**vdw**magazin
2_2018

# Gewonnen

Anzeige

Partner der
Immobilienwirtschaft

# Partnerschaft, die Mehrwert schafft

## 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, 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**

**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** Bitte beachten Sie die Verfügbarkeit: Die Maximalgeschwindigkeit von 500 Mbit/s ist in ersten Städten und Regionen unserer Kabelausbaugebiete und mit modernisiertem Hausnetz verfügbar. Weitere Städte folgen. Bitte prüfen Sie, ob Sie die Produkte in dem gewünschten Objekt nutzen können. Call-by-Call und Preselection nicht verfügbar. **4** Kabel Internet Telemetrie ist in immer mehr Kabelausbaugebieten von Vodafone verfügbar. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Stand: März 2018

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

The future is exciting.
**Ready?**

vodafone

# Inhalt 2_2018

## vdw intern


| | |
|---|---|
| Vorwort | 02 |
| Bündnis für bezahlbares Wohnen | 03 |
| Siedlung Cuxhaven | 05 |
| Deutscher Bauherrenpreis 2018 | 06 |
| Kronsberg 2.0 | 09 |
| VWG Braunschweig | 51 |
| Namen und Nachrichten | 52 |
| Zur Person | 55 |
| Zukunftswohnung | 56 |
| Datenschutzgrundverordnung | 59 |
| Quartiersmanagement | 60 |


## Thema Analyse Vision


| | |
|---|---|
| Big Data | 12 |
| Digitalisierungstagung | 15 |
| Websites und Datenschutz | 20 |
| Ich bleib' zu Hause | 22 |
| 6. Forum Personal | 26 |
| Compliance | 28 |
| Reform der Grundstreuer | 31 |
| Genossenschaftsjubiläen | 38 |


## Titel

Beim Deutschen Bauherrenpreis haben sowohl die GEWOBA Bremen mit dem Projekt „Bremer Punkt" als auch die STÄWOG Bremerhaven mit den „Living Streets" gewonnen. Das hat uns zu einem phantasievollen Bildermix auf der Titelseite veranlasst. Glückwunsch an die Sieger!

**Gerhard Viemann**
Prüfungsdirektor

Die Prüfungssaison in den Prüfungsbereichen von vdw und VNW läuft auf Hochtouren. Neben dem anspruchsvollen Prüfungsgeschäft gibt es zusätzliche Themen, die uns beschäftigen: Vom 25. Mai 2018 an ist die EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) anzuwenden. Die DSGVO soll EU-weit die Regeln für die Verarbeitung von personenbezogenen Daten durch Unternehmen und öffentliche Institutionen vereinheitlichen. Unsere ausgebuchten Seminare und Informationsveranstaltungen zeigen: Der Informationsbedarf der Wohnungsunternehmen ist hoch. Es besteht Unsicherheit hinsichtlich der Umsetzung der umfangreichen Neuregelungen in die wohnungswirtschaftliche Praxis, insbesondere vor dem Hintergrund neuer, verschärfender Haftungsregelungen für die Verantwortlichen. Hierzu trägt auch der Umstand bei, dass zahlreiche Aspekte der Umsetzung der DSGVO in den nachfolgenden Jahren erst durch Rechtsprechung konkretisiert werden können. Wir haben die für die Wohnungsunternehmen grundlegenden und zentralen Handlungsempfehlungen in mehreren Informationsschreiben zusammengefasst. Zusätzlich bieten wir einen Datenschutz-Check an, dessen Gegenstand eine umfassende Bestandsaufnahme und -analyse sämtlicher Datenverarbeitungstätigkeiten in Wohnungsunternehmen ist. Einzelheiten hierzu finden Sie in diesem magazin.

Die Reform der Grundsteuer – eine unendliche Geschichte. Es geht um die veralteten Einheitswerte als Bemessungsgrundlage der Grundsteuer, deren Verwendung durch den Bundesfinanzhof als verfassungsrechtlich bedenklich bewertet wurde. Zahlreiche Reformvorschläge und -modelle zur Grundsteuer haben uns auf Landes- und Bundesebene in den vergangenen Jahren beschäftigt. Nunmehr liegt ein Gesetzentwurf vor, der als Bemessungsgrundlage einen Kostenwert vorsieht. Dieses Modell halten vdw und GdW jedoch für bedenklich, da es insbesondere in Ballungszentren zu einem sprunghaften Anstieg der Grundsteuerbelastung um das 40-fache führen kann. Wir empfehlen stattdessen ein flächenorientiertes Modell.

Die Verfassungsmäßigkeit des bisherigen Systems wurde am 10. April vor dem Bundesverfassungsgericht behandelt. Erwartungsgemäß haben die Richter die Verwendung der veralteten Einheitswerte als verfassungswidrig eingestuft. Das Gericht hat dem Gesetzgeber bis zum Jahr 2025 Zeit gegeben, ein neues Bewertungsmodell zu entwickeln. Wie dürfen gespannt sein, für welches Modell sich der Gesetzgeber entscheidet. In diesem magazin finden Sie einen Beitrag unserer Steuerabteilung, der die Wirkungsweise der Grundsteuerbemessungsgrundlage in den verschiedenen, bislang diskutierten Modellen zeigt.

Die digitale Transformation verändert auch die Prozessorganisation im Prüfungsbereich fortlaufend. In einem ehrgeizigen Projekt werden wir die gesamte Dokumentation der Prüfung weitestgehend digitalisieren, d.h. papierlos machen. Unsere Mandanten bitten wir, sämtliche Unterlagen weitgehend digital zur Verfügung zu stellen. Unsere Prüfer stellen sich auf veränderte Arbeitsabläufe in der digitalen Dokumentation ein. Das Projekt Digitalisierung der Arbeitspapiere wird die Effizienz und Dokumentationslage im Prüfungsprozess weiter verbessern, diesen kostengünstiger gestalten und unsere Archive leerräumen. Eine weitere wesentliche Veränderung wird die Praxisorganisation des Prüfungsbereichs durch eine grundlegende Neustrukturierung unserer Prüfungssoftware AuditSolution erfahren. Hierzu entwickeln die Prüfungsverbände im GdW eine eigens auf die Wohnungswirtschaft abgestimmte Version Real Estate Template. Auch hier werden wir durch einen automatisierten Ansatz für den Prozess des Prüfungsauftrages unsere Prüfungseffizienz steigern.

Zu guter Letzt möchte ich Wohnungsunternehmen, die in Folge des Auslaufens der GES-Software auf eine neue ERP-Software umstellen, auf unser Prüfungsangebot zur Datenmigration hinweisen. In einem gesonderten Prüfungsauftrag bieten wir Ihnen mit einem speziell entwickelten Prüfungs- und Dokumentationskonzept einen Prüfungsansatz, dessen Gegenstand die Ordnungsmäßigkeit der Migration der Daten in ein neues ERP-System ist. Die gesonderte Prüfung dient der Haftungsentlastung des Vorstandes/Geschäftsführers und entlastet die Jahresabschlussprüfung.

Ihr Gerhard Viemann

*» Immer Glück muss man auch können! «*

Thomas Müller, deutscher Fußballspieler (*1989)

*» Was ich schließlich am sichersten über Moral und Verantwortung weiß, verdanke ich dem Fußball. «*

Albert Camus, französischer Philosoph (1913-1960)

Land und Immobilienwirtschaft schließen sich vdw-Initiative an

# Bündnis für bezahlbares Wohnen in Hannover gegründet

**Hannover.** Was beim vdw-Neujahrsempfang mit dem Vorstoß von Verbandsdirektor Heiner Pott seinen Anfang nahm, hat jetzt ein wichtiges Zwischenziel erreicht: Vor kurzem haben Landesbauminister Olaf Lies, Heiner Pott und viele weitere Akteure der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft offiziell das Bündnis für bezahlbares Wohnen aus der Taufe gehoben. „Es ist ein sehr gutes Zeichen, dass wir mit viel Tempo an die Sache herangehen, denn es gibt wirklich keine Zeit mehr zu verlieren", sagte der Verbandsdirektor nach dem Gründungstreffen.

Pott selbst hatte beim Neujahrsempfang seines Verbandes ein Bündnis für Wohnen vorgeschlagen, Minister Lies war daraufhin in seinem Grußwort dem vdw umgehend zur Seite gesprungen. Nach einigen Vorbereitungsgesprächen wurde das Konzept nun am Mittwoch der Konzertierten Aktion vorgestellt. Anschließend wurde die Gründungsurkunde unterschrieben.

Die Landesregierung erwartet von dem Bündnis konkrete Vorschläge, wie mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen und die Mietenentwicklung eingedämmt werden kann. Nach Worten von Lies gilt es, Anreize für Investoren zu schaffen, Förderkonditionen attraktiver zu gestalten und dafür zu sorgen, dass Bauland zu vernünftigen Preisen angekauft werden kann. Dabei soll der Blick nicht nur auf Ballungsräume, sondern auch auf kleinere und mittlere Städte sowie auf ländliche Lagen gerichtet werden. Der Minister verwies auch auf die Landesverfassung, wo die Versorgung der Bevölkerung mit „angemessenem Wohnraum" verankert ist.

vdw-Direktor Heiner Pott zeigte sich zuversichtlich, dass das Bündnis schnell zu verbindlichen Vorschlägen kommt: „Der Verband und seine Mitgliedsunternehmen werden das Bündnis mit allen Kräften unterstützen. Jeder muss zum Gelingen beitragen. Wir müssen betonen, dass Wohnen ein Grundbedürfnis ist. Ein Dach über dem Kopf sollte selbstverständlich sein. Aber gerade für ältere Menschen, Alleinerziehende, Familien, Berufsstarter und viele andere fehlen Wohnungen, die sie mit ihrer Rente, ihrer Ausbildungsvergütung oder auch mit einem soliden Familieneinkommen bezahlen können."

Minister Lies skizzierte das Aufgabenbündel, das zu bewältigen sei: „Wir wollen Wohnraum schaffen, der bezahlbar, barrierefrei und auch klimaschonend ist. Nicht nur in den Ballungsräumen, auch in kleineren und mittleren Städten und in ländlichen Lagen soll das Wohnen bezahlbar bleiben. Wenn wir dörfliche Strukturen durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aufwerten und attraktiver machen, kann sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt ebenfalls entspannen. Das Bündnis besteht aus starken Partnern, die gemeinsam an Lösungen arbeiten wollen und sich für ein lebenswertes und modernes Niedersachsen einsetzen."

Dr. Jan Arning, Hauptgeschäftsführer beim Niedersächsischen Städtetag, hob hervor: „Wir werden die Attraktivität der Wohnraumförderprogramme steigern müssen, damit Investoren wieder mehr sozialen Wohnungsbau betreiben. Schon bei der Antragstellung gilt es, viele Hürden abzubauen; die Förderkonditionen müssen dazu klarer, verständlicher und kalkulierbarer gefasst werden, um den Investoren letztlich mehr Planungssicherheit zu geben. Auf kommunaler Seite müssen alle Möglichkeiten der Nachverdichtung und der Aktivierung von Brachflächen und Baulücken genutzt werden und kommunale Wohnungsunternehmen gesichert und gestärkt werden."

Organisatorisch wird sich das Bündnis in eine Steuerungsgruppe und verschiedene, themenbezogene Arbeitsgruppen aufteilen, deren Beratungsergebnisse in einem Plenum bewertet werden. Außerdem wird im Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz eine Geschäftsstelle eingerichtet. Mit welchen Themenfeldern sich die einzelnen Arbeitsgruppen befassen, wird noch festgelegt. Als Überschriften stehen Förderung, Bauland/Grundstücke, öffentliche Bauvorschriften, Gebäudeplanung und Gebäude/Handwerk im Raum. Die Themenpalette reicht von der öffentlichen Wohnraumförderung über steuerliche Anreize für Investoren bis hin zum seriellen Bauen.

Verbandsdirektor Pott erwartet vom Bündnis konkrete Ergebnisse: „Wir haben kein Erkenntnisdefizit, sondern ein Handlungsdefizit. Nun steht uns ein Langstreckenlauf bevor, für den man Ausdauer und Beharrlichkeit benötigt. Wir brauchen noch viele Jahre lang öffentliche Förderung und schnellere Genehmigungsverfahren. Wir brauchen mehr Bauland zu günstigen Preisen. Wir müssen die Baukosten spürbar senken und die Kapazitäten im Bauhandwerk erhöhen. Wohnungsbau muss Chefsache werden in den Kommunen."

**Weitere Mitglieder des Bündnisses sind zum derzeitigen Zeitpunkt:**

**VERBÄNDE**
- Baugewerbe-Verband Niedersachsen e.V.
- DMB Deutscher Mieterbund e.V. Landesverband Niedersachsen-Bremen
- Haus & Grund Niedersachsen e.V.
- IVD Region Nord e.V.
- Landesvereinigung Bauwirtschaft Niedersachsen e.V.
- Landesvertretung der Handwerkskammern Niedersachsen (LHN)
- LFW Landesverband freier Wohnungsunternehmen Niedersachsen/Bremen e.V.
- Niedersächsischer Landkreistag
- Niedersächsischer Städtetag
- Niedersächsischer Städte- und Gemeindebund
- Unternehmerverbände Niedersachsen e.V. (UVN)
- Verband der Bauindustrie für Niedersachsen e.V.
- Verband Wohneigentum Niedersachsen e.V.

**KAMMERN**
- Architektenkammer Niedersachsen
- IHK Niedersachsen (IHKN)
- Ingenieurkammer Niedersachsen

**KOMMUNEN**
- Landeshauptstadt Hannover
- Landkreis Hildesheim
- Stadt Göttingen
- Stadt Delmenhorst
- Stadt Bad Gandersheim

**INSTITUTIONEN**
- Deutscher Gewerkschaftsbund Niedersachsen-Bremen-Sachsen-Anhalt
- Investitions- und Förderbank Niedersachsen, NBank
- Klosterkammer Hannover/LIEMAK Immobilien GmbH
- LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin – Hannover

**UNTERNEHMEN**
- Hanova – Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)
- HWG Hamelner Wohnungsbau-Gesellschaft mbH
- KSG Hannover GmbH
- kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH
- Nibelungen Wohnbau GmbH Braunschweig
- Niedersächsische Landgesellschaft mbH
- Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen
- Wohnungsbau Grönegau GmbH

**Wer vertritt die Mitgliedsunternehmen des vdw Niedersachsen Bremen in der Steuerungsgruppe bzw. in den Arbeitsgruppen?**

Die Arbeit des Bündnisses soll stets transparent sein. Der vdw wird in der Steuerungsgruppe und in allen Arbeitsgruppen vertreten sein. Die Ergebnisse werden anschließend auch in den Verbandsgremien vorgestellt und diskutiert. Zur Steuerungsgruppe gehören neben dem vdw und dem Bauministerium auch die NBank, die kommunalen Spitzenverbände, die Architektenkammer und der Mieterbund.

**Wo gibt es – ähnlich wie jetzt in Niedersachsen – noch „Bündnisse für Wohnen"?**

- Bundesebene: Bündnis für Wohnen
- Baden-Württemberg: Wohnraum-Allianz
- Berlin: Bündnis für Wohnungsneubau in Berlin
- Brandenburg: Bündnis für Wohnen
- Bremen: Bremer Bündnis für Wohnen
- Hamburg: Bündnis für das Wohnen in Hamburg
- Hessen: Allianz für Wohnen in Hessen
- Mecklenburg-Vorpommern: Allianz für das Wohnen mit Zukunft in Mecklenburg-Vorpommern
- Nordrhein-Westfalen: Allianz für mehr Wohnungsbau
- Rheinland-Pfalz: Bündnis für mehr bezahlbares Wohnen und Bauen
- Saarland: Bündnis für Wohnen und Bauen
- Schleswig-Holstein: Offensive für bezahlbares Wohnen
- Thüringen: Bündnis für gutes Wohnen in Thüringen

**Erste Reaktionen**

Die Pressekonferenz zur Bündnisgründung war ausgesprochen gut besucht. Zahlreiche Medien haben ausführlich über die Ziele und die Ideen von Land, Wohnungswirtschaft und Kommunen berichtet. Minister Lies ließ durchblicken, dass er sich kurzfristige Korrekturen bei den Förderbedingungen und der Förderhöhe ebenso vorstellen kann wie pragmatische Änderungen etwa bei der Stellplatzverordnung. Verbandsdirektor Pott brachte unter anderem eine Anhebung der Eingangsmieten im sozialen Wohnungsbau ins Gespräch. Beispielsweise in Hannover könne man dabei auch an 6,50 Euro pro Quadratmeter denken.

**Initiatoren:**

Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

Die Wohnungswirtschaft Niedersachsen Bremen

# Strategiewechsel führt zum Erfolg

## Siedlung kommt im Lehfeld voran / Leerstand deutlich reduziert

**Cuxhaven.** Das Soziale Stadt-Gebiet Lehfeld in Cuxhaven ist seit Jahren zentrales Betätigungsfeld der kommunalen Siedlungsgesellschaft. Ein Stadtteil im Herzen der Küstenstadt, dem noch Mitte der „Nuller-Jahre" der vollständige Verfall gedroht hatte. Marode Bausubstanz, schwierige Nachbarschaften, ein schlechtes Image – die Problemlage im Lehfeld war vielfältig. Bereits vor rund zehn Jahren hat die Siedlung, wie das Unternehmen im üblichen Sprachgebrauch genannt wird, mit der Revitalisierung des Gebietes begonnen. Aber erst mit der Übernahme der Geschäftsführung durch Peter Miesner im Jahr 2012 wurden die Ergebnisse der Anstrengungen sichtbar. Wichtigste Kennzahl: Der Leerstand konnte von zeitweise fast 30 Prozent auf aktuell rund 17 Prozent gesenkt werden. Und bei den leerstehenden Wohnungen handelt es sich ausnahmslos um Bestände, die derzeit modernisiert werden oder deren Modernisierung unmittelbar bevorsteht. Kein Wunder, dass Miesner eine positive Zwischenbilanz zieht: „Wir haben im Lehfeld den Turn-around geschafft. Unsere Ideen greifen. Das Gebiet gewinnt Stück für Stück an Attraktivität."

Davon war das traditionsreiche Arbeiterquartier über viele Jahre weit entfernt. Quasi ein Spiegelbild der Stadt Cuxhaven, die von einst 60 000 Einwohnern rund 20 Prozent verloren hat. Die strukturellen Schwierigkeiten der ganzen Stadt schlugen massiv auf das Lehfeld durch. Das Wort „abgehängt" bringt den damaligen Zustand vielleicht auf den Punkt. Geradezu sinnbildlich war die Verkehrserschließung. Nur eine Straße führte ins Quartier, erst vor wenigen Jahren wurde eine zweite Anbindung geschaffen. 1 083 Wohnungen hatte die Siedlung in dem Gebiet. Der Sanierungsstau wurde immer größer. Trotz erster Erneuerungspläne und zaghafter Aufwertungsarbeiten standen Ende 2011 316 Wohnungen leer.

**Die Bauarbeiten schreiten voran. 160 Wohnungen müssen noch saniert werden.**

Dass es aktuell nur noch 160 sind, führt Miesner auf einen konsequenten Strategiewechsel in den vergangenen Jahren zurück: „Wir haben alle Dachgeschosswohnungen stillgelegt. Die restlichen Wohnungen werden standardmäßig saniert: Dach, Fassade, Heizungsanlagen, neue Grundrisse mit größeren Bädern." Dieses Angebot kommt bei den Cuxhavenern gut an. Zumal der Mietpreis bei nur 6,00 Euro pro Quadratmeter liegt – „für Neubaustandard", wie Miesner anführt.

Augenfällig und besonders beliebt sind zwei Häuserzüge in der Wernerstraße, die von der hinteren Seite mit Aufzug und Laubengängen (inklusive auskragender Balkonflächen) barrierefrei erschlossen worden sind. Sie öffnen sich in Richtung eines komplett neugestalteten Innenhofs, der mit Mitteln aus dem Soziale Stadt-Programm eher den Charakter eines Quartiersparks hat. Mit Hilfe öffentlicher Förderung wurde auch ein Bürgerzentrum errichtet; außerdem gibt es wieder eine Buslinie im Lehfeld. Kleine Schritte für ein großes Ziel. Noch muss die Siedlung 160 Wohnungen sanieren. Geplant sind auch Neubauten vor allem im Bereich betreutes Wohnen. Kooperationspartner hat die kommunale Wohnungsgesellschaft bereits gefunden.

Im laufenden Jahr wird die Siedlung nach Auskunft von Geschäftsführer Miesner fast 20 Millionen Euro investieren – für Bestandserhalt und Neubau. Aktuell sind 227 Wohnungen im Lehfeld öffentlich gefördert, die Bindungen laufen teilweise bis 2037. Rund 6,3 Millionen Euro hat die Siedlung davon vom Land Niedersachsen erhalten.

**Mit der Gestaltung des großen Innenhofs hat die Siedlung einen Park für Alt und Jung geschaffen.**

# Deutscher Bauherrenpreis 2018

Tarzan & Jane

Cambrai-Dreieck

# Vier Auszeichnungen für Wohnungsbau gehen nach Bremen und Bremerhaven

**Bremen/Bremerhaven.** Gleich vier Projekte aus Bremen und Bremerhaven sind beim Deutschen Bauherrenpreis 2018 ausgezeichnet worden. Einen Preis bekam das Projekt Bremer Punkt, entwickelt von der GEWOBA als Bauherrin und dem Berliner Architekturbüro LIN Architekten Urbanisten. Ein weiterer Preis ging nach Bremerhaven für das Projekt Living Streets, entwickelt von der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven (STÄWOG) mit dem Architekten Hans-Joachim Ewert. Für die beiden von der GEWOBA entwickelten Projekte Cambrai-Dreieck mit den Architekten Loosen, Rüschoff + Winkler und dem Projekt Tarzan & Jane mit den Architekten Spengler Wiescholek gab es jeweils eine Anerkennung.

Bremens Bausenator Dr. Joachim Lohse sagte anlässlich der Preisverleihung: „Ich gratuliere den Preisträgern ganz herzlich. Die GEWOBA und die STÄWOG haben sich diese Auszeichnungen für ihr bundesweit beachtetes Engagement im innovativen Wohnungsbau sehr verdient. Solche Projekte setzen zeitgemäße Akzente für den Wohnungsbau des 21. Jahrhunderts und eine zukunftsfähige Stadtentwicklung."

