter Wohnfläche liegt und demzufolge bereits dem Leitgedanken "Bauen für 1 800 Euro in Hamburg"[7] entspricht. Die wichtigsten Unterschiede zu den übrigen Projekten waren unter anderem: höhere Kompaktheit der Baukörper, größere Projekte (in der Regel mehr als 50 WE) und keine Generalunternehmer, sondern nur Einzelgewerke-Vergabe bei allen kostengünstigeren Projekten. Alle diese kostengünstigen Gebäude wurden in Massiv-(Mauerwerks-)Bauweise errichtet.

Schlussfolgerungen

Im Vergleich zu anderen Großstädten in Deutschland ist ersichtlich, dass der Wohnungsneubau in Hamburg deutlich höhere grundstücksbezogene Anforderungen zu erfüllen hat. Insbesondere der Umfang und die Kosten von Maßnahmen aufgrund der topografischen Lage in Verbindung mit der oftmals vorhandenen speziellen Baugrundsituation weisen hierbei eine besonders hohe Bedeutung auf. Dementsprechend stehen in Hamburg die Ausführung einer Weißen Wanne, Maßnahmen zur Wasserhaltung, eine besondere Gründung, eine notwendige Dekontimination (Bodenaustausch) sowie eine schwierige bzw. anspruchsvolle Baustellenlogistik hinsichtlich einer überdurchschnittlichen Häufigkeit und Kostenrelevanz im Fokus.

Hingegen sind bei den administrativen Anforderungen zwischen dem Standort Hamburg und den anderen Großstädten in Deutschland nur minimale Unterschiede festzustellen. Einige Kostenfaktoren (z.B. Ausgleichszahlungen für Baumfällungen bzw. Infrastrukturabgaben, zusätzliche behördliche Auflagen, Wiederherstellung öffentlicher Flächen) weisen hierbei in Hamburg eine etwas höhere Relevanz auf als in anderen deutschen Großstädten. Zusammengenommen liegen die administrativen Anforderungen in Hamburg aber auf einem weitestgehend unauffälligen und großstadttypischen Niveau.

Hinsichtlich der baulichen Qualitäten sind für den Wohnungsneubau in Hamburg gegenüber anderen Großstädten in Deutschland abweichende Schwerpunkte festzustellen. Charakteristisch sind in Hamburg vor allem die Fassadengestaltung (z.B. mit Verblender, Riemchen etc.), die Regenwasserrückhaltung und die Dachbegrünung. Weitere kennzeichnende Merkmale der baulichen Qualität in Hamburg sind zudem noch die Stellplätze, die Barrierefreiheit, die besondere Qualität in den Außenanlagen und höhere Standards für nachhaltiges Bauen, welche sich hinsichtlich der Häufigkeit und Kostenrelevanz im Vergleich zu anderen Großstädten in Deutschland auf einem leicht überdurchschnittlichen Niveau befinden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die baulichen Qualitäten in Hamburg in hohem Maße auf freiwilliger Basis geschaffen werden.

Wenn auf diese erreichten Qualitäten nicht verzichtet, gleichzeitig jedoch die Baukosten gesenkt werden sollen, ist es angebracht, dass sowohl die Politik und Verwaltung als auch die Wohnungswirtschaft selbst sich u.a. mit folgenden Punkten intensiver beschäftigen und stets die eigenen Anforderungen und Ansprüche prüfen:

- Verbesserung von Transparenz und Kostenbewusstsein durch ein fortdauerndes Baukostenreporting
- Bau- und wohnungswirtschaftliche Faktoren angemessen berücksichtigen
- Mit zusätzlichen administrativen Auflagen maßhalten
- Dichte und Kompaktheit von Projekten prüfen
- Rationelle Bauweisen und effiziente Bauverfahren berücksichtigen und ermöglichen
- Vergabearten und deren Auswirkungen weiter prüfen
- Vorhandene Spielräume weiter ausnutzen
- Von Best-Practice-Beispielen lernen

Die Erkenntnisse des Gutachtens stellen eine Versachlichung der Diskussion über Baukosten im Wohnungsbau sicher und werden nicht nur in die Diskussion des Hamburger „Bündnis für das Wohnen" einfließen und dort die Grundlage für die weitere Arbeit darstellen, sondern auch für die aktuelle und dringend notwendige bundesweite Analyse und Diskussion über die Auswirkungen von Gesetzen, Normen und Vorschriften auf den Wohnungsbau genutzt werden können. ←

Weitere Informationen: www.arge-sh.de

[5] Z.B. primäre Kostenfaktoren: Wettbewerbe, Fachgutachten, Planungsvorgaben, Baustellenlogistik, Abbrucharbeiten, Kampfmittelsondierung/-beseitigung, Dekontamination/Bodenaustausch, Baugrubenverbau, Wasserhaltung, Gründung, Tiefgarage, Teilkeller/Vollkeller, Balkone/Loggien, Aufzugsanlagen, energetische Standards, Barrierefreiheit, Qualität der Außenanlagen etc.

[6] Das Produkt aus den jeweiligen Ergebnissen zur Häufigkeit und zur Kostenrelevanz wird als Bewertungsmaßstab für die gebildete Rangfolge der TOP 1 bis 20 für den Wohnungsneubau in Hamburg herangezogen.

[7] Bezug: Bauwerkskosten (Kostengruppen 300/400) je Quadratmeter Wohnfläche

grewe

WIR SCHAFFEN GRÜNE WELTEN

WO AUCH IMMER SIE UNS BENÖTIGEN

- Garten- und Landschaftsbau
- Grünflächenpflege
- Winterdienst und Wegereinigung
- Baumpflege und Fällarbeiten
- Baum- und Spielplatzkontrolle
- Zaun-, Spielplatz- und Holzbau
- Baufeldräumung und Rodung
- Kanal-, Tief- und Wegebau
- Regie- und Instandsetzungsarbeiten
- Planungs- und Ingenieurdienstleistungen

Grewe Holding GmbH
Vorm Lintel 5
27356 Rotenburg
T (0 42 61) 97 08–0
F (0 42 61) 97 08–10
www.grewe-gruppe.de
info@grewe-gruppe.de

NETZWERK ZUKUNFT – MENSCH. TECHNIK. PFLEGE.

6.–8. MÄRZ 2018 · MESSEGELÄNDE HANNOVER

Entdecken Sie Ihre individuellen Messe-Highlights – auf www.altenpflege-messe.de im Bereich „Besuch planen“ unter dem Stichwort „Immobilien | Wohnungswirtschaft“.

Finden Sie Lösungen, die heute Ihren Alltag verändern, und diskutieren Sie Trends, die morgen die Branche bewegen werden.

ALTENPFLEGE connect
ZUKUNFTSTAG ALTENPFLEGE by Vincentz Network
ave neo RAUM FÜR INNOVATION

FACHAUSSTELLUNGEN HECKMANN UNTERNEHMENSGRUPPE DEUTSCHE MESSE

www.altenpflege-messe.de

VINCENTZ

Mehr Bauland gemeinwohlorientiert entwickeln

VON DR. JOSEF MEYER

Vizepräsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

Für mehr bezahlbaren Wohnungsbau reicht es nicht, lediglich mehr Bauland zu entwickeln und zu mobilisieren. Dieses muss auch stärker gemeinwohlorientiert eingesetzt werden.

Bauland bildet in wachsenden Großstadtregionen den entscheidenden Kosten- und Engpassfaktor für den Wohnungsbau. Nach Erhebungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) stieg dort der Quadratmeterpreis für Eigenheime zwischen 2011 und 2016 um 42 Prozent auf durchschnittlich 466 Euro. Selbst in Umlandkreisen sind die Preise um fast 20 Prozent gestiegen. Metropolen wie Frankfurt, Hamburg, München oder Stuttgart haben bereits vierstellige Werte erreicht. In den teuren Großstädten verhindert das knappe Bauland ganz grundsätzlich, dass ausreichend neuer Wohnraum entsteht. Neben der Schaffung und Mobilisierung von Bauland ist es jedoch auch eine wichtige Aufgabe der Kommunen, dafür zu sorgen, dass Grund und Boden für Gemeinwohlbelange eingesetzt werden. Dies hat für die soziale Durchmischung und den Zusammenhalt in unseren Städten eine nicht zu unterschätzende Bedeutung.

Mobilisierung von Innenentwicklungsflächen

Stadtverwaltung und Politik müssen in erster Linie dafür sorgen, das Baulandangebot auszuweiten und bestehende Flächen zu bebauen. Denn viele Städte haben die Baulandausweisung vernachlässigt und die jetzige Knappheit mitverschuldet. Das Primat „innen vor außen“ begrenzt zudem die Außenentwicklung. Viele Baulücken, Brachen sowie nicht- oder mindergenutzte Flächen lassen sich aber nur mit hohem Aufwand mobilisieren. Zwar können Städte Baugebote und Vorkaufsrechte nutzen. Diese sind aber nur für Einzelgrundstücke anwendbar und werden selten eingesetzt: Denn für ein Grundstück alleine ist es beispielsweise schwierig, einen nennenswerten Beitrag zur erheblichen Wohnraumversorgung nachzuweisen. Aus Perspektive eines einzelnen Grundstückseigentümers erscheint die Auswahl gerade seines Grundstücks oft willkürlich.

Kommunen brauchen deshalb zusätzliche Instrumente. Mit einer Innenentwicklungsmaßnahme zum Beispiel könnten verstreute Flächen mit Baurecht zu einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme zusammengefasst und mit einer Bauverpflichtung belegt werden. Kommt der Eigentümer dieser nicht nach, könnte die Kommune das Grundstück zum Verkehrswert erwerben und für die Bebauung sorgen. Über diesen gebietsbezogenen Ansatz ließe sich die Abwägung der Gemeinwohlbelange gegenüber dem Eigentumsrecht einfacher und mit mehr Rechtssicherheit begründen. Denn alle Aktivierungsgrundstücke können in der Summe einen nennenswerten Beitrag zum erheblichen Wohnraumbedarf leisten. Auch dürfte ein Eigentümer die Entwicklung aller Grundstücke als weniger willkürlichen Eingriff in sein Eigentumsrecht empfinden als ein Baugebot, das nur für sein Grundstück gilt.

Außenentwicklung und Stadt-Umland-Kooperation

Auch mit einer erhöhten Grundsteuer könnten Kommunen per Satzung nicht bebaute oder mindergenutzte Grundstücke auf ihrem Gebiet mobilisieren. Doch vielerorts sind zusätzlich zur Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale auch eine maßvolle Außenentwicklung sowie eine verstärkte Innenentwicklung in den Umlandkommunen notwendig, um den Flächenbedarf zu decken. Baulandengpässe werden sich in den größeren Stadtregionen nur im Verbund zwischen Kernstadt und Umland beheben lassen. In großen Stadtregionen wie Berlin, Hamburg oder Frankfurt sind dafür auch weiter entfernte Mittelstädte der „zweiten Reihe“ wichtige Entlastungsstandorte, solange die jeweiligen Metropolen durch Anbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr in weniger als einer Stunde Fahrzeit erreichbar sind. Dies erfordert auch den Ausbau der entsprechenden Verkehrsinfrastrukturen und -angebote.

Gemeinwohlorientierte kommunale Liegenschafts- und Baulandpolitik

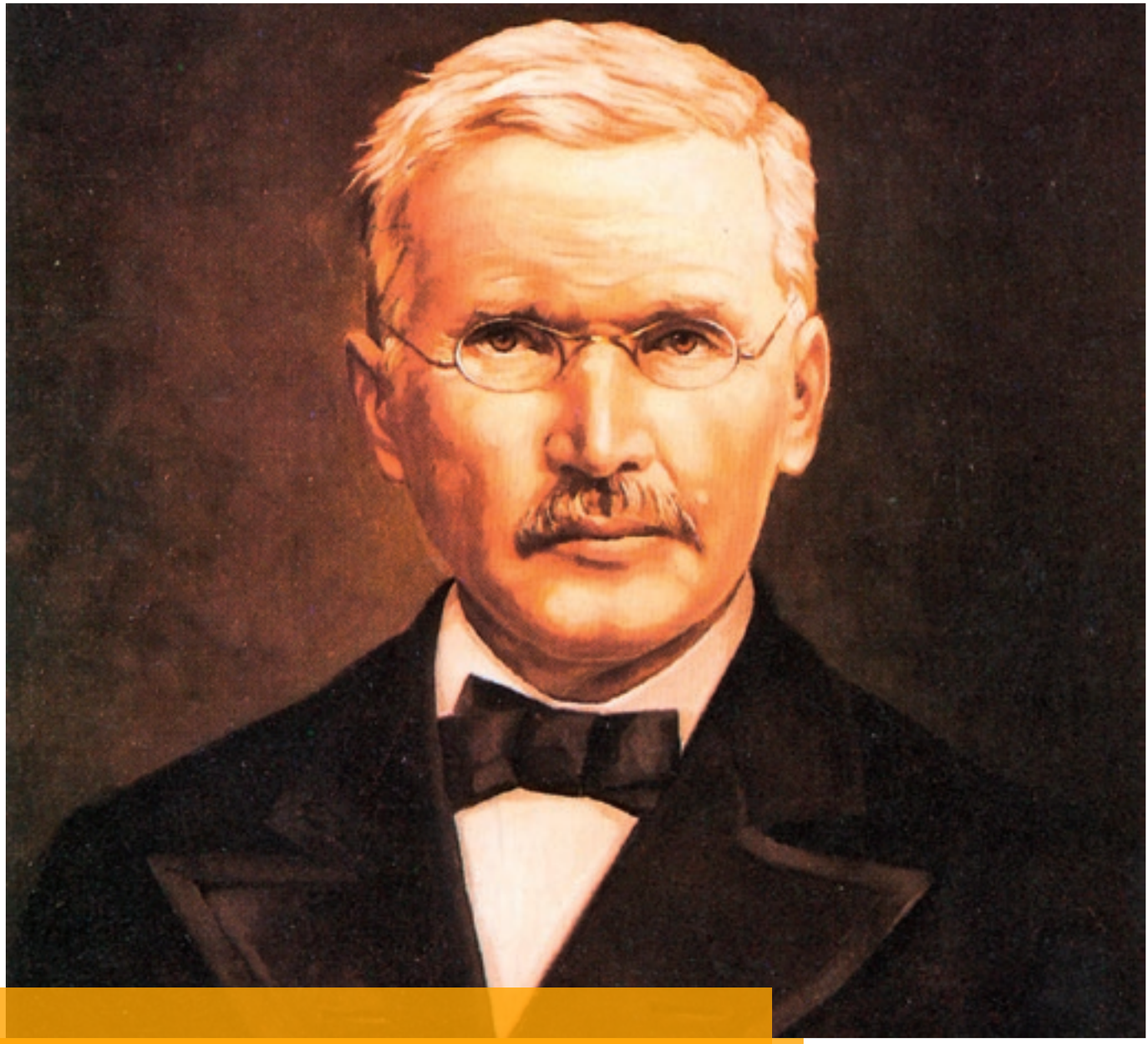
Neben der Schaffung und Mobilisierung von Bauland tragen die Kommunen eine wichtige Verantwortung dafür, dass Grund und Boden für Gemeinwohlbelange eingesetzt werden. Die Gemeinwohlverpflichtung des Grundeigentums hat denselben Verfassungsrang wie das Eigentumsrecht. Seit einigen Jahren gewinnt eine aktive und gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik an Bedeutung. Städtische Grundstücke werden vermehrt über Konzeptvergaben mit sozialen Kriterien veräußert. Zudem erwerben Städte Frei-, Konversions- oder Brachflächen und set-

zen beim Grundstücksverkauf auf eine Preisdifferenzierung für unterschiedliche Wohnungs- und Preissegmente. Darüber lassen sich gemischte Quartiere für verschiedene Einkommensgruppen mit Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Baugruppen sowie mit freifinanzierten Mietwohnungen, preisgedämpftem und gefördertem Wohnungsbau gestalten.

Auf ähnliche Weise kann die kommunale Planungskompetenz auf privaten Grundstücken genutzt werden. Planungsbedingte Bodenwertsteigerungen sollten für das Gemeinwohl eingesetzt werden, indem geförderter oder preisgedämpfter Wohnungsbau erfolgt und notwendige Infrastrukturen mitfinanziert werden. Denn es ist nicht nachvollziehbar, dass die leistungslosen und durch öffentliche Maßnahmen entstandenen Gewinne aus der Bodenwertsteigerung in vollem Umfang beim Grundstückseigentümer verbleiben, die Folgekosten aber wiederum erneut durch Haushaltsmittel und damit zulasten der Allgemeinheit finanziert werden. Nachdem lange Zeit nur München solche Baulandmodelle eingesetzt hat, haben sich diese nun in vielen Großstädten durchgesetzt. Allerdings ist die Anwendung komplex, weshalb kleinere Kommunen meist davor zurückschrecken.

Für sozial durchmischte Städte

Sicher, es werden niemals alle zu günstigen Preisen in den wachsenden Städten und vor allem in den angesagten Stadtvierteln wohnen können. Allerdings ist es für den Zusammenhalt unserer Gesellschaft und auch für den Rückhalt unserer Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung von enormer Bedeutung, dass auch dort bezahlbarer Wohnraum vorhanden ist. Dabei geht es mittlerweile um breite Teile der Mittelschicht. Diese Menschen, die in den Städten oder zumindest stadtnah wohnen wollen, können wir nicht damit vertrösten, dass es sich außerhalb günstig leben lässt. Zudem war und ist die soziale Durchmischung stets ein zentraler Stabilitätsfaktor für die historisch gewachsene europäische Stadt. ←



Quelle: Deutsche Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Gesellschaft

Mensch Raiffeisen. Starke Idee!

Unter diesem Motto feiert die Deutsche Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Gesellschaft in diesem Jahr mit breiter Unterstützung aus der gesamten Raiffeisen- und Genossenschaftsfamilie den 200. Geburtstag von Friedrich Wilhelm Raiffeisen. Ein Gastbeitrag von Josef Zolk, Deutsche Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Gesellschaft e.V.

Kongresse, Bücher und Veröffentlichungen, viele Veranstaltungsformen, Plakatserien und drei Ausstellungen werden „Mensch Raiffeisen. Starke Idee!“ in diesem Jahr aufgreifen. Dass Bundespräsident Frank-Walter Steinmeier die Schirmherrschaft für das Raiffeisenjahr übernommen hat, unterstreicht in besonderer Form die Bedeutung des aus dem Westerwald stammenden Sozialreformers und Genossenschaftsgründers.

Im Gegensatz zu sozialistischen Überlegungen oder besser Utopien war Raiffeisens Handeln mehr als eine fortwährende Reklamation damaliger gesellschaftlicher Missstände. Er beschäftigte sich nicht mit dem Ideenhimmel von Hoffnungen – er war ein Mann der Tat. Bei allen Rückschlägen suchte er beharrlich Wege, den Menschen konkret das Leben zu erleichtern.

Aber: Er forderte sie auf: „Entdecke, was in Dir steckt". Oder einfacher formuliert: „Du musst selbst die Ärmel hochkrempeln." Selbsthilfe war die Voraussetzung zur Hilfe von außen. Er hatte keine Angst vor der Zukunft – seine christlich gebundene Zuversicht blieb ungebrochen. Raiffeisen stand mitten im Leben, er stellte sich den Alltagsrealitäten der Menschen.

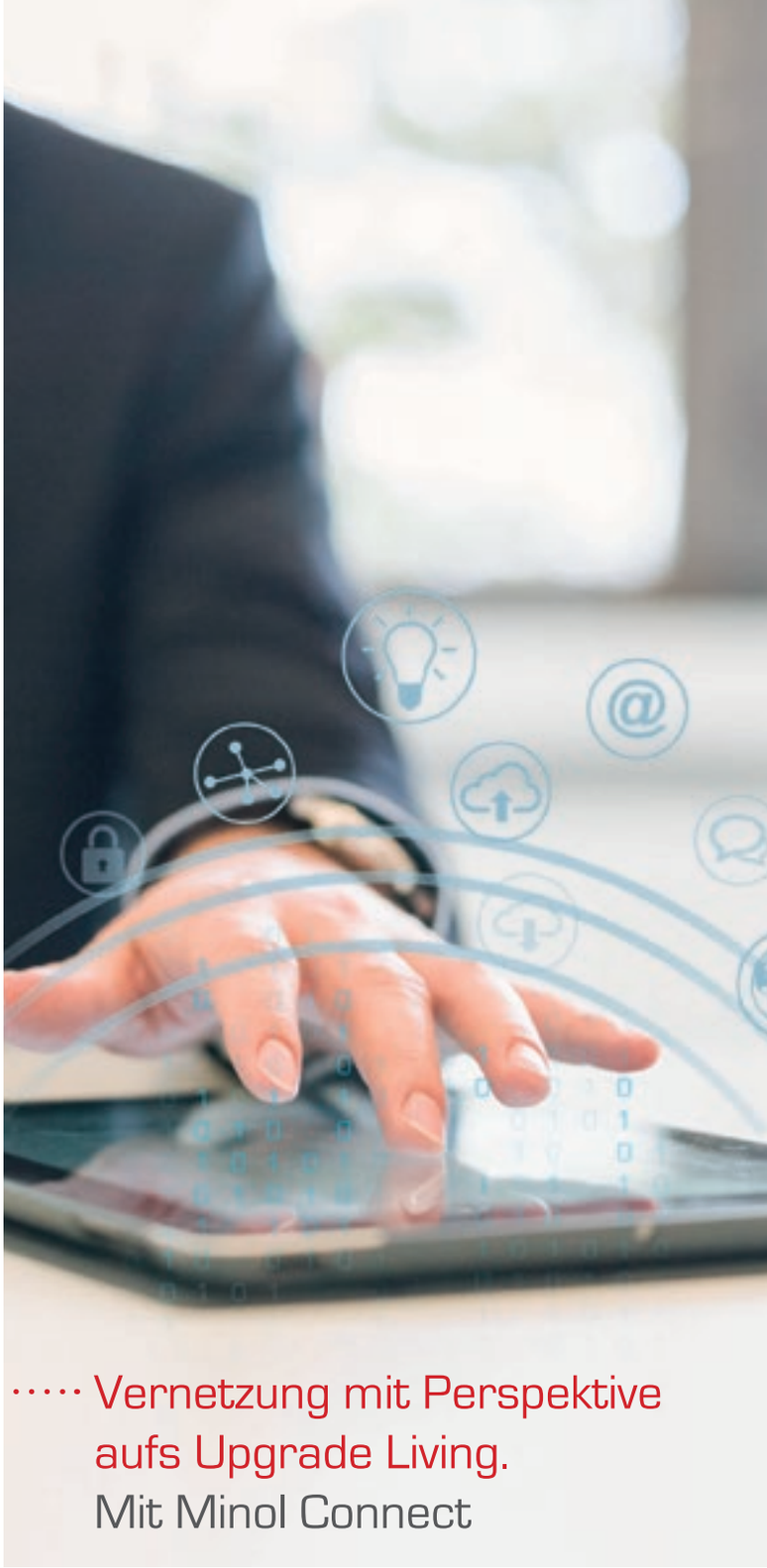
Das ist auch die Aufgabe der Genossenschaften heute. Aufgaben sehen, Aufgaben lösen – die Menschen und ihre Situation fest in den Blick nehmen. Raiffeisen gelang es wie nur Wenigen, den Wandel der Zeit positiv mitzugestalten. Er war kein Mann der theoretischen Utopie. Natürlich – er zerbrach sich fast den Kopf, um Lösungen zu finden. Aber nicht der Utopie wegen – nein, der Menschen wegen.

Raiffeisen blieb nicht von Schicksalsschlägen bewahrt:

1. Die unsichere wirtschaftliche Situation seiner Herkunftsfamilie ermöglichte keinen Zugang zur weiterqualifizierenden Schule.
2. Mit 17 Jahren ging er zum Militär, machte hier eine erstaunliche Karriere, die er jedoch bereits nach wenigen Jahren wegen eines Augenleidens beenden musste.
3. 1845 heiratete er in Remagen die von dort stammende 17-jährige Apothekerstocher Emilie Storck, mit der er sieben Kinder hatte, von denen drei schon im Kleinkindalter starben.
4. Seine Frau selbst starb in noch jungen Lebensjahren bereits 1863. Er stand allein mit vier Kindern da.
5. Nach seiner Bürgermeisterzeit in Weyerbusch („Brodverein") und in Flammersfeld („Hülfsverein") war er ab 1852 Bürgermeister von Heddesdorf („Wohltätigkeitsverein"). Bereits 1865 wurde er aber dort wegen seines zunehmenden Augenleidens in den Ruhestand versetzt.
6. In Neuwied steckte er sich im Zuge einer Epidemie mit Typhus an. Sein seit Jahren angegriffener Gesundheitszustand zwang ihn, immer wieder Pausen einzulegen.

Trotzdem blieb er bis zum Tod 1888 seinem Weg treu. Unermüdlich setzte er sich für die Gründung von Genossenschaften ein, warb, kämpfte – auch gegen vielerlei Angriffe. 1866 veröffentlichte er mit großer Unterstützung seiner ältesten Tochter Amalie das für die Verbreitung seiner Ideen grundlegende Buch „Die Darlehnskassen-Vereine als Mittel zur Abhilfe der Not der ländlichen Bevölkerung sowie auch der städtischen Handwerker und Arbeiter". Er sah seinen Einsatz und seinen Kampf als Christenpflicht, wobei er nach und nach die Nächstenliebe mit der Ökonomie verband.

Raiffeisen hatte bei seinem Denken und Handeln immer ein festes Wertekonzept. Ihm war immer klar: Das, was Du tust, musst Du auch verantworten können und wollen. Unter diesem Blickpunkt ist Raiffeisen für uns alle auch ein Provokateur gegen Selbstgewissheit, Selbstzufriedenheit und ein Befürworter von Normen und Werteorientierung. Raiffeisen kann, ja muss in der Genossenschaftsfamilie historisches, ökonomisches und soziales Gewissen in der sich so stark ändernden Gesellschaft sein. Sonst dürften wir seinen Geburtstag nicht so feiern, wie wir es in diesem Jahr tun.



Für aktuelle Anforderungen an die Wohnungswirtschaft

Machen Sie Ihre Immobilien zukunftsfähig – mit der innovativen Lösungssuite Minol Connect. Vernetzen Sie intelligente Sensorik mit Menschen und Prozessen über das Internet. Mehr Transparenz, Effizienz und Flexibilität. Heute für Ihre Immobilien. Morgen für alles, was für Sie zählt.
minol.de/connect

Minol
Alles, was zählt.

Selbstverantwortung, Selbsthilfe, Selbstverwaltung

Für diese Prinzipien stehen die Genossenschaften und das wollen und müssen wir erhalten und stärken – in den vielfältigen genossenschaftlichen Reihen, aber auch gegenüber der Politik und Verwaltung in Deutschland und Europa.

In Deutschland und weltweit entdecken immer mehr Menschen die Genossenschaftsidee für sich. Sie steht für Regionalität und Nähe, Transparenz, Demokratie, Offenheit, Zukunftsfähigkeit. Die Genossenschaft ist eine allen offenstehende Form der gesellschaftlichen Selbstorganisation, ein Modell der kooperativen Selbsthilfe und Selbstverantwortung.

Sie vereint Menschen mit gleichen Interessen, fördert individuelles Engagement und Selbstbewusstsein und ermöglicht soziale, kulturelle und ökonomische Partizipation. Mitglieder werden durch den Erwerb von Genossenschaftsanteilen zu Miteigentümern. Ihre Stimme ist jedoch von der Zahl der erworbenen Anteile unabhängig. Dies sichert Mitbestimmung und die Möglichkeit der aktiven Mitgestaltung als besonderen Ausdruck von Solidarität und gemeinsamer Verantwortung auf Augenhöhe.

Quelle: Deutsche Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Gesellschaft

Das fordert und fördert Engagement, Gestaltungswille und Solidarität. Bei aller Unterschiedlichkeit ihrer Ansätze und politischen Einstellungen legten Hermann Schulze-Delitzsch und Friedrich Wilhelm Raiffeisen Mitte des 19. Jahrhunderts in Deutschland wichtige Grundlagen für die heutige Genossenschaftspraxis.

Die Genossenschaftsidee und -praxis ist durch ihre weite Verbreitung bei uns in Deutschland eine gesellschaftsprägende Kulturform. Jeder kennt die „Grüne Welt" der Raiffeisen-Warengenossenschaften und die Volks- und Raiffeisenbanken. Mehr als fünf Millionen Menschen sind Mitglied einer Wohnungsbaugenossenschaft. Aber nur wenige Eingeweihte kennen die wahre Vielfalt der Genossenschaftsfamilie. Bäcker, Apotheker, Dachdecker und viele andere Berufsgruppen schließen sich zu Genossenschaften zusammen.

Durch die Änderung des Genossenschaftsgesetzes im Jahre 2006 haben sich neue Räume für diese Form der Solidargemeinschaft geöffnet. In der Kultur- und Kreativszene erleben Genossenschaften in den letzten Jahren einen wahren Gründungsboom: von Kinos und Filmverleihen über Theater, Orchester, künstlerische Proberäume, Ateliers und soziokulturellen Zentren bis hin zu Netzwerken der Kultur- und Kreativgesellschaft.

Genossenschaftsidee: Immaterielles Kulturerbe der Menschheit

Am 30. November 2016 wurde die Genossenschaftsidee von der UNESCO als erster deutscher Vorschlag in die Repräsentative Liste des Immateriellen Kulturerbes der Menschheit aufgenommen. Ein großer Tag für die Genossenschaften. Die Weltkulturorganisation unterstrich damit die Bedeutung der Genossenschaften für das Zusammenleben der Menschen.

Die Genossenschaftsfamilie verstand sich von jeher als eine an sozialen Werten orientierte Bewegung, die auf ideellen Grundsätzen wie Solidarität, Ehrlichkeit, Verantwortung und Demokratie aufbaut. Diese Werteorientierung aktiv in die Gesellschaft hineinzutragen, verstehen wir als großen Auftrag und Impuls.

Das Allerwichtigste ist aber, die genossenschaftliche Idee zu erhalten und zeitgemäß weiterzuentwickeln. Ganz im Sinne von Wolfgang von Goethe: „Was Du ererbt von deinen Vätern hast, erwirb es, um es zu besitzen". Deswegen ist es gut und wichtig, dass wir Raiffeisens 200. Geburtstag feiern. Denn es heißt zu recht: Mensch Raiffeisen. Starke Idee! ←

Inbegriff von Solidarität

MONIKA BÖHM

Vorstandsmitglied der Wohnungsgenossenschaft von 1904 eG in Hamburg

Monika Böhm blickt auf 34 Jahre Erfahrung im genossenschaftlichen Wohnungswesen zurück. Seit 18 Jahren ist sie Vorstandsmitglied der Wohnungsgenossenschaft von 1904 eG in Hamburg, 2016 wurde sie zur Vorstandsvorsitzenden des Arbeitskreises Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften gewählt – und hat damit ihren Ruf gefestigt: im besten Sinne streitbar für die Genossenschaftsidee im Allgemeinen und das genossenschaftliche Hamburger Wohnungswesen im Besonderen.

Am 30. März 2018 jährt sich der Geburtstag von von Friedrich Wilhelm Raiffeisen zum 200. Mal. Für Genossenschaftler ein bedeutsames Datum. Als einer der Väter der Genossenschaftsidee hat er den Grundstein für Millionen von Genossenschaften weltweit gelegt. Aber agieren wir noch im Sinne von Raiffeisen?

Genossenschaft ist ansteckend. Das weiß ich aus eigener Erfahrung. Anders als viele Mitglieder bin ich nicht in eine Genossenschaft hineingeboren. Erst nach meinem beruflichen Wechsel zu einer Wohnungsbaugenossenschaft in Schleswig-Holstein und schließlich zur Wohnungsgenossenschaft von 1904 eG in Hamburg kam ich hautnah mit der Genossenschaftsidee in Berührung – und war sofort fasziniert.

Ein Wirtschaftsunternehmen, das nicht nach Gewinnmaximierung strebt und über alle Köpfe hinweg entscheidet. Stattdessen auf demokratische Grundsätze baut, den Menschen in den Mittelpunkt stellt, Verantwortung übernimmt und seine Ziele und sein gesamtes unternehmerisches Handeln danach ausrichtet – solidarisch zum Wohle aller.

Das ist einzigartig und scheint allen marktwirtschaftlichen Gesetzen zu widersprechen. Aber: Es funktioniert, sogar hervorragend! Das beweisen weltweit Millionen von Genossenschaften seit Jahrzehnten, viele seit weit über 100 Jahren. Trotzdem ist Genossenschaft kein alter Hut. Im Gegenteil: In Zeiten, in denen sich Weltkonzerne wie Feudalherren aufführen und sich von jeglicher Verantwortung gegenüber der Gesellschaft und dem Individuum freisprechen, ist die Genossenschaftsidee aktueller denn je.

Nur Gewissensberuhigung?

Über eine Milliarde Menschen sind weltweit in Genossenschaften organisiert. Stetig werden neue gegründet und das nicht nur in den klassischen Bereichen Finanzen, Wohnungsbau, Konsumgüter und Landwirtschaft. Spätestens seit der Novellierung des Genossenschaftsgesetzes entdecken speziell in Deutschland auch immer mehr Dienstleister diese Unternehmensform.

Schließlich verheißt Genossenschaft Selbstverantwortung, Hilfe in der Not, ein gewisses Maß an Wohlstand und vor allem aufgehoben sein in einer Gemeinschaft. Aber seien wir mal ehrlich: Ist es wirklich so? Oder tragen wir als Genossenschaftler dieses Bild nur zur eigenen Gewissensberuhigung vor uns her, wie es uns einige Kritiker in jüngster Zeit vorwerfen?

Nun, eines ist sicher: Die Genossenschaften von heute sind anders als die zu Raiffeisens Lebzeiten. Das ist nicht schlechter. Das ist nicht besser. Das ist notwendig. Die Welt hat sich weitergedreht, die politischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen haben sich völlig geändert und mit ihnen die Menschen und ihre Bedürfnisse. Zwangsläufig musste sich die Unternehmensform Genossenschaft verändern. Andernfalls wäre sie zu einem abgeschlossenen Kapitel der Wirtschaftslehre verkommen. Davon bin ich absolut überzeugt. Nicht zuletzt, da ich während meiner beruflichen Laufbahn einen Wandel miterlebt habe, der einschneidend und zukunftsweisend war.