**Der Deutsche Bauherrenpreis 2018 würdigt hervorragende Wohnungsbauprojekte, die am Spannungsfeld von hoher Qualität und tragbaren Kosten ansetzen und dabei die besondere Rolle der Bauherren hervorheben. Die Fachjury hat unter dem Vorsitz von Heiner Farwick, Präsident des Bund Deutscher Architekten BDA, die besten Projekte ausgewählt. Insgesamt hatten es 33 von ursprünglich 173 eingereichten Projekten in elf Themengruppen auf die Nominierungsliste geschafft. Zwölf Projekte wurden mit dem Deutschen Bauherrenpreis ausgezeichnet; er gilt als wichtigster Preis im Bereich des Wohnungsbaus in Deutschland.**

**Gratulation für die Gewinner aus Bremerhaven** (von links): GdW-Präsident Axel Gedaschko, Barbara Bosch (Erste Stellvertreterin des Präsidenten des Deutschen Städtetages), STÄWOG-Architekt Hans-Joachim Ewert, Geschäftsführer Sieghard Lückehe, Staatssekretär Gunther Adler, Heiner Farwick (Präsident Bund Deutscher Architekten), Frank M. Mühlbauer (Vorstandsvorsitzender WL Bank).

**„Unsere Städte stehen vor Herausforderungen, auf die wir nicht nur architektonische, sondern auch gesellschaftliche Antworten erarbeiten müssen", sagte Peter Stubbe, Vorstandsvorsitzender der GEWOBA. „Mit dem Projekt Bremer Punkt haben wir einen Neubau entwickelt, der generationengerecht und flexibel sowie bezahlbar ist und dabei die gewachsenen nachbarschaftlichen Strukturen und die Lebensqualität im Quartier nicht außer Acht lässt. Umso mehr freut uns die Auszeichnung mit dem deutschen Bauherrenpreis als Bestätigung dafür, dass wir vieles richtig gemacht haben."**

**„Wir freuen uns sehr, dass wir das erste Mal den Preis nach Bremerhaven holen konnten. Dieser Preis ist für uns auch ein wichtiges Zeichen für den Erhalt und Weiterbau von 1950er Wohnanlagen und für die hohe Qualität unserer Sanierung"**, sagte STÄWOG-Geschäftsführer Sieghard Lückehe.

# Deutscher Bauherrenpreis 2018

**Die Süddeutsche Zeitung hat den Bremer Punkt liebevoll „Zauberwürfel" genannt.** Autorin Ingrid Weidner benennt in ihrem Beitrag die wesentlichen Vorteile des Gebäudetyps: barrierefrei, Aufzug, große Fenster, Loggien, Photovoltaik-Anlage, kurze Bauzeit durch Holzmodul-Bauweise, 5,50 Euro/Quadratmeter Kaltmiete, KfW-55-Standard, flexible Grundrissplanung. Fazit: „Gut und bezahlbar? Das muss kein Widerspruch sein."

In den Würdigungen der Jury heißt es zu den erfolgreichen Projekten:

**Bremer Punkt, Bremen**
Serielle Innenentwicklung in Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre

Unterschiedliche Konzepte der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft zum Bauen im Bestand sind aus dem Ideenwettbewerb „ungewöhnlich wohnen" hervorgegangen. Ziel war es, Bautypen zu finden, die den Bestand ergänzen, die Nachbarschaften stabilisieren und die Wohnsiedlungen der 1950er bis 1960er Jahre städtebaulich qualifizieren. Die Nachbarschaften waren in die Auswahl der Standorte eng eingebunden. Zudem wurden die neuen Wohnungen zunächst den vorhandenen Mietern aus den Quartieren angeboten, wodurch eine hohe Akzeptanz erreicht wurde. Bislang wurden drei Punkthäuser errichtet. Der Baubeginn weiterer ist geplant.

**Living Streets, Bremerhaven**
Barrierefreie und altersgerechte Modernisierung eines Wohnquartiers der 1950er Jahre

Eine Schlichtwohnanlage wurde zu einem altersgerechten Wohnquartier mit einem grundlegend verbesserten Wohnstandard umgebaut. Der Projektname „Living Streets" deutet auf eine Besonderheit des Quartiers hin: Gemeint ist die innovative Erschließung der Wohnungen über Laubengänge, die alle Wohnungen netzförmig miteinander verbinden. Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt 5,50 Euro pro Quadratmeter. Die Betriebsnebenkosten können durch ein Bio-Blockheizkraftwerk und Photovoltaikanlagen moderat gehalten werden. Durch die Erneuerung des Bestandes statt Abriss und Ersatzbau bleibt die Identität des Quartiers für die Mieter weitgehend erhalten. Die Jury würdigt den wertvollen Beitrag zur Aufwertung der Bremerhavener Innenstadt.

# Kronsberg 2.0

## Wohnsiedlung wird nach Süden deutlich erweitert

**Hannover. Das größte Wohnungsbauprojekt Niedersachsens seit vielen Jahren hat Fahrt aufgenommen. In Hannover sollen am Kronsberg bis zu 3 500 neue Wohnungen entstehen. Das Gesamtinvestitionsvolumen liegt nach derzeitigen Schätzungen bei 900 Millionen Euro. Für die Projektabschnitte Nord und Mitte wurden jetzt die Kaufverträge unterschrieben. Mit an Bord bei der großzügigen Erweiterung der Expo-2000-Siedlung sind auch fünf vdw-Mitgliedsunternehmen.**

Der Stadtteil Kronsberg hatte bereits in seiner Entstehungsphase vor der Weltausstellung im Jahr 2000 für Schlagzeilen gesorgt. Neue Bautechniken, ein vielfältiger Architekturmix, gemischte Wohnformen und ein völlig neuartiges Nachhaltigkeitskonzept verlangten Planern, Investoren, dem Bauhandwerk und letztlich auch den Bewohnern allerhand ab.

Die schon zu damaligen Zeiten geplante Süderweiterung des Stadtteils verschwand in den Jahren ausgeglichener Wohnungsmärkte in der Schublade. Nun erscheint eine Realisierung in greifbare Nähe zu rücken. Vermutlich Ende 2019 werden die ersten Baukolonnen anrücken. Entstehen werden Mehr- und Einfamilienhäuser, Geschäftsräume, Kindergärten und eine neue Grundschule. Die Brutto-Baulandfläche für die Areale Nord und Mitte beträgt rund 27 Hektar.

Zur Interessengemeinschaft Nord gehören folgende Investoren: GWH Bauprojekte GmbH, LIEMAK Immobilien GmbH/ Klosterkammer Hannover, Hochtief Infrastructure GmbH, Wilhelm Wallbrecht GmbH & Co. KG, Theo Gerlach Wohnungsbau-Unternehmen GmbH & Co. KG, HELMA Wohnungsbau GmbH. Sie planen den Bau von 1 200 Wohnungen.

In der Interessengemeinschaft Mitte haben sich hanova, die KSG Hannover, der Spar- und Bauverein, meravis, Gundlach-Immobilien und Delta Bau zusammengeschlossen.
Sie werden rund 1 300 Wohnungen und Reihenhäuser sowie Gewerbeflächen errichten.

**„Zum Jahresende 2017 haben wir die Marke von 25 000 Mitgliedern überschritten. Aufgrund dieses dynamischen Wachstums unserer Genossenschaft treiben wir den Neubau engagiert voran. Daher haben wir die Möglichkeit gerne wahrgenommen, mit weiteren hannoverschen Wohnungsunternehmen den Kronsberg weiterzuentwickeln. Auf zwei Baufeldern werden wir rund 180 Wohneinheiten errichten. Wir sehen hier die Chance, für unsere Mitglieder attraktiven und bezahlbaren genossenschaftlichen Wohnraum in stadtnaher und doch grüner Lage zu bauen. Mit dieser Beteiligung knüpfen wir auch an die guten Erfahrungen an, die wir bereits im Rahmen der Expo-Entwicklung Ende der 1990er Jahre mit einem Konsortium hannoverscher Wohnungsunternehmen gesammelt haben. Damals haben wir am Kronsberg 114 Wohnungen gebaut und damit den neuen hannoverschen Stadtteil mitgeprägt. 2012 haben wir unseren Wohnungsbestand am Kronsberg erweitert und auf dem Grundstück Treppenkamp 24 Reihenhäuser erstellt, die insbesondere bei jungen Familien sehr beliebt sind. Aufgrund dieser positiven Erfahrungswerte wissen wir, dass der Kronsberg als Wohngebiet sehr begehrt ist. Außerdem überzeugt der Stadtteil mit seiner vorbildlichen Infrastruktur, hervorragender Stadtbahnanbindung und der Nähe zur Natur. Wir freuen uns, gemeinsam mit Partnern der lokalen Wohnungswirtschaft an diesem größten Neubaugebiet der jüngeren Geschichte Hannovers beteiligt zu sein und neue Wohnbaupotenziale zu realisieren."**
**Udo Frommann / Heinz Wensing,** Vorstand Spar- und Bauverein eG

**„Schon zur EXPO 2000 konnten wir entscheidend bei der Entwicklung des Kronsberg mitwirken. Heute befindet sich eines der Gundlach-Quartiere mit der höchsten Bewohnerzufriedenheit in diesem lebenswerten Stadtteil. Wir freuen uns daher, erneut bei der Schaffung von vielen, vor allem auch geförderten Wohnungen, mitwirken zu dürfen."**
**Dr. Frank Eretge,** Geschäftsführer Gundlach Immobilien

**„Auch aufgrund der konstruktiven und zielorientierten Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt Hannover bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts sind wir sicher, einen wertvollen Beitrag zur Schaffung neuen und auch bezahlbaren Wohnraums in der Stadt zu leisten. Der Kronsberg wird durch seine gute städtebauliche Struktur überzeugen – mit drei Quartieren, verbunden durch eine Parkachse. Dabei haben wir die Expo-Siedlung weitergedacht, ein Mieterstrommodell wird ermöglicht, jede vierte Wohnung wird öffentlich gefördert sein."**
**Matthias Herter,** Geschäftsführer meravis

**„Ich freue mich, dass hanova als Mitglied der Interessengemeinschaft Kronsberg-Süd gemeinsam mit anderen lokalen Immobilienunternehmen die Erweiterung des zur EXPO 2000 begonnenen Aufbaus des Stadtteils fortsetzen kann, um Hannover noch lebens- und liebenswerter zu machen. Aktuell planen wir die Realisierung von einer Kindertagesstätte und bis zu 300 Wohnungen in dem neuen Stadtteil. Davon werden 75 Wohnungen mit öffentlichen Mitteln für Familien mit geringem Einkommen errichtet."**
**Karsten Klaus,** Geschäftsführer hanova

**„Aktuell erarbeitet die Region Hannover ein regionsweites Wohnraumversorgungskonzept.. Nach den zugrundeliegenden Prognosen zur weiteren Einwohnerentwicklung fehlen hier in den nächsten Jahren über 28.000 Wohnungen. Die KSG als regional aufgestelltes Wohnungsunternehmen will sich an der Realisierung dieses Zieles beteiligen. Mit der beschlossenen Unternehmensstrategie "KSG 2025 - fit for the future" setzt das Unternhmen auf einen klaren Wachstumskurs und will von derzeit ca. 8 000 auf 10 000 Wohneinheiten wachsen. Eine Beteiligung an allen großen Stadtentwicklungsprojekten wie u.a. dem Kronsberg-Süd, ist eine gute Gelegenheit, das Ziel umzusetzen. Die KSG wird rund 250 Wohneinheiten realisieren."**
**Karl Heinz Range,** Geschäftsführer KSG Hannover

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

Anzeige

# Big Data und künstliche Intelligenz

## Relevante Technologien für die Wohnungswirtschaft

Die Digitalisierung wird getragen durch den Einsatz intelligenter Software und moderner Technologien, die neue Anwendungen ermöglichen. Aber nicht alle sind gleichermaßen relevant für die Wohnungswirtschaft. Analyse & Konzepte hat im Rahmen der Studie „Digitale Agenda 2025“ diejenigen Technologien, die die größten Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft haben, identifiziert:

### Künstliche Intelligenz

Künstliche Intelligenz bezeichnet Anwendungen, die selbst Probleme wahrnehmen und lösen können. Insofern automatisieren sie intelligentes menschliches Handeln. Einsatzmöglichkeiten in der Wohnungswirtschaft sind zum Beispiel:

**Chatbots:** Sie führen auf der Website oder per Messenger Gespräche mit den Kundinnen und Kunden. Chatbots können sehr einfache und standardisierbare Anfragen effizient entgegennehmen und im ERP-System die entsprechenden Vorgänge auslösen, zum Beispiel bei Schadensmeldungen, Nachfragen zu einem Objekt oder bei Terminvereinbarungen.
**Datenräume:** Mithilfe von künstlicher Intelligenz können Daten automatisiert abgelegt und ausgewertet werden. In der Wohnungswirtschaft hilft diese Technologie bei der zuverlässigen Datensammlung, der Systematisierung von Dokumenten und der Datenanalyse.

### Robotik

Roboter sind Maschinen, die per Elektronik und Mechanik bestimmte Aufgaben eigenständig erledigen können. Im Wohnungsbau stellen beispielsweise Bauroboter Mauerwerke automatisiert her. Mähroboter können bei der Pflege von Grünanlagen zum Einsatz kommen. Im Bereich des Seniorenwohnens wird bereits mit Pflegerobotern experimentiert, die dem Personal einfache Aufgaben abnehmen.

## Sensorik

Unter Sensorik wird die Anwendung von Fühlern zur Messung und Kontrolle bestimmter Werte verstanden. Aufgrund dieser Werte lösen sie definierte Veränderungen in ihrem System aus. Sensorik ist damit die Basis für zahlreiche Smart Home-Lösungen, wie zum Beispiel Smart Metering, Bewegungs- und Geräuschmelder, Digitalisierung und Visualisierung von Verbrauchsdaten, Messung und Regulierung der Raumtemperatur, Rauchwarnmelder, vorausschauende Wartung und Instandhaltung sowie das Monitoring von bauphysikalischen Eigenschaften.

## Big Data

Big Data bezeichnet die Erfassung und Analyse von großen Datenmengen, um daraus Erkenntnisse zu gewinnen. In der Wohnungswirtschaft können zum Beispiel Daten zur Fluktuation mit bestimmten Mietereigenschaften oder Standorten in Verbindung gebracht werden, damit Muster erkennbar werden. Die systematische Auswertung von Beschwerden, Schadensmeldungen oder Bewertungen kann dazu dienen, Verbesserungspotenziale zu identifizieren. Nachfragemuster geben Hinweise darauf, wie das Wohnungsportfolio weiterzuentwickeln ist. Die Voraussetzung für diese Anwendungen ist selbstverständlich immer, dass sämtliche Daten digital vorliegen und auswertbar sind.

## Internet der Dinge (IoT)

Im Internet der Dinge (oder Internet of Things, kurz IoT) werden Gegenstände mit digitalen Funktionen ausgestattet, um Zustandsinformationen weiterzuleiten. Insofern ist das IoT häufig eng mit dem Einsatz von sensorischen Elementen verknüpft. Neben Smart Home-Anwendungen kommen in der Wohnungswirtschaft zum Beispiel „digitale Fahrstuhlwächter" zum Einsatz, die jederzeit Informationen über die Aufzugsanlage online übermitteln. Wo ist die Kabine? Bewegt sie sich? Ist sie beladen? Gibt es Unregelmäßigkeiten?

## Blockchain

Die Blockchain-Technologie wird für besonders sensible Daten und Transaktionen eingesetzt. Als dezentralisierte Datenbank ist sie die Grundlage digitaler Währungen. Sie kann zum Beispiel zur Abbildung von Grundbuchregistern, Zahlvorgängen oder Eigentumsübertragungen dienen.

## 3D-Druck

Mit 3D-Druck wird der „Ausdruck" von dreidimensionalen Gegenständen aller Art verstanden. Er lässt sich für bestimmte Aufgaben beim Wohnungsbau und in der Instandhaltung einsetzen, wenn entsprechende Teile benötigt werden.

Anzeige

Ihr Energiepartner.
Ganz persönlich.

Vertrauen Sie auf einen Energiepartner, der die Anforderungen der Wohnungswirtschaft kennt. Der Erfahrung und Innovation einsetzt und so die besten Lösungen für Sie findet. Auch für die Zukunft.

Egal ob es um Energie und Wärme, E-Ladestationen, Photovoltaik oder andere nützliche Dienstleistungen geht.

**Vertrauen Sie auf enercity.**

## Augmented Reality

Augmented Reality bezeichnet eine computergestützte Darstellung von Dingen, die damit die Lebensrealität erweitert. Um diese virtuelle Realität sichtbar zu machen, sind Hilfsmittel wie eine Virtual Reality-Brille notwendig. So können beispielsweise Objektbilder mit digitalen Daten angereichert oder rein virtuelle Welten erschaffen werden. In der Wohnungswirtschaft unterstützt diese Technologie die Bestandserfassung und die Vermarktung, indem sie virtuelle Besichtigungen ermöglicht.

**VON MICHAEL DEEG**
Analyse & Konzepte

## Ausblick

Die genannten Technologien können keine abschließende Auflistung darstellen, sondern nur eine Momentaufnahme liefern. Weitere Anwendungen und Möglichkeiten werden folgen, wenngleich auch zukünftig die Marktreife branchenspezifischer Lösungen maßgeblich für ihren Erfolg sein wird.
**Fest steht:** Die neuen Technologien wirken sich in vielfältiger und sehr unterschiedlicher Weise auf die Wohnungswirtschaft aus. Sie betreffen den Neubau ebenso wie die Bestandsentwicklung und das Mietermanagement. Vieles ist fast schon selbstverständlich geworden, anderes befindet sich noch in der Erprobungsphase. Je nach strategischer Ausrichtung wird jedes Wohnungsunternehmen selbst zu entscheiden haben, welche Anwendungen es für sich nutzen wird oder nicht. Doch langfristig wird sich kein Wohnungsunternehmen den neuen Technologien ganz verschließen können.

DIGITALE AGENDA 2025

Die vollständige Studie ist über den VNW sowie den vdw zu beziehen.

Anzeige

**Jetzt dem Sommer Raum geben – mit den Innotec Facility-Services.**

Mit dem Sommer kommt die leichte Zeit des Jahres. Die Innotec Facility-Services unterstützen Sie dabei, Ballast abzuwerfen, Gerümpel loszuwerden und das Wohnumfeld auf Vordermann zu bringen – auch in schwierigen Fällen. All dies und viel mehr leisten wir übrigens ganzjährig, vollumfänglich. **Sprechen Sie uns an.**

**www.innotec-gruppe.de**

# Nicht nur reden, sondern endlich auch handeln

## Digitalisierungstagung von VNW und vdw mit Rekordbeteiligung

**Hamburg.** Die 4. Fachtagung zur „Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft" von VNW und vdw Niedersachsen Bremen hat einen „Blick in die Zukunft" eröffnet. Annähernd 200 Teilnehmer aus der Wohnungswirtschaft waren der Einladung ins Empire Riverside Hotel in Hamburg gefolgt. Der neue Tagungsort stieß bei den Teilnehmern einhellig auf großen Zuspruch. Auch das neu eingeführte Format eines „Speed-Dating", in dem drei junge Unternehmen ihre Dienstleistungen in jeweils zehnminütigen Vorträgen vorstellen konnten, wurde sehr gut angenommen.

In seiner Begrüßung verwies Matthias Herter von der meravis Immobiliengruppe Hannover/Hamburg auf einen Artikel der Frankfurter Allgemeinen Zeitung, demzufolge die Immobilienbranche bei der Digitalisierung lahme. 90 Prozent der Unternehmen im Immobiliensektor seien der Meinung, dass die digitale Transformation für sie ein Problem darstelle. Dass die Digitalisierung stattdessen ungeahnte Möglichkeiten eröffne, neue Geschäftsmodelle zu entwickeln, Erkenntnisse über Quartiere zu gewinnen und neue Arbeitsplätze und -stile zu entwickeln, legten aufeinanderfolgend Prof. Dr. Gunter Dueck, Prof. Dr. Thomas Nern, Udo-Ernst Haner und Thomas Decker in ihren Referaten eindrücklich dar.

Professor Dueck bemängelte in seinem Eröffnungsvortrag „Disruptiver Wandel in schwarmdummen Systemen", dass in der Auseinandersetzung mit den Megatrends, zu denen neuerdings auch die Digitalisierung zähle, eine Tendenz zu konstatieren sei, lediglich Themen zu besetzen. Seiner Meinung nach sei es aber viel bedeutsamer, neue Geschäftsmodelle zu entwickeln und sich aus der Komfortzone herauszubewegen. Es müsse eine Kernkompetenz von Führungskräften sein, Entwicklungen zu antizipieren.

Auf den ehemaligen IBM-Innovator folgten drei Start-Up-Unternehmen, die ihre Dienstleistungen vorstellten. Den Auftakt macht Dirk Dittrich von der Allthings Technologies AG Berlin, die einen

App Store für die Wohnungswirtschaft entwickelt hat. Allthings verwandelt „Gebäude in digitale Produkte, über die Allthings Plattform erhalten Gebäudenutzer Zugang zu digitalen Diensten, die den Alltag erleichtern, Menschen verbinden und die Kommunikation verbessern" sollen. Dank des modularen und offenen Aufbaus der Allthings Plattform können Dienste von Dritten wie in einem App Store für Gebäude beliebig eingebunden werden. Markus Saxen und Matthias Opitz von der AT Estate AG, Hattingen, stellten ihren Messenger-Dienst „Atmosphere®" vor, der für Objektscharfe Anfragen, Schadensmeldungen und das Besichtigungsterminmanagement genutzt werden kann. Der Austausch von Nachrichten mache ein Vielfaches an Telefonaten überflüssig, der Chatbot erledige eine immens hohe Anzahl an Arbeitsstunden, die Kundenzufriedenheit sei hoch und liege bei etwa 90 Prozent. Stefan Jess von der Immomio GmbH Hamburg als Dritter im Bunde stellte den „Digitalen Vermietungsprozess" auf der Plattform „Immomio" vor. Mit der Plattform bietet sich die Möglichkeit, Mietbesichtigungstermine zu vereinbaren, Bewerberprofile nach einer hohen Matchingquote zu filtern und Absagen zeitlich naheliegend zu versenden.

Gelegenheiten, die sich mit der zunehmenden Digitalisierung eröffnen, standen auch im Zentrum des zweiten Fachvortrags der Tagung. Darin wandte sich Professor Nern von der Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst HAWK, Hildesheim, Göttingen, Holzminden, der Frage zu, was wir über unsere Quartiere wissen oder eher wissen könnten. Nach Ansicht des Referenten wird der Fokus bislang vorrangig auf wirtschaftliche Aspekte der Digitalisierung gelegt. Weniger Beachtung fänden Verbesserungsmöglichkeiten in der Planung, in der Diagnose und in der Vorhersage, die sich aus einem hohen Digitalisierungsgrad ergeben. Nern zeigte, dass Daten aus dem „Netz der Dinge" über spezielle Auswertungsverfahren die Möglichkeit bieten, gezielt Informationen auf einzelne Objekte herunterzubrechen, so etwa die Kaufkraft der Einwohner nach Postleitzahl. Einzelne Merkmale könnten überdies korreliert werden wie etwa die Kaufkraft und die Anzahl der Supermärkte in einem Quartier. Daten wie diese seien etwa für eine Expansionsabteilung hoch interessant. Die Daten werden aus Social Media-Analysen gewonnen, die georeferenziert hinterlegt und an Trainingsdaten abgeglichen werden, um die Irrtumswahrscheinlichkeit festzustellen. Da diese Irrtumswahrscheinlichkeit bei allen bisherigen Überprüfungen sehr gering ausfiel, bleibt abzuwarten, ob sich das Verfahren in Zukunft durchsetzen wird.

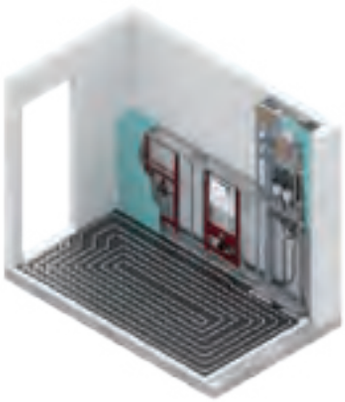
Zukunftsszenarien entwickelte auch Udo-Ernst Haner vom Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation in Stuttgart. Thema seines Referats war die „Arbeitswelt 4.0. – der Arbeitsplatz der Zukunft". Wie dieser aussehen könnte, zeigte Haner modellhaft auf. Die Arbeitsplatztechnologie der Zukunft könnte seiner Ansicht nach so aussehen, dass ein Datenraum geöffnet werde, der Platz ergonomisch an den Nutzer angepasst werde und in jedem Fall ein Multi-Screen-Setting gegeben sei, um Informationen parallel betrachten zu können. Untersuchungen hätten gezeigt, dass eine Effizienzsteigerung um 35 Prozent beim Einsatz mehrerer Bildschirme auf dem Schreibtisch erzielt werden könne. Dass eine gute Arbeitsumgebung und -ausstattung in Zukunft darüber entscheiden wird, für welchen Arbeitgeber sich Bewerber entschieden, lässt eine Befragung der Jobplattform Stepstone aus dem Jahr 2011 erwarten. Darin gaben 83 Prozent der Befragten an, dass diese beiden Kriterien für die Wahl ausschlaggebend seien. Zugleich seien flexiblere Arbeitsformen nachgefragt, Vertrauensarbeitszeit und die Wahl des Arbeitsortes spielten eine zunehmend große Rolle, neue Bürokonzepte müssten dem Rechnung tragen. Für die Wohnungswirtschaft sei in diesem Zusammenhang relevant, dass sie in den Quartieren neuen Arbeitsformen mit der Schaffung von Coworking-Centern Rechnung tragen müsse.

Abschließend führte Tobias Decker, Head of Line of Business Real Estate, bei SAP SE, Potsdam, durch die „Intelligente Vernetzung von Menschen, Gebäuden und Geschäftsprozessen."

**Die nächste VNW/vdw-Digitalisierungstagung findet am Mittwoch, 27. Februar 2019 im Empire Riverside Hotel in Hamburg statt.**

Anzeige

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



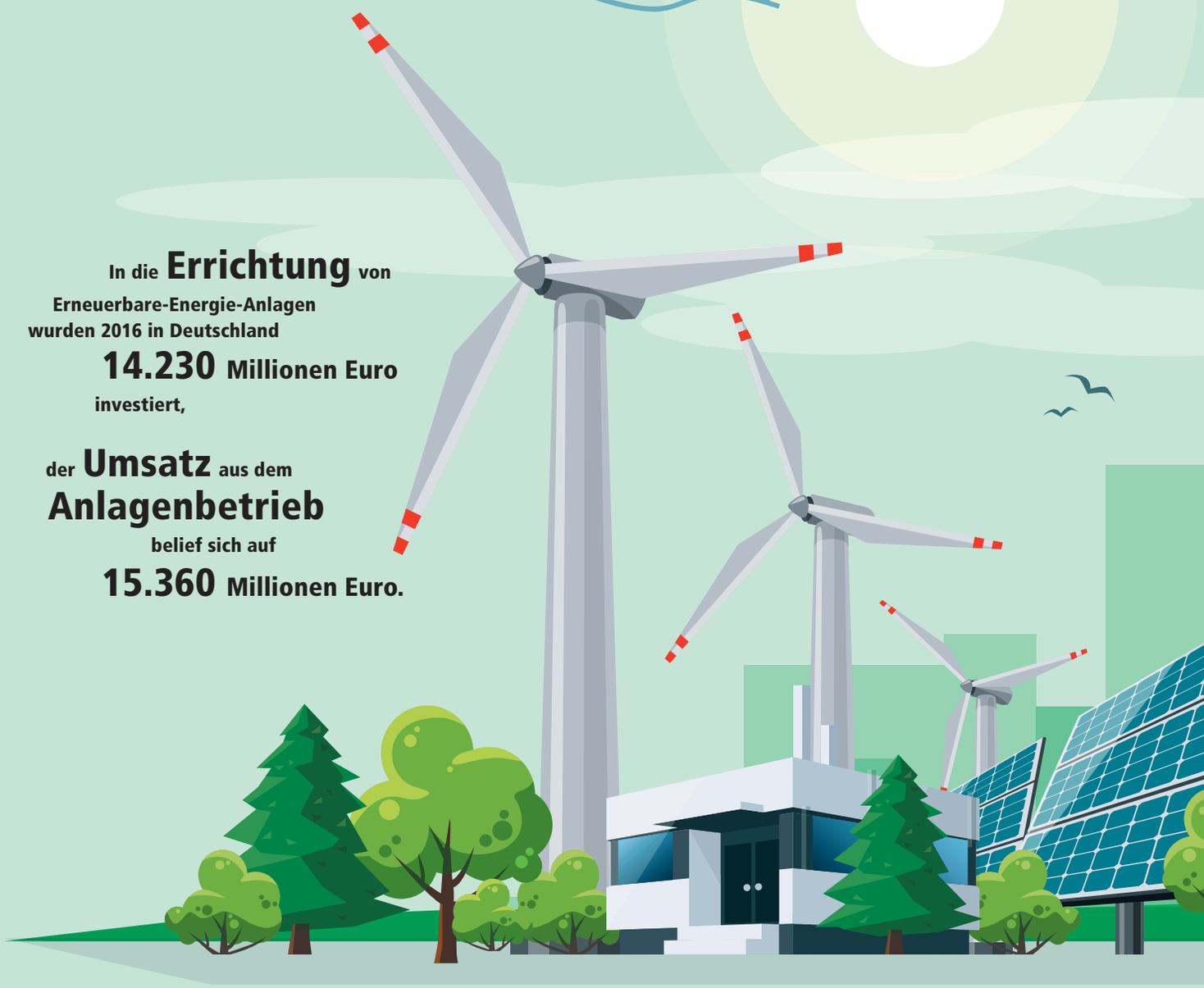
www.tece.de

Der Anteil Erneuerbarer Wärme in Gebäuden soll sich nach einer Prognose von 13,8 Prozent in 2012 bis zum Jahr **2020** auf 19,4 Prozent erhöhen.

**2015** konnten fossile **Energieimporte** in Höhe von **8,8 Milliarden Euro** eingespart werden.

In die **Errichtung** von Erneuerbare-Energie-Anlagen wurden 2016 in Deutschland **14.230** Millionen Euro investiert,

der **Umsatz** aus dem **Anlagenbetrieb** belief sich auf **15.360** Millionen Euro.



Auf einen Blick

# Erneuerbare Energien

**Seit 2005** hat sich der **Anteil** ERNEUERBARER ENERGIEN am Stromverbrauch mehr als **verdreifacht.**

2005
10,2 %

2016
31,7 %

Dadurch wurden in den vergangenen zwölf Jahren im Stromsektor rund **1 Mrd. Tonnen an Treibhausgasemissionen vermieden.**

2016 lag der Anteil am Stromverbrauch bei 31,7 % und der Anteil am Wärmeverbrauch bei 13,4 %.

**95%**
**der Deutschen**
halten einer im Juli 2017 von Kantar Emnid durchgeführten Umfrage zufolge den verstärkten Ausbau Erneuerbarer Energien für wichtig.

**75%**
der Befragten gaben an, dass Erneuerbare Energien **zur Zukunftssicherung** kommender Generationen beitragen.

# Websites und Datenschutz

Wenn am 25. Mai 2018 die neue Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und das neue Bundesdatenschutzgesetz in Kraft treten, werden am Anfang wohl vor allem die Internetseiten von Unternehmen in den Fokus geraten. Diese lassen sich am leichtesten überprüfen. Hier lässt sich am ehesten feststellen, ob gegen die Gesetzeslage verstoßen wird.

Bekanntlich drohen bei einem Verstoß nicht nur hohe Bußgelder. Zu rechnen ist auch mit Abmahnungen durch Konkurrenten, Verbraucherschutz- und Wettbewerbsverbänden. Da einfach einsehbar, ist die Website besonders anfällig. Deshalb sollten Unternehmen besonders darauf achten, dass es keinen Anlass für Beanstandungen gibt.

Die Reform des Datenschutzrechts betrifft fast jeden Betreiber einer Website. Zu beachten ist, dass bereits der Aufruf der Website datenschutzrelevant ist, da IP-Adressen als „Online-Kennungen" und damit als personenbezogene Daten zu betrachten sind. Selbst bei einem reinen Lesezugriff auf eine Website wird automatisch die IP-Adresse übermittelt, weshalb bereits das Bereitstellen in den Geltungsbereich der DSGVO fällt.

Ausgenommen sind lediglich Webangebote, die ausschließlich familiären oder persönlichen Zwecken dienen. Website-Betreiber sind verpflichtet, eine rechtskonforme Datenschutzerklärung bereitzustellen. Weitere Auflagen ergeben sich aus der Verpflichtung zur Datenminimierung und aus dem Grundsatz der Integrität und der Vertraulichkeit.

## 1. Die Datenschutzerklärung Art. 13 DSGVO

Die Anpassung der Datenschutzerklärung (= Privacy Policy) muss ganz oben auf der To-do-Liste stehen. Sie muss über alle Vorgänge aufklären, bei denen der Website-Betreiber personenbezogene Daten verarbeitet.

**Die Datenschutzerklärung muss künftig**

- präzise,
- transparent,
- verständlich,
- leicht zugänglich,
- in klarer und einfacher Sprache verfasst sein und
- die Rechtsgrundlage für die Datenverarbeitung nennen.

„Leicht zugänglich" bedeutet, dass sie nicht irgendwo auf der Webseite versteckt sein sollte (auch nicht im Impressum!), sondern der Link auf die Erklärung direkt auf der Startseite gesetzt werden muss.

**Zum Inhalt der Datenschutzerklärung sind folgende Pflichtangaben zu beachten:**

- Name und Kontaktdaten des Unternehmens als verantwortliche Stelle (Anschrift / E-Mail-Adresse),
- alle Zwecke, zu denen personenbezogene Daten verarbeitet werden,
- Rechtsgrundlage für die Datenverarbeitung,
- Speicherdauer,
- Betroffenenrechte.

**Darüber hinaus muss die Datenschutzerklärung einzelfallbezogene Informationspflichten enthalten:**

- E-Mail-Adresse des Datenschutzbeauftragten,
- berechtigte Interessen, die mit der Datenverarbeitung verfolgt werden,
- bei Weitergabe von Daten die Empfänger oder Kategorien von Empfängern (schließt auch Auftragsverarbeiter mit ein) benennen,
- Absicht, die Daten ins EU-Ausland zu übermitteln (Hinweis zu Datenschutzabkommen) erklären,
- Bestehen einer automatisierten Entscheidungsfindung.

Verschiedene Internetseiten bieten einen Datenschutzerklärungs-Generator an, so z.B. die Seite der Deutschen Gesellschaft für Datenschutz (DGD):
https://dsgvo-muster-datenschutzerklaerung.dg-datenschutz.de/

**Dieser kostenlose Generator bietet diverse Optionen, die entsprechend aktiviert werden können, so z.B. folgende Vorgaben:**

- Wir verwenden Cookies,
- Kunden können sich bei uns registrieren,
- Wir bieten ein Abonnement eines Newsletters an,
- Wir verfügen über ein Kontaktformular,
- Wir nutzen Google Analytics.

Auch eRecht24 bietet einen Generator, der für Basisangaben kostenlos ist: https://www.e-recht24.de/artikel/datenschutz/10718-dsgvo-datenschutzerklaerung-generator.html. Für weitere Optionen ist die kostenpflichtige Premium-Version erforderlich.

## 2. Auswahl des Webhosting-Anbieters

Bedient sich ein Unternehmen eines Webhosting-Anbieters, zu dem die Website ausgelagert wird, werden personenbezogene Daten auf dem Server eines fremden Unternehmens gespeichert. Dabei handelt es sich um Auftragsverarbeitung nach § 28 ff. DSGVO. Hierbei erfolgt das Erheben, Verarbeiten oder Nutzen personenbezogener Daten durch den Auftragsverarbeiter (Webhost) gemäß den Weisungen des für die Verarbeitung verantwortlichen Websitebetreibers.

Ein Muster für einen Vertrag zur Auftragsverarbeitung hat z.B. die Konferenz der unabhängigen Datenschutzbehörden des Bundes und der Länder (Datenschutzkonferenz) herausgegeben, ebenso wie ein Musterverzeichnis für die Auftragsverarbeitung. Diese sind zu finden auf der Seite der Bundesbeauftragten für den Datenschutz und die Informationsfreiheit unter „Aktuelles":

https://www.bfdi.bund.de/DE/Datenschutz/DatenschutzGVO/Aktuelles/Aktuelles_Artikel/Muster_Verzeichnis_Verarbeitungstaetigkeiten.html.

## 3. Cookie-Nutzung

Cookies sind kleine Textdateien, die temporär im Webbrowser des Endgeräts eines Nutzers abgelegt werden und die Informationen für den Dienstanbieter bereithalten, der das Setzen des Cookies veranlasst hat. Die meisten Cookies fallen als Online-Kennungen unter den Anwendungsbereich der Datenschutzgrundverordnung, selbst wenn die Kennung pseudonymisiert ist.

Grundsätzlich wird es besser sein, auf Cookies zu verzichten. Wenn man dies nicht möchte, kann die Nutzung von Cookies auch ohne Einwilligung des Nutzers möglich sein, wenn sie zur Wahrung berechtigter Interessen des Verantwortlichen erforderlich sind. Dies ist z.B. bei First-Party-Cookies der Fall, die der Nutzerfreundlichkeit einer Webseite dienen, wie etwa Session- oder Warenkorb-Cookies. Ist dies nicht der Fall, ist die Einholung einer Einwilligung möglich. Hierbei ist eine „informierte Einwilligung" erforderlich. Es empfiehlt sich ein kurzer Text, in dem eine detaillierte Beschreibung verlinkt wird, die sich auf der eigenen Seite befindet. Formulierungsvorschläge finden sich im Internet.

Im Jahr 2019 wird es voraussichtlich mit Inkrafttreten der E-Privacy-Verordnung zur Cookie-Nutzung weitere Änderungen geben.

## 4. Webformulare/Newsletterbestellung

Bietet die Website Nutzern die Möglichkeit, ihre personenbezogenen Daten in Webformulare einzugeben (Vermietungsportal z.B.) muss dieser Vorgang verschlüsselt ablaufen. Dies ergibt sich aus dem Grundsatz der Integrität und Vertraulichkeit, wonach personenbezogene Daten in einer Weise verarbeitet werden müssen, „die eine angemessene Sicherheit der personenbezogenen Daten gewährleistet, einschließlich Schutz vor unbefugter oder unrechtmäßiger Verarbeitung..."

Für das Versenden von Newslettern ist eine wirksame Einwilligung des Nutzers zwingend erforderlich. Der Einwilligungstext darf nicht zu pauschal formuliert sein, sondern muss erkennen lassen, welche personenbezogenen Daten zu welchem Zweck von wem verarbeitet werden. Auch auf die Widerrufsmöglichkeit ist hinzuweisen.

Zur Datenminimierung dürfen nur die Daten angefordert werden, die für die jeweilige Aufgabe benötigt werden. Beim Formular einer Newsletteranmeldung sollten also z.B. nicht das Geburtsdatum oder die Postanschrift abgefordert werden. Soweit nicht erforderliche Daten abgefragt werden, müssen diese als freiwillige Daten gekennzeichnet sein.

Anzeige

# Ich bleib' zu Hause!

## Pflegekassen unterstützen altersgerechten Wohnungsumbau - Zusammenarbeit nicht immer reibungslos

**Hamburg/Hannover.** Die überwiegende Mehrheit der Menschen möchte über mehrere Lebensphasen hinweg und trotz zunehmender gesundheitlicher Beeinträchtigungen im angestammten Umfeld wohnen bleiben. Die vertraute Umgebung erlaubt es insbesondere älteren Menschen, ein hohes Maß an Aktivität, Teilhabe und Normalität aufrecht zu erhalten. Angesichts der dynamischen Entwicklung der Anzahl der Pflegebedürftigen und der Hochaltrigen (80 Jahre und älter) sehen sich auch die Wohnungsunternehmen im Verbandsgebiet des vdw und des VNW vor die Aufgabe gestellt, die Voraussetzungen für den Verbleib ihrer Mieter und Mitglieder in der eigenen Wohnung zu schaffen. In der wachsenden Metropole Hamburg werden bis zum Jahr 2035 mehr als 90 000 Einwohner zusätzlich über 65 Jahre alt sein, darunter 30 000 Hochaltrige. Schon bis zum Jahr 2030 wird der Anteil der über 65-Jährigen von derzeit 19 auf annähernd 23 Prozent wachsen.

Mit zunehmenden Einschränkungen der Bewohner werden altersgerechte und barrierefreie Umbauten notwendig, denn Wohnungen und Häuser sind meistenteils nicht für eine Pflegesituation geplant und ausgestattet. Behinderte oder aber pflegebedürftige Mieter, die Leistungen nach dem Pflegeversicherungsgesetz erhalten, können für eine Wohnraumanpassung seit dem 1. Januar 2015 einen Zuschuss von bis zu 4 000 Euro beantragen. Bis zum Stichtag 31. Dezember 2014 belief sich die maximale Förderung auf 2 557 Euro. Die Pflegekassen bezuschussen den Umbau von Wohnraum aber nur dann, wenn dadurch die „Pflege zuhause möglich, erheblich erleichtert oder eine selbstständige Lebensführung wiederhergestellt wird". „Diese drei Kriterien sind für die Bewilligung der Förderung durch die Pflegekassen elementar", unterstreicht Karin Dieckmann von der Beratungsstelle „Barrierefrei Leben e.V." in Hamburg.

Wohnungsunternehmen im Verbandsgebiet des vdw berichteten zuletzt gehäuft von Schwierigkeiten, Umbaumaßnahmen zügig und damit im Sinne der Mieter durchführen und abschließen zu können. Katrin Hodler vom „Niedersachsenbüro Neues

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

Laden Sie sich
neue Kunden ein
e·on
Mit den Ladestationen von
E.ON machen Sie Elektromobilität
zu Ihrem Wettbewerbsvorteil.
Punkten Sie bei Ihren Kunden und
Gästen mit einem besonderen
Service direkt vor Ihrer Tür.
Infos und Beratung auf
www.eon-drive.de/gk

Wohnen im Alter“ sieht die Schwierigkeiten darin begründet, dass „die Kassen die Leistungen grundsätzlich für ihre Versicherten und nicht für das Wohnungsunternehmen erbringen“, das die Wohnung an den Versicherten vermietet. Die Pflegekassen hingegen wollen, dass der Mieter den Zuschuss für die Maßnahme vor dem Umbau bei ihnen beantragt. Zusätzlich zum Antrag ist ein Kostenvoranschlag der Handwerksbetriebe einzureichen, die mit der Umbaumaßnahme beauftragt werden sollen. Die AOK-Pflegekasse weist ihre Mitglieder ausdrücklich darauf hin, dass bauliche Veränderungen vor der Durchführung mit dem Vermieter abzustimmen seien. Die Mieter sind damit Auftraggeber und auch Rechnungsempfänger. In einem Fall in Nordenham sollte eine Mieterin verpflichtet werden, in Vorleistung zu treten und nahm von der geplanten Wohnraumanpassung Abstand, weil sie nicht über die Mittel verfügte. Für diese ältere Mieterin bedeutet das, dass sie bei erheblichen körperlichen Einschränkungen regelmäßig einen Badewannenrand von 50 cm übersteigen muss. Fälle wie dieser sind aus Nordenham, dem Ammerland, aber auch aus Oldenburg in Niedersachsen an den vdw herangetragen worden. Neben der Frage des Zumutbaren für die Versicherten selbst stellen sich aber auch Fragen nach der Gewährleistung, der Haftung und der Qualitätssicherung bei zum Teil erheblichen Eingriffen in die Bausubstanz, insbesondere im Badbereich. Liegt die Auswahl der Maßnahmen und die Beauftragung der Handwerker ausschließlich in der Hand des Mieters, kann das bedeuten, dass der Vermieter keinen Einfluss auf die Baumaßnahmen in seinem Bestand hat. In dieser Hinsicht ist, darin sind sich Wohnungsunternehmen, Verbandsmitarbeiter und Beratungsstellen in den Ländern einig, das Verfahren noch nicht ausreichend entwickelt.

Katrin Hodler vom „Niedersachsenbüro Neues Wohnen im Alter“ kommt zu dem Schluss, dass eine Verbesserung für alle Beteiligten nur dann herbeigeführt werden kann, wenn sich die Spitzenverbände der Krankenkassen und der Wohnungsverbände auf ein gemeinsam abgestimmtes Verfahren einigen.

Einen ersten Vorstoß in diese Richtung gab es bereits im Herbst 2016: Sechs kommunale Wohnungsunternehmen des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. hatten eine Vereinbarung mit der AOK Nordost erarbeitet. Ziel war es, gemeinsam ältere oder mobilitätseingeschränkte Mieter zu unterstützen, die ein barrierearmes Badezimmer benötigten. Zugleich war eine „schnellstmögliche Bearbeitung der Anträge, um bauliche Anpassungen in den Wohnungen standardisiert, unkompliziert, kostengünstig und zügig umsetzen zu können“ angestrebt. Überdies sollte im Fall des Auszugs nicht der Mieter oder dessen Angehörige für den Rückbau verantwortlich sein. Mit diesem Verfahren war auch beabsichtigt, den „Anteil barrierearmer und barrierefreier Wohnungen nachwirkend zu erhöhen“. Aus Kapazitätsgründen blieb diese Initiative bislang leider ergebnislos.