1990 befreite uns der Gesetzgeber von den Ketten der Gemeinnützigkeit. Ich gebe zu, das klingt patethisch. Aber das ist doch genau das Gefühl, das sich bei vielen Wohnungsgenossenschaften einstellte. Endlich waren wir nicht mehr gezwungen, unsere Aktivitäten allein auf das Modernisieren und Bauen von Wohnungen zu beschränken. Wir bauten unsere Serviceleistungen massiv aus. Wir schafften Beratungs- und Hilfsangebote, richteten Nachbarschaftstreffs ein, bauten betreute Senioren-Wohnanlagen, gründeten Stiftungen und, und, und.

Viele neue Lebensperspektiven

In der Folge blühte das wohnungswirtschaftliche Genossenschaftswesen völlig neu auf. Einerseits konnten sich die Unternehmen im hart umkämpften Markt neu positionieren. So gewannen sie neue Mitglieder und damit Einnahmen hinzu, was wiederum zu unzähligen neuen Wohnungen und zur Modernisierung des Bestands führte. Andererseits holten sie mit dem professionellen Sozialmanagement viele Menschen aus der Isolation, belebten die Nachbarschaften, gaben vielen Mitgliedern neue Lebensperspektiven bis ins hohe Alter und sorgten für ein nachhaltig gefestigtes Miteinander.

Für mich ist das der Inbegriff von Solidarität und die zeitgemäße Variante der Genossenschaftsidee. Allerdings teilen nicht alle Mitglieder diese Meinung. In jüngster Zeit werden immer wieder Stimmen laut, die diesen Wandel kritisieren. Sie wünschen sich die vermeintlich gute, alte Genossenschaft zurück. In unserem Fall also eine, die ausschließlich für bezahlbaren Wohnraum sorgt.

Nötige Modernisierungen und damit nötige Mieterhöhungen bekämpfen sie mit harten, juristischen Bandagen. Neubau-Projekte befürworten sie, jedoch nur so lange sie nicht ihr direktes Umfeld stören. Was sie dabei übersehen: Mit dieser Haltung stellen sie sich mit denjenigen Mitgliedern auf eine Stufe, die ihre Genossenschaftswohnungen regelmäßig über Vermittlungsportale wie Airbnb, FeWo-Direkt oder gar City-Wohnen anbieten, um zusätzliches Einkommen für sich zu generieren. Hier wird mit den günstigen Genossenschaftswohnungen noch ein Geschäft gemacht! Solidarität mit neuen Mitgliedern? Gemeinschaftssinn? Achtung vor dem Gemeinschaftsgut Wohnung? Das alles ist nicht vorhanden.

Vielleicht handeln die einen aus Angst vor dem Fremden und dem Wandel, die anderen aus Geldgier. Vielleicht ist es aber auch nur der allgemeinen Entwicklung geschuldet; immerhin regieren Menschen wie Putin, Erdogan und Trump aktuell diese Welt in dieser Form. Letztlich sind die Beweggründe aber auch egal, denn das Ergebnis bleibt gleich: Es geht auf Kosten der Gemeinschaft.

Hat Raiffeisens Genossenschaftsidee damit also doch ausgedient? Nein. Ich bin sicher, dass Raiffeisen stolz wäre auf seine Nachfahren, denn das Gros der Genossenschaftler lebt nach seinen Prinzipien. Seine Antreiber waren der Solidaritätsgedanke und die christliche Nächstenliebe. Lassen wir den religiösen Unterbau weg, bleibt die Solidarität – die Hauptmaxime, nach der auch die modernen genossenschaftlichen Unternehmen arbeiten. Oder wie es Raiffeisen einst formulierte:

„Was einer allein nicht schafft, das schaffen viele!“ ←

MIT TEAMWORK UND PARTNERSCHAFT ZUM ERFOLG

Wir suchen Sie für unsere ERP-Software immotion®!

- **Kundenberater und IT-Consultants (w/m)**
- **Account Manager und Direktvertrieb(w/m)**
- **Produktmanager Branchensoftware (w/m)**

Sind Sie interessiert?

Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme oder direkte Bewerbung für unsere Standorte Bremen, Hannover und Leverkusen.
Senden Sie bitte Ihre Bewerbungsunterlagen, die wir absolut vertraulich behandeln, unter Angabe des möglichen Eintrittstermins sowie Ihrer Gehaltsvorstellung per E-Mail (PDF-Format) an:

personalabteilung@gap-group.de
Monika Rodacker
Tel.: 0421-491340

GAP mbH Personalabteilung
Neidenburger Str. 24
28207 Bremen

GAP GROUP

Weitere Informationen unter: www.gap-group.de/karriere

Erhöhung der Indexmiete – Wie geht das?

VON HEINRICH KLEINE ARNDT

Justiziar beim vdw Niedersachsen Bremen

Indexmieten gibt es bei Gewerberaummietverträgen, aber auch bei Wohnungsmietverträgen. Wer als Vermieter Indexmieten vereinbart hat oder zukünftig vereinbaren möchte, wird sich für das aktuelle Urteil des BGH zu den Anforderungen an eine Mieteänderungserklärung bei der Indexmiete in Wohnraummietverhältnissen interessieren (Urteil vom 22.11.2017 VIII ZR 291/16).

Die Indexmiete für Wohnraum ist im § 557b BGB geregelt:

„Die Vertragsparteien können schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird (Indexmiete).“ (§ 557b Abs. 1)

Seit Januar 2003 lautet die Bezeichnung beim Statistischen Bundesamt Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI)

Sachverhalt

In dem Fall, der dem Rechtsstreit des BGH zugrunde lag, hatte der Vermieter im August 2006 im Wohnungsmietvertrag mit dem Mieter eine Indexmiete vereinbart:

„Die Parteien vereinbaren, dass der Mietzins durch den vom statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland bestimmt wird… .“

Architekt (m/w) oder Dipl. Bauingenieur (m/w) der Fachrichtung Hochbau/Architektur

bei dem größten Wohnungsunternehmen in Hildesheim

HAPEKO HANNOVER

Das Unternehmen

Hinter dieser Ausschreibung verbirgt sich eine mittelständische Wohnungsbaugesellschaft mit langer Tradition und großem Netzwerk in der Region Hildesheim. Wohnungen zu fairen Preisen für alle Bevölkerungsschichten – das hat sich das Unternehmen zum Leitbild gemacht. Als Arbeitnehmer profitieren Sie u. a. von einem abwechslungsreichen Verantwortungsgebiet, fairen Arbeitsbedingungen und Sozialleistungen.

Aufgaben

- Planung und Durchführung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen der bestehenden Liegenschaften
- Anleitung der Technischen Zeichner für die Erstellung der Entwurfs-, Genehmigungs-, Werk- und Detailplanung der übertragenen Projekte
- Erstellen von Ausschreibungen sämtlicher Gewerke
- Führen der Vergabeverhandlungen, Ausarbeiten der Werkverträge und Erteilen der Aufträge innerhalb des genehmigten Budgets
- Durchführen der Bauleitung sowie Abrechnung der Bauvorhaben

Voraussetzungen

- Erfolgreich abgeschlossenes Hochschul- oder Masterstudium im Bereich Architektur oder Bauingenieurswesen
- Erste Berufserfahrung in den Leistungsphasen 5-8 der HOAI wünschenswert
- Gute EDV-Kenntnisse (CAD, AVA, MS Office)

Einsatzort

Raum Hildesheim

Kontakt / Referenz-Nr. JOS/52869

Bitte bewerben Sie sich mit angehängtem Lebenslauf (pdf/word.doc) unter Angabe Ihres jetzigen Bruttojahresgehaltes und Ihrer Verfügbarkeit sowie der o.g. Referenz-Nr. über unser Bewerbungsformular unter **https://www.hapeko.de/stellenangebote**

Die Berechnungen

Im September 2013 ermittelte der Vermieter Miethöhe und Indexwerte und berechnete die Mieterhöhungsmöglichkeit aufgrund der Indexmietvereinbarung.

- maßgeblicher Verbraucherpreisindex für September 2013: 106,1 Punkte
- maßgeblicher Verbraucherpreisindex für August 2006: 94,2 Punkte
- Ausgangsmiete zum August 2006: 685 €

Der Vermieter rechnete:

- maßgeblicher Verbraucherpreisindex für September 2013: 106,1 Punkte
- maßgeblicher Verbraucherpreisindex für August 2006: 94,2 Punkte
- Differenz: 11,9 Punkte (P)

Erhöhungsbetrag

Den Erhöhungsbetrag für die Miete ermittelte der Vermieter durch Schlussrechnung (Rechnen mit dem Dreisatz):

- Ansatz: 94,2 P entsprechen 685 €
- Frage: 11,9 P entsprechen X
- Lösung: X = (685 € x 11,9 P) : 94,2 P
  X = 86,53 €

Aufgrund der Berechnungen beabsichtigte der Vermieter eine Mieterhöhung von 85 Euro (abgerundet) umzusetzen.

Prozentuale Veränderung

Den Vermieter interessierte auch die prozentuale Veränderung. Er rechnete deshalb die Erhöhung der Indexpunktzahl in eine prozentuale Veränderung um.
Er rechnete:

- Ansatz: 94,2 P (August 2006) entsprechen 100 %
- Frage: 11,9 P entsprechen X
- Lösung: X = (100 % x 11,9 P) : 94,2 P
  X = 12,63 %

Die Veränderung des Indexes von 94,2 Punkten (August 2006) auf 106,1 Punkte (September 2013) entspricht also einem prozentualen Anstieg von 12,63 Prozent.

Die Mieterhöhungserklärung

Wegen der angestrebten Mietanpassung zog der Vermieter das Gesetz zu Rate:

„Eine Änderung der Miete nach Abs. 1 muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben." (§ 557b Abs. 3 S. 1,2)

§ 557b Abs. 3 regelt die Modalitäten des Erhöhungsverfahrens. Anders als bei der Staffelmiete tritt die Erhöhung nicht automatisch ein. Der Vermieter, der sich auf eine Indexänderung beruft, muss dem Mieter eine Mietänderungserklärung zuschicken und dies muss zumindest in Textform erfolgen (§ 126b BGB).

Der Vermieter erhöhte die Miete mit Schreiben vom 25.Oktober 2013:

„Der maßgebliche Verbraucherpreisindex ist seit August 2006 von 94,2 Punkten auf 106,1 Punkte (Stand September 2013) gestiegen. Dies nehmen wir zum Anlass, die bisherige Miete von 685 Euro um 85 Euro auf 770 Euro zu erhöhen."

Die Berechnung des prozentualen Anstiegs des Indexes nahm der Vermieter nicht in das Mieterhöhungsschreiben auf, weil das Gesetz dies nicht fordert (siehe oben).

Die Auseinandersetzung der Parteien

Der Mieter lehnte die Mieterhöhung ab, weil der Vermieter in dem Mieterhöhungsschreiben die prozentuale Veränderung des Indexes nicht angegeben hatte.

Der Vermieter machte den Mieter darauf aufmerksam, dass er sich bei der Mietanpassung an den Wortlaut der gesetzlichen Vorschrift gehalten, die maßgeblichen Indexwerte benannt und die Erhöhung in einem Geldbetrag angegeben habe.

Da die Parteien sich nicht einigen konnten, kam es zur gerichtlichen Auseinandersetzung.

Entscheidung des Berufungsgerichtes

Obwohl der Vermieter den Wortlaut der Vorschrift (§ 557b Abs. 3 S. 2) beachtet hatte, verlor er den Rechtsstreit in der Berufungsinstanz.

Das Landgericht München II führte in seinem Urteil aus: „Zwar sei nach dem Wortlaut der einschlägigen Vorschrift (§ 557b Abs. 3 S. 2 BGB) die Darstellung der Umrechnung der Differenz zwischen dem Ausgangspreisindex und dem geänderten Preisindex in einem Prozentsatz und deren Angabe im Mieterhöhungsschreiben nicht erforderlich.

Nach Sinn und Zweck der Vorschrift sei die Angabe des Prozentwertes jedoch zu fordern. Denn die Angaben im Mieterhöhungsschreiben sollen es einem durchschnittlichen Mieter ermöglichen, das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters auf dessen Plausibilität und Nachvollziehbarkeit hin zu prüfen. Das sei erst möglich, wenn der Vermieter auch angebe, von welchem Erhöhungsprozentsatz er ausgehe. Erst dann könne der Mieter nachrechnen, ob der Erhöhungswert diesem Prozentsatz entspreche."

Entscheidung des BGH

Die Rechtsausführungen des Landgerichtes München II überzeugten den Vermieter nicht. Er konnte nicht einsehen, dass das Berufungsgericht berechtigt sein sollte – entgegen dem Wortlaut der Vorschrift – den Vermieter zu verpflichten, in einem Mieterhöhungsschreiben einen Erhöhungsprozentsatz anzugeben und er legte Revision zum BGH ein. Dort bekam er Recht. Der BGH

widerspricht den Ausführungen des LG München II:

„In der Mieterhöhung sind die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Diesen gesetzlichen Anforderungen wird die Erklärung des Vermieters vom 25. Oktober 2013 gerecht. Denn die Vermieter haben in diesem Schreiben den Index zum Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses, den aktuellen Index sowie den Betrag, um den sich die Miete erhöht sowie die künftig geschuldete Kaltmiete angegeben. Damit standen dem Mieter alle notwendigen Angaben zur rechnerischen und inhaltlichen Nachprüfung der geforderten Mieterhöhung zur Verfügung.

Für ein wirksames Mieterhöhungsbegehren bei der Indexmiete ist es nicht erforderlich, dass der Vermieter über den eindeutigen und abschließenden Wortlaut des § 557b Abs. 3 BGB hinaus – zusätzlich angibt, welche prozentuale Veränderung sich aus den im Erhöhungsschreiben mitgeteilten Indexdaten ergibt.

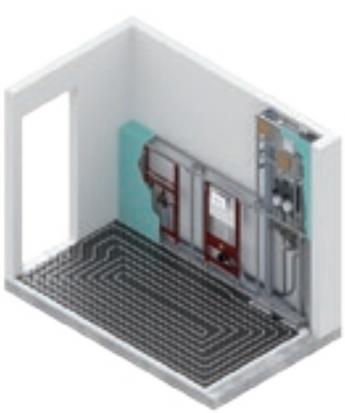
Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus dem Sinn und Zweck der Regelung. Es liegt vielmehr – auch für den durchschnittlichen Mieter – auf der Hand, dass sich eine Indexmiete im gleichen Verhältnis ändert wie der Index. Die gegenteilige Auffassung des Berufungsgerichts liefe darauf hinaus, dass der Vermieter dem Mieter einzelne (einfache) Rechenschritte ‚vorzurechnen' hätte. Dafür gibt das Gesetz keine Grundlage."

Indexmiete aus Vermietersicht

Für den Vermieter hat die Indexmiete den Vorteil, dass das relativ komplizierte Mieterhöhungsverfahren auf die ortsübliche Miete nach den §§ 558 ff BGB entfällt. Bei der zu erzielenden Miethöhe ist aber nicht zu verkennen, dass das ortsübliche Mietpreisniveau in den letzten Jahren stärker gestiegen ist als die Lebenshaltungskosten. Vergleicht man die Indexmieterhöhung mit dem gesetzlichen Vergleichsmietensystem, so muss allerdings zusätzlich berücksichtigt werden, dass der Vermieter von der Entwicklung des ortsüblichen Mietpreisniveaus auf lange Zeit nicht profitiert, wenn die Anfangsmiete über der ortsüblichen Miete liegt. In diesem Fall sind Mieterhöhungen solange ausgeschlossen, bis das ortsübliche Preisniveau die Anfangsmiete übersteigt.

Bei Indexmieterhöhungen besteht diese Einschränkung nicht. (nach Schmidt Futterer § 557b RN 8). ←

» Die Sanitärwände für Bauabschnitt drei werden also Montag Morgen komplett anschlussfertig angeliefert? Ich kann mich drauf verlassen? Super. Danke. «



www.tece.de

SERIE: Freiraumplanung

Behutsame Annäherung – Wohnen am Wolfsburger Salzteich (V)

VON BJÖRN BODEM

Landschaftsarchitekt AKNDS
Mitgründer von chora blau Landschaftsarchitektur

Björn Bodem begann seine berufliche Karriere mit einer Ausbildung zum Gärtner. Danach schloss sich ein Studium an der TU Berlin und der Beuth Hochschule Berlin an. Als Landschaftsarchitekt arbeitete er zunächst in verschiedenen Büros in Berlin, Hildesheim und Hannover. 2012 wurde chora blau in Hannover gegründet.

chora blau Landschaftsarchitektur

Dem Handeln von chora blau liegt ein Planungsverständnis zugrunde, das auf dem Bestreben beruht, das Entdecken und Bezeichnen von Orten im Gestaltungsprozess für alle Beteiligten adäquat sichtbar und erfahrbar zu machen. chora blau verfolgt eine Planungsstrategie, bei der die räumliche Dimension der Orte den Ausgangspunkt des Entwerfens bildet. Das hannoversche Büro sieht sein Tätigkeitsfeld in den Bereichen Landschaftsarchitektur, Architektur und Städtebau. Die Planungsleistungen konzentrieren sich hierbei auf das gesamte Spektrum der Landschaftsarchitektur und beinhalten die Konzeption von Landschaften und Stadträumen, den Entwurf bzw. die Gestaltung von Außenanlagen und Gärten sowie die Begleitung der Projekte bei ihrer baulichen Umsetzung.

Ein stadt- und landschaftsräumliches Ensemble als „grünes Herz“

Ein von üppigen Sträuchern und stattlichen Bäumen gesäumter Teich, eingebettet in eine sanfte Topografie, umgeben von weitläufigen Wiesen.