Eine Umfrage unter Hamburger Wohnungsbauunternehmen, die Petra Memmler, Referentin für Technik und Energie im VNW, Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, durchgeführt hat, lässt erahnen, dass in der Praxis mit der Bezuschussung durch Pflegekassen ganz unterschiedlich verfahren wird:

**Variante A** orientiert sich eng an dem von den Pflegekassen vorgegebenen Verfahren: Die Kasse unterstützt ihr Mitglied mit einem persönlich adressierten Zuschuss für die genehmigten Anpassungen, meist im Bad. Die Maßnahmen zur Wohnraumanpassung werden mit dem Vermieter abgestimmt und vom Mieter beauftragt, der auch die Rechnungen begleicht, die ihm wiederum von der Kasse erstattet werden. Sind weitere Maßnahmen erforderlich, die nicht vom Zuschuss der Pflegekassen gedeckt sind, werden diese häufig vom Vermieter übernommen, ohne dass eine nennenswerte Modernisierungsumlage erhoben wird. In aller Regel begleitet und berät der Vermieter den Mieter bei Auswahl und Durchführung der Maßnahmen.

**Variante B:** Eine Hamburger Genossenschaft bietet ihren Mitgliedern die Möglichkeit einer Zuteilungsmodernisierung an, unabhängig davon, ob für den Modernisierungswunsch gesundheitliche oder aber optische Gründe angeführt werden. Gestaffelt nach dem Umfang der Modernisierung wird vom Mieter ein

pauschaler Eigenbeitrag geleistet, zum Beispiel für die Modernisierung des Bades oder der Küche. Der Mieter meldet den Umbaubedarf beim Vermieter an und stimmt mit ihm das Maßnahmenkonzept ab. Bei vorhandenem Anspruch auf einen Zuschuss der Pflegekasse tritt der Mieter den zu erwartenden Zuschuss an den Vermieter ab, der seinerseits die Leistungen beauftragt, abrechnet und gegenüber der Pflegekasse belegt. Der Vermieter betreibt das Antragsverfahren mit der Pflegekasse im Namen des Versicherten und wird auch Empfänger des Zuschusses. Bei der Abrechnung mit der Pflegekasse wird nur der im Unternehmen festgesetzte pauschale Eigenbetrag des Mieters abgerechnet, wodurch im Einzelfall die Zuschussgrenze nicht ausgeschöpft wird. In der Genossenschaft gibt es für dieses etwas arbeitsaufwändigere Verfahren eine feste Zuständigkeit.

Eine dritte **Variante C** sieht vor, dass der Mieter nach Prüfung und Billigung der vorgesehenen Maßnahmen das Recht auf Kostenerstattung an das ausführende Handwerksunternehmen abtritt. In der Praxis bedeutet das, dass der Mieter nicht in Vorleistung treten muss, da die Kasse den kostendeckenden Zuschuss direkt an das Handwerksunternehmen auszahlt.

Ist der Mieter, der den Umbau benötigt, selbst nicht in der Lage, das Antrags- und Erstattungsverfahren zu betreiben und verweigert die Pflegekasse dennoch eine Vertragsabwicklung über den Vermieter, kann dies dazu führen, dass der Mieter nicht in seiner angestammten Wohnung bleiben kann, weil die Wohnraumanpassung aus verfahrenstechnischen Hinderungsgründen nicht durchgeführt wird. Zugleich ist aber festzuhalten, dass sich nicht jede Wohnung für einen barrierefreien bzw. altersgerechten Umbau eignet. Befindet sich die Wohnung des Mieters, der den Umbau benötigt, beispielsweise im dritten Obergeschoss eines Wohngebäudes ohne Aufzug, so wird das Wohnungsunternehmen in der Regel den Umzug in eine Erdgeschosswohnung oder eine barrierefrei erschlossene Wohnung vorschlagen und eventuell geplanten Umbauten nicht zustimmen.

**FAZIT:** Auf die Bestandsaufnahme müsste nun sicherlich eine Diskussion zwischen den beteiligten Akteuren folgen. Eine Beschreibung mindestens zweier Verfahren, die von allen Parteien zugelassen und akzeptiert werden, würde zusammen mit entsprechend erarbeiteten Vordrucken und Arbeitshilfen nicht nur auf Vermieterseite viel Aufwand und Unklarheiten vermeiden, sondern auch dazu beitragen, die Zahl der barrierefreien und altersgerechten Wohnungen zu erhöhen.

**VON DR. ANNE SCHULTEN**
VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen

Anzeige

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

# Wo sind sie?

Forum Personal:
Dieses Jahr in Frankfurt,
nächstes Jahr beim vdw in Hannover

## Technische Mitarbeiter gesucht

**Hannover/Hamburg.** Fast jedes zweite Wohnungsunternehmen beklagt Fachkräftemangel im technischen Bereich. Über Lösungswege haben sich rund 80 Vorstände, Geschäftsführer und Personalleiter, darunter auch zahlreiche Vertreter aus dem Verbandgebiet von vdw und VNW, beim 6. Forum Personal in Frankfurt am Main beraten. Neue Möglichkeiten der Akquise, Personalentwicklung, die Stärkung der eigenen Arbeitgebermarke und Agilität wurden als erfolgsversprechende Optionen herausgearbeitet.

Sandra Balicki (Foto), Leiterin Personal der Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU-NORD-LAND eG Hamburg, plädierte für die Stärkung der Arbeitgeberattraktivität. Partizipation, Gesundheitsmanagement, Führungsgrundsätze, Personalentwicklung, Marketing, strategisches Personalmanagement, Sozialleistungen, Arbeitszeit und -ort sowie die Unternehmenskultur seien für Arbeitnehmer wertvolle Aspekte. Prof. Dr-. Ing. Bernd Schweibenz von der FH Potsdam plädierte für eine intensive Weiterbildung und Qualifizierung der eigenen Mitarbeiter als Lösungsoption gegen den Fachkräftemangel.

Nicht nur der Bau- und Techniksektor, sondern auch die Digitalisierung fordert von den Unternehmen und Mitarbeitern hohe Veränderungsbereitschaft. Hier kommt die agile Führung ins Spiel – die Fähigkeit, Veränderungen offen gegenüberzutreten und sich auf sie einzulassen. Dieses Thema werden die Bildungsreferenten der beiden norddeutschen Verbände, Karsten Dürkop (vdw) und Andreas Daferner (VNW) aufnehmen. „Wir werden in unserem Bildungskanon dazu Angebote machen“, kündigten Dürkop und Daferner an.

Das Forum Personal ist eine Kooperationsveranstaltung des EBZ, VdW Rheinland Westfalen, VdW Bayern, vdw südwest, VNW, vdw Niedersachsen Bremen und des Arbeitgeberverbandes der Immobilienwirtschaft. Die siebte Veranstaltung in dieser Reihe findet mit Unterstützung des vdw am 21. und 22. Februar 2019 in Hannover statt.

INNOVATIONSPREIS ARCHITEKTUR + BAUWESEN

CAPAROL

**Hanf dämmt grüner.**
Die natürliche Alternative.

Was wäre, wenn Fassadendämmung einfach nachwachsen würde?

Nachwachsend, nachhaltig, natürlich. Das ist unsere neue Generation der Wärmedämmung. Das revolutionäre Dämmsystem Capatect System Natur+ basiert auf Hanf, einer der ältesten Nutzpflanzen der Welt. Die Dämmplatte besteht aus natürlichen Rohstoffen und verfügt über hervorragende Dämmeigenschaften. Auch die hohe Diffusionsoffenheit und der ausgezeichnete Schallschutz werden Sie überzeugen.

**Capatect System Natur+**

Erfahren Sie mehr zum Capatect System Natur+ für eine gute Zukunft unter: **www.caparol.de/hanf-daemmt-gruener**

**Qualität erleben.**

# Interessenkonflikte als Risikofaktor im Wohnungsunternehmen

Ein Wohnungsunternehmen lebt vom Vertrauen seiner Kunden und Mitglieder sowie der Öffentlichkeit in die Leistung und Integrität des Unternehmens. Der Ruf des Unternehmens kann aber schnell und massiv beschädigt werden, wenn Organe und Mitarbeiter im Wohnungsunternehmen bei Interessenkonflikten ihre Positionen zum persönlichen Vorteil für sich oder Dritte ausnutzen. Um Reputationsschäden und wirtschaftliche Schädigungen für das Wohnungsunternehmen zu verhindern, müssen im Rahmen der Compliance im Wohnungsunternehmen für das Risikofeld „Interessenkonflikte" Präventionsmaßnahmen ergriffen werden.

Die nachstehende Fallschilderung illustriert Probleme aus dem Risikofeld „Interessenkonflikte".

## Das Geschenk für den Mitarbeiter

In einem Wohngebiet des Wohnungsunternehmens WohnBau wird eine umfangreiche Baumaßnahme abgeschlossen. Beim Abschluss der Baumaßnahme bedankt sich der Bauleiter der beauftragten Baufirma Bau GmbH bei Herrn Müller, dem zuständigen Mitarbeiter des Wohnungsunternehmens, für die konstruktive Zusammenarbeit. Als Zeichen der Dankbarkeit „überlässt" er Herrn Müller die Digitalkamera der Baufirma, mit der in der Bauphase der Baufortschritt dokumentiert worden war. Ein Kollege von Herrn Müller hat den Sachverhalt mitbekommen und informiert die Geschäftsleitung (Vorstand/Geschäftsführer). Die Geschäftsleitung stellt den Mitarbeiter Müller zu Rede. Dieser gibt den Vorfall zu. Die Geschäftsleitung setzt sich daraufhin mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden in Verbindung. Geschäftsleitung und Aufsichtsratsvorsitzender kommen überein, Herrn Müller wegen des Vorfalls zu kündigen. Herr Müller erhält anschließend die fristlose Kündigung aus wichtigem Grund (§ 626 BGB).

Herr Müller will die Kündigung jedoch nicht akzeptieren. So kommt es zum Kündigungsschutzprozess vor dem Arbeitsgericht. Der Rechtsanwalt von Herrn Müller führt in dem Prozess zu dessen Verteidigung aus, dass es in dem Wohnungsunternehmen auf allen Ebenen zur „betrieblichen Übung" dazugehöre, sich gewisse „Sondervorteile" zu verschaffen. So habe bei Herrn Müller der Eindruck entstehen können, die Geschäftsleitung würde sein Verhalten billigen (nach Eckert/ Deters „Praxiswissen Compliance", Haufe Verlag, S. 34).

Der Richter will genauer wissen, was der Rechtsvertreter von Herrn Müller mit seinen Ausführungen meint. Der Rechtsanwalt von Herrn Müller führt daraufhin aus:

## Die Geschäftschance für den Geschäftsführer

Die Geschäftsleitung würde die Möglichkeiten und Ressourcen, die das Unternehmen bietet, nutzen um, sich unmittelbar oder mittelbar Sondervorteile zu verschaffen.

Die Ehefrau des Vorstandes betreibe ein Immobilienunternehmen. Vor Kurzem habe die Geschäftsleitung das Angebot zum Ankauf eines Miethauses durch das Wohnungsunternehmen abgelehnt und den Verkäufer an das Immobilienunternehmen der Ehefrau verwiesen. Dort sei das Mietobjekt schließlich erworben worden.

## Aufträge für das Aufsichtsratsmitglied

Die Firma eines Aufsichtsratsmitgliedes sei mit mehreren Aufträgen durch das Wohnungsunternehmen bedacht worden. Eine Ausschreibung sei vorher nicht durchgeführt worden. Im Unternehmen gäbe es zwar Regelungen für eine Ausschreibung in diesen Fällen. Aber durch die Stückelung der Aufträge hätten die Beträge jeweils unterhalb der Grenzbeträge für eine Ausschreibung gelegen.

## Die Besetzung in der Vertreterversammlung

Der Rechtsanwalt der WohnBau eG erwidert, an den Unterstellungen sei nichts dran. Dem Vorstand und Aufsichtsrat sei in der Vertreterversammlung mit der erforderlichen Mehrheit das Vertrauen ausgesprochen worden und beide Organe hätten die Entlastung bekommen. Der Rechtsanwalt von Herrn Müller ergänzt daraufhin, dass die Entlastungsbeschlüsse nicht weiter überraschen können, da ein nennenswerter Anteil der Vertreter in der Vertreterversammlung der WohnBau eG Inhaber oder Vertreter von Firmen seien, die von der Wohnungsgenossenschaft beauftragt würden und deshalb im Sinne der Organe stimmen würden.

## Interessenkonflikte

Die oben beschriebenen Sachverhalte haben alle einen gemeinsamen Hintergrund. Es können jeweils Interessenkonflikte bei den Akteuren vorliegen.

Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeiter haben eine **Treuepflicht** gegenüber dem Arbeitgeber. Sie sind der Förderung der Kunden und Mitglieder verpflichtet und an das Unternehmensinteresse des Wohnungsunternehmens gebunden. An diesen Grundsatz halten sich auch alle Akteure im Wohnungsunternehmen in aller Regel. Sie arbeiten zum Wohle des Unternehmens.

Die Treuepflicht wird aber auf eine Probe gestellt, wenn es zu **Interessenkonflikten** bei Mitarbeitern und Organen des Unternehmens kommt, wenn also eigene persönliche oder finanzielle Interessen mit den Interessen des Unternehmens kollidieren. Beispiele für mögliche Interessenkonflikte sind oben beschrieben.

Nach den gesetzlichen Vorschriften und aufgrund unternehmensinterner Regelungen ist jedes Organ und jeder Mitarbeiter des Unternehmens natürlich auch bei Interessenkonflikten dem

Anzeige

Unternehmensinteresse verpflichtet. Sie dürfen bei Entscheidungen nicht persönliche Interessen verfolgen. Bei der Ausübung ihrer Aufgaben haben sie dem Unternehmensinteresse Vorrang einzuräumen.

Bei Interessenkonflikten kommt es trotzdem zu Verstößen gegen die Treuepflicht, weil menschliches Handeln sich zunächst einmal an eigennützigen Zielen orientiert. Der persönliche Vorteil ist dann wichtiger als die berechtigten Interessen anderer. Das haben schon die alten Römer auf den Punkt gebracht: „Tunica proprior pallio est". Frei übersetzt heißt das:
„Das Hemd (das Eigeninteresse) ist mir näher als die Jacke (das Fremdinteresse). "

Wenn die alten Römer Recht haben sollten, darf bei möglichen Interessenkonflikten nicht weggeschaut werden, sondern im Gegenteil: Es muss genau hingesehen werden, um Schaden für das Unternehmen zu vermeiden. Bei der Umsetzung von Compliance-Maßnahmen gehört entsprechend der „Interessenkonflikt" zu den Risikofeldern für ein Unternehmen, bei denen Präventionsmaßnahmen einzurichten sind (GdW Arbeitshilfe 78 – Compliance in der Wohnungswirtschaft, S. 25).

Es gibt verschiedene Spielräume, sich Ressourcen des Unternehmens direkt oder indirekt anzueignen. Ein Verstoß gegen die Treuepflicht der Organe und Mitarbeiter kommt beispielsweise bei Erlangung von persönlichen Vorteilen auf Kosten der Gesellschaft, beim Ausnutzen von nicht-öffentlichen Informationen der Gesellschaft, bei der Begünstigung von Dritten auf Kosten der Gesellschaft oder bei der Wahrnehmung von Geschäftschancen der Gesellschaft auf eigene Rechnung in Betracht.

Für das Unternehmen können dadurch unmittelbare wirtschaftliche Schäden folgen, indem eine objektiv schlechte Option für das Unternehmen gewählt wird. Daneben können mittelbare wirtschaftliche Schäden in der Form von Imageschäden entstehen (GdW Arbeitshilfe 78, Compliance in der Wohnungswirtschaft, S. 26).

Anschauungsmaterial zum Thema „Interessenkonflikte" liefert aktuell die Üstra, die hannoverschen Verkehrsbetriebe. Anfang des Jahres 2018 wurden nahezu jeden Tag in den Medien neue Vorgänge ausgebreitet, bei denen der Verdacht von Missbrauch bei Interessenkonflikten im Unternehmen eine Rolle spielt. Die Üstra Affäre zeigt, wie aus relativ geringem Anlass eine Lawine ins Rollen kommen kann, die zu einem beträchtlichen Imageschaden für das Unternehmen führt (nähere Einzelheiten unter Google: Üstra-Affäre).

Um Missbrauch bei Interessenkonflikten möglichst zu vermeiden, müssen im Unternehmen Regeln geschaffen werden. Es können dabei Regelungen zur Interessenkonfliktvermeidung und Interessenkonfliktregulierung unterschieden werden.

## Interessenkonfliktvermeidung

Idealerweise werden Regelungen getroffen, durch die Interessenkonflikte bereits in ihrer Entstehung verhindert werden. Dies ist zu bevorzugen. So kann gar nicht erst der „böse Schein" entstehen, jemand würde seine Eigeninteressen über die Unternehmensinteressen stellen.

**Interessenkonfliktvermeidung im Aufsichtsrat**
Die erforderliche Unabhängigkeit für sein Amt kann ein Aufsichtsratsmitglied haben, wenn es in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zum Unternehmen und der Geschäftsleitung steht, die einen Interessenkonflikt begründet.

Beratungs-, Werk- oder Dienstverträge mit Aufsichtsratsmitgliedern bergen dagegen die Gefahr der unsachgemäßen Beeinflussung der Aufsichtsratsarbeit und gefährden damit die Unabhängigkeit des Überwachungsorgans Aufsichtsrat gegenüber dem Vorstand/Geschäftsführer. Deswegen sollte im Interesse einer effektiven Kontrolle und Unabhängigkeit des Aufsichtsrates davon Abstand genommen werden, Geschäftsbeziehungen der Genossenschaft mit Aufsichtsratsmitgliedern und nahestehenden Personen einzugehen (RA Rainer Maaß in „Die Wohnungswirtschaft" 2011, S. 80 ff., dazu auch § 2 Abs. 3 Mustergeschäftsordnung für den Aufsichtsrat).

**Interessenkonfliktvermeidung bei der Geschäftsleitung**
Ein Beispiel für eine Regelung zur Interessenkonfliktvermeidung für die Geschäftsleitung ist das Wettbewerbsverbot (§ 88 AktG). Nach Gesetz oder Anstellungsvertrag unterliegen Vorstandsmitglieder/Geschäftsführer einem Wettbewerbsverbot. Dadurch ist ihnen verwehrt, im Geschäftsbereich der Gesellschaft auf eigene oder fremde Rechnung Geschäfte zu machen oder sich an einem Konkurrenzunternehmen zu beteiligen. Das Wettbewerbsverbot bezweckt die Gesellschaft vor nachteiligen Konkurrenzgeschäften zu schützen. Mit dieser Regelung werden Interessenkonflikte vermieden.

**Interessenkonfliktvermeidung bei Mitarbeitern**
Der Interessenkonfliktvermeidung dient z.B. eine Regelung in der Compliance-Betriebsvereinbarung, mit der das Annehmen von Geldgeschenken durch Arbeitnehmer ausnahmslos untersagt wird.

## Interessenkonfliktregulierung

Wenn eine Interessenkonfliktvermeidung nicht möglich erscheint, müssen Regeln geschaffen werden, um negative Folgen für das Wohnungsunternehmen möglichst zu verhindern.

**Der Auftrag für das Aufsichtsratsmitglied**
In dem oben beschriebenen Fall kann es für ein Aufsichtsratsmitglied, das einen Vertrag mit dem Unternehmen abschließt, einen Interessenkonflikt geben. Es kommt in diesen Fällen sehr darauf an, dass folgende Grundsätze streng eingehalten werden:

- Jedes Aufsichtsratsmitglied soll Interessenkonflikte, insbesondere solche, die aufgrund einer Beratungs- oder gar Organfunktion bei Kunden, Lieferanten Kreditgebern oder sonstigen Geschäftspartnern entstehen können, dem Aufsichtsrat gegenüber offen legen.
- Berater- und sonstige Dienstleistungs- und Werkverträge eines Aufsichtsratsmitglieds mit der Genossenschaft bedürfen der Zustimmung des gesamten Aufsichtsrats. Der Aufsichtsrat hat bei seiner Entscheidung verantwortlich zu prüfen, ob der Auftrag mit dem Aufsichtsratsmitglied im Interesse des Unternehmens liegt und ob es Alternativen gibt.
- Aufsichtsratsmitglieder, die bei einem Beratungsgegenstand persönlich oder wirtschaftlich beteiligt sind, dürfen bei der Beschlussfassung über diesen Gegenstand nicht mitwirken und haben bei der Beratung und Beschlussfassung über diesen Gegenstand den Versammlungsraum zu verlassen.
- Alle Geschäfte zwischen dem Unternehmen einerseits und den Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahestehenden Personen oder ihnen persönlich nahestehenden Unternehmungen andererseits haben branchenüblichen Standards zu entsprechen. Zu diesem Zweck ist in diesen Fällen vor Auftragsvergabe eine Ausschreibung durchzuführen.

## Die Geschäftschance und die Geschäftsleitung

In dem oben beschriebenen Fall wurde der Geschäftsleitung eine Geschäftschance angetragen. Unternehmensleiter haben Geschäftschancen zugunsten der Gesellschaft wahrzunehmen und diese nicht für eigene Zwecke unmittelbar oder mittelbar auszunutzen. Ausnahmsweise darf ein Vorstandsmitglied eine Geschäftschance für sich oder für Dritte nur dann wahrnehmen, wenn die Geschäftschance ausdrücklich durch die Gesellschaft freigegeben wurde. Eine Freigabe erfolgt durch den Aufsichtsrat. Dazu sind diesem vor dem durchzuführenden Beschluss alle entscheidungserheblichen Umstände offen zu legen. Selbst wenn in dem Ausgangsfall ein Interessenkonflikt tatsächlich nicht vorlag, kann zu Lasten des Unternehmensleiters ein „böser Schein" einer Treuepflichtverletzung verbleiben. Der Unternehmensleiter kann sich nur dann entlasten, wenn das Verfahren korrekt durchlaufen wurde.

## Das Geschenk für den Mitarbeiter

Die Annahme von kleinen Geschenken wird häufig nicht grundsätzlich untersagt. Dies ist aber dann problematisch, wenn mit ihm der Rahmen des Üblichen überschritten und allgemein die Gefahr begründet wird, der Annehmende werde dadurch in seiner Entscheidungsfindung zu Lasten des Arbeitgebers beeinflusst. Deshalb werden in den Compliance-Dienstanweisungen bzw. -Betriebsvereinbarung konkrete Wertgrenzen festgelegt.