Sucht man Ruhe, Erholung und Entspannung, hat man dieses idyllische Bild vor Augen. Nach zehnminütiger Fahrt mit Auto oder Rad, von der Porschestraße im Zentrum Wolfsburgs in Richtung Westen, findet man eben dieses Bild. Eine Idylle, deren Entwicklung mit der Verlegung des Rothenfelder Kalischachtes in den 1940er Jahren begann und im Laufe der folgenden Jahrzehnte zu einem vielfältig nutzbaren Landschaftsraum rund um den Salzteich heranwuchs. Der Teich bildet dabei ein zentrales historisches Fragment dieser Anfangszeit und steht somit sinnbildlich für die „Erstbesiedelung“ des heute etwa 3 500 Einwohner umfassenden Stadtteils Wohltberg. Mit den Anfang der 1950er Jahren beginnenden Wohnbaumaßnahmen entstand innerhalb von zwei Jahrzehnten ein in sich autarker Stadtteil mit Schulen, Kirche und infrastrukturellen Einrichtungen, dessen Zentrum der Brandenburger Platz bildet. Ein wöchentlich stattfindender Markt und weitere Geschäfte erfüllen alle Bedürfnisse des täglichen Bedarfs. Der mit Fuß- und Radwegen erschlossene Freiraum um den Salzteich grenzt direkt nordwestlich an den Platz an und öffnet sich weiter in Nord- und Westrichtung, wodurch die Wohnquartiere um den Stettiner und den Kolberger Ring mit dem Zentrum verbunden werden. So entstand ein Stadt-Landschaft-Ensemble, das nicht nur räumlich, sondern auch historisch das „grüne“ Herz dieses Stadtteils bildet. ↓

Bauherr: Volkswagen Immobilien GmbH, Wolfsburg
Planung Freianlagen: chora blau Landschaftsarchitektur, Hannover
Planung Hochbau: Ottinger Architekten, Braunschweig
Illustration: chora blau Landschaftsarchitektur und Ottinger Architekten

Landschaftsraum prägt Lebensraum

Landschaftliche Idylle in Innenstadtnähe – Privatsphäre kombiniert mit gemeinschaftlichem Miteinander – moderne Wohnformen in einem gewachsenen Umfeld.

Der neue Wohnhof in der Grauhorststraße erfüllt all diese Vorstellungen eines lebenswerten Wohnumfeldes.

Direkt angrenzend an den Salzteich und damit verbunden mit dem Stadtteilzentrum, besitzt das Grundstück eine besondere Lagequalität. Diese Qualität galt es zu Beginn des Planungsprozesses herauszuarbeiten und behutsam weiterzuentwickeln, sodass langjährige Anwohner und neu Hinzugezogene hiervon gleichermaßen profitieren können. 2013 begann dieser Prozess. Die Volkswagen Immobilien GmbH als Bauherr würdigte das Konzept, das wir gemeinsam mit dem Braunschweiger Architekten Rainer Ottinger und seinem Team (Ottinger Architekten) entwickelten und bis 2017 fertigstellten.

Städtebaulich ist das Planungsgebiet Teil der zwei Wohnhöfe am Kolberger Ring. Die Idee des Entwurfes bestand darin, die bestehende bauliche Figur durch drei winkelförmig angeordnete Mehrfamilienwohnhäuser zu ergänzen, wodurch ein dritter, großzügiger Hof zwischen dem Bestand und den Neubauten geschaffen wurde. Dieser verknüpft einerseits Neu und Alt und bietet zudem Raum für die Entwicklung eines neuen Wohnumfeldes mit insgesamt 48 Wohneinheiten. Die drei Mehrfamilienhäuser ermöglichen eine optimale Ausrichtung der Wohnungen nach Süd-Westen und bieten zugleich die Chance, Ausblicke in die umgebende Natur zu erhalten und diese Blickbeziehungen in die Außenraumgestaltung einzubeziehen. Die Staffelung der Gebäudehöhen von drei Geschossen zuzüglich des Dachgeschosses an der Grauhorststraße auf zwei Vollgeschosse zum Salzteich erlaubt vielen Bewohnern den Blick in den Landschaftsraum,

ohne die stadträumlichen Bezüge zu stören. Zu allen Wohnungen gehören nach Süden bzw. Westen ausgebildete Balkone oder Terrassen.

Erschlossen werden die drei Wohnhäuser über den gemeinschaftlichen Innenhof. Dieser wird durch Heckenpflanzungen, Solitärsträucher und Bäume in zwei Teilbereiche gegliedert – die Stellplatzanlage im Norden sowie die Zugangs- und Aufenthaltsbereiche im Süden. Das durch variierende Pflanzhöhen entstandene Raumkonstrukt bietet vielfältig nutzbare Freiräume, welche – ausgestattet mit Sitzplätzen, Spielbereichen und überdachten Fahrradstellplätzen – die Anforderungen des Alltags abdecken und, ergänzt durch naturnahe Bodenbeläge, einen attraktiven Gemeinschaftsraum schaffen. Die zwischen den Gebäuden bestehenden Fugen werden als sogenannte Landschaftsfenster ausgebildet. Dabei wird der bereits vorhandene Baumbestand der südlich angrenzenden öffentlichen Freifläche durch heimische Gehölze ergänzt und so der Innenhof mit dem gewachsenen Landschaftsraum um den Salzteich verknüpft. Die Stellplatzanlage wird in das Landschaftskonzept integriert und so positioniert, dass ein größtmöglicher Abstand zur Nachbarbebauung gewahrt bleibt. Bodentiefe Fenster betonen den Bezug zum Außenraum und verleihen den Wohnungen einen gehobenen Standard und eine qualitätsvolle Atmosphäre.

Attraktiv gestaltete, einheitliche Fassaden und eine abwechslungsreiche Außenanlagengestaltung machen den Hof zu einem ruhigen und atmosphärischen Wohnhof nah an der Innenstadt Wolfsburgs.

Ein respektvoller Umgang mit Stadt und Natur ermöglicht eine sensible Stadtentwicklung

Die während des gesamten Planungsprozesses andauernde Auseinandersetzung des bereits vorhandenen Stadtbereichs mit seinen differenzierten Potenzialen und den Ansprüchen, die an die Entwicklung eines neuen Wohnstandortes gestellt werden, war die zentrale Aufgabe für alle Planungsbeteiligte. Die Stadt wird an dieser Stelle weiterentwickelt und überlässt dem Landschaftsraum ausreichend Raum, um zu wirken und alle Bedürfnisse zu erfüllen. Durch die respektvolle und behutsame Positionierung der drei Einzelgebäude und das sensible Austarieren adäquater Abstände zu den baulichen und freiräumlichen Elementen ist ein neues hochwertiges Lebensumfeld entstanden. Die Umsetzung der hohen technischen Standards in Gebäude und Freiraum in Kombination mit einer offenen, klaren und modernen (Freiraum-) Architektur erfüllt die Anforderungen, die an ein nachhaltiges Wohnumfeld gestellt werden. Fast wie selbstverständlich werden diese teilweise konträren Planungsparameter miteinander in Einklang gebracht, wodurch ein in sich stimmiges und im Kontext ausgewogenes Quartier im Herzen Wohltbergs entsteht. ←

Foto: Fotolia, lucadp

Zehn Jahre Young Leader Network

2008 war bereits von einem bevorstehenden demografischen Wandel und einem damit einhergehenden Mangel an gut ausgebildeten Fach- und Führungskräften die Rede. Das Thema sorgte indes bei zahlreichen Wohnungsunternehmen noch nicht für Handlungsbedarf. „2018 ist die Frage aktueller denn je“, so Andreas Daferner, Referat Bildung des VNW. „Wie lassen sich gut ausgebildete und hoch engagierte (Führungs-) Nachwuchskräfte im Unternehmen halten, auch wenn nicht sofort eine passende Position zu vergeben ist?“

Die Frage war vor zehn Jahren mit ausschlaggebend dafür, das Branchennetzwerk für zukünftige Führungskräfte „Young Leader Network“ ins Leben zu rufen. Entwickelt wurde die Idee im Kreis der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften. Dieses Jahr wird der elfte Jahrgang von den beteiligten Unternehmen in das Netzwerk entsendet, das zehnjährige Jubiläum steht an. Zu den Vorschlagsberechtigten und Empfehlenden zählen bereits zahlreiche frühere Teilnehmer des Netzwerks. So etwa Alexander Charlamenko von der HANSA Baugenossenschaft und Matthias Saß von der Allgemeinen Deutschen Schiffszimmerer-Genossenschaft.

Der Kreis der ursprünglich sechs Gründungsmitglieder, der Wohnungsgenossenschaft von 1904, der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein, des Altonaer Spar- und Bauvereins, des Lübecker Bauvereins, der HANSA Baugenossenschaft und nicht zuletzt der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892, hat sich erheblich geweitet. Und das Kalkül der Gründer scheint aufgegangen.

Zahlreiche Teilnehmer der ersten Jahrgänge sind in ihrem Unternehmen verblieben, mittlerweile in Führungspositionen aufgestiegen und arbeiten als Prokurist, Abteilungsleiter und als Vorstandsmitglied. Matthias Saß, Teilnehmer in den Jahren 2011 bis 2012 und inzwischen Leiter der Abteilung Wohnungswirtschaft bei der Allgemeinen Deutschen Schiffszimmerer-Genossenschaft eG aus Hamburg, resümiert: „Abschließend ist es natürlich schön zu sehen, wie positiv sich die Teilnahme auch auf den beruflichen Werdegang vieler der ehemaligen Weggefährten ausgewirkt hat.“

Die Erwartungen, die an die Gründung des Young Leader Networks geknüpft wurden, waren hochgesteckt. Anlässlich des anstehenden Jubiläums haben wir Mitglieder des Gründerkreises, Teilnehmer der ersten Runden und Aktive im Young Leader Network zu ihren Erwartungen und zu dem, was davon eingelöst wurde, befragt und zu dem, was das Netzwerk auszeichnet.

Die Verantwortung für die Organisation des Netzwerkes und der Veranstaltungen liegt auf Seiten des VNW, er stellt eine internetbasierte Kommunikationsplattform bereit, unterstützt bei der Vermittlung von Praktika innerhalb und außerhalb des Netzwerkes und vermittelt den Kontakt zu Hochschulen und anderen Bildungseinrichtungen wie EZB und Julius Brecht Fonds.

Darüber hinaus verantwortet das Referat Bildung die Vorbereitung von Tagesseminaren, Bildungsveranstaltungen und Exkursionen. Auf einem ersten Treffen werden Wünsche und Erwartungen der Teilnehmer erfragt und in der weiteren Planung berücksichtigt. Die Teilnehmer verbleiben in der Regel zwei Jahre im Netzwerk, im Zeitraum von 2008 bis Ende 2017 gehörten annähernd 90 Nachwuchsführungskräfte dem Kreis an.

Neben dem Young Leader Network bietet der VNW in Kooperation mit weiteren Partnern einen einwöchigen Workshop auf der „Lerninsel Juist“ und die Teilnahme am „Kieler Immobilien Dialog“ an.

ANSPRECHPARTNER:
Andreas Daferner, Referat Bildung
Tel. 040 520 11-218
daferner@vnw.de

JANA KILIAN

Vorstand der HANSA Baugenossenschaft eG

„Als das Young Leader Network vor zehn Jahren ins Leben gerufen wurde, waren wir mit der HANSA gleich mit zwei potenziellen Nachwuchsführungskräften dabei. Und unsere Erwartungen an diese damals neue Form einer job- und unternehmensübergreifenden Fortbildung wurden voll erfüllt, denn es wird nicht nur der fachliche Horizont erweitert, die Teilnehmer werden über die Teamarbeit und Präsentationen auch viel selbstbewusster. Seither sind wir regelmäßig dort vertreten. Netzwerke, die sonst häufig erst nach jahrelanger Zugehörigkeit zu einer Organisation entstehen, werden hier schnell geknüpft und über die gemeinsamen Themen gefestigt. Die Teilnehmer können darauf nutzbringend für sich und für ihr Unternehmen auch im Laufe ihrer Karriere immer wieder zurückgreifen. Ein Gewinn für alle Seiten und als teilnehmendes Unternehmen sicherlich ein Pluspunkt im Rahmen der Bildung einer Arbeitgebermarke.“

(v.l.n.r) Jana Kilian, Nina Brandt, Anne Katharina Groß und Alexander Charlamenko

NINA BRANDT

HANSA Baugenossenschaft eG, Architektin, als Technikerin für Neubauprojekte zuständig

„Die meisten im Netzwerk sind aus dem kaufmännischen und nicht wie ich aus dem technischen Bereich. Bei Fortbildungen oder Seminaren wird mein Fachgebiet daher eher etwas ‚abgespeckter‘ abgedeckt. Durch die Besuche bei den anderen Genossenschaften habe ich jedoch auch immer einen Einblick in die technischen Abteilungen und Bauprojekte erhalten, was äußerst interessant und aufschlussreich war. Nach einem Jahr im Young Leader Netzwerk kann ich jedoch bestätigen, dass ich sehr viel (gerade in den kaufmännischen Bereichen) gelernt habe und immer wieder bei den Treffen und insbesondere den ‚technikfremden‘ Seminaren über den Tellerrand schauen konnte. Diese Erfahrungen bringen mir aufschlussreiche Informationen zur Betriebskostenabwicklung, zu Heizkostenverteilern, Rauchmeldern, Vermietungsstrategien, Marketingideen und vielem mehr. Ich finde die Kontakte zu den anderen Genossenschaften sehr sinnvoll und wichtig, da wir alle an einem Strang ziehen. Ich hoffe, dass das Netzwerken nach den zwei Jahren nicht aufhört.“

ANNE KATHARINA GROSS

HANSA Baugenossenschaft eG, gelernte Immobilienkauffrau und General-Management-Ökonomin, in der Abteilung Unternehmenskommunikation mit dem Schwerpunkt Marketing tätig

„Von den Young Leadern habe ich durch eine Kollegin vor etwa vier Jahren erfahren. Mein Vorgesetzter war in der ersten Young Leader Runde dabei. Da ich mich vor etwa zweieinhalb Jahren mit dem Thema nebenberufliches Studium und berufliche Weiterentwicklung beschäftigt habe, war für mich klar, dass ich gerne parallel dazu an diesem Netzwerk teilnehmen möchte. Ich habe viele neue Kontakte knüpfen können, die mir bei der einen oder anderen Fachfrage bereits in meinem Arbeitsalltag weiterhelfen konnten.“

JULIA AHRENS

Altonaer Spar- und Bauverein eG, B.A. BWL, Schwerpunkt Immobilienwirtschaft, Kundenberaterin im Bereich Vermietung und Beratung

„Man bekommt wirklich einen sehr guten und detaillierten Einblick in die einzelnen Unternehmen, deren Baustellen und Projekte. Daraus ergeben sich auch für den eigenen Tätigkeitsbereich gute Möglichkeiten, konkrete Ideen zur Umsetzung im eigenen Unternehmen mitzunehmen und auf die Erfahrung anderer Teilnehmer zurückzugreifen. Ebenfalls wird durch die intensive Auseinandersetzung mit anderen Genossenschaften und Wohnungsunternehmen der Blick auf das große Ganze geschärft, da sich immer wieder Gelegenheiten ergeben, sich mit Themen bekannt zu machen, mit denen man persönlich eher weniger zu tun hat. Unterstützt wird dies durch die Möglichkeit der Teilnahme beispielsweise an der Arbeitstagung, dem Symposium der Marketinginitiative und Fachseminaren."

FRANZISKA REICHERT

Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG, B.A. BWL/Immobilienwirtschaft M.A. und Management Human Resources, Teamleiterin Verwaltung Nord

„Ich war von der Möglichkeit begeistert, mich regelmäßig mit Kollegen aus der Genossenschaftswelt auszutauschen, Ideen und Anregungen für das eigene Arbeiten zu erhalten und Einblick in den Wohnungsmarkt Hamburg und Umgebung zu erhalten. Als Berlinerin bin ich natürlich vorrangig mit dem Berliner Wohnungsmarkt vertraut und freute mich darauf, meinen Horizont entsprechend erweitern zu können. Die Möglichkeit der Praktika und der Hospitationen habe ich wahrgenommen. Ich hatte den Wunsch, in den Bereich der Immobilienfinanzierung ‚rein zu schnuppern'. So lernte ich die Unternehmen Dr. Klein Firmenkunden AG sowie die WL Bank jeweils eine Woche lang kennen. Ein Highlight war die Studienreise nach Bad Aibling in 2016, bei der uns das serielle Holzbauen der Firma B&O vorgestellt wurde."

MATTHIAS SASS UND

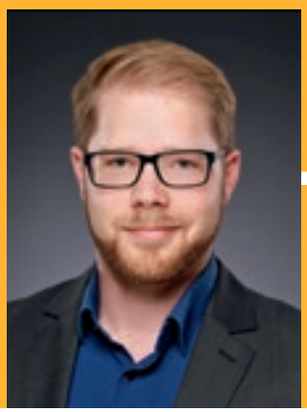
Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG, Leiter Abteilung Wohnungswirtschaft

CORINNA SIMON

Allgemeine deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG, gelernte Immobilienkauffrau und B.A. Real Estate, Bereich Betriebswirtschaft

„Die Teilnahme am Young Leader Network war zum damaligen Zeitpunkt eine super Ergänzung zu meiner Entwicklung als Führungskraft. Einerseits bot sie mir einen Blick über den Tellerrand, andererseits die Möglichkeit, mich schon zu einem frühen Zeitpunkt meiner Karriere als Führungskraft im norddeutschen Raum zu vernetzen. Heute, Jahre nach meiner Teilnahme, greifen viele der damaligen Teilnehmer immer noch auf die geknüpften Kontakte zurück und es sind die kurzen Wege sowie der gerne auch mal unkomplizierte, informelle Austausch, welcher Früchte trägt. Abschließend ist es natürlich schön zu sehen, wie positiv sich die Teilnahme auch auf den beruflichen Werdegang vieler der ehemaligen Weggefährten ausgewirkt hat."

„Die Idee, dem Netzwerk beizutreten, kam von meinem Abteilungsleiter, der selbst einmal im Young Leader Network aktiv war. Meine Vorgänger haben berichtet, dass es durch das YLN viel leichter fallen würde, bei einem Problem mal bei einer anderen Genossenschaft anzurufen und zu fragen ‚Mensch, wie macht ihr das bei euch denn eigentlich?', weil man häufig schon jemanden in der Genossenschaft kennt. Jeder Young-Leader, der sein Unternehmen vorstellt, gibt sich sehr viel Mühe. Was ich sehr positiv finde, ist die Tatsache, dass im Rahmen einer YL-Veranstaltung auch die Möglichkeit besteht, Fragen an die Vorstände zu stellen, da man diese Möglichkeit sonst nicht hat. Ebenfalls ist es hilfreich, dass es uns jungen Menschen und zum Teil eben noch ohne Führungsaufgabe betraute Mitarbeiter ermöglicht wird, schon mal ‚Führungsluft zu schnuppern', beispielsweise mit der Teilnahme an der VNW-Arbeitstagung."



SVEN WILL

Stellvertretender Abteilungsleiter Studentisches Wohnen, Studentenwerk Göttingen

„Auf das Young Leader Network bin ich zufällig aufmerksam geworden. Auf Grund der Bandbreite der Immobilienwirtschaft ist es erforderlich, sich nicht nur mit anderen Studentenwerken auszutauschen, sondern auch mit weiteren Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Gerade im Hinblick auf die zunehmende Digitalisierung erhoffe ich mir durch das YLN einen angeregten Austausch und innovative Ideen. Ich denke, dass das YLN mich in meiner persönlichen Entwicklung als Führungskraft beim Studentenwerk Göttingen stärken wird."

ANDREAS DAFERNER

Referat Bildung des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW)

„Das Konzept ist in der Wohnungswirtschaft einzigartig: Lernen im Netzwerk von Gleichgesinnten, Blick über den Tellerrand des eigenen Unternehmens und des eigenen Erfahrungswissens sowie Bereicherung durch best-practice-Beispiele innerhalb und außerhalb der Branche. Den teilnehmenden Unternehmen bietet das Young Leader Network ein attraktives Instrument der Personalentwicklung. Darüber hinaus profitieren sie von den Impulsen, die die Teilnehmer wieder mit ins eigene Unternehmen einbringen. Die Teilnehmer selbst erfahren durch die Mitarbeit im Netzwerk wichtige Wertschätzung und Unterstützung, um sich auf neue Herausforderungen vorzubereiten. Im besten Sinne bietet das Young Leader Network deshalb eine ‚Win-win-Situation' – sowohl für die Wohnungsunternehmen als auch für die teilnehmenden Nachwuchskräfte." ←

Foto: Fotolia,Unkas Photo

vdw trifft mit Infotag Asbest den Nerv / Wohnungswirtschaft setzt auf Transparenz

„1 000 Fragen, die sich stellen…“

Hannover. Asbest im Wohnungsbau, scheinbar ein längst überwundenes Problem, steht wieder auf der Tagesordnung. Grund dafür: verschärfte Ausbauvorschriften, teilweise auch politischer Druck, aber insbesondere neue fachliche Erkenntnisse. Wie groß die Aufmerksamkeit mittlerweile wieder ist, zeigte der Infotag Asbest des vdw Niedersachsen Bremen in Hannover, zu dem sich mehr als 120 Vertreter norddeutscher Wohnungsunternehmen angemeldet hatten. vdw-Verbandsdirektor Heiner Pott verwies auf die Orientierungshilfe, die der Verband erarbeitet habe. Denn es gebe „1 000 Fragen, die sich stellen“.

Die Wohnungswirtschaft geht das Thema offensiv an, überprüft schrittweise ihre Prozesse, nimmt die Bewohner mit und sorgt so für transparente und nachhaltige Verfahren. Vorreiter im Bereich des vdw ist sicherlich die GEWOBA in Bremen. 2014 hat das „kommunale Wohnungsunternehmen damit begonnen, ihre Asbest-Strategie“ zunächst auf das Problem belasteter Fußböden auszurichten. Eine Bestandsaufnahme hat ergeben, dass in rund 32 000 Wohnungen möglicherweise asbesthaltige Baustoffe verwendet worden sind. Die GEWOBA hat sich daraufhin entschieden, die Mieter dieser eventuell betroffenen Wohnungen zu informieren. „Je offener man mit dem Thema umgeht, umso größer ist das Verständnis bei den Bewohnern“, sagte GEWOBA-Prokurist Lars Gomolka beim Infotag. Falls Mieter trotzdem Bedenken hinsichtlich einer Asbestbelastung hatten, führte die Gewoba Freimessungen durch. Ergebnis laut Gomolka: „Wir haben keine einzige Belastung festgestellt.“

Mittlerweile hat die GEWOBA ihre Prozesse komplett auf die Asbest-Thematik angepasst: von der Schulung von Mitarbeitern und Fachfirmen über die Beprobung in den Wohnungen bis hin zum Zusammenspiel mit Behörden und einer fachgerechten Entsorgung. Bei einem Mieterwechsel gibt es jetzt ein Standardverfahren hinsichtlich der Kontrolle der Fußböden. Den Mehraufwand pro Wohnung bezifferte Gomolka auf rund 2500 Euro. Im vergangenen Jahr hat die Gewoba rund 64 000 Quadratmeter asbesthaltigen Kleber und 27 000 Quadratmeter asbesthaltige Floor-Flex-Platten entfernt. Gesamtkosten: 6,3 Millionen Euro.

Effiziente Systeme für mehr Wirtschaftlichkeit.

Von der optimalen Produktauswahl über die Planung von effizienten Systemlösungen bis hin zur Inbetriebnahme stehen wir als Unternehmen der Wohnungswirtschaft als kompetenter Partner zur Seite.

› **Warmwasserbereitung** Neue technische Lösungen zur Erfüllung der TrinkwV
› **Wärmeübergabestationen** Intelligente Verbindung aus zentral und dezentral
› **Lüftung** Hochwertiger Komfort plus Sicherheit der Bausubstanz
› **Wärmepumpen** Höhere Kaltmieten durch geringere Heizkosten

Ihr Ansprechpartner Herr Udo Steinberg steht Ihnen unter udo.steinberg@stiebel-eltron.de gerne zur Verfügung.

Mit Project Energy^{e} bieten wir ganzheitliche Lösungen für die Haus- und Gebäudetechnik der Zukunft: Energieerzeugung, Energiespeicherung, Energieeffizienz und Energiemanagement.

PROJECT ENERGY e

Schadstoffexperte Gotthard Grieseler aus Dortmund hatte eingangs unter anderem auf typische Asbestanwendungsbereiche hingewiesen: Rohrummantelungen, Brandschutzklappen, Balkonverkleidungen und Fensterlaibungen. Belastete Bodenbeläge seien aufgrund der verbauten Menge natürlich ein zentrales Problem. Grieseler wies aber auch auf asbesthaltigen Putz an Decken und Wänden hin. Alles in allem rede man „bei Sanierungen nicht mehr über Kleingeld".

Fabian Viehrig vom GdW gab einen Überblick über den Diskussionsstand beim nationalen Asbestdialog. Generell werde der Umgang mit Asbest in der Praxis von vielen Beteiligten an der Gesprächsrunde als unzureichend eingestuft. Außerdem sei das Thema „emotional aufgeladen" und es gebe immer neue Risiken durch bislang wenig beachtete Asbestaltlasten in Klebern, Putzen und Spachtelmassen. Viehrig betonte: „Es ist wichtig, für das Thema zu sensibilisieren. Aber zugleich muss eine Hysterie vermieden werden, für die es auch keinen Anlass gibt." Der Asbestdialog hat sich vier Ziele gesetzt:

1. effektiver Gesundheitsschutz beim Umgang mit Asbest für Baubeteiligte und Gebäudenutzer,
2. fachgerechte Lösungen für alle (auch kleine) Gewerke im Bereich Arbeitsschutz,
3. eine für alle Beteiligten angemessene Aufgaben- und Kostenverteilung,
4. Vermeidung neuer Asbestbelastungen im Wirtschaftskreislauf.

Wichtig ist nach Worten Viehrigs die Einrichtung einer zentralen Informationsplattform nach Schweizer Vorbild. „Wir plädieren insgesamt für ein vernünftiges, strukturiertes Vorgehen und lehnen ad hoc-Maßnahmen ab." Wichtig aus Sicht der Wohnungswirtschaft wäre in jedem Fall eine Klarstellung zur Überdeckung asbesthaltiger Materialien.

Das Überdecken von Asbestprodukten an Bauwerken stand im Mittelpunkt des Vortrags von Andreas Fricke. Der Sachverständige aus Rostock gab einen Überblick über die Rechtslage und stellte die Konsequenzen für die Hausbesitzer dar. Auf ebenso unterhaltsame wie informative Weise referierte Dr. Hans Linde aus dem Niedersächsischen Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung zum Thema Asbest. Der Referent für Arbeitsschutz und technischen Verbraucherschutz warnte die Wohnungswirtschaft davor, das Problem zu ignorieren. Im Zweifelsfall sei das Einschalten fachkundiger Sachverständiger dringend geboten. Grundsätzlich gelte zwar, dass keine Gefährdung für Handwerker und Gebäudenutzer besteht, solange nicht in die asbesthaltige Bausubstanz eingegriffen wird. Allerdings wird nach Darstellung Lindes auch heute noch der überwiegende Anteil kleiner handwerklicher Tätigkeiten (Bohren, Fliesen abschlagen, Ablösen von Tapeten, ohne Berücksichtigung auf die darunterliegende Oberflächenstruktur etc.) ohne jede Schutzmaßnahmen durchgeführt. Grund dafür: Die Gefahren werden schlichtweg nicht erkannt. Zum Abschluss der Tagung gab Thomas Scherber, Geschäftsführer der Firma ASUP aus Seevetal, einen Einblick in die technischen Verfahren zur Beseitigung von Asbest in Bodenbelägen. ←

Heiner Pott

(v.l.n.r.) Fabian Viehrig, Lars Gomolka, Gotthard Grieseler, Hiram Kahler, Petra Memmler

Dr. Hans Linde, Hiram Kahler

‚Am 7./8. Mai 2018 kann unter Anleitung der TÜV Nord Akademie beim vdw Niedersachsen Bremen der „Kleine Asbestschein" (Sachkunde nach Nr. 2.7, Anlage 4c der TRGS 519) erworben werden. Weitere Informationen dazu unter www.vdw-wohnen.de

Der vdw bietet am Donnerstag, den 1. März, ein Seminar mit Gotthard Grieseler an

Gebäudeschadstoffe bei Abbruch und Modernisierung sowie deren Kosten bei der Sanierung

Aktuelle Herausforderung für Wohnungsunternehmen unter anderem bei Wärmedämmverbundsystemen / Styropor, asbesthaltigen Putzen in Wohnimmobilien

Ziel und Inhalt
Wenn Immobilien in die Jahre gekommen sind, steht der Eigentümer vor einer grundsätzlichen Entscheidung: Lohnt sich eine Modernisierung oder ist ein Abbruch mit anschließendem Neubau die technisch und ökonomisch bessere Alternative?

In diesem Seminar werden die aktuellen Herausforderungen aufgrund neuer Auflagen von Kommunen / Aufsichtsbehörden besprochen, die Vor- und Nachteile eines Abbruchs mit anschließendem Neubau der Modernisierung gegenübergestellt.

Welche Kosten fallen für die Schadstoffsanierung und den Abbruch an? Durch anschauliche Rechenbeispiele aus der Praxis erhalten Sie einen transparenten Überblick über kurzfristige und langfristige Kosten, der Ihnen zukünftig bei der Entscheidung über den Umfang der Modernisierung oder für einen Abbruch mit Schadstoffsanierung mit anschließendem Neubau helfen kann. ←

Anmeldung:
Hiram Kahler (05 11) 12 65-1 45 – Info
Ilka Birnbaum (05 11) 12 65-1 23 – Organisation

Fax-Anmeldung (05 11) 12 65 – 1 11
E-Mail-Anmeldung: seminare@vdw-online.de

Die Orientierungshilfe Asbest des vdw Niedersachsen Bremen finden Sie auf den nächsten Seiten.

Orientierungshilfe zum Umgang mit Asbest im Unternehmen

Die Produktion von Asbest wurde in Deutschland 1990 (2005 EU) eingestellt und der Vertrieb 1993 verboten. Es ist aber davon auszugehen, dass Restmaterial bis 1995 im Bauwesen Verwendung fand. Über die bekannten Materialien wie z.B. Dachverkleidungen, Fassadenplatten, Fensterbänken hinaus, die uns schon über Jahre hinweg in der Sanierung beschäftigen, treten nun vermehrt Probleme im Inneren der Wohngebäude auf. Außerdem zwingen verschärfte Ausbauvorschriften durch die Gewerbeaufsichtsämter, beginnend in den Bundesländern Berlin und Hamburg, zum Handeln.

Grundlage hierfür ist die Gefahrstoffverordnung (kurz: GefStoffV), diese löst das bis dato übliche Verfahren (BT 11 → abstoßen der Platten durch einen Fußbodenleger und anschließender Spachtelung des Bodens einschließlich der vorhandenen Kleberreste) ab. Wurden zunächst überwiegend Bodenbeläge (sogenannte Floor-Flexplatten) sowie Abwasserrohre saniert, stehen in Zukunft weitere Problemfelder bei Innenputzen, Fliesenklebern und Spachtelmassen etc. an. Der Umgang mit entsprechenden Materialien im Reparaturfall oder bei der Sanierung wird derzeit beim nationalen Asbestdialog in Berlin diskutiert.

Vor diesem Hintergrund bedarf es eines systematischen Vorgehens mit dem eigenen Wohnungsbestand, welches wir hier exemplarisch aufzeigen möchten:

1. Eigenen Wohnungsbestand hinsichtlich der Baujahre, vor oder nach 1995, analysieren. Ggf. zusätzlich pro-aktiv beproben und Kataster erstellen.
2. Kommunikationskonzept bezogen auf die Mieter und Behörden für den Fall einer positiven Probe erarbeiten.
3. Hinweise in Dienstleistungsverträgen einarbeiten.
4. Handlungsanweisungen sowie Infoveranstaltungen nutzen und Mitarbeiter schulen (z.B. Asbestschein siehe vdw-Weiterbildungsangebot).
5. Prüfen, ob sowieso geplante Sanierungsmaßnahmen mit einer Asbestsanierung gekoppelt und damit wirtschaftlicher dargestellt werden können (z.B. Einbau einer Niedertemperaturheizung in Fußboden, Wand oder Decke).

A) Wenn es einen positiven Befund gibt, sollten mit der zuständigen Gewerbeaufsicht folgende Inhalte abgestimmt werden:

- Bestandsschutz bzw. Erneuerungsgebot klären (z.B. für asbesthaltige Bodenbeläge, solange keine Beschädigung vorliegt und keine Faserstoffe freigesetzt werden).
- Umgang bei Instandsetzungen (z. B. bei Bodenbelägen, kleiner zehn Prozent bzw. max. 1,5 Quadratmeter der einzelnen Raumfläche) ob und wie dies partiell möglich ist.
- Ggf. Art und Umfang der Beprobung an Boden und Wänden bei Leerstand und/oder in der vermieteten Einheit.
- Ausbaupflicht für positiv beprobte Materialien, z.B. Bodenbeläge mit darunterliegenden belasteten Kleber.

B) Wenn Sie im größeren Umfang in Ihrem Bestand eine Asbestsanierung vornehmen, sollten im Vorfeld mit der Umweltbehörde (Abfallentsorgung) folgende Inhalte abgestimmt bzw. berücksichtigt werden:

- Gilt Ihr Unternehmen als Erzeuger der gefährlichen Abfälle (keine Entsorgung über Container auf den Firmenhöfen der ausbauenden Unternehmen)?
- Ab 20 Tonnen kumulierter Jahresmenge gefährlicher Abfälle ist das elektronische Verfahren Pflicht.
- Es ist zu klären, ob aufgrund der avisierten Massen pro Jahr über den Gesamtbestand ein elektronisches Nachweisverfahren (→ ZEDAL) erforderlich wird.
- Festlegung von Erzeugernummern.
- Umgang mit geringen Teilmengen je Wohnung und „Zwischenlagerung" von gefährlichen Abfällen klären (z.B. nur auf zugelassenen Entsorgungsstätten/-höfen).
- Berücksichtigung des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (kurz: KrWG).