Im Interesse der Transparenz sollte der Aufsichtsrat in seinem Bericht an die Generalversammlung über aufgetretene Interessenkonflikte auf allen Ebenen des Wohnungsunternehmens und deren Behandlung informieren.

## Fazit

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass Organe des Unternehmens eine Vorbildfunktion für die Mitarbeiter des Wohnungsunternehmens ausüben. Der Einhaltung der Compliance-Regeln durch diesen Personenkreis kommt daher eine besondere Bedeutung zu (Eckert/Deters, Praxiswissen Compliance, Haufe, S. 26).

In dem oben beschriebenen Arbeitsgerichtsverfahren hält der Richter die Kündigung wegen der besonderen Umstände für nicht begründet. Eine Abmahnung sei das verhältnismäßige Mittel.

**VON HEINRICH KLEINE ARNDT**
Justiziar des vdw Niedersachsen Bremen

# Reform der Grundsteuer

## Die Entscheidung über ein zukunftsfähiges Bewertungsverfahren muss **in Kürze** fallen

Das Bundesverfassungsgericht hat das Urteil zur Einheitsbewertung bei der Grundsteuer gesprochen (Az. 1 BvL11/14). Demnach ist das jetzige System verfassungswidrig und soll bis Ende 2019 reformiert werden. Bis zu diesem Zeitpunkt dürfen die verfassungswidrigen Regeln weiter angewandt werden. Nach Verkündung einer Neuregelung dürfen sie für weitere fünf Jahre ab der Verkündung, längstens aber bis zum 31. Dezember 2024 angewandt werden.

Bereits in der mündlichen Verhandlung am 16. Januar 2018 hatte sich abgezeichnet, was von sehr vielen schon lange erwartet worden war: Der Rückgriff auf die derzeitigen Einheitswerte zum Zwecke der Grundsteuer wird den Anforderungen der Verfassung nicht mehr gerecht. Nach dem wiederholten Scheitern von Reformbemühungen – zuletzt erwies sich auch das 2017 in das Gesetzgebungsverfahren eingebrachte Kostenwertverfahren als nicht einigungsfähig – bringen die Bundesrichter mit ihrem Urteil die Politik nun gehörig in Zugzwang.

In einer ersten Mitteilung des Gerichts heißt es zur Begründung: „Die Regelungen des Bewertungsgesetzes zur Einheitsbewertung von Grundvermögen sind mit dem allgemeinen Gleichheitssatz unvereinbar. Art. 3 Abs. 1 GG lässt dem Gesetzgeber bei der Ausgestaltung von Bewertungsvorschriften für die steuerliche Bemessungsgrundlage einen weiten Spielraum, verlangt aber ein in der Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerechtes Bewertungssystem. Das Festhalten des Gesetzgebers an dem Hauptfeststellungszeitpunkt von 1964 führt zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen bei der Bewertung von Grundvermögen, für die es keine ausreichende Rechtfertigung gibt."

Die bisherige Situation hatte das niedersächsische Finanzministerium in einer Antwort auf eine Anfrage des vdw wie folgt zusammengefasst: „Möglicherweise zwingt die Fristsetzung des Bundesverfassungsgerichts dazu, eine noch einfachere Bemessungsgrundlage zu finden, die die verfassungsrechtlichen Vorgaben erfüllt, aber gleichzeitig eine zügigere Umsetzung ermöglicht. (…) Aus niedersächsischer Sicht muss eine Reform der Grundsteuer verfassungsgemäß sein, um den Kommunen diese Einnahme zukunftsfest zu sichern. Sie darf aber auch den Finanzämtern, Bürgern und Kommunen nicht zu viel Aufwand auferlegen. Die Grundsteuer muss einfach, transparent und aufkommensneutral ausgestaltet sein." Dieser Zielsetzung dürften unsere Mitgliedsunternehmen kaum widersprechen, wenn es darüber hinaus gelingt, auch Aspekte einer nachhaltigen Stadt- und Raumentwicklung und des strukturellen Leerstands zu berücksichtigen (vergleiche die veröffentlichten Positionen des GdW und seiner Regionalverbände). Fraglich ist nur: Können alle Ziele überhaupt ausgewogen in einer Reform zusammengeführt werden?

### Die Reformkonzepte im Überblick

Im Folgenden werden die in den vergangenen Jahren in die Diskussion eingebrachten Reformkonzepte in ihrer Grundkonzeption dargestellt. Ergänzend werden Konsequenzen für ein konkretes Mietwohngrundstück in einer exemplarischen Modellrechnung aufgezeigt.

Grundlagen des Berechnungsbeispiels:

**Mietwohngebäude mit 12 Wohnungen, teilmodernisiert in mittlerer Wohnlage**

| | |
|---|---|
| Bewertungsstichtag | 01.01.2018 |
| Baujahr | 1955 (Alter 63 Jahre) |
| Grundstücksfläche | 1 513 m² |
| Bodenrichtwert | 150 €/m² |
| Wohnfläche | 620 m² |
| Nettokaltmiete | 6,00 €/m² im Monat |
| Einheitswert | 73 933 € |
| Grundsteuer bisher | 1 397 € |

Anzeige

| | |
|---|---|
| **Bemessungsgrundlage** | **154** |
| **Bodenwert** | **30** |
| Grundstücksfläche | 1 513 |
| Äquivalenzzahl | 0,02 €/m² |
| **Gebäudewert** | **124** |
| Wohnfläche | 620 |
| Äquivalenzzahl | 0,20 €/m² |
| **Steuermesszahl** | **entfällt** |
| **Steuermessbetrag** | **entfällt** |
| **Hebesatz der Gemeinde** | **540 v.H.** |
| **Grundsteuer** | **833 €** |

(Systemimmanente Bewertungsparameter: Äquivalenzzahlen)

## „Modell Süd" (Stand August 2010)

Die Bundesländer Bayern, Baden-Württemberg und Hessen brachten ein rein flächenorientiertes und wertunabhängiges Verfahren in die Diskussion ein, das die Anforderungen an Einfachheit, Nachvollziehbarkeit und Transparenz der Wertermittlung erfüllt und damit eine geringe Streitanfälligkeit, gleichzeitig aber auch ein verlässlich planbares Grundsteueraufkommen verspricht.

**Als nutzungsartunabhängige Äquivalenzzahlen waren vorgesehen:**

- 0,02 €/m² für die Grundstücksfläche,
- 0,20 €/m² für zu Wohnzwecken genutzte Gebäudeflächen und
- 0,40 €/m² für nicht zu Wohnzwecken genutzte Gebäudeflächen.

Die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer für das bebaute Beispielgrundstück ergibt sich aus der nebenstehenden Tabelle (siehe linlks).

| | |
|---|---|
| **Bemessungsgrundlage** | **353 430** |
| **Bodenwert** | **226 950** |
| Grundstücksfläche | 1 513 |
| Bodenrichtwert | 150 |
| **Gebäudewert** | **126 480** |
| Brutto-Grundfläche | 620 |
| Pauschalherstellungskosten | 680 |
| Alterswertminderung (höchstens 70%) | 70% |
| **Steuermesszahl** | **3,5 v.T.** |
| **Steuermessbetrag** | **1 237** |
| **Hebesatz der Gemeinde** | **540 v.H.** |
| **Grundsteuer** | **6 680 €** |

(Systemimmanente Bewertungsparameter: Pauschalherstellungskosten, gemindert um Alterswertabschlag, Bodenrichtwert)

## Kostenwertverfahren (Stand Dezember 2016)

Mit neuen Begriffen kommt das noch im Vorjahr favorisierte Verfahren daher, das als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer den Kostenwert aus Bodenwert (Basis: Bodenrichtwert und Grundstücksgröße) und einem sehr vereinfacht ermittelten Gebäudesachwert (Basis: Pauschalherstellungskosten und Brutto-Grundfläche) einführt.

Die Pauschalherstellungskosten werden lediglich differenziert nach Gebäudeart und drei Baualtersklassen. Die Brutto-Grundfläche soll sich im Wesentlichen aus dem Produkt von bebauter Fläche und der Anzahl der Geschosse ergeben (in der Modellrechnung wird vereinfachend die Brutto-Grundfläche in Höhe der Wohnfläche angenommen). Die Alterswertminderung (höchstens um 70 Prozent) bestimmt sich nach dem Verhältnis des Gebäudealters zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer lt. Anlage 22 BewG: für Mietwohngrundstücke 70 JahreJahre, siehe Tabelle links.

| | |
|---|---|
| **Bemessungsgrundlage** | **1 259** |
| **Bodenwert** | **1 135** |
| Grundstücksfläche | 1 513 |
| Bodenrichtwert | 150 |
| Messzahl | 0,5 v.T. |
| **Gebäudewert** | 124 |
| Brutto-Grundfläche | 620 |
| Äquivalenzzahl | 0,20 €/m² |
| **Steuermesszahl** | **entfällt** |
| **Steuermessbetrag** | **entfällt** |
| **Hebesatz der Gemeinde** | **540 v.H.** |
| **Grundsteuer** | **6 799 €** |

(Systemimmanente Bewertungsparameter: Äquivalenzzahl Gebäude, Bodenrichtwert, Messzahl Bodenwert)

## „Modell Thüringen" (Stand Januar 2011)

Im „Modell Thüringen" ergibt sich die Bemessungsgrundlage aus einer wertorientierten Bodenkomponente und einer wertunabhängigen flächenorientierten Gebäudekomponente. Die nutzungsbezogenen Äquivalenzwerte entsprechen denen des „Modells Süd".

Wir suchen ab sofort eine/n

# Ingenieur (m/w) für Energiemanagement und Energieeffizienz

Mein Zuhause ist Neuwoba

## Sie suchen nach einer neuen Herausforderung?

Dann verstärken Sie unser Team im Tochterunternehmen Gimpex beim Aufbau eines neuen strategischen Geschäftsfeldes, der Erneuerbaren Energien, und stellen Sie die energetische Optimierung und Digitalisierung der Infrastruktur des Immobilienbestandes der Neuwoba-Unternehmensgruppe sicher. Wir sind eine mit der Region Mecklenburgische Seenplatte stark verbundene Wohnungsbaugenossenschaft mit über 200 Mitarbeitern in der Unternehmensgruppe, die über 13.300 Wohnungen bewirtschaftet.

**Ihre Aufgaben:**

- Mitwirkung bei verschiedenen Projekten speziell für Erneuerbare Energien
- Projektleitung bei Umsetzung technischer Projekte (Wärmekonzepte, Contracting, Photovoltaik etc.)
- Planungs- und baubegleitendes Facility Management mit Schwerpunkt Energiekonzept sowie Identifizieren, Vorbereiten und Steuern von Maßnahmen und Projekten der energetischen Optimierung
- Betriebsmanagement der Contracting-Anlagen inklusive Wartung und Instandhaltung sowie Anlagenmanagement inklusive Fernüberwachung

**Wir bieten Ihnen:**

- eine leistungsgerechte Vergütung sowie ein verantwortungsvolles und vielfältiges Aufgabengebiet
- eine unbefristete Vollzeitbeschäftigung bei unserem Tochterunternehmen Gimpex
- flexible Arbeitszeitmodelle und somit die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben
- vielfältige Perspektiven zur persönlichen Entwicklung

**Ihr Profil:**

- erfolgreich abgeschlossenes Studium des Ingenieurwesens mit Schwerpunkt Energietechnik, Elektrotechnik, Verfahrenstechnik oder vergleichbarer Fachrichtung
- Berufserfahrung im Bereich der Gebäudeanlagen- und/oder Energie- und Kraftwerkstechnik
- Erfahrung im Immobilienmanagement von Vorteil
- analytisch-konzeptionelle Fähigkeiten sowie Projektmanagement-Know-how
- Durchsetzungsstärke und ausgeprägte Eigenmotivation

NeuWOBA
Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG

**Ihre Bewerbung senden Sie bitte an:**
NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG
- Vorstand -
Demminer Straße 69 · 17034 Neubrandenburg
Telefon: 0395 4553-480 · E-Mail: h.sass@neuwoba.de

Anzeige

## „Modell Bremen“ (Stand 2009)

Unter Federführung des Landes Bremen haben vier norddeutsche Länder in 2009 ein Verkehrswertmodell vorgeschlagen, das in der Praxis wegen seiner Komplexität und eines hohen Ermittlungsaufwands kaum realisierbar erscheint. Unter Rückgriff auf die ImmoWertV ergäbe sich die Bemessungsgrundlage aus der Addition des richtwertorientierten Bodenwerts und des Gebäudeertragswerts.

## Ergebnisse der Modellrechnung

In der Beispielrechnung ergibt die Anwendung der bisher gesetzlich vorgeschriebenen Steuermesszahl von 3,5 v.T. – soweit nicht wie im „Modell Süd“ und „Modell Thüringen“ auf diesen Bewertungsschritt gänzlich verzichtet wird – und des durchaus noch moderaten Hebesatzes für Hamburg (540 v.H.; zum Vergleich: Hannover 600 v.H., Bremen 695 v.H.) für die wertorientierten Verfahren eine fiktive Grundsteuer, die die bisherige Belastung um das 4,8- bis 7,7-fache überschreiten. Nur das wertneutrale „Modell Süd“ kommt der bisherigen Grundsteuer nahe und erreicht im Beispiel eine Belastungshöhe von 60 Prozent des bisherigen Werts.

Für das Berechnungsbeispiel eines kleinteiligen und recht betagten Mietwohngebäudes (12 Wohnungen, Baujahr 1955) auf einem Grundstück von 1 513 m² lassen sich folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Mit der Umsetzung der diskutierten wertorientierten Verfahren wird eine deutliche Absenkung der bisherigen Bewertungsparameter (Steuermesszahl, Hebesatz) notwendig, wenn nicht eine dramatische Erhöhung der Grundsteuerbelastung für Eigentümer und Mieter die Folge sein soll. Um halbwegs vergleichbare Grundsteuerbelastungen in den Bundesländern zu wahren, sollten gesetzliche Vorgaben den Belastungsrahmen eingrenzen.
- Die Verfahren „Kostenwert“, „Modell Süd“ und „Modell Thüringen“ versuchen eine wertorientierte Bemessungsgrundlage aufrechtzuerhalten, können wegen ihrer Einfachheit die Erwartungen an eine „wertgerechte Bemessungsgrundlage“ allerdings nicht erfüllen.
- Den Ansprüchen an eine gerechte Bemessungsgrundlage kommt das verkehrswertorientierte „Modell Bremen“ zwar am nächsten, der Ermittlungsaufwand ist aber für die Erstermittlung und die notwendigen Aktualisierungen so groß, dass es nicht praktikabel ist.
- Für sämtliche wertorientierten Modelle muss befürchtet werden, dass durch eine hohe Streitanfälligkeit eine Vielzahl von Einsprüchen und Klagen Verwaltung und Gerichte in hohem Maße beschäftigen werden.
- Das flächenorientierte und weitgehend wertneutrale „Modell Süd“ ist ohne hohen Aufwand für die Steuerpflichtigen und die Verwaltung umsetzbar, liefert ein transparentes, verlässliches Grundsteueraufkommen und lässt einen überschaubaren Spielraum für Nachjustierungen, um in der politischen Umsetzung das Ziel der Aufkommensneutralität tatsächlich zu erreichen.

**VON JÖRG CAMMANN UND BERND EYSERT**
Leiter der Steuerabteilungen des vdw bzw. VNW

| | |
|---|---|
| **Bemessungsgrundlage** | **567 628** |
| **Bodenwert** | **226 950** |
| Grundstücksfläche | 1 513 |
| Bodenrichtwert | 150 |
| **Gebäudewert** | **340 678** |
| Wohnfläche | 620 |
| Jahresnettokaltmiete | 44 640 |
| Bewirtschaftungskosten (II. BV) | 12 906 |
| Bodenwertverzinsung | 11 348 |
| Vervielfältiger (Liegenschaftszins 5%, Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre) | 16,71 |
| **Steuermesszahl** | **3,5 v. T.** |
| **Steuermessbetrag** | **1 987** |
| **Hebesatz der Gemeinde** | **540 v.H.** |
| **Grundsteuer** | **10 728 €** |

(Systemimmanente Bewertungsparameter: Bodenrichtwert, Liegenschaftszins, Gesamtnutzungsdauer Jahresnettokaltmiete, Bewirtschaftungskosten)

**Einen detaillierten Vergleich der hier nur skizzierten Reformmodelle liefert das aktuelle Positionspapier des GdW, in dem Modellrechnungen für zehn Städte in der gesamten Republik auf solider Datenbasis die unterschiedlichen Konsequenzen der vier Reformkonzepte aufzeigen und ihre Stärken und Schwächen deutlich herausarbeiten. Das Positionspapier des GdW (Veröffentlichung für April vorgesehen) kann daher auf der Zielgeraden in dem Ringen um eine zukunftsfähige Bemessungsgrundlage der Grundsteuer eine wertvolle Entscheidungshilfe sein. Der GdW auf Bundesebene, die Regionalverbände auf Länderebene und die Mitgliedsunternehmen vor Ort sind gefordert, die Reform der Grundsteuer zu einem erfolgreichen Abschluss zu begleiten.**

| | „Modell Süd“ | Kostenwertverfahren | „Modell Thüringen“ | „Modell Bremen“ | Einheitswertverfahren |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bemessungsgrundlage** | 154 | 353 430 | 1 259 | 567 628 | 73 933 |
| **Steuermesszahl** | Entfällt | 3,5 v.T. | entfällt | 3,5 v. T. | 3,5 v. T. |
| **Steuermessbetrag** | Entfällt | 1.237 | entfällt | 1 987 | 259 |
| **Hebesatz der Gemeinde** | 540 v.H. | 540 v.H. | 540 v.H. | 540 v.H. | 540 v.H. |
| **Grundsteuer** | 833 € | 6 680 € | 6 799 € | 10 728 € | 1 397 € |

Die WOBAU Wohnungsbau G.m.b.H. Parchim verwaltet und bewirtschaftet über 2.650 Wohnungen aus eigenem Bestand und darüber hinaus ca. 600 Wohnungen und Gewerbeeinheiten für Dritte. Alleiniger Gesellschafter der WOBAU ist die Stadt Parchim.

WOBAU
PARCHIM GmbH

Wir suchen zum 01.01.2019
im Rahmen einer Nachfolgeregelung

**eine Geschäftsführerin/**
**einen Geschäftsführer**

für die WOBAU Wohnungsbau G.m.b.H. in Parchim.

Einzelheiten zu der ausgeschriebenen Stelle entnehmen Sie bitte unserer Homepage **www.wobau-parchim.de**.

**Energiemanagement per Funk – die komfortable Lösung für die Immobilienwirtschaft**

Funktechnologie von ista® schafft Verbrauchstransparenz und ist die Basis für langfristige Energieeinsparungen. Informationen finden Sie unter: www.ista.de/EDM

**ista Deutschland GmbH** ▪ Kieler Strasse 11
30880 Laatzen ▪ Telefon 05102 7008-0
InfoHannover@ista.de ▪ www.ista.de

ista

Einschätzungen zum Kapitalmarkt

# Die Notenbanken unter Druck

**In den vergangenen Monaten konnte jeder die teils intensiven Diskussionen in den Medien über ein bevorstehendes Ende der „Nullzinspolitik" der EZB verfolgen. Oftmals wurde gefragt, wann kommt die Zinswende?**

Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass die Notenbanken insgesamt derzeit einen Drahtseilakt vollbringen, um einen Lösungsweg einzuschlagen, bei dem eine seichte Kehrtwende in der Zinspolitik erfolgen kann, ohne dass die positiven wirtschaftlichen Entwicklungen, die in den vergangenen Monaten bzw. Jahren auch die südeuropäischen Länder genommen haben, in Gefahr geraten.

Es stellt sich die Frage, ob die Zinswende nicht dennoch mittlerweile eingeleitet wurde. Bei der Entwicklung der Zinsen im langfristigen Bereich können wir erkennen, dass wir den Zinstiefpunkt aus dem Jahr 2016 mit einem Einstand von rund 0,72 Prozent bereits nachhaltig verlassen haben und uns mittlerweile in einer sukzessiven Treppenbewegung nach oben befinden (per 4. April bei rund 1,46 Prozent). Alleine in den vergangenen zwölf Monaten betrug der Zinsanstieg rund 0,25 Prozent, teilweise sogar bereits 0,45 Prozent.

Doch ist dieser Zinsanstieg nachhaltig oder handelt es sich lediglich um eine Momentaufnahme? Um diese Frage beantworten zu können, müssen wir uns mit den wirtschaftlichen Rahmendaten in Europa, aber auch insbesondere in den USA, auseinandersetzen.

## Insgesamt stabile Wirtschaftsdaten in den USA

- Niedrige Arbeitslosenquote von rund 4,1 Prozent (12.2017)
- Inflationsrate mit rund 2,2 Prozent (02.2018) im Zielkorridor von ca. 2 Prozent
- Einzelhandelsumsätze und Verbrauch auf stabilem Niveau
- Gewerbliche Auftragseingänge gestiegen
- Einkommen und Ausgaben der privaten Haushalte gestiegen
- Robustes BIP mit 2,6 Prozent im letzten Quartal 2017

## Überwiegend stabile Wirtschaftsdaten im Euroland

- Positive Entwicklung am Arbeitsmarkt; Arbeitslosenquote 8,6 Prozent (01.2018)
- Inflationsrate mit rund 1,3 Prozent (02.2018) noch unterhalb der Zielmarke von 2 Prozent
- Einzelhandelsumsätze zuletzt leicht rückläufig
- Gewerbliche Produktion mit kräftiger Erholung in 2017
- Weiterhin wachsende Einkommen der privaten Haushalte
- Wachstum beim BIP (2017: 2,5 Prozent)

Vor diesem Hintergrund gehen wir davon aus, dass in den USA, nach der bereits erfolgten ersten Zinserhöhung im März 2018, noch mit weiteren zwei bis drei Zinserhöhungen in diesem Jahr zu rechnen sein wird. Bereits in 2017 hatte die FED (US Zentralbank Federal Reserve) dreimal die Zinsen erhöht. Jerome Powell, der seit Februar 2018 der neue Chef der FED ist, hat diese Zinserhöhungen bereits in Aussicht gestellt. Dennoch gibt es einige kritische Stimmen, die die damit verbundene steigende Zinslast auf die rekordverschuldeten Verbraucher und Unternehmen skeptisch sehen. Das bindet letztlich Kapital, welches nicht in den Konsum oder Geschäftswachstum gesteckt werden kann. Zudem erinnern die Skeptiker die Kreditlandschaft in den USA zunehmend an die Krisenjahre ab 2007. So seien z.B. die Ausfall- und Verzugsraten bei Kreditkartenschulden zuletzt gestiegen. 2007 waren es die hohen Ausfallraten bei Hypothekenkrediten, die bekanntlich die US-Wirtschaft in die Rezession abstürzen ließen.