C) Wenn Sie sich entscheiden, ein Schadstoffkataster für Ihren Bestand zu erstellen, könnte folgender Inhalt und Ablauf berücksichtigt werden:

- Beprobungen durch zugelassene Sachverständigenbüros, bei einer Neuvermietung
- Beprobungen der bewohnten Wohnungen oder nach Kündigung (Vorlauf für Sanierungsplanung)
- Ergebnisse der Beprobungen auf Wohnungsebene dokumentieren (BIM, SAP, IGIS o.ä.)
  Verschiedene Status:
  - Verdächtig (aufgrund Baujahr bis 1995)
  - Art, Position und Umfang der Belastung
  - Probe negativ
  - Probe positiv
  - Probe positiv und saniert, Ausführungszeitraum und Art der Maßnahmen
  - Probe positiv und teilsaniert, Ausführungszeitraum und Art der Maßnahmen ←

Kaufmann übernimmt Ausschussvorsitz

Staffelübergabe im größten Fachausschuss des vdw: Anstelle von Heinz Wensing (Spar- und Bauverein Hannover) führt nun Matthias Kaufmann (kwg Hildesheim) den Ausschuss für Planung und Technik. Wensing hatte den Vorsitz 16 Jahre inne. Er hat in dieser Zeit ganz wesentlich dazu beigetragen, dass sich das Gremium zu einem unersetzlichen Expertenkreis für den Verband und die Mitgliedsunternehmen entwickelt hat. Sein Nachfolger Matthias Kaufmann ist seit 2006 Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft im Landkreis Hildesheim und viele Jahre in den Gremien von vdw und GdW aktiv.

Bei der ersten Ausschusssitzung unter der Leitung von Kaufmann Anfang Februar ging es unter anderem um die Änderung der Trinkwasserverordnung, energetische Sanierungsmaßnahmen im Bestand und die anstehende Novelle der Niedersächsischen Bauordnung. Mehr als 30 Teilnehmer beteiligten sich an den Diskussionen. Auf dem Tagesprogramm standen außerdem eine Exkursion auf Einladung der Wohnungsbaugenossenschaft Laatzen und eine Stippvisite im umgebauten Niedersächsischen Landtag. ←

(v.l.n.r.) Verbandsdirektor Heiner Pott, Heinz Wensing (Spar- und Bauverein Hannover) und Matthias Kaufmann (kwg Hildesheim)

Interview mit Ulrich Sörgel von Volkswagen Immobilien, Wolfsburg

„Wir verkaufen ein Lebensgefühl“

Ulrich Sörgel

Sie heißen „Salzteich“, „Drömlingshöhe“ oder „Steimker Gärten“ – und dahinter verbergen sich neue Wohnprojekte von Volkswagen Immobilien. Das Unternehmen verfolgt seit dem Start des eigenen Wohnungsneubauprogramms vor rund sechs Jahren eine konsequente Markenstrategie. Wie es dazu gekommen ist und welche Perspektive Markenführung in der Wohnungswirtschaft hat, darüber hat das magazin mit Ulrich Sörgel, Leiter Wohnimmobilien, Marketing und Kommunikation von Volkswagen Immobilien (VWI) gesprochen.

magazin: Der Wohnungsmarkt – zumal in Wolfsburg – brummt. Vermietungssorgen gibt es nicht, Leerstand ist ein Begriff aus grauer Vergangenheit. Warum gerade jetzt eine Markenstrategie?

Ulrich Sörgel: Die konsequente Umsetzung einer Markenstrategie ist keine neue Vorgehensweise im Hause Volkswagen Immobilien, vielmehr ein Selbstverständnis. Die erste Projektmarke für ein Neubauvorhaben – Drömlingshöhe – wurde bereits im Jahr 2013 entwickelt. Im Sinne der Sache liegt, dass Strategien leben und stetig an neue Trends und Marktgegebenheiten angepasst werden. So auch bei Volkswagen Immobilien, wo sich Marke längst nicht (mehr) auf einen wohlklingenden Namen und ein prominentes Logo beschränkt, vielmehr geht es um ein ganzheitlich gedachtes Kundenerlebnis. Durch den Einsatz neuartiger Technologien wie etwa VR-Brillen lassen wir frühzeitig ein Lebensgefühl für potenzielle Mieter erzeugen. Mit Blick auf die Jahre 2019 bis 2021, in denen zahlreiche Bauvorhaben in Wolfsburg fertiggestellt werden, wollen wir von dieser strategischen Ausrichtung profitieren und uns von anderen Wohnbauprojekten differenzieren.

magazin: Erläutern Sie uns bitte den Ansatz von Volkswagen Immobilien?

In einem Satz kann man es wie folgt auf den Punkt bringen: Ein ganzheitlich vom Baubeginn bis zum Erstbezug gedachtes Kommunikations- und Vermarktungskonzept mit einer zunehmenden emotionalen Aufladung und dem Ziel einer hohen Wirtschaftlichkeit und der Vollvermietung bereits vor Fertigstellung. Die Komplexität liegt dabei wie immer im Detail: Was nach außen mitunter beliebig oder zufällig wirkt, folgt einer strategischen Marketingplanung und einem in seinen Effekten gut aufeinander abgestimmten System. Das Verhältnis zwischen Dach- und Neubauprojekt-Marke ist dabei ein wichtiger Punkt. Die Neubau-Projektmarke ist in der frühen Bauphase ein entscheidender Schwerpunkt in der Öffentlichkeitsarbeit, in der Vertriebsphase liegt der Fokus mehr auf der Imagebildung des Wohnprojekts. Die bekanntere Dachmarke lebt in Koexistenz und hat die wichtige Aufgabe, Vertrauen zu erzeugen. Von längeren Projektnamen wie „Wohnen in XY...“ haben wir uns zugunsten von Namen, die für sich allein stehen, verabschiedet. Die Bildsprache wurde weg von Gebäudefotos oder Renderings – hin zu stimmungsvollen Visualisierungen weiterentwickelt. „Hochemotionale Kundenansprache“ ist unser Motto. Spielen bei Wohnentscheidungen neben all den rationalen Faktoren wie Miethöhe, Lage, Ausstattung und Grundriss doch eher die weichen Faktoren eine maßgebliche Rolle. Vermarktet werden also nicht Wohnungen, Volkswagen Immobilien vermietet und verkauft ein Lebensgefühl.

magazin: Nun gibt es „Markennamen“ für Wohnprojekte nicht erst seit Volkswagen Immobilien damit begonnen hat. Was hat sich verändert?

Die Tücke steckt bereits in der Frage: Marke ist eben nicht gleich Markenname. Volkswagen Immobilien gibt Wohnprojekten nicht nur einen Namen, sondern eine Seele. Das beginnt natürlich bei Architektur, Material- und Farbkonzepten sowie den Außenanlagen, also im Produktmarketing. Entscheidend ist früh festzulegen, welche Produkte für welche Zielgruppen entstehen sollen. Für die Marketing-Kommunikation setzt es sich dann fort – Bildsprache, Farbtemperatur, Tonalität und viele Faktoren ergeben in Summe die Marke xy. Wir fokussieren dabei immer wieder den Kunden, setzen auf fotorealistische Visualisierungen, auf 360 Grad Panoramen, auf inhaltlich und haptisch hochwertige Exposés, um nur einige Instrumente zu nennen. Was sich verändert hat? Ganz klar die Wohnwünsche der Kunden, die heute um ein Vielfaches differenter sind. Statt mit einer Zielgruppe haben wir es mit vielen verschiedenen zu tun. Die Hürde dabei ist – für jedes Neubauprojekt aufs Neue – die jeweilige Marke adäquat auf die Zielgruppe(n) abzustimmen. Darüber hinaus stehen unsere Immobilien natürlich auch im Wettbewerb mit denen anderer Anbieter und müssen unterscheidbar sein. Umso mehr sind gut durchdachte Vermarktungsstrategien in der Immobilienwirtschaft unerlässlich.

magazin: Wie reagieren andere Wohnungsunternehmen auf Ihre Markenstrategie? Gibt es Nachahmer? Überwiegen die Skeptiker? Ist es der Branche egal?

Grundsätzlich erhalten wir viel positive Resonanz auf unsere Vermarktungsstrategien, sowohl von Kunden als auch aus der Branche. Auch die bereits erreichte Vollvermietung weit vor Fertigstellung unserer Neubauvorhaben bestätigt uns, dass wir mit unserer Vorgehensweise auf dem richtigen Weg sind, wohlwissend, dass uns die Marktsituation momentan natürlich in die Karten spielt. Darüber hinaus und ganz aktuell wurden wir mit dem Braunschweiger Marketing-Löwen für unser Vermarktungskonzept zum Neubauprojekt Steimker Gärten ausgezeichnet.

magazin: Wie geht es mit dem Marketing bei Volkswagen Immobilien weiter? Welche Ideen haben Sie noch im Köcher?

Wir werden neue Technologien noch stärker in den Vermarktungsprozess einbinden, ohne Altbewährtes dabei zu vernachlässigen. Ein virtueller Rundgang im neuen Zuhause beispielsweise ist die perfekte Ergänzung zum qualitativ hochwertigen und bildstarken Print-Exposé. Und wieder sind wir beim Kundenerlebnis und Lebensgefühl – das Herzstück unserer Strategie. Außerdem werden wir unsere Online-Vermarktungsaktivitäten intensivieren und neue Kanäle erschließen. Auch werden wir noch stärker Bewegtbildformate einsetzen, um unsere Marketing- und Vertriebsziele zu unterstützen. Auf jeden Fall bleibt es spannend und an Ideen mangelt es uns keineswegs!

magazin: Danke für das Gespräch. ←

Die Zukunft gehört Smart Home

MyVALLOX - die intelligente Steuerung sorgt für jede Menge Flexibilität und höchsten Wohnraumkomfort!

Komfort und Behaglichkeit gewinnen mit MyVALLOX Control eine gänzlich neue Dimension im Bereich der intelligenten Haustechnik. Die Steuerung des hausinternen Lüftungssystems mit Wärmerückgewinnung über PC, Tablet oder Smartphone sorgt für maximale Vielseitigkeit in der Bedienbarkeit, Sicherheit und damit für ein ausgewogenes und gesundes Wohnraumklima.

VALLOX
Komfortlüftungs-Systeme

heinemann-gmbh.d.de

Heizen mit System.
Darauf können Sie vertrauen.

broetje.de

Wer in Heiztechnik investiert, erwartet die perfekte Lösung. Passgenau, wirtschaftlich effektiv. Zudem ökologisch sinnvoll, zukunftssicher und inklusive bestem Service. Mit Ihrer Entscheidung für BRÖTJE liegen Sie richtig. Ganz gleich, ob fortschrittliche Öl- oder Gas-Brennwerttechnik, nachhaltige Solarkollektoren mit Speicher oder ressourcenschonende Wärmepumpen. Auf BRÖTJE können Sie vertrauen. Wir liefern seit über 90 Jahren perfekt abgestimmte Heiztechnik mit System. Für Wärmekomfort, wie Sie sich ihn für Ihr Zuhause wünschen.

5 JAHRE SYSTEMGARANTIE BRÖTJE HEIZUNG

Weitere Infos auf broetje.de

Einfach näher dran.

BRÖTJE HEIZUNG

EINFACH MEHR WERT DURCH MEHR LEISTUNG.

Inspirationen umsetzen? Mit GC kein Problem. Fordern Sie uns!
Die GC-Gruppe ist auch in Zukunft Ihr kompetenter und vertrauensvoller Partner, wenn es um Haus- und Umwelttechnik auf dem neuesten Stand der Technik geht. Direkt vor Ort und deutschlandweit.

WWW.GC-GRUPPE.DE

Namen & Nachrichten

Quartier wächst: Neben dem eigenen Verwaltungsgebäude hatte die GSG Oldenburg zunächst die Volkshochschule gebaut; jetzt folgt auf der anderen Grundstücksseite die neue Jugendherberge der Stadt. „Der Standort in unmittelbarer Nähe von Bahnhof und Weser-Ems-Hallen ist perfekt gewählt", sagte Oberbürgermeister Jürgen Krogmann bei der Vorstellung der Pläne des Oldenburger Architekten Dr. Malte Selugga. Die GSG will den Neubau mit 64 Zwei- und Vierbettzimmern bis zum Herbst 2019 fertigstellen. ←

Schuldschein: Die NEULAND in Wolfsburg hat erstmals Schuldscheindarlehen aufgenommen. Bei Investoren ist die Wohnungsgesellschaft nach Worten von Geschäftsführer Hans-Dieter Brand damit auf breites Interesse gestoßen. Insgesamt hat die NEULAND auf diese Weise 75 Millionen Euro eingesammelt. Das Kapital soll in Neubauprojekte oder Grundstücksankäufe fließen bzw. für den Schuldendienst verwendet werden. ←

Einmalig: Mit einem bundesweit wohl einmaligen Projekt können junge Leute bei der STÄWOG in Bremerhaven das selbstständige Leben in einer Wohnung lernen. Geleitet werden die Kurse für Schüler und Auszubildende von Sozialarbeiter Ralf Böttjer. Die Hansestadt Hamburg hat schon Interesse signalisiert, den „Miet-Führerschein" von der Weser an die Elbe zu „importieren". ←

Großprojekt I: Die Nibelungen Wohnbau in Braunschweig treibt das Bauvorhaben Alsterplatz mit Tempo voran. Durch den lehmigen Untergrund wurde nach Angaben von Geschäftsführerin Maren Sommer-Frohms die Gründung der Tiefgarage zwar erschwert. Dennoch beginnt in diesen Wochen bereits der Innenausbau. Ende dieses Jahres sollen die ersten Bewohner einziehen, das Gesamtprojekt soll 2020 abgeschlossen sein. Wie berichtet entstehen in der Weststadt 219 teilweise barrierefreie Zwei- bis Fünfzimmerwohnungen, Geschäfte, Büros und ein Kindergarten. Die Nibelungen investiert 60 Millionen Euro. ←

Ausgezeichnet I Die KSG Hannover hat mit der Revitalisierung von Langenhagen-Wiesenau einen Meilenstein gesetzt. Herzstück der Entwicklungsmaßnahme ist der Quartierstreff, in dem der Verein win – Wohnen in Nachbarschaften für ein breit gefächertes Angebot sorgt. Die erfolgreiche Arbeit wurde kürzlich vom bundesweit agierenden „Netzwerk Nachbarschaft" gewürdigt: Jetzt ziert eine Plakette den Quartierstreff, der sich „Ort der guten Nachbarschaft" nennen kann. Quartiersmanagerin Claudia Koch: „Die Auszeichnung zeigt, wie wichtig diese Projekte für die Menschen sind." ←

Ausgezeichnet II: Die GEWOBA in Bremen ist als eines von 61 Unternehmen bundesweit mit dem Qualiätssiegel „berufundfamilie" ausgezeichnet worden. Zum vierten Mal in Folge wurde damit die familienbewusste Personalpolitik des Unternehmens gewürdigt. ←

Neue Zentrale: Die LüWoBau bekommt neue Geschäftsräume. Das bisherige Verwaltungsgebäude stammt aus dem Jahr 1952 und kann die Anforderungen eines wachsenden Unternehmens nicht mehr erfüllen. Der Neubau soll im Herbst bezugsfertig sein. Wichtig für die LüWoBau: Das neue Bürohaus steht mitten im Quartier, ein enger Kontakt zu den Mietern dürfte also gewährleistet sein. ←

Barrierefrei: Die Hamelner Wohnungsbau-Gesellschaft wird im Oktober ihr Neubauprojekt „Quartier an der Hamel" fertigstellen. Insgesamt entstehen 49 barrierefreie Wohnungen. Die Nachfrage ist groß, viele Wohnungen sind bereits lange vor dem Bezugstermin vermietet. ←

Großprojekt II: Die BREBAU plant in Bremen-Arsten den Bau von mehr als 160 Wohneinheiten. Bis 2021 sollen 144 barrierefreie Mietwohnungen (36 davon werden öffentlich gefördert) sowie 21 Reihenhäuser (16 im Bauträgergeschäft, fünf öffentlich gefördert) entstehen – insgesamt 9 100 Quadratmeter Wohnfläche. Gebaut wird in serieller Bauweise. Die Investitionssumme wird mit 36 Millionen Euro angegeben. ←

Feuer und Flamme: Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft hat ihre Mitarbeiter zu Brandschutzhelfern ausbilden lassen. Neben den Grundzügen des vorbeugenden Brandschutzes wurden Kenntnisse über die betriebliche Brandschutzorganisation, die Funktions- und Wirkungsweise von Feuerlöscheinrichtungen, die Gefahren durch Brände sowie über das Verhalten im Brandfall vermittelt. ←

Klein, aber oho: Die kommunale Wohnungsgesellschaft hanova wird in den nächsten Jahren mehr als 300 Mikroapartments für Singlehaushalte bauen. Das erste „nano-Projekt" in der hannoverschen Nordstadt soll im kommenden Sommer bezugsfertig sein. Zum Richtfest konnten Aufsichtsratsvorsitzender Thomas Hermann (von rechts) und Geschäftsführer Karsten Klaus auch Bezirksbürgermeisterin Edeltraut-Inge Geschke und Oberbürgermeister Stefan Schostok begrüßen. Insgesamt entstehen an dem Standort 111 barrierefreie Kleinstwohnungen, 13 davon sind sogar rollstuhlgerecht. Den Architektenwettbewerb hatte das hannoversche Büro ASP ARCHITEKTEN gewonnen. Die Baukosten liegen bei fast 13 Millionen Euro. Das Projekt wird von der KfW und von Pro Klima gefördert. Zwei weitere Gebäude mit insgesamt mehr als 200 Mikroapartments werden bis 2019 von hanova in unmittelbarer Citylage fertiggestellt. ←

App für Mieter: Die BREBAU in Bremen bietet ihren Mietern exklusiv eine App für Smartphone und Tablet an, über die z.B. Schadensfälle schnell und unkompliziert dem Unternehmen gemeldet werden können. Die App basiert auf der speziell auf Immobilienunternehmen ausgerichteten Software Animus (Animus-Geschäftsführer Chris Richter ist übrigens Referent auf der anstehenden Fachtagung Digitalisierung von vdw und VNW in Hamburg). Das digitale Angebot wird ständig erweitert. Unter anderem soll den Mietern der ständige Zugriff auf den eigenen Schriftverkehr, den Grundriss ihrer Wohnungen und den Mietvertrag sowie auf Abrechnungen ermöglicht werden. ←

spar+bau

Lebe Dein Zuhause

Schick: Der Spar- und Bauverein in Hannover hat seinen Markenauftritt überarbeitet. Künftig tritt die älteste Wohnungsgenossenschaft im vdw mit einem modernisierten Logo und dem neuen Claim „Lebe Dein Zuhause" auf. ←

Revitalisierung: Ein jahrelang brachliegendes Industriegrundstück direkt an der Geeste in Bremerhaven wird revitalisiert. Nach dem Abriss bestehender Gebäude sollen im ersten Bauabschnitte unter anderem auch rund 140 Mietwohnungen entstehen, die die STÄWOG und die GEWOBA bauen werden. ←

Kampagne: Bei der Wohnbau Salzgitter wohnt man „in guter Nachbarschaft". Das ist die zentrale Botschaft einer neuen Imagekampagne der Wohnungsgesellschaft, die von der Agentur „Peine Marketing" konzipiert worden ist. „Wir erzählen Geschichten von nebenan", erläutert Wohnbau-Geschäftsführer Jens Bischoff. Ob Opa Otto, Shirin oder Tim – sie alle berichten auf Plakaten und Anzeigenmotiven von ihrem „Glück, bei der Wohnbau zu wohnen" ←

Gewonnen I: Bereits zum neunten Mal hat der Marketing-Club Braunschweig zukunftsweisende Marketingkonzepte aus der Region prämiert. Dieses Jahr stand der Award unter dem Motto „Kundenzentriertes Marketing". Den Hauptpreis gewann VW Immobilien für die integrierte Kommunikationskampagne zum neuen Wolfsburger Stadtquartier im Grünen, den Steimker Gärten. Dort wird auf einem konzerneigenen Grundstück nahe der Wolfsburger Innenstadt ein komplett neues Stadtquartier mit insgesamt 1 250 Wohnungen entstehen. Ulrich Sörgel (2. von rechts) und sein Team nahmen den Preis freudestrahlend entgegen. ←

Gewonnen II: Der Spar- und Bauverein Hannover hat den jährlichen Fassadenwettbewerb von Malerinnung und Haus und Grund gewonnen. Mit dem ersten Preis wurde ein grundsaniertes Mehrfamilienhaus in der Arndtstraße ausgezeichnet. ←

Aber sicher: Das erste Siegel „Sicheres Wohnen", für das sich künftig in Bremerhaven Hausbesitzer und Eigentümergemeinschaften bewerben können, ging an die GEWOBA. Das Prädikat wurde bereits am Eingang zum Hochhaus Rickmersstraße angebracht. Ziel der Maßnahme ist es unter anderem, die Zahl der Wohnungseinbrüche einzudämmen. ←

Komplettumbau: Die gwk Uelzen modernisiert eines der höchsten Wohnhäuser der Stadt und setzt damit das Projekt „Wohnen Am KÖ" fort. In dem siebenstöckigen Gebäude entstehen auf jeder Etage durch die Aufteilung von bislang zwei großen Wohnungen vier barrierearme Ein- bis Zweizimmerwohnungen. Im obersten Geschoss sind zwei Penthouse-Wohnungen geplant. ←

Dämmung erneuert: Die Vorschriften zur Energieeffizienz von Wohngebäuden wurden in den vergangenen Jahren bekanntlich deutlich verschärft. Was dazu führen kann, dass einst vorgenommene Dämmmaßnahmen den heutigen Vorgaben schon nicht mehr entsprechen. Die Nibelungen Wohnbau machte jetzt aus dieser Not eine Tugend: An einem der größten Bestandsobjekte mit rund 50 Wohneinheiten wurde die alte Dämmung durch eine neue ersetzt. Zugleich setzte das Unternehmen an dem markanten Gebäude ein freundliches Farbkonzept um. Außerdem wurden Nisthilfen für Vögel angebracht. Die Maßnahme kostete insgesamt 850 000 Euro. ←

Großzügig: Die kwg Hildesheim hat der Musikschule 5 000 Euro gespendet. VW Immobilien übergab eine Spende in Höhe von 5 300 Euro an die Wolfsburger Tafel. Die GEWOBA hat in Bremerhaven ebenfalls die Tafel unterstützt – mit einer Sachspende im Wert von 1 000 Euro (siehe Bild). Die Braunschweiger Baugenossenschaft und die Wohnungsgenossenschaft Wiederaufbau waren Mitausrichter der Weihnachtstafel für 220 bedürftige Braunschweiger. Mit 500 Euro hat die Hamelner Wohnungsbau-Genossenschaft den örtlichen DRK-Kindergarten erfreut. ←

Fast fertig: Die Celler Wohnungsbau-Gesellschaft hat das Neubau- und Sanierungsprojekt an der Windmühlenstraße fast beendet. Auf dem Grundstück sind 45 Bestandswohnungen energetisch saniert und die Außenanlagen komplett umgestaltet worden. Durch Anbauten entstanden außerdem 21 neue Wohnungen, sieben Wohnungen wurden vollkommen modernisiert. Diese 28 Wohnungen sind allesamt barriefrei zu erreichen. Acht Millionen Euro hat das Unternehmen in die Maßnahme investiert. ←

Vorbereitung: Auf dem Gelände des ehemaligen hannoverschen Oststadtkrankenhauses wird ein Wohngebiet mit insgesamt rund 320 Wohneinheiten entstehen. Derzeit bereitet hanova das Grundstück für die Bebauung vor; unter anderem müssen bestehende Gebäude abgerissen werden. Parallel läuft ein Konzeptwettbewerb. Festgeschriebenes Ziel ist es, eine Sozialwohnungsquote von 25 Prozent in dem neuen Quartier zu erreichen. ←

Neubau I: Die WoBau Wolfenbüttel baut derzeit 61 Zwei- und Dreizimmerwohnungen am Rodeland. Die Nettokaltmiete wird lauf Geschäftsführer Markus Hering bei zehn bis elf Euro pro Quadratmeter liegen. ←

Neubau II: Die GEWOBA baut in Bremen-Findorff 28 Ein-bis Vierzimmerwohnungen. Die Grundmiete der öffentlich geförderten Wohnungen wird bei 6,50 Euro pro Quadratmeter liegen. Die Baukosten betragen 4,7 Millionen Euro. Fertigstellung: Frühjahr 2019. ←

Neubau III: „Vitalquartier" heißt ein Neubaugebiet in Hannover-Mittelfeld, in dem 380 Wohneinheiten und eine Kindertagesstätte entstehen sollen. Maßgeblich beteiligt sind vier vdw-Mitgliedsunternehmen: Die Wohnungsgenossenschaften Heimkehr, Kleefeld-Buchholz und Spar- und Bauverein sowie die kommunale Gesellschaft hanova. 2021 sollen alle Arbeiten abgeschlossen sein. Die Investitionssumme wird mit 100 Millionen Euro angegeben. ←

Neubau IV: Die kommunale Wohnungsgesellschaft hanova errichtet für die Stadt Hannover einen Verwaltungsneubau, der 600 Mitarbeitern Platz bietet. Das markante Gebäude ist 200 Meter lang, 40 Meter breit und sechs Etagen hoch. Die Bauarbeiten gehen zügig voran, so dass mit der Fertigstellung schon Ende dieses Jahres zu rechnen ist. ←

Ohne Moos nix los: Der Vorstand der hannoverschen Wohnungsgenossenschaft Gartenheim, Dr. Günter Haese, plant die Serienfertigung einer sogenannten Moosmaschine. Die Apparatur sorgt für die Vertikalbewässerung von Moosfassaden. Ein Prototyp ist im vorigen Herbst an einem Wohnhaus in Hannover-Hainholz installiert worden. Nun sollen weitere Maschinen produziert werden. Die „Moosmaschinen-Fabrik" wird schon bald ihre Arbeit aufnehmen. Die Neubaukosten der Fertigungsstätte werden mit 600 000 Euro angegeben. ←

Wettbewerb: Die kwg Hildesheim organisiert für die Nachnutzung des Areals der Lungenklinik in Diekholzen (Landkreis Hildesheim) einen Planungswettbewerb. Ab dem kommenden Sommer wird das 5,5 Hektar große Gelände leer stehen. Ziel der kwg ist es, auf dem Grundstück vor allem Wohnungsbau zu realisieren. ←

Neubau V: Die GBN Nienburg errichtet im Nordertor 24 Wohnungen, zwei Pflege-Wohngemeinschaften mit jeweils zwölf, eine WG für junge Erwachsene mit Einschränkungen, eine Tagespflege und zwei Gewerbeeinheiten. 9,3 Millionen Euro sind für das Projekt mit dem schönen Namen „LaVie" veranschlagt. 2020 soll alles fertig sein. Partner der GBN sind unter anderem die Diakonie und die Gesellschaft für Integration. Für Unstimmigkeiten zwischen Investor und Stadt Nienburg sorgte die Stellplatzregelung: Während die GBN aufgrund des zu erwartenden hohen Anteils an älteren Bewohnern einige Parkplätze durch mehr Grünfläche ersetzen wollte, war die Stadt nicht bereit, von ihren Stellplatzbestimmungen abzurücken. ←

Neubau VI: Die Kreis-Wohnungsbaugesellschaft schließt eine „Wunde" im Stadtbild Helmstedt. Nach einem Großbrand 2015 lag die Fläche in bester Innenstadtlage brach. Jetzt baut die KWG dort 25 öffentlich geförderte Wohnungen. Baukosten: 4,2 Millionen Euro. ←

Neubau VII: Die gbg Hildesheim hat am Moritzberg mit dem Bau von 60 barrierefreien Wohnungen begonnen. Ende des kommenden Jahres sollen sie bezugsfertig sein. ←

Fast fertig: Die Celler Wohnungsbau-Gesellschaft hat das Neubau- und Sanierungsprojekt an der Windmühlenstraße fast beendet. Auf dem Grundstück sind 45 Bestandswohnungen energetisch saniert und die Außenanlagen komplett umgestaltet worden. Durch Anbauten entstanden außerdem 21 neue Wohnungen, sieben Wohnungen wurden vollkommen modernisiert. Diese 28 Wohnungen sind allesamt barrierefrei zu erreichen. Acht Millionen Euro hat das Unternehmen in die Maßnahme investiert. (Foto v.l.n.r. Geschäftsführer Dr. Matthias Hardinghaus, Aufsichtsratsvorsitzender Reinhold Wilhelms, Architekt Tonio Mannhardt) ←

Bezahlbares Wohnen: Die Lüneburger Wohnungsbaugesellschaft wird im September 52 öffentlich geförderte Wohnungen fertigstellen. „Das ist unsere Antwort auf den angespannten Wohnungsmarkt in der Stadt", sagt Geschäftsführerin Heiderose Schäfke und betont: „Ein Wohnberechtigungsschein ist längst kein Makel mehr, sondern steht auch Menschen zu, die einer geregelten Arbeit nachgehen." Für den Neubau wurde eine teilweise mittelbare Belegung vereinbart. Das Haus erfüllt höchste energetische Vorgaben: Wärme- und Warmwasserversorgung gewährleistet ein BHKW. Strom wird über eine Photovoltaikanlage erzeugt und den Bewohnern in einem Mieterstrommodell angeboten. ←

Nachhaltig: Für den Sieg hat es zwar nicht ganz gereicht. Dennoch waren die Verantwortlichen bei der GEWOBA bei der Preisverleihung stolz über das Abschneiden beim Deutschen Nachhaltigkeitspreis. Immerhin hatte man es mit dem seriellen Neubau „Bremer Punkt" unter die besten drei geschafft. Für die Jury stellt der Bremer Punkt „eine intelligente Lösung für bezahlbaren Wohnraum sowie gesellschaftlich wie stadträumlich gelungene Strategien für die urbane Quartiersentwicklung dar, die auf fast alle mittleren und größeren Städte in Deutschland sowie Europa übertragbar sind". Bei der GEWOBA hieß es, man habe einen Weg gefunden, Neubau energieeffizient, generationengerecht und bezahlbar zu gestalten. Dreimal wurde der Bremer Punkt bereits realisiert, weitere Häuser dieses Typs sind in Planung. ←

Konversion: Hildesheim startet die größte Stadtentwicklungsmaßnahme seit Jahrzehnten. Auf dem Gelände der ehemaligen Mackensen-Kaserne – fast fußläufig zur historischen Innenstadt – sollen insgesamt bis zu 600 neue Wohnungen, zahlreiche Einzelhandels-, Büro- und Dienstleistungsflächen entstehen. Vier Baufelder wird der Beamten-Wohnungs-Verein gestalten. In der jüngsten Ausgabe seiner Mitgliederzeitung berichtet der BWV ausführlich über das Projekt. Die Genossenschaft wird unter anderem ein historisches Kasernengebäude zu einer Pflegeschule umbauen. Außerdem entstehen mehrere Wohn- und Geschäftshäuser sowie ein prägnanter Quartiersplatz. In fünf Jahren soll alles fertig sein. Auch die kwg Hildesheim ist im neuen „Ostend" aktiv. Auf einem rund 6 000 Quadratmeter großen Grundstück sollen bis zu 65 Mietwohnungen entstehen, darunter mindestens 15 mit öffentlicher Förderung. Außerdem plant die kwg 20 Eigentumswohnungen, die ebenfalls barrierefrei sind und das Areal ergänzen werden. ←

Geplant I: Eines der größten Bauvorhaben in der Geschichte der Lehrter Wohnungsbau soll auf dem ehemaligen Stadtwerkegelände realisiert werden. Aktuell läuft ein Architektenwettbewerb, an dem sich sechs Büros beteiligen. Geplant ist nach Worten von Geschäftsführer Frank Wersebe der Bau von bis zu 90 Wohneinheiten. Geplante Investitionssumme: 28 Millionen Euro. Gut Ding will aber Weile haben: Mit dem Beginn der Bauarbeiten ist kaum vor Ende 2019 zu rechnen. ←

Informativ: Die Nibelungen Wohnbau in Braunschweig führt eine umfangreiche Mieterbefragung durch. Ergebnisse sollen im April vorliegen. Ausführender Dienstleister ist AktivBo, die bereits mit mehreren vdw-Unternehmen zusammengearbeitet haben. ←

Geplant II: Die Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft will in den nächsten Jahren bis zu 60 barrierefreie Mietwohnungen errichten. ←

Gute Botschaft: Der Niedersächsische Bauminister Olaf Lies ist mit einer guten Botschaft aus Hannover in seine friesische Heimat gereist. Das Land unterstützt den Bau von 18 barrierearmen Wohnungen in Jever durch die Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mit mehr als zwei Millionen Euro. Geschäftsführer Bernhard Bruhnken nahm den Förderbescheid mit Freude entgegen. Zwölf Wohnungen werden für 5,60 Euro pro Quadratmeter, sechs für 6,50 Euro pro Quadratmeter vermietet. Fertigstellung ist etwa in einem Jahr. ←

Aktiv im Neubau: Die Braunschweiger Baugenossenschaft hat im neuen Jahr eine Vielzahl an Neubauprojekten auf dem Aufgabenzettel. Einige Projekte sind schon in Arbeit, andere stehen kurz vor Baubeginn. So werden 49 barrierearme Wohnungen im Stadtteil Heidberg bereits im Sommer bezugsfertig (Bild), während im Nördlichen Ringgebiet der Bau von 94 Ein- bis Vierzimmerwohnungen in Kürze beginnt. Auch an anderen Stellen im Stadtgebiet hängt das BBG-Banner von Bauzäunen und Gerüsten. ←

Zur Person

Stefan Conath ist zum hauptamtlichen Vorstandsmitglied der Buxtehuder Wohnungsgenossenschaft bestellt worden. Weitere Vorstandsmitglieder sind **Andrea Albers** und **Manfred Dabelstein.**

Wechsel im Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz: An die Stelle von **Wolfgang Sievers** rückt **Birgit Ballweg.** Weiterer nebenamtlicher Vorstand ist **Achim Bösler.** Vorstandsvorsitzender ist weiterhin **Christian Petersohn.**

Kirsten Dierking ist das 25 000 Mitglied des Spar- und Bauvereins Hannover. Vorstand **Udo Frommann** gratulierte der „Jubilarin".

Zweiter Geschäftsführer der Wohnbau Salzgitter neben **Jens Bischoff** (rechts) ist seit Oktober **Christian Heinrich.** Er ist in seiner neuen Funktion maßgeblich für technische Fragen zuständig.

Beim Bauverein Rüstringen wird neben dem hauptamtlichen Vorstandsvorsitzenden **Lutz Weber** und Vorstandsmitglied **Volker Siehl** künftig auch **Jochen Borchers** dem Führungsgremium angehören. Er wurde vom Aufsichtsrat für fünf Jahre als weiteres nebenamtliches Mitglied bestellt. Siehl wird Ende des Jahres aus dem Vorstand ausscheiden.

Die Wohnungsgenossenschaft Wiederaufbau in Braunschweig hat ihren Vorstand erweitert. Neben **Joachim Blätz** und **Torsten Böttcher** gehört seit Jahresbeginn auch **Heinz-Joachim Westphal** dazu.