Hinsichtlich eines möglichen Ausstiegs der EZB aus ihrer expansiven Geldpolitik gehen wir davon aus, dass die EZB zum Ende dieses Jahres den Ankauf von Anleihen (derzeit noch monatlich 30 Milliarden Euro) einstellen wird, nachdem im Januar 2018 bereits eine Reduzierung um die Hälfte erfolgte. Mit einer ersten leichten Erhöhung des EZB-Leitzinses rechnen wir frühestens Mitte 2019, da sich hierfür insbesondere die Inflationsrate bei einer Zielmarke von rund zwei Prozent nachhaltig einpendeln müsste.

Unabhängig hiervon gehen wir im Bereich der langfristigen Zinsen von einem weiteren sukzessiven Anstieg aus, der sich wie in den vergangenen Monaten dadurch kennzeichnet, dass es zwischenzeitlich immer mal wieder zu kurzzeitigen Rückgängen beim Zinsniveau kommen kann, aber eine Treppenentwicklung bestehen bleibt.

Bei dieser Prognose unberücksichtigt sind die geopolitischen Risiken, wie der USA /Nordkorea-Konflikt, der US-Protektionismus, die immer wieder aufschwellenden Nahostkonflikte mit dem Krisenherd in Syrien usw., die mit ihrer weiteren Entwicklung auch erheblichen Einfluss auf die Geldpolitik nehmen können.

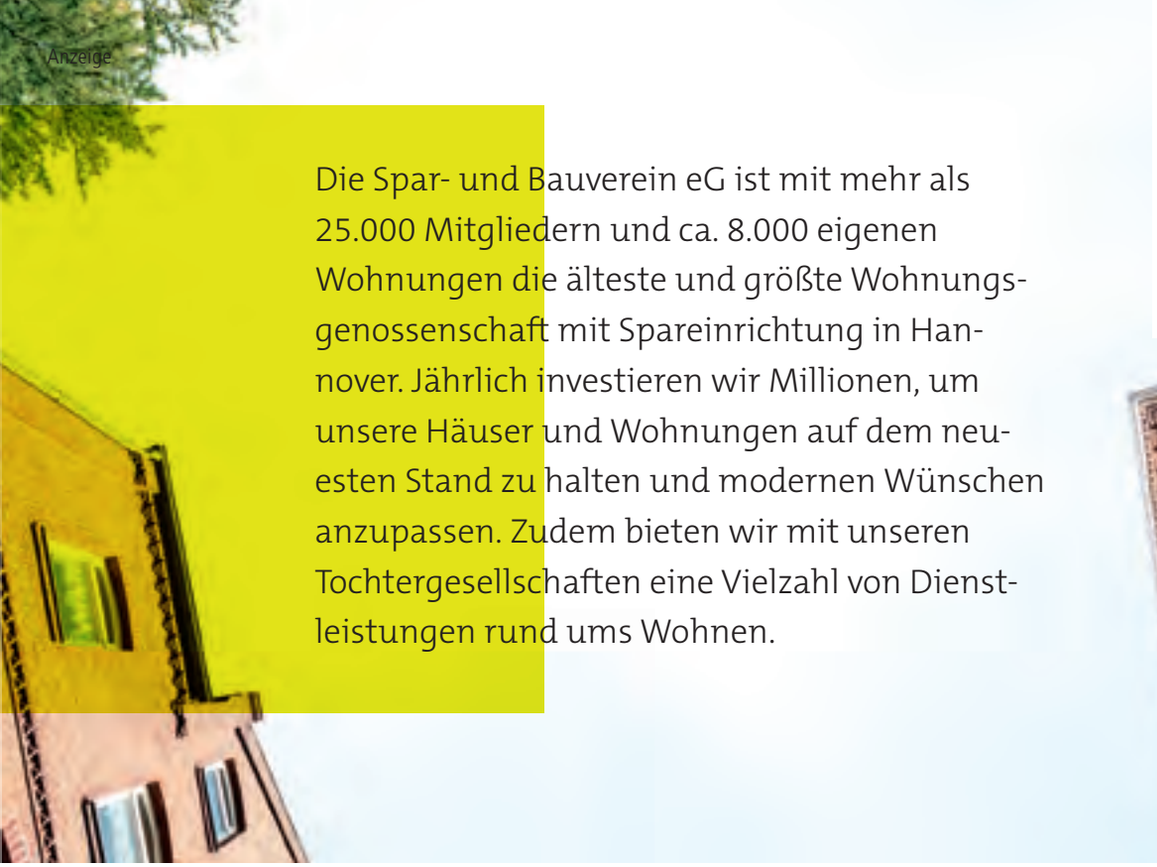
Aufgrund dieser sich abzeichnenden Entwicklung erscheint es sinnvoll, dass man sich das jetzige Zinsniveau für künftige Prolongationen und Investitionen mit bis zu fünf Jahren Forward-Zeit bereits jetzt sichert. Gerne stehen wir für die gemeinsame Erarbeitung von Lösungen zur Verfügung.

**VOM TEAM NT IMMOCONSULT**
Gesellschaft zur Beratung von Immobilienunternehmen mbH

Anzeige

spar+bau

Lebe Dein Zuhause.



Die Spar- und Bauverein eG ist mit mehr als 25.000 Mitgliedern und ca. 8.000 eigenen Wohnungen die älteste und größte Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung in Hannover. Jährlich investieren wir Millionen, um unsere Häuser und Wohnungen auf dem neuesten Stand zu halten und modernen Wünschen anzupassen. Zudem bieten wir mit unseren Tochtergesellschaften eine Vielzahl von Dienstleistungen rund ums Wohnen.

Für unsere Abteilung Planen und Bauen suchen wir zum nächstmöglichen Termin in Vollzeit einen

# ABTEILUNGSLEITER (W/M)

In dieser Funktion übernehmen Sie die fachliche Leitung der Bereiche Neubau, Modernisierung und Instandhaltung und unterstützen mit Ihrem Know-how ein hoch motiviertes Mitarbeiterteam.

## Ihre Aufgaben

- Entwicklung und Steuerung von Bauprojekten
- Controlling für Budget, Qualität und Termine
- Beurteilung von Planungen, Konstruktionen und Details
- Beurteilung und technische Prüfung baulicher Zustände von Gebäuden
- Verhandlungen mit Projektentwicklern, Architekten, Ingenieuren und Handwerkern
- Ansprechpartner für baugenehmigende Behörden

## Sie verfügen über

- ein abgeschlossenes Studium der Architektur oder des Bauingenieurwesens
- mehrjährige Berufserfahrung in einer vergleichbaren Führungsposition in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- Verhandlungsgeschick, Vergabe- sowie Vertragssicherheit
- fundierte Kenntnisse in HOAI, VOB, LBO und BGB etc.
- unternehmerisches und serviceorientiertes Denken
- kommunikativen Führungsstil verbunden mit hoher Sozialkompetenz sowie Teamfähigkeit

## Wir bieten

- eine langfristige berufliche Perspektive sowie einen abwechslungsreichen Arbeitsplatz
- flache Hierarchien und eigenverantwortliches Arbeiten
- individuelle Weiterbildungs- und Qualifizierungsmöglichkeiten
- leistungsgerechte Bezahlung
- zusätzliche Altersversorgung

*Wenn Sie diese vielseitige und verantwortungsvolle Position anspricht, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist für uns selbstverständlich. Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und möglichem Eintrittstermin senden Sie bitte an diese Adresse, gerne auch per E-Mail:*

**spar+bau**verein eG
Arndtstraße 5
30167 Hannover
beatrix.hartmann@spar-bau.de
www.spar-bau-hannover.de

**Wilhelmshaven.** Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG feiert im April ihr 125-jähriges Bestehen. Die Geschichte der Genossenschaft ist eng mit der Geschichte der Stadt, der Hafenindustrie und des Marinestandorts verbunden. Eine Geschichte rapiden Wachstums, tiefen Falls und großen Aufbauwillens. Wenn es der Stadt gut geht, geht es auch der Wohnungsgenossenschaft gut – diese Faustregel hat die SPAR + BAU, wie das Unternehmen an der Jade kurz genannt wird, in den vergangenen Jahren außer Kraft gesetzt: Denn trotz aller strukturellen Schwierigkeiten, die die Stadt hat, setzt die Genossenschaft auf Wachstum und Innovation.

Die Geschichte der SPAR + BAU begann schon Jahre vor der eigentlichen Gründung, als das Großherzogtum Oldenburg dem Königreich Preußen dünn besiedeltes Land an der Jade abtrat. Ziel war der Bau eines Kriegshafens. Werften kamen hinzu, und mit der Zahl der Arbeitsplätze stieg auch die Zahl der Einwohner. Die Stadt Wilhelmshaven, die 1869 ihren Namen erhalten hatte, verzeichnete aufgrund des konkurrierenden Flächenbedarfs für Kasernen, Verwaltungsgebäude, Schulen einen zunehmenden Mangel an Wohnbauland. Während sich die Einwohnerzahl im ersten Jahrzehnt noch mehr als verdreifacht hatte und 1880 rund 9400 Personen betrug, verlangsamte sich der Zuwachs nun. Immer mehr Menschen wichen in die oldenburgischen Landgemeinden aus. Aber als in den 1890er Jahren die Kapazitäten der Kaiserlichen Werft und der Hafenanlagen erneut erheblich vergrößert wurden und immer mehr Menschen an die Jade zogen, war der „Wohnungsmarkt" darauf nicht vorbereitet.

Hochrangige Vertreter der Stadt und der Landesversicherungsanstalt (LVA) Hannover trieben die Gründung einer Wohnungsbaugenossenschaft nach dem Vorbild des 1885 gegründeten Spar- und Bauvereins Hannover voran. Am 14. April 1893 kam es zu einer ersten öffentlichen Versammlung über die „Bil-

# Genossenschaft trotzt vielen Krisen

## 125 Jahre Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG

dung einer Genossenschaft mit beschränkter Haftung zum Zwecke des Neubaus von Arbeiterwohnungen". Etwa 500 Personen folgten der Einladung; am Ende traten rund 100 von ihnen der Genossenschaft bei. Die erste Genossenschaft im Gerichtsbezirk erhielt den Namen:

„Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft":
„Gegenstand des Unternehmens ist der Bau, der Erwerb und die Verwaltung von Arbeiterwohnhäusern, deren Wohnungen an die Genossen vermietet werden."

### Das erste Bauvorhaben

Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft reichte im Oktober 1893 ihren ersten Bauantrag für sechs Wohnhäuser mit 36 Wohnungen ein. Damals betrugen die Baukosten für ein solches Haus etwa 20 000 Mark. Auf jeder Etage befanden sich zwei Wohnungen mit Wohnküche, ein oder zwei Kammern und „guter Stube". Die Wohnungen waren 40 oder 52 Quadratmeter groß, hinzu kamen ein Kellerraum und eine Bodenkammer. Hinter dem Haus konnten die Wohnungsinhaber ein Stückchen Gartenland mit einem kleinen Stall nutzen. Außerdem stand eine gemeinschaftliche Waschküche zur Verfügung. Die Miete für eine Vierraumwohnung betrug monatlich 15 Mark. In der Nähe der Kaiserliche Werft realisierte die SPAR + BAU ihr zweites, weitaus größeres Bauvorhaben mit 32 Wohnhäusern und 192 Wohnungen.

1899 besaß die Genossenschaft bereits 293 Wohnungen. Die Stadt Wilhelmshaven übernahm 1903 wesentliche Merkmale des genossenschaftlichen Wohnungsbaus wie z.B. die Gebäudehöhe, die lichte Wohnraumhöhe oder den Verzicht auf die Hinterhofbebauung als allgemeine Vorgabe in ihre Baupolizeiordnung.

Das nächste Großprojekt realisierte die SPAR + BAU im heutigen Inselviertel. 1932 konnten die ersten 24 Einheiten bezogen werden; bis 1938 waren fast 900 Wohnungen fertiggestellt. Hinzu kamen weitere Projekte an anderen Stellen der wachsenden Stadt, denn für Wilhelmshaven gab es zeittypisch „optimistische" Entwicklungspläne für bis zu 500 000 Einwohner.

Nach einer Gründungswelle von Baugenossenschaften in den 1920er Jahren wurden die Baugenossenschaft „Mieterfreund", die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Leo", die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft der Jadestädte, der Bauverein Selbsthilfe, der Beamten-Spar- und Bauverein sowie der Bauverein Daheim in den 1930er und 1940er Jahren mit der SPAR + BAU fusioniert. Der Wohnungsbestand wuchs auf über 2 300 Einheiten. Nach zahlreichen Bombenangriffen auf Wilhelmshaven waren bei Kriegsende rund 30 Prozent davon zerstört.

## Spar- und Baugesellschaft eG in Zahlen

| | |
|---|---|
| Bestand | 3 470 Wohnungen |
| Mitglieder | 8 633 |
| Anteile | 45 400 |
| Mitarbeiter | 29 |
| Bilanzsumme | 117 Millionen Euro |
| Umsatzerlöse | 20,2 Millionen Euro |
| Jahresüberschuss 2016 | 4,2 Millionen Euro |
| Eigenkapitalquote | 64 Prozent |

## Aufbruchstimmung

Nach den schwierigen Jahren des Wiederaufbaus herrschte in Wilhelmshaven Anfang der 1960er Jahre Vollbeschäftigung. Die neu angesiedelte Industrie beschäftigte etwa 20 000 Menschen. 1956 war die Bundesmarine gegründet worden und nahm schnell wieder einen Teil ihrer früheren Liegenschaften in Wilhelmshaven in Besitz. 1960 zählte die Stadt erstmals nach 1948 wieder mehr als 100 000 Einwohner.

Die SPAR + BAU beteiligte sich 1960/61 am „Demonstrativbauvorhaben Altengroden-Süd", das insgesamt 204 Mietwohnungen sowie 308 Kaufeigenheime in einem neuen Wohngebiet für rund 2600 Einwohner umfasste. Die Zielgruppe des Bauvorhabens waren Beschäftigte der Bundesmarine, der Olympia-Werke und der zukünftigen Industriebetriebe.

Doch der Aufschwung geriet ins Stocken und Mitte der 1970er Jahre deutete sich am Wohnungsmarkt eine Schwerpunktverlagerung an: weniger Neubau, mehr Bestandspflege. Auch die Genossenschaft setzte nur noch punktuell auf Neubauten bzw. Zukäufe. Unter anderem wurden im Jahr des 100-jährigen Bestehens für 16,5 Millionen D-Mark 60 seniorengerechte Wohnungen errichtet – die Nachfrage war enorm. Der Clou: Ein Sozialpartner sorgte in der Wohnanlage für eine 24-Stunden-Rundumbetreuung. Ein erster Mitgliedertreff wurde 1996 eröffnet, die erste Gästewohnung folgte zwei Jahre später, und seit 1999 gibt es vor dem Verwaltungsgebäude in der Grenzstraße sogar eine SPAR + BAU-Bushaltestelle.

2005 gab die SPAR + BAU mit dem Bau eines siebenstöckigen, direkt am Wasser gelegenen Mehrfamilienhauses den Startschuss für eine Reihe anspruchsvoller Neubauvorhaben in attraktiver Lage und mit hochwertiger Ausstattung.

2007 investierte die Genossenschaft bereits 9,4 Millionen Euro in den Bestand und lag damit deutlich über dem Branchendurchschnitt. Zugleich stieg die Eigenkapitalquote auf rund 60 Prozent. Mit Beginn der 2010er Jahre zeichnete sich ab, dass Wilhelmshaven tendenziell zu den „Gewinnern" der Bundeswehrreform zählen würde. Große Hoffnungen knüpften sich auch an den Jade-Weser-Port. Neue Arbeitsplätze entstanden, zugleich stieg die Nachfrage nach generationengerechten Wohnungen. Die SPAR + BAU nutzte die günstige Zinsphase und erwarb das Grundstück des früheren Hallenbades. Dort entstanden für 27 Millionen Euro 122 barrierearme Wohnungen – das größte Neubauvorhaben der Genossenschaft seit Jahrzehnten.

Aktuell stehen zwei Projekte im Fokus von Fachleuten und der Öffentlichkeit. Zum einen hat die SPAR + BAU mit dem Bau des ersten energieautarken Mehrfamilienhauses in Norddeutschland begonnen. Zum anderen laufen die Vorarbeiten auf dem 39 ha große Gelände der früheren Wiesbadenbrücke im Großen Hafen. Auf dem ehemaligen Marineareal sollen in drei Bauabschnitten rund 300 Mietwohnungen entstehen. Das Investitionsvolumen diese ehrgeizigen Projektes beträgt etwa 100 Millionen Euro. Die Genossenschaft setzt also auch weiterhin auf qualitätsvolles Wachstum.

Anzeige

Energieeffiziente **Lösungen für die dezentrale Warmwasserversorgung** mit E-Durchlauferhitzern für Handwaschbecken, Küche, Dusche und Bad.
Alle Infos und viele weitere Warmwasserlösungen: **www.clage.de**

CLAGE

Die SPAR + BAU in Wilhelmshaven feiert in diesem Frühjahr ihr 125-jähriges Bestehen. Sie ist damit die viertälteste Genossenschaft in Niedersachsen, knapp gefolgt vom Celler Spar- und Bauverein, der nur zehn Tage jünger ist. Die Stadt Wilhelmshaven gilt seit Mitte der 1970er Jahre als weitgehend strukturschwach. Gravierende Arbeitsplatzverluste und schmerzhafte Einwohnerverluste verdunkelten die Zukunftsperspektive. Bei bundes- oder landesweiten Analysen hinsichtlich Haushalts- oder Kaufkraftentwicklung landet die Stadt an der Jade tendenziell auf den hinteren Plätzen. Warum die SPAR + BAU trotzdem rosigen Zeiten entgegensieht, warum Mut ein guter Berater ist und was in Wilhelmshaven noch alles möglich ist, darüber hat sich das magazin mit den Vorständen Dieter Wohler und Peter Krupinski unterhalten.

**Dieter Wohler und Peter Krupinski**
Vorstand der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG

**magazin:** Große Jubiläen sind meistens eine Gelegenheit, zumindest eine Zwischenbilanz zu ziehen. Wie fällt die bei Ihnen aus?

**Dieter Wohler:** Wir sind stolz, so ein Unternehmen wie die SPAR + BAU führen zu dürfen. Durch ständige Investitionen in unsere Wohnungsbestände, aber auch durch konsequenten Neubau können wir ein breites Spektrum von qualitätsvollen Wohnungen zu günstigen Mieten anbieten. Wir sind wirtschaftlich sehr gut aufgestellt, haben engagierte Mitarbeiter und wenn wir diese Geschäftspolitik so weiterführen, ist mir für die nächsten 125 Jahre nicht bange.

**Peter Krupinski:** Durchweg positiv. Mit rund 3500 Wohnungen und mehr als 8600 Mitgliedern hat sich die SPAR + BAU in den vergangenen Jahrzehnten zur größten Wohnungsbaugenossenschaft in Nordwest-Niedersachsen und einem wichtigen Akteur auf dem Wilhelmshavener Immobilienmarkt entwickelt, der an vielen Stellen städtebauliche Akzente gesetzt hat. Wenn man das gerade erschienene Unternehmensporträt durchliest, ist es schon bemerkenswert, wie ausgewogen und vorausschauend die SPAR + BAU in den vergangenen 125 Jahren im Spannungsfeld zwischen Tradition und Moderne agiert hat.

**magazin:** Was zählt so eine stolze Unternehmensgeschichte, wenn man mit einem innovativen Plan im Rathaus vorstellig wird?

**Wohler:** Im Großen und Ganzen sind wir mit der Zusammenarbeit mit den städtischen Gremien zufrieden. Unser Stadtbaurat und seine Mitarbeiter wissen, dass wir ein verlässlicher Partner sind. Dieses Vertrauensverhältnis ist die Grundlage auch für größere Projekte, die wir errichten und die oftmals stadtbildprägend sind. Auf oberster Ebene wird das derzeit leider nicht so gesehen. Wir sind aber zuversichtlich, dass sich das nach der nächsten Wahl ändern wird und man unser Engagement für unsere Stadt mehr würdigt.

**magazin:** Was wünschen Sie sich von der Wilhelmshavener Stadtpolitik zum Genossenschaftsgeburtstag?

**Wohler:** Nicht viele Unternehmen können auf eine 125-jährige Unternehmensgeschichte zurückblicken, zumal die Stadt Wilhelmshaven nur 24 Jahre älter ist. Wir sind ein fester Bestandteil der hiesigen Stadtentwicklung. Wir stellen nicht nur guten und günstigen Wohnraum zur Verfügung, wir sorgen auch durch unsere Quartiere und unser soziales Engagement, z.B. durch unsere Mietertreffs, unsere Spar- und Bau-Konzerte und unsere Unterstützung bei städtischen Veranstaltungen, für ein liebenswertes Wilhelmshaven. Wenn dieses Engagement ein wenig mehr von den städtischen Verantwortlichen erkannt würde, wäre das schon ein tolles Geburtstagsgeschenk.

**magazin:** Wenn man sich Ihre Projekte der jüngeren Vergangenheit und auch die aktuell anstehenden betrachtet, kommt man zwangsläufig zu dem Schluss: Das kleine Karo ist Ihre Sache eher nicht. Was gibt Ihnen das Zutrauen, dass solche Vorhaben in Wilhelmshaven erfolgreich sind?

**Wohler:** Diese Stadt ist liebenswert und hat aus meiner Sicht hervorragende Möglichkeiten, sich zu entwickeln. Allein die Wasserlage, sowohl vor als auch hinter dem Deich, sucht ihresgleichen. Wir haben in unserer Stadt die Möglichkeit, größere Grundstücke auch in besten Lagen zu erwerben und zu entwickeln. Die neu errichteten Objekte erfahren auch durch ihre Qualität großen Zuspruch. Jede der 190 in den letzten Jahren errichteten Neubauwohnungen war bereits bei Fertigstellung vermietet. Auch für unser großes Neubauprojekt auf der „Wiesbadenbrücke" haben wir heute bereits mehr Interessenten als Wohnungen.

**magazin:** Kann die SPAR + BAU auch mal nein sagen?

**Krupinski:** Natürlich kann und muss die SPAR + BAU an den

richtigen Stellen nein sagen, auch wenn man sich damit nicht an allen Stellen Freunde macht. Und das gilt nicht nur für potenzielle Projektentwicklungen, sondern auch in der sachlichen Auseinandersetzung mit der Kommune. Nur durch eine klare Positionierung können wir die Interessen unserer Genossenschaftsmitglieder wahren. Und dies setzen wir auch konsequent um; zum Beispiel mit unserer Forderung nach einer Neuausrichtung der Wirtschaftsförderung zur Stärkung des Wirtschafts- und Wohnstandortes Wilhelmshaven.

**magazin:** Die Geschäfte laufen prächtig. Die Genossenschaft steht wirtschaftlich sehr gut da. Und das öffentliche Ansehen ist vermutlich erstklassig. Wo ist der Riss in dieser Rundumsorglos-Fassade?

**Krupinski:** Sie haben vollkommen recht, die SPAR + BAU steht wirtschaftlich wirklich sehr gut dar, auch wenn wir lieber etwas bescheidener von einem soliden Fundament sprechen. Aber es ist natürlich nicht immer alles eitel Sonnenschein. Die großen Themen und Trends gehen auch an uns nicht spurlos vorbei: steigende Baukosten, ausufernde Bauvorschriften, Fachkräftemangel, Digitalisierung, die schwindende Identifikation junger Personengruppen mit dem Genossenschaftsgedanken und nicht zuletzt die veränderten politischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen stellen auch uns immer wieder vor neue Herausforderungen.

**magazin:** Abschließend: Vor 200 Jahren wurde Friedrich Wilhelm Raiffeisen geboren, der Begründer der Genossenschaftsidee. Lassen Sie Ihrer Phantasie bitte freien Lauf: Was wäre Wilhelmshaven heute ohne eine Wohnungsgenossenschaft?

**Krupinski:** Es würde sicherlich ein großes Stück Wohn- und Lebensqualität in Wilhelmshaven fehlen, einzelne Stadtteile hätten ein gänzlich anderes Erscheinungsbild. Glücklicherweise hat die Stadt Wilhelmshaven ja zwei größere Wohnungsbaugenossenschaften, die sich seit jeher für ein lebens- und liebenswertes Wilhelmshaven einsetzen.

**magazin:** Und wie geht's jetzt weiter?

**Wohler:** Auf der einen Seite werden wir unsere erfolgreiche Strategie mit Neubau und Bestandsentwicklung weiter fortsetzen. Auf der anderen Seite werden wir selbstbewusster auftreten. Die Entwicklung der Stadt Wilhelmshaven ist für uns von großer Bedeutung. Um neue Bürger in die Stadt zu bekommen, muss sie städtebaulich ansprechend sein, sie muss aber ebenso neue Arbeitsplätze bieten. Hier sehen wir, neben anderen Wilhelmshavener Institutionen, unsere Aufgabe, z.B. die Wirtschaftsförderung auf neue Beine zu stellen. Wir werden uns zu Wort melden.

**Krupinski:** Dem ist eigentlich nichts hinzuzufügen. Wir werden uns unprätentiös unseren Neubauprojekten widmen, ohne dabei die Bestandsbewirtschaftung aus den Augen zu verlieren, und bereiten die SPAR + BAU mit einem Stück norddeutscher Gelassenheit auf die Herausforderungen der kommenden Dekaden vor.

**magazin:** Danke, meine Herren, für das Gespräch.

Anzeige

····· Vernetzung mit Perspektive aufs Upgrade Living.
Mit Minol Connect

**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.*

Noch ein Jubilar

# Celler Bau- und Sparverein
## wird ebenfalls 125 Jahre alt

**Celle.** Der Celler Bau- und Sparverein ist ein Unternehmen mit langer Tradition. 1893 wurde die Genossenschaft aus der Not heraus gegründet: Die industrielle Revolution war auch in Celle angekommen, die Landbevölkerung suchte Arbeit und Wohnraum in der Stadt, der damals bereits knapp war. Namhafte Celler Persönlichkeiten organisierten die Gründung einer Genossenschaft, um der notleidenden Arbeiterschaft Hilfe zur Selbsthilfe zu ermöglichen.

Aktuell realisiert der Bau- und Sparverein verschiedene Themen in unterschiedlichen Wohnanlagen. Das erwähnenswerteste Projekt ist zweifellos die „Hattendorffstraße". Dort bezieht sich das generationsübergreifende, gemeinschaftliche Wohnen nicht nur auf ein Gebäude, sondern quartiersbezogen auf einen ganzen Straßenzug. Verschiedene Angebote wurden in entsprechend sanierten Gebäuden im Einklang mit ökologischem Anspruch (Erdwärme/Holzpelletheizanlagen) umgesetzt: Es gibt generationsübergreifendes, gemeinschaftliches Wohnen, seniorengerechtes Wohnen, eine Tagespflegeeinrichtung, Wohnangebote für Singles und für minderjährige Mütter (Caritasverband) und den Künstlerverein Atelier 22. Im Mai kommt eine ambulant betreute Dementen-WG hinzu.

Ein zentraler Anlaufpunkt für die Bewohner des Quartiers ist das Capito, der Nachbarschaftstreff in der Hattendorffstraße: Es ist Café und Kulturtreffpunkt, bietet Platz für Fortbildungen, Informationsveranstaltungen, Familienfeiern und Livemusik. Das Capito wird von der Stadt Celle unterstützt und genutzt.

Hervorzuheben ist auch noch die Celler Wo-Ge, eine selbst organisierte, seit zehn Jahren bestehende, gemeinschaftliche Wohnform mit neun Bewohnerinnen. Das Gesamtprojekt Hattendorffstraße findet immer wieder mediale Beachtung. Regelmäßig gibt es außerdem Anfragen und Informationstermine interessierter Besuchergruppen. „Wir sehen das auch als Anerkennung für unsere Arbeit und die Leistungsfähigkeit einer traditionsreichen Genossenschaft", sagt Vorstand Fritz Stünkel.

## Celler Bau- und Sparverein eG in Zahlen

| | |
|---|---|
| Gründung | 24. April 1893 |
| Wohnungen | ca. 700 |
| Mitarbeiter | 9 |
| Genossenschaftsmitglieder | rd. 1 300 |
| Bilanzsumme | rd. 26 Millionen Euro |
| Wohnfläche | rd. 42 300 Quadradmeter |
| Aktuelle Dividende | 4 Prozent |

Anzeige

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$^{e}$

# Hamburger Mieter erhalten Solarstrom

**Hamburg.** Das Mieterstromgesetz macht es möglich: Nicht nur Eigentümer von Einfamilienhäusern, sondern auch Bewohner von Mehrfamilienhäusern und deren Vermieter können von Solarenergie profitieren. Nun realisiert Vattenfall gemeinsam mit der Hanseatischen Baugenossenschaft Hamburg eG (HBH) eines der ersten größeren Mieterstrom-Projekte in Hamburg.

Bisher war die Ökostrom-Förderung vor allem für Einfamilienhausbesitzer interessant. Mit dem im vergangenen Jahr beschlossenen Mieterstromgesetz soll sich das ändern: Wer Solarstrom auf einem Mehrfamilienhaus produziert und an die Bewohner des Gebäudes verkauft, erhält dafür eine Förderung. Ihre Höhe hängt von der Größe der Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) ab und liegt zwischen 2,21 und 3,81 Cent pro Kilowattstunde. Außerdem fallen für den Solarstrom vom eigenen Dach all jene Kosten weg, die mit dem Stromnetz in Verbindung stehen: Netznutzungsentgelte, Konzessionsgebühren, Stromsteuer.

Hanno Balzer, Geschäftsführer der Vattenfall Energy Solutions GmbH, die im Vattenfall-Konzern unter anderem für die Mieterstrom-Konzepte verantwortlich ist: „Durch das neue Mieterstrom-Gesetz können endlich auch Mieter in Mehrfamilienhäusern von Solarenergie profitieren. Gleichzeitig haben Gebäudeeigentümer die Möglichkeit, zusätzliche Einnahmen zu erhalten, die jedoch durch den gesetzlich gedeckelten Strompreis begrenzt werden. Das Gesetz soll natürlich auch dazu führen, dass in den Ballungszentren, wo der Stromverbrauch besonders hoch ist, mehr Solarstrom produziert wird."

## Solarstrom für 30 Wohnungen

Vattenfalls erstes Hamburger Mieterstromprojekt entsteht in einem Mietobjekt der HBH mit 30 Wohneinheiten im Stadtteil Barmbek-Süd. Auf dem Dach des Gebäudes wird eine PV-Anlage mit 49,5 kWp Leistung errichtet, die im Jahr bis zum 44 154 kWh Strom erzeugen soll.

Bevor das Projekt in Angriff genommen werden konnte, verständigten Vattenfall und HBH sich auf eine Basis der Zusammenarbeit. Danach prüfte Vattenfall zunächst das Dach hinsichtlich Ausrichtung, Größe, Beschaffenheit, Neigung und Verschattung. Anschließend nahmen Experten das Gebäude vor Ort in Augenschein und überprüften die Statik. Die Prüfungen fielen positiv aus und so konnte der Startschuss fallen.

Bauleiter Maik Engler: „Um die eigentliche PV-Anlage zu errichten, brauchten wir rund 14 Tage. Von den Arbeiten wurden die Mieter kaum beeinträchtigt, am ehesten bemerkten sie die rund zwei- bis dreistündige Stromunterbrechung. Sie ist aus Sicherheitsgründen und für Prüfungen nötig und wurde natürlich rechtzeitig von uns angekündigt."

Doch die Technik ist nur einer der Aspekte des solaren Mieterstrommodells, seine ganzen Vorteile spielt es nur aus, wenn die Projektpartner das richtige vertragliche Modell wählen.

Digital.
Mobil.
Innovativ.

Mein Immobilienmanagement

www.aareon.de →

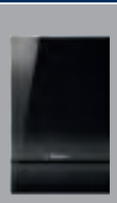
WE MANAGE IT FOR YOU

Aareon

Zentrale Wärmeversorgung
aus einer Hand.

Die Wohnungsstation Logamax kompakt WS170 im Design der Buderus Titanium Linie eignet sich ideal sowohl für die Nutzung in Mehrfamilienhäusern als auch für Nah- und Fernwärmenetze. Der Systemspezialist Buderus bietet hierbei hohen Heiz- und Warmwasserkomfort aus einer Hand: mit innovativen Funktionen, optimaler Systemintegration mit Logamatic Regelungstechnik sowie dem perfekten Zusammenspiel von Wärmeerzeugung, Wärmeverteilung und Wärmeübertragung.

Buderus



Logamax kompakt WS170

## Hauseigentümer wird zum Stromversorger

Das Mieterstrom-Konzept klingt schlüssig und pragmatisch, seine Anwendung ist aber im Detail komplex. Denn wenn der Hauseigentümer Solarstrom verkauft, wird er zum Stromanbieter. Das hat eine Reihe von Konsequenzen: Er darf seinen Mietern zum Beispiel nicht einfach je nach Verfügbarkeit Solarstrom liefern, sondern muss rund um die Uhr die Stromversorgung gewährleisten. Dafür muss der Hauseigentümer zeitweise selbst Strom einkaufen. Für den eingekauften Anteil des Stroms fallen dann wiederum alle üblichen Steuern und Abgaben an.

Ein Mieterstrom-Anbieter muss daher genau kalkulieren, welchen Preis er für den von ihm verkauften Strom verlangt. Dabei begrenzt das Gesetz den Preis auf zweierlei Art: Erstens darf der Mieterstrom höchstens 90 Prozent dessen kosten, was der örtliche Grundversorger verlangt. Zweitens muss das Mieterstrom-Angebot attraktiv sein, sonst würden die Hausbewohner zu einem günstigeren Anbieter wechseln bzw. bei ihrem bisherigen Anbieter bleiben. Trotz der Solaranlage auf dem Dach dürfen die Mieter ihren Stromanbieter frei wählen. Einmal geschlossene Verträge sind für höchstens ein Jahr bindend. Der Hauseigentümer muss also abwägen, ob sich die Investition in eine Mieterstrom-Solaranlage rentieren wird.

## In Barmbek-Süd sinken die Stromkosten um 14 Prozent

Im Mehrfamilienhaus in Barmbek-Süd können die Mieter ihre Stromkosten um rund 14 Prozent reduzieren: Bei einem angenommenen Jahresverbrauch von 2 500 kWh sinken die Ausgaben von rund 830 Euro im Basistarif auf rund 716 Euro im Haus-Strom-Tarif von Vattenfall. Zusätzlich vermindert sich der $CO_2$-Ausstoß um bis zu 30 Prozent pro Jahr. Beides gute Argumente für die HBH.

„Die niedrigeren Stromkosten sind ein klarer Mehrwert für unsere Mitglieder. Gleichzeitig reduzieren wir mit dem Mieterstrom-Projekt den Bedarf an fossilen Brennstoffen, was unser Engagement in der UmweltPartnerschaft Hamburg und die energetische Optimierung unserer Bestände sehr gut ergänzt“, meint Andreas Paasch, Vorstandsmitglied der HBH.

## Mieterstromprojekte ohne Nachteile für den Vermieter

Möchte der Hauseigentümer den erzeugten Strom an seine Mieter verkaufen, steht er vor einer Hürde: Betätigt sich der Vermieter als Stromanbieter, wird er gewerbesteuerpflichtig. Die Gewerbesteuer fällt dann nicht nur auf die Einnahmen aus dem Stromverkauf an, sondern auch auf die Mieten.

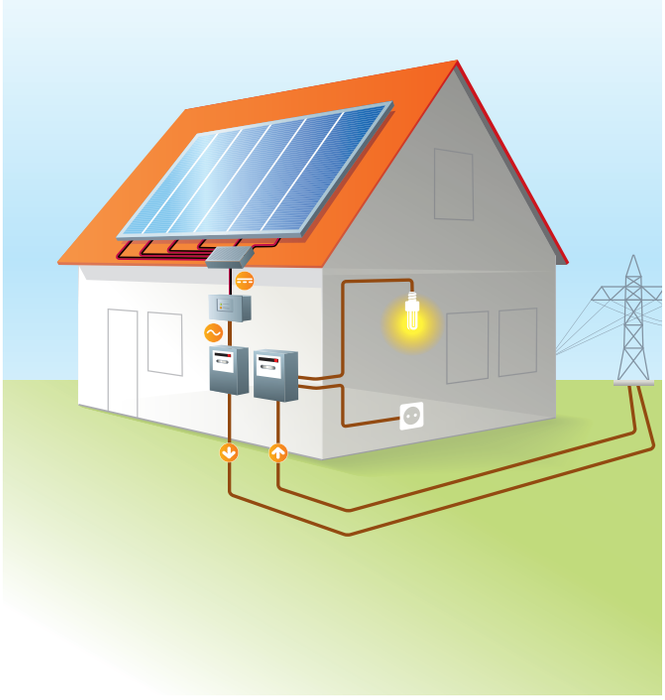
**„Das Dilemma der Gewerbesteuerpflicht betrifft alle Vermieter. Deswegen bieten wir spezielle Mieterstrom-Konzepte an, bei denen Vattenfall die Installation und den Betrieb der Solarstromanlage sowie den Stromverkauf an die Mieter übernimmt. Außerdem liefern wir den Reststrom, der zugekauft werden muss, wenn die Solaranlage nicht genügend Leistung bereitstellt“**, beschreibt Hanno Balzer das Mieterstrom-Angebot von Vattenfall.

Noch einen Schritt weiter geht ein Konzept, bei dem Vattenfall als Mieterstrom-Anbieter auch die gesamte Investition in die PV-Anlage übernimmt. Der Hausbesitzer stellt lediglich das Dach im Zuge eines Pachtvertrages für beispielsweise 22 Jahre zur Verfügung. Die Laufzeit setzt sich aus der Betriebszeit der Anlage von üblicherweise 20 Jahren und der notwendigen Zeit für Montage und Rückbau zusammen.

„Hanno Balzer verantwortet als Geschäftsführer der Vattenfall Energy Solutions GmbH und deren Vorgängerunternehmen seit 2010 das Geschäft für dezentrale Wärmeversorgung in Berlin und Hamburg. Die bundesweit tätige Energy Solutions hat es sich zum Ziel gesetzt mit dezentralen Energielösungen für Gebäude und Quartiere die Energiewende voranzutreiben. Vattenfall hat in Berlin und Hamburg bereits über 330 dezentrale Energieerzeugungsanlagen in Betrieb genommen. An vielen Standorten können inzwischen Eigentümer, Bewohner und Gewerbemieter die Möglichkeit nutzen, den umweltfreundlichen Mieterstrom zu beziehen. Vattenfall übernimmt hierbei die Installation, die Betriebsführung und die kaufmännische Abwicklung auf eigene Rechnung.

### Kontakt für Vermieter

**Vermieter aus Hamburg, die an den neuen Mieterstrommodellen interessiert sind, berät kostenfrei das Vattenfall-Mieterstrom-Team unter Telefon: 030 374396-717 und E-Mail: solar-mieterstrom@vattenfall.de. Mehr Informationen gibt es auch unter https://mieterstrom.vattenfall.de/solar/**



## Informationen zur Technik

Bei der Entscheidung, ob sich eine Mieterstrom-Anlage auf einem Mehrfamilienhaus lohnen wird, spielen verschiedene Aspekte eine Rolle. Einige davon lassen sich schnell prüfen: Die nutzbare Dachfläche sollte eine Mindestgröße haben. Dabei kommt es nicht allein auf die Gesamtfläche an, sondern auch auf die Ausgestaltung des Daches. Eine einheitliche Fläche ist günstiger mit Solarmodulen zu bestücken, als ein Dach, bei dem Störobjekte wie Gauben, Antennen oder Schornsteine sowie die damit einhergehenden Verschattungen berücksichtigt werden müssen.

Eine Dachfläche, die nach Norden ausgerichtet ist oder den Großteil des Tages von umstehenden Hochhäusern oder Bäumen verschattet wird, kann meist keine lohnende Rendite einbringen. Eine Ausrichtung nach Osten oder Westen kann dagegen durchaus vorteilhaft sein, denn vor allem berufstätige Mieter brauchen morgens und abends mehr Strom als mittags. Somit passt die Ost- oder West-Ausrichtung von Solaranlagen oft besser zum Verbrauchsprofil der Kunden als die Südausrichtung.

**„Bei einer Dachneigung von 20 Grad und mehr kann es ebenfalls wirtschaftlich schwierig werden. Natürlich gibt es auch für steile Dächer und sogar für Fassaden technisch vielfach erprobte Lösungen. Die gängigen Flachdach-Systeme lassen sich aber bei großen Anlagen schneller und günstiger montieren", ergänzt Balzer.**

Ist die Solaranlage einmal auf dem Dach angebracht, soll sie für möglichst lange Zeit ohne weitere Investitionen Strom liefern. Das heißt: Der Hauseigentümer muss vorab prüfen, wann die nächste Dachsanierung ansteht. Ist diese bereits in den nächsten zehn Jahren geplant, sollte die Investition in die Photovoltaik entsprechend verschoben werden, um doppelte Kosten zu vermeiden. Und schließlich ist zu prüfen, ob es womöglich Denkmalschutz-Auflagen gibt, die eine Solarstromanlage von vornherein ausschließen.

Anzeige

**Mit Kompetenz und Tatkraft für die Wohnungswirtschaft**

Premium Fördermitglied im GdW

Den Überblick behalten und dabei jedes Detail beachten – so verstehen wir unsere Aufgabe. Wir begleiten Sie als verlässlicher und dauerhafter Partner in der Immobilienfinanzierung mit flexiblen Produkten, guten Konditionen und individueller Betreuung.

info@wlbank.de
www.wlbank.de

WL BANK

**Ihre Regionaldirektoren:**
**Matthias Brauner (2. v. r.)**
Mobil +49 151 42621369
matthias.brauner@wlbank.de

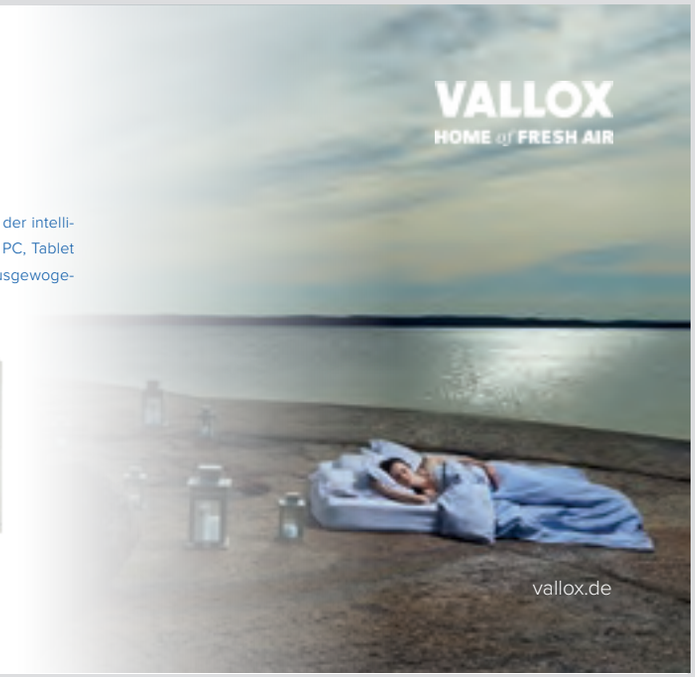
**Horst Warneke (3. v. l.)**
Mobil +49 170 4782381
E-Mail: horst.warneke@wlbank.de

Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

## 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.



## 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.

BRÖTJE HEIZUNG

## RICHTUNGSWEISENDE MEHRWERTE

**DER STARKE PARTNER FÜR IHR ERFOLGSPROJEKT**

Die GC-GRUPPE schafft echte Mehrwerte für die Wohnungswirtschaft – als starker Partner in der Planungsphase und darüber hinaus. Setzen Sie auf Haus- und Umwelttechnik aus einer Hand und auf den neuesten Stand der Technik. Profitieren Sie von unserem branchenweit einzigartigen Serviceangebot. Direkt vor Ort. Deutschlandweit. Effiziente Lösungen für echte Mehrwerte.

**GC-GRUPPE.DE**

Anzeige

# Ins Licht gesetzt

Der Bauverein Rüstringen in Wilhelmshaven investiert in die optische Aufwertung ihrer historischen Bestände in Siebethsburg. Das Beleuchtungskonzept sieht den Einsatz von LED-Lampen vor. Vorstand Lutz Weber verspricht sich neben den ästhetischen Effekten auch ein verbessertes Sicherheitsgefühl im Quartier.

---

## Vereinigte Wohnungsgenossenschaft wird 95 Jahre alt – und hat Großes vor!

**Braunschweig.** Die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft (VWG) in Braunschweig hat ihr 95-jähriges Bestehen gefeiert. Sie ist ursprünglich hervorgegangen aus der Hausgenossenschaft und der Baugenossenschaft der Kriegsbeschädigten, Kriegsteilnehmer und Kriegshinterbliebenen. 1941 erfolgte der Zusammenschluss beider Genossenschaften.

Die Zahl der errichteten Wohnungen lag bereits im Jahr 1945 bei 620 Wohneinheiten, viele wurden im Krieg zerstört oder beschädigt. Nach den fälligen Reparaturen erweiterte die Genossenschaft bis Mitte der 1990er Jahre ihren Bestand auf 1 334 Wohnungen. Dann errichtete das Unternehmen mehr als 20 Jahre keine einzige Neubauwohnung mehr. Das änderte sich erst wieder 2015: Die Generalmodernisierung einer innerstädtischen Wohnanlage wird seitdem mit dem Ausbau der vorhandenen Dachböden zu attraktiven Wohnraum kombiniert und der Bestand an Wohnungen ist mittlerweile auf 1 348 Wohnungen angestiegen. Bis auf ein Haus mit fünf Wohnungen in Bad Harzburg verteilen sich alle anderen Wohnungen über das Stadtgebiet von Braunschweig.

**Silke Koch- v. Czapiewski und Andreas Rost**

**„Zurzeit investieren wir jährlich etwa 5,5 Millionen Euro in die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes. Die Mittel werden für die energetische Sanierung verwendet, aber auch die Modernisierung der Bäder sowie der Anbau von Vorstellbalkonen nehmen einen hohen Stellenwert ein. Des Weiteren wollen wir in den kommenden Jahren den Dachgeschossausbau weiter fortsetzen“**, erläutern die Vorstandsmitglieder Silke Koch- v. Czapiewski und Andreas Rost. Jetzt richtet sich ihr Blick auf das nächste Jubiläum in fünf Jahren. Bis zum 100-jährigen Bestehen will die VWG ein neues Verwaltungsgebäude für die Genossenschaft bauen. Das Projekt befindet sich in der Planungsphase.

# Namen und Nachrichten

## Mitten im Bestand

Der Spar- und Bauverein Hannover nennt sich jetzt kurz und knapp spar+bau. Und mit eben diesem neuen Namen hat die älteste Genossenschaft Niedersachsens kürzlich auf ihrer aktuell größten Neubaustelle Richtfest gefeiert. Nach dem Abriss von 29 nicht mehr sanierungsfähigen kleinen Reihenhäusern aus den 1960er Jahren entstehen auf der freigewordenen Grundstücksfläche inmitten des Stadtteils Vahrenwald insgesamt 90 barrierefreie, teils rollstuhlgerechte Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen. Insgesamt investiert spar+bau 25 Millionen Euro in das Neubauprojekt.

## Bestandserweiterung

Die BREBAU vergrößert sukzessive ihren Wohnungsbestand in Bremen. In zwei Neubauten entstehen derzeit 52 Wohneinheiten. Außerdem wurden zwei Gebäude mit insgesamt 26 Wohnungen angekauft, zum einen ein gepflegter Altbau, zum anderen ein Haus mit 19 Ein-Zimmer-Appartements.

## Im großen Stil

Die NEULAND reißt in Wolfsburg-Westhagen ein asbestbelastetes Kettenhochhaus mit mehr als 200 Wohnungen ab. Eigentlich wird das Gebäude sorgsam in seine Einzelteile zerlegt, um die Belastung der Nachbarschaft in Grenzen zu halten. Insgesamt werden 50 000 Tonnen Beton abtransportiert. Der „Mega-Abriss" (Gifhorner Rundschau) dauert bis zum Frühsommer nächsten Jahres. Auch das sogenannte Stufenhochhaus in Detmerode wird abgerissen. NEULAND-Geschäftsführer Hans-Dieter Brand kündigte an, dass dort mit einer Schadstoffsanierung und einer Entkernung des Gebäudes begonnen wird.

## Was tun mit Haesler?

Wieder gibt es einmal Diskussionen über die Zukunft der Otto-Haesler-Siedlung in Celle. Auf allen politischen und gesellschaftlichen Ebenen werden Ideen gewälzt, wie das denkmalgeschützte Quartier gerettet werden kann. Die Substanz des im Bauhausstil errichteten Ensembles ist schwer in Mitleidenschaft gezogen. Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft WBG hat 40 Bewohner im Blumläger Feld aus Sicherheitsgründen sogar bis zum 31. August zum Auszug aufgerufen. Es besteht also Handlungsdruck, zumal im nächsten Jahr bundesweit „100 Jahre Bauhaus" gefeiert wird.

## Guter Zweck

Der Verein Kleine Herzen Hannover unterstützt die Kinderherzklinik der Medizinischen Hochschule. Er fördert die Ausbildung von Ärzten, Pflegekräften, Betreuern und Therapeuten zu Krisenbegleitern. Die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz hat diese Initiative kürzlich mit einer Spende über 3 000 Euro unterstützt.

## Gut zu wissen

Neue Runde in der VW-Immobilien-Neukundenbefragung. Von Januar 2016 bis Dezember 2017 wurden rund 750 neue Mieter stichprobenartig nach der Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Kundenservice im Zuge der Wohnungsübergabe gefragt – dabei gaben 93 Prozent an, sich wohl oder sehr wohl im neuen Zuhause zu fühlen; fast alle haben sich bereits bei der Anmietung gut betreut gefühlt. Ausschlaggebend für die positive Bewertung waren in erster Linie die Parameter Lage, Größe und Preis der neuen Wohnung – einige Mieter gaben ebenfalls an, froh zu sein, auf dem angespannten Wolfsburger Wohnungsmarkt überhaupt eine Wohnung gefunden zu haben.

## Lehrte wächst

Die Lehrter Wohnungsbaugesellschaft treibt Pläne voran, um das Wohnungsangebot in der Stadt deutlich zu erhöhen. Für das Gelände der ehemaligen Stadtwerke läuft ein Wettbewerb, dessen Ergebnisse im Mai vorstellt werden sollen. Geschäftsführer Frank Wersebe rechnet mit einem Investitionspotenzial von 25 Millionen Euro. Und am nordwestlichen Rand der Kernstadt wird das Wohnungsunternehmen eine 25 000 Quadratmeter große Fläche erschließen: Geplant sind dort 112 neue Wohneinheiten. Gesamtkosten: 30 Millionen Euro. Baubeginn: Anfang 2020.

## Ausgezeichnet 1

Bei der „Göttinger Tageblatt Gesundheitswoche" hat die Volksheimstätte eG den dritten Preis für betriebliches Gesundheitsmanagement gewonnen. Die Jury honorierte damit Ideen wie Obstkörbe in den Büros, „gesunde Pausen" und die Förderung beruflich orientierter Präventionskurse.

## Großer Zuspruch

Die GSG Oldenburg baut in Wildeshausen 57 öffentlich geförderte Wohnungen. Das Interesse an dem Projekt ist enorm: Bislang gibt es schon mehr als 300 Bewerber. Im Oktober werden die Wohnungen bezugsfertig sein. GSG-Geschäftsführer Stefan Könner sagte: „Wir würden im Landkreis gerne noch mehr solcher Projekte realisieren." Landrat Carsten Harings entgegnete: „Wir haben lange auf den Bau von Einfamilienhäusern gesetzt. Jetzt ist die Erkenntnis da, dass wir mehr günstige Wohnungen benötigen."

## Ausgezeichnet 3

Nochmal Gundlach – in diesem Fall hat das Unternehmen im Wettbewerb „Great place to work" die Auszeichnung als zweitbester Arbeitgeber Niedersachsen-Bremen in der Größenklasse 50-249 Mitarbeiter erhalten. Sehr zur Freude der Geschäftsführer Lorenz Hansen (von rechts) und Frank Eretge sowie ihrer Assistentin Jennifer Beckmann. Das Bewerbungsverfahren ist umfangreich. Alle Unternehmen haben sich freiwillig einer anonymen Umfrage ihrer eigenen Mitarbeiter gestellt. Abgefragt werden die Themenbereiche „Glaubwürdigkeit", „Respekt", „Fairness", „Stolz" und „Teamgeist". Zusätzlich wird ein Unternehmenskulturaudit mit einer umfangreichen Befragung der Unternehmensleitung durchgeführt.

## Ausgezeichnet 2

Das schwedische Unternehmen AktivBo, das Wohnungsunternehmen bei Mieterbefragungen unterstützt, hat in Wedel bei Hamburg die erfolgreichsten ihrer Kunden ausgezeichnet. Beim sogenannten Benchmark Event, dem zweiten nach 2016, erhielten auch zwei vdw-Mitgliedsunternehmen, das Wohnungsunternehmen Gundlach („Bestes Produkt") und die GEWOBA Emden („Bester Profil"), Preise für ihre Arbeit.

## Digital

Das Wohnungs- und Immobilienunternehmen meravis setzt bei Einführung und Betrieb zweier Datatrain-Cockpits als erstes Immobilienunternehmen auf die SAP Cloud Platform. Es handelt sich um das Cockpit für Mobile Mitarbeiter und das Cockpit für Handwerker. Damit haben die Kunden- und Objektbetreuer das Büro nun in der Tasche: Mit Windows Tablets können sie ihre Routineaufgaben auch unterwegs im Bestand komfortabel bearbeiten. „Ein technologischer Leckerbissen", sagt Dr. Danilo Kardel, Leiter IT bei meravis.

## Abriss/Neubau

Die KSG Hannover wird in Empelde (Region Hannover) 18 Häuser mit insgesamt 100 Wohnungen abreißen. Geplant ist der Bau von 126 Wohnungen. Geplant sind auch ein Bewohner-Café, ein Quartierstreff, eine Sozialberatung der Stadt und ein Pflegestützpunkt. Begleitet werden die Abriss- und Neubaumaßnahmen von einem intensiven Umzugsmanagement. Das Projekt gliedert sich in fünf Bauabschnitte und soll 2027 abgeschlossen sein.

## Gemeinsam

„Artverwandt" heißt ein gemeinsames Wohnprojekt, das sich in einem Haus der Braunschweiger Baugenossenschaft zusammengefunden hat. Die 15 Mitglieder sehen sich als Vorreiter für andere Initiativen in der Stadt.

## Das passt

Die Wohnstätte Stade wird 5,5 Millionen Euro in den Bau von 31 kleinen Einzelwohnungen investieren. Mieter der Anlage wird Bethel im Norden sein, ein Unternehmensbereich der von Bodelschwinghschen Stiftungen Bethel. Die Wohnungen sind für Menschen mit seelischen Beeinträchtigungen konzipiert. Sie sollen dort möglichst selbstbestimmt und selbstständig ihr Leben gestalten – so wie es das neue Teilhabegesetz des Bundes vorsieht. 2020 sollen die Wohnungen bezugsfertig sein.

## Nachhaltig

Mit dem Gütesiegel „PRIME“ wurde Volkswagen Immobilien vor Kurzem von der Ratingagentur oekom research AG mit Sitz in München für ihr nachhaltiges und gesellschaftlich verantwortliches Handeln ausgezeichnet. „Dieses Qualitätssiegel bescheinigt uns ein überdurchschnittliches Engagement im Bereich Umwelt und Soziales. Von derzeit 240 analysierten Unternehmen der Immobilienbranche haben weniger als zehn Prozent das Siegel erhalten“, erläutert Dr. Fabian Lander (Bildmitte neben den VWI-Geschäftsführern Meno Requardt, links, und Dr. Ralph Sawalsky), der bei VWI als Leiter Unternehmensfinanzierung und Nachhaltigkeit für dieses Projekt verantwortlich ist.

## Gedenken

Mit einer Wanderausstellung in ihren Räumen hat die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft an den Begründer der Genossenschaftsidee, Friedrich Wilhelm Raiffeisen, erinnert. Außerdem haben verschiedene Genossenschaften in der Stadt eine Gedenktafel zu Ehren von Raiffeisen installiert.

## Fragezeichen

Die Wohnungsbau Grönegau hat das leerstehende Bahnhofsgebäude von Bruchmühlen gekauft. Was mit der Immobilie geschehen soll (Abriss, Umbau), ist nach Worten von Geschäftsführer Dirk Hensiek noch nicht entschieden. Verschiedene Varianten werden derzeit mit Politik und Verwaltung diskutiert.

## Fast historisch

Die Wohnungsbaugenossenschaft Soltau wird sich einem Wohnungsbauprojekt, das in der jüngeren Geschichte der Stadt seines Gleichen sucht, widmen. Zunächst 88, insgesamt vielleicht sogar bis zu 160 Mietwohnungen sollen an einer Stelle errichtet werden. Spatenstich für das neue Quartier ist frühestens in einem Jahr.

## Fest geplant

Die WGH-Herrenhausen wird in Letter (Region Hannover) 38 Wohnungen bauen. Zuvor muss das Alte Rathaus der Stadt, das derzeit noch auf dem Grundstück steht, abgerissen werden. Ein Streitpunkt bei der Planung war der Stellplatzschlüssel; während die Stadtverwaltung 1,5 Plätze pro Wohneinheit fordert, will die Genossenschaft eine deutlich geringere Anzahl ausweisen und verweist auf ein verändertes Mobilitätsverhalten.

## Rundumsanierung

Die NEULAND in Wolfsburg investiert kräftig in ihren Bestand. Im Quartier am Sachsenring werden in einem Zug 360 Wohnungen grundsaniert. 37,5 Millionen Euro hat das Unternehmen für die umfangreichen Maßnahmen eingeplant. Der erste Bauabschnitt soll Ende 2018 abgeschlossen sein. Durch Grundrissveränderungen sollen mehr als 1 100 Quadratmeter zusätzliche Wohnfläche entstehen, kündigte NEULAND-Chef Hans-Dieter Brand an.

## Neubau

Zehn Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen baut die Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt derzeit in Königslutter. Kosten: 1,7 Millionen Euro. Das Projekt wird öffentlich vom Land gefördert und die Stadt Königslutter hat darüber hinaus ein zinsfreies Darlehen über 420 000 Euro gewährt. Bereits im Sommer bezugsfertig ist ein weiteres Zehn-Familien-Haus in Grasleben, das die KWG nach ähnlichem Schema finanziert.

## Citynah

Die kommunale Wohnungsgesellschaft hanova baut in bester innerstädtischer, uninaher Lage eine Bestandsimmobilie aus den 1970er Jahren um. Kosten: rund 20 Millionen Euro. Fertigstellung ist im Sommer 2019. Entstehen werden 18 Drei-Zimmer-Wohnungen und sechs Sieben-Zimmer-Wohnungen (ideal für WGs). Außerdem 98 Mikroapartments, 15 davon behindertengerecht, mit einer Wohnfläche von jeweils rund 26 Quadratmetern und eingebauter Pantryküche. Damit setzt die städtische Wohnungsbaugesellschaft das Projekt “nanos – minimal maximal wohnen“ fort, das rund 300 Kleinstwohnungen umfassen wird.

## Ergänzung

In der Berichterstattung über das Projekt „Sturmbäume“ in Northeim (vdw magazin 1/2018) ist uns ein Lapsus unterlaufen. Es fehlte der Hinweis, dass die abgebildete Visualisierung von der „planungsgruppe lange“ stammt. Hiermit nachgeholt.

## Fertig

18 Millionen Euro hat hanova in den Bau von 25 hochwertigen Wohnungen an der Kante zur hannoverschen Altstadt investiert. Jetzt ist der auffällige, fünfgeschossige Neubau mit der hellen Natursteinfassade und den akzentuierenden metallischen Elementen fertiggeworden. Die Immobilie, die im Erdgeschoss Platz für gastronomische Angebote bietet, setzt Maßstäbe bei den ökologisch-energetischen Standards. Der hochwertige Innenausbau ist als „gesundheitsverträglich" zertifiziert, schadstofffrei und geruchsneutral. Die Energieversorgung erfolgt erstmals in Hannover u.a. über einen „Eisspeicher". Der Langzeitenergiespeicher wird über Wärmepumpen und Solarmodule gespeist.

# Zur Person

Der langjährige Geschäftsführer der Nibelungen-Wohnbau in Braunschweig, Rüdiger Warnke (Bildmitte), wurde bei einem Festakt im Stadion von Eintracht Braunschweig in den Ruhestand verabschiedet. Der Aufsichtsrat hatte zu einer Mannschaftsbesprechung "Sport und Wohnungswirtschaft" eingeladen, bei der u.a. Eintracht-Präsident Sebastian Ebel über Fussballkult und Wirtschaftsfaktor berichtete. Zahlreiche Prominente würdigten die Verdienste Warnkes. Oberbürgermeister Ulrich Markurth hob hervor, dass Warnke fast 30 Jahre engagiert und erfolgreich bei der Nibelungen tätig war, davon 20 Jahre als Geschäftsführer. Sein Nachfolger als Vorsitzender der Geschäftsführung ist der langjährige Prokurist Torsten Voß.

Bereits zuvor war Warnke beim vdw verabschiedet worden. Der frühere Verbandsratsvorsitzende – insgesamt gehörte Warnke 14 Jahre zum Verbandsrat – und Sprecher der Arbeitsgemeinschaft kommunaler Wohnungsunternehmen zählte beim vdw mit seinem einnehmenden Charakter zu den wichtigen Bindegliedern auch zwischen den Vertretern unterschiedlicher Unternehmensformen. Präsidium und Vorstand überraschten den frischgebackenen Pensionär mit einem ganz besonderen Präsent: zwei Eintrittskarten für ein Konzert der Rolling Stones inkl. passendes T-Shirt. Doch es wurde auch noch sehr offiziell: Verbandsdirektor Heiner Pott verlieh Warnke die Ehrennadel in Gold des vdw. Neben dem gesamten Verbandsrat gratulierten Karsten Klaus (von links), Hans-Peter Knackstedt, Verbandsdirektor Pott, Verbandsratsvorsitzender Andreas Otto, Heike Klankwarth und Prüfungsdirektor Gerhard Viemann.

Ulrich Markurth (Oberbürgermeister der Stadt Braunschweig, von links), Karin Stemmer (Braunschweiger Baugenossenschaft), Joachim Blätz (Baugenossenschaft Wiederaufbau) und Torsten Voß (Nibelungen-Wohnbau) bilden den neu gewählten Vorstand des Kooperationsvereins Stadtteilentwicklung Weststadt. Die ehemaligen Vorstandsmitglieder Rüdiger Warnke (Nibelungen) und Rolf Kalleicher (BBG) hatten nicht mehr für das Ehrenamt kandidiert.

Maren Sommer-Frohms, Geschäftsführerin der Nibelungen-Wohnbau, ist zum geschäftsführenden Vorstandsmitglied der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte gewählt worden. Sie wird diese Aufgabe vom 1. Dezember an hauptamtlich wahrnehmen. Sommer-Frohms hatte bereits vor Monaten angekündigt, dass sie ihren Vertrag bei der Nibelungen nicht verlängern werde. Sie war 2013 in die Geschäftsführung der Wohnungsbaugesellschaft eingetreten. Zuvor war sie von 2010 bis 2013 Stadtbaurätin in Braunschweig. „Maren Sommer-Frohms war maßgeblich daran beteiligt, eine Wohnungsbauoffensive für Braunschweig auf den Weg zu bringen. Gemeinsam haben wir die Nibelungen-Wohnbau als Motor und Impulsgeber sowohl im Bestandsmanagement als auch im sozialverantwortlichen Wohnungsneubau positioniert", zollte ihr der kürzlich ausgeschiedene Vorsitzende der Nibelungen-Geschäftsführung, Rüdiger Warnke, Respekt.

Projekt von Wiederaufbau und Nibelungen

# Vernetzt sicher leben in der Zukunfts-wohnung

**Weitere Informationen zum Projekt und 360°-Panoramen der Zukunftswohnungen unter:**

**www.die-zukunftswohnung.de**

Die ZUKUNFTSwohnung
SMART. SICHER. LEBEN.

**Besichtigten die „Zukunftswohnung"** (v.l.): Torsten Böttcher (Vorstand Wiederaufbau eG), Torsten Voß (Prokurist Nibelungen-Wohnbau GmbH), Dr. Oliver Junk (Oberbürgermeister der Stadt Goslar), Thomas Brych (Landrat des Landkreises Goslar) und Prof. Dr. Reinhold Haux (Peter L. Reichertz Institut für Medizinische Informatik).

**Die Baugenossenschaft Wiederaufbau und die Nibelungen-Wohnbau wollen unter der Überschrift „Die Zukunftswohnung" die Zukunft des Wohnens gestalten. Die Wohnungswirtschaft übernimmt damit eine Vorreiterrolle bei der Bewältigung des demografischen Wandels. Im Vordergrund steht das lebenslange Wohnen in der eigenen Wohnung – unterstützt durch assistierende Technologien, die Sicherheit, Komfort und gesundheitliche Unterstützung bieten. Gefördert wird das Projekt vom Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser des Landes Niedersachsen und der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg.**

Nach der Vorstellung der ersten „Zukunftswohnung" der Nibelungen-Wohnbau in Braunschweig im vorigen Jahr wurden nun zwei weitere Wohnungen der Wiederaufbau der Öffentlichkeit präsentiert. Die beiden Wohnungen befinden sich in Goslar und Seesen. Von außen ist nicht zu erkennen, dass jeweils eine Wohnung mehr kann als die übrigen im Haus: Raumtemperaturfühler und elektronische Heizungsthermostate überwachen und steuern die Raumtemperatur. Intensität, Dauer und auch der Zeitpunkt des Heizens lassen sich genau definieren. Eingebaute Fenstermelder zeigen an, ob ein Fenster oder die Balkontür geöffnet oder geschlossen ist. In der Küche schaltet ein Sensor bei Gefahr rechtzeitig den Herd aus. Die innerhalb der Wohnung vernetzten Rauchmelder lösen Alarm bei Rauch und starker Temperaturentwicklung aus, dabei wird neben dem akustischen Alarm auch die Notbeleuchtung aktiviert – gehörlose und hörgeschädigte Menschen verpassen so das lebensrettende Alarmsignal nicht. Bewegungssensoren schalten das Nachtlicht selbstständig ein. Wassersensoren jeweils im Badezimmer und in der Küche beugen möglichen Wasserschäden vor. Alles kann über einen Tablet-PC mit spezieller App gesteuert werden: Die einzelnen verbauten Module können hierüber bedient und konfiguriert werden, auch über den Status der Sensoren erhält man Informationen.

Sind die Funktionen in beiden Wohnungen zwar ähnlich, so ist die verbaute Technik doch unterschiedlich. In Goslar wurde in der Wohnung zunächst die Elektrik komplett saniert, um dann die raumbezogenen Sensoren