Neuer Vizepräsident der IHK Lüneburg-Wolfsburg ist **Andreas Otto**, geschäftsführender Vorstandsvorsitzender der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft und Vorsitzender des vdw-Verbandsrates.

Verbandsdirektor **Heiner Pott** (links) hat den langjährigen Aufsichtsratsvorsitzenden der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft, **Siegfried Riechers**, mit der silbernen Ehrennadel des vdw ausgezeichnet. Riechers ist aus seinem Amt ausgeschieden, zu seinem Nachfolger wurde **Uwe Meyer** gewählt.

Landtagsausschuss zum Wohnungsbau konstituiert

Hannover. Mit der Bildung einer Großen Koalition in Niedersachsen ist die Zuständigkeit für den Wohnungsbau vom Sozialministerium zum Umweltministerium gewechselt. Neuer Fachminister ist der SPD-Politiker Olaf Lies. Im Landtag hat sich unterdessen der Ausschuss für Umwelt, Energie, Bau und Klimaschutz konstituiert. Vorsitzender ist Axel Miesner (CDU), sein Stellvertreter Volker Senftleben (SPD). Außerdem gehören folgende Landtagsabgeordnete zum Ausschuss: Dirk Adomat, Marcus Bosse, Axel Brammer, Gerd Hujahn, Guido Pott (alle SPD), Martin Bäumer, Uwe Dorendorf, Frank Oesterhelweg, Laura Rebuschat. Dr. Frank Schmädeke (alle CDU), Imke Byl (Bündnis 90/Die Grünen), Horst Kortlang (FDP) und Stefan Wirtz (AfD). ←

Neues vdw-Mitglied

Die neu gegründete KWG Kommunale Wohnungsbaugesellschaft für den Landkreis Harburg mbH ist neues Mitglied im vdw. Der Verbandsrat hat der Aufnahme zugestimmt. Geschäftsführer der KWG ist Joachim Thurmann. Die Adresse des Unternehmens lautet: Löhnfeld 26, 21423 Winsen.
Die KWG wurde vom Landkreis Harburg, neun Kommunen und der Sparkasse Harburg-Buxtehude gegründet. Ziel ist es, in den nächsten fünf Jahren 1 000 Wohnungen zu bauen. ←

Wohnen in Northeim entwickelt generationsübergreifendes Projekt

„Sturmbäume“: Ein neues Quartier entsteht

VON KATHARINA FRANZKE
Geschäftsführerin
Wohnen in Northeim

UND THORSTEN MÜLLER
Johanniter-Regionalvorstand
Südniedersachsen

Die Autoren präsentieren das Projekt am 7. März 2018 beim Tag der Wohnungswirtschaft auf der Messe „Altenpflege“ in Hannover.

Northeim. Im Zuge der Neugestaltung des alten Krankenhausgeländes hat die Wohnen in Northeim GmbH ein Grundstück erworben und in Kooperation mit der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. ein Konzept mit besonderen Wohnformen für Stadt und Region erarbeitet. Das 2,5 Hektar große Wohngebiet sieht sowohl Einfamilienhäuser als auch verdichtete Wohnformen für verschiedene Zielgruppen vor. In direkter Umgebung befinden sich diverse Arztpraxen, eine Apotheke, zwei Cafés und ein neues Gesundheitszentrum mit physiotherapeutischen sowie sportlichen Angeboten. Auch ein Nahversorger hat kürzlich eröffnet. Die Innenstadt und ein Naherholungsgebiet sind fußläufig erreichbar.

Generationsübergreifendes Konzept

Der inhaltliche Ansatz des generationsübergreifenden Konzeptes sieht eine Kindertagesstätte für insgesamt 55 Kinder sowie eine Wohngruppe für elf ältere, demenziell Erkrankte vor. Zusätzlich ist ein Quartierstreffpunkt geplant. Die in den oberen Geschossen geplanten 13 Wohnungen haben verschiedene Wohnflächengrößen (59-90 Quadratmeter) und sind im Wesentlichen barrierefrei. Das relativ große Gebäudevolumen nimmt sich durch geschossweise angeordnete Rücksprünge dezent zurück. Die großzügig angeordneten Dachterrassen bieten in den oberen Etagen einen weitläufigen Blick ins Leinetal.
Das generationsübergreifende Konzept verbindet und bereichert die pädagogische Arbeit in der Kita und die Betreuungsangebote in der Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte. Die Kooperation geschieht unter Berücksichtigung des Entwicklungsstandes der Kinder und der Lebenssituation der älteren Menschen. Durch organisierte Veranstaltungen und alltägliche Treffen, zum Beispiel im geplanten Demenzgarten, werden Kontakte geknüpft. Kinder lernen ältere Menschen mit ihren Stärken und vielleicht auch Schwächen kennen und zu akzeptieren. Und die älteren Menschen profitieren von der Neugier und der Lust der Kinder alles zu erkunden und auszuprobieren.

Die erste Pflegewohngemeinschaft in Northeim bietet elf demenziell erkrankten Menschen die Möglichkeit, ein weitestgehend autonomes Leben in einer geschützten Umgebung mit einer individuellen Betreuung zu führen. Die Bewohner werden ihren Fähigkeiten entsprechend aktiv in die Führung des Haushaltes miteinbezogen. Von besonderer Bedeutung für die Betreuungsqualität ist die Kooperation und Vernetzung mit anderen Akteuren im Gesundheits- und Sozialwesen. Die Einbindung von Angehörigen in das Betreuungskonzept wird ausdrücklich gewünscht und durch regelmäßige Treffen unterstützt. Die Begegnungsstätte, das eigentliche „Herzstück des Quartierszentrums“, steht allen Bewohnern im Hause und in der Umgebung des gesamten Neubaugebietes als eine nachbarschaftliche Plattform zur Verfügung. Hier werden Gruppenangebote, Vorträge, gemeinsame Ausflüge, Veranstaltungen, Besuchsdienste, Frühstückstreffs und ein gemeinsamer Mittagstisch organisiert.

Fazit und Ziel

Das „Quartierszentrum Sturmbäume“ wird auf das südliche Stadtgebiet ausstrahlen und für die Stadt Northeim eine neue Wohnqualität ermöglichen. Die damit entstehenden sozialen Aktivitäten und Infrastrukturen bieten den Northeimer Bürgern eine hervorragende Vernetzung. Insbesondere die generationsübergreifende (pädagogische) Arbeit zwischen jüngeren und älteren Menschen wird eine Steigerung der Lebens-, Wohn- und Freizeitqualität – auch für mobilitätseingeschränkte Bewohner – bewirken und mit Blick auf die demografische Entwicklung der Region Impulse geben. ←

Smarte Musterwohnung soll im Alltag helfen

VON PATRICK NEY
Projektmanager für Digitalisierung in der Landeshauptstadt Hannover

Die meisten Menschen möchten so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden leben, und das in allen Lebensphasen und Lebenssituationen. Experten schätzen, dass jedoch nur ein bis zwei Prozent des gesamten Wohnungsbestandes in Deutschland barrierefrei bzw. barrierearm sind. Auch der 15. Wohnungspolitische Kongress in Niedersachsen diskutierte das Thema: Barrierefreies Wohnen für ALLE – Notwendigkeit oder Komfort?

Auf Initiative des Wohnungsunternehmens Gundlach und der Landeshauptstadt Hannover (LHH) haben zahlreiche lokale und bundesweit tätige Unternehmen sowie Startups die erste barrierefreie und smarte Musterwohnung in Hannover mit baulichen und technischen Anpassungen realisiert. Die Planung der smarten „alltagsgerechten Musterwohnung" wurde durch die Wohnberatung der Region Hannover, die Behindertenbeauftragte der LHH, den Seniorenbeirat der LHH, das Polizeiprävention Team Einbruchsschutz sowie den Blinden- und Sehbehindertenverband Niedersachsen unterstützt. Mit diesem Wissen konnten in der Wohnung die Bedarfe der Nutzerinnen und Nutzer berücksichtigt werden und entsprechende Anregungen und Ideen einfließen.

Die Einzimmerwohnung bietet auf knapp 34 Quadratmetern mehr als 70 Anpassungen. Alle Lösungen sind sowohl im Eigenheim als auch in Geschosswohnungen modular nachrüstbar. In der Musterwohnung werden nicht nur einzelne Produkte gezeigt, sondern zahlreiche praktische Lösungen und Szenarien präsentiert, die neben Sicherheit, Gesundheit, Komfort auch Raum für Kommunikation bieten. Durch die bauliche Anpassung verfügt die Musterwohnung über eine ebenerdige Dusche, einen schwellenlosen Zugang zum Balkon sowie eine mit dem Rollstuhl unterfahrbare Komfort-Küche.

Gleichzeitig sind vielfältige Anwendungen aus dem Bereich Ambient Assisted Living (AAL), E-Health sowie Smart Home verbaut. So gibt es beispielsweise eine automatische Herdab-

Die Musterwohnung kann im Internet in einer 360° Visualisierung „besichtigt" werden: https://seniorenberatung-hannover.de/360grad-gundlach/

Für eine reale Besichtigung können Termine bei der Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Senioren, E-Mail: 57-Infothek@Hannover-Stadt.de oder Telefon 0511/168-42345 vereinbart werden.

schaltung und eine Smartphone-Anwendung, mit der sehbeeinträchtigte und blinde Menschen Dokumente abfotografieren können und anschließend vorgelesen bekommen.

Der Privathaushalt wird zunehmend zum dritten Gesundheitsstandort und soll Menschen mit Pflegebedarf sowie Pflegekräfte und Angehörige unterstützen. In der Musterwohnung lassen sich E-Health Anwendungen wie die automatische Erfassung von Vitalparametern oder kamerabasierte Therapiespiele ausprobieren.

Außerdem gibt es zahlreiche Smart Home-Anwendungen. Dazu zählen die sprachgesteuerte Lichtschaltung, Sockelleisten, die nachts automatisch den Weg ins Bad ausleuchten, vernetzte Rauchwarnmelder, die elektrische Zutrittskontrolle oder ein digitaler Türspion. Diese Systeme bieten auch jüngeren Generationen Komfort und Sicherheit. Einige Produkte in der Musterwohnung verfügen über eine Hilfsmittelnummer der gesetzlichen Krankenversicherung, um eine Refinanzierung zu erleichtern. Ergänzend wird auf Förderungsmöglichkeiten von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) oder wohnumfeldverbessernde Maßnahmen der Pflegekassen hingewiesen.

Die Kombination aus baulicher Anpassung mit technischer Assistenz und individuellen Dienstleistungen wie Lieferdiensten bietet schon heute neue Versorgungsstrukturen, um sicher und komfortabel in gewohnter Umgebung zu leben. Des Weiteren können Gesundheitsanwendungen in Wohnungen den Betreuungsgrundsatz „ambulant vor stationär unterstützen". Allerdings sind technische Assistenzsysteme und ihr Mehrwert oftmals kaum bekannt. Die Stadt Hannover will nun Mieter, private Haus- und Wohnungseigentümer, Berater, Handwerk, Verbände, Interessensvertretungen, Gesundheitswirtschaft und Wohnungsunternehmen für die „alltagsgerechte Wohnung" sensibilisieren.

Es ist beabsichtigt, dass die Musterwohnung auch für Forschungsvorhaben zur Verfügung steht. Dabei soll beispielweise die Akzeptanz technischer Systeme bei älteren Menschen untersucht werden. Ebenfalls ist geplant, dass Studierende der Hochschule Hannover die Wirkung der Musterwohnung evaluieren. ←

Zwischen Ausschusssitzung und Infotag Asbest nutzten Mitglieder vdw-Fachausschusses für Planung und Technik die Gelegenheit, den neuen Niedersächsischen Landtag zu besichtigen. Empfangen und begleitet wurden sie vom SPD-Abgeordneten Tobias Heilmann (stehend, ganz rechts).

Rolf Kalleicher verabschiedet

Braunschweig. Das langjährige Vorstandsmitglied der Braunschweiger Baugenossenschaft, Rolf Kalleicher (Bildmitte), ist in einer Feierstunde in den Ruhestand verabschiedet worden. Zu den Laudatoren zählten vdw-Verbandsdirektor Heiner Pott (von links), der Braunschweiger Oberbürgermeister Ulrich Markuth, GdW-Präsident Axel Gedaschko und Aufsichtsratsvorsitzender Horst Ernst. Für sein 25-jähriges Wirken als Vorstand der BBG, seine Arbeit im vdw-Verbandsrat und im Präsidium und seine ehrenamtlichen Tätigkeiten für die Arbeitsgemeinschaften der Wohnungsgenossenschaften auf Landes- und Bundesebene wurde Kalleicher mit der Ehrenmedaille in Gold des GdW ausgezeichnet. Pott dankte dem frischgebackenen Ruheständler für viele „kritisch-konstruktive Diskussionen" im Sinne des Verbandes. Er erinnerte daran, dass Rolf Kalleicher in der BBG viele neue Wege beschritten habe, unter anderem mit einer starken Mitgliederbindung und einem aktiven Quartiersmanagement. Dabei sei ihm der Genossenschaftsgedanke stets wichtig gewesen. ←

SCHLÜSSELAKTEURE *bewegen* *kommunalen* KLIMASCHUTZ

Hannover. Gemeinsam mit der Europa-Universität Flensburg, dem Deutschen Institut für Urbanistik und der hannoverschen Kommunikationsagentur für Klimaschutz 4K veranstaltet der vdw Niedersachsen Bremen am 20. Februar einen Workshop zum kommunalen Klimaschutz. „Wir wollen schauen, wie aus Initiativen der Wohnungswirtschaft neue Partnerschaften entstehen", sagt vdw-Referent Hiram Kahler. Professor Olav Hohmeyer von der Europa-Universität betont: „Weit weniger als zehn Prozent der Gesamtemissionen in einer Kommune entstehen im direkten Einflussbereich der Kommunalverwaltungen. Deswegen ist das Engagement von Partnern außerhalb der Verwaltungen ein wesentlicher Erfolgsfaktor für den Klimaschutz vor Ort."

Schlüsselakteure aus der Wohnungswirtschaft berichten, wie es gelingt, Treibhausgaseinsparungen und Effizienzmaßnahmen in lokalen Netzwerken und partnerschaftlichen Projekten umzusetzen. Aus Hannover ist Heinz Wensing (Spar- und Bauverein) dabei, aus Flensburg reist Raimund Dankowski (Selbsthilfe-Bauverein) an.

Die Teilnahmegebühr beträgt 50 Euro. Anmeldungen nimmt beim vdw Hiram Kahler, Tel.: 0511 1265-145, E-Mail: h.kahler@vdw-online.de entgegen. ←

Weitere Informationen gibt es auf der Seite www.schluesselakteure.de.

28. FEB — **HAMBURG**
Fachtagung Digitalisierung

7. MÄRZ — **HANNOVER**
Tag der Wohnungswirtschaft / Messe Altenpflege

12./13. APR — **BAD ZWISCHENAHN**
37. Zwischenahner Gespräch

25. - 29. JUNI — **MARDORF**
vdw-Sommerakademie

4./5. SEP — **LÜNEBURG**
vdw-Verbandstag

10./11. SEP — **GUT THANSEN:**
Fachtagung Rechnungswesen

10. JAN — **HANNOVER**
auftakt 19

REDAKTION
Carsten Ens
verantwortlich im Sinne des Presserechts
Tel.: 0511 1265 -127
E-Mail: c.ens@vdw-online.de

Hiram Kahler
Bauen und Technik
Tel.: 0511 1265 -145
E-Mail: h.kahler@vdw-online.de

Karsten Dürkop
Multimedia, Bildung, FAI
Tel.: 0511 1265 -126
E-Mail: k.duerkop@vdw-online.de

Heinrich Kleine Arndt
Wohnungswirtschaft, Recht
Tel.: 0511 1265 -124
E-Mail: h.kleine-arndt@vdw-online.de

Jörg Cammann
Steuern
Tel.: 0511 1265 -143
E-Mail: j.cammann@vdw-online.de

HERAUSGEBER
vdw – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen e.V.

GESTALTUNG
designagenten.com

DRUCK
Quensen Druck + Verlag
Utermöhlestr. 9
31135 Hildesheim

ANZEIGEN
Ilka Birnbaum
Tel.: 0511 1265 -123
E-Mail: i.birnbaum@vdw-online.de

Bildnachweise
Titelfoto: Stephanswerk
S.5: Dr. Joachim Lohse © Michael Stephan,
Olaf Lies © Thiemo Jentsch, Reinhard Grindel ©Getty imagés

Die Wohnungswirtschaft
Niedersachsen Bremen

02.2018

Das 37. Zwischenahner Gespräch wirft seine Schatten voraus. Die Serie zur Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft wird fortgesetzt, und natürlich gibt es auch einen Rückblick auf die Fachtagung Digitalisierung von vdw und VNW. Wir berichten aus dem Quartiers-Projekt und geben einen Einblick in das Forschungsvorhaben „DiverCity“, in das der vdw und einige Mitgliedsunternehmen involviert sind.

vdw
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Niedersachsen Bremen e.V.
Postfach 61 20
30061 Hannover
Tel.: 0511 12 65 - 01
Fax: 0511 12 65 - 111
E-Mail: info@vdw-online.de
Internet: www.vdw-wohnen.de
www.vdw-magazin.de

VNW
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg
Tel.: 040 520 11-0
Fax: 040 520 11-201
E-Mail: info@vnw.de
Internet: www.vnw.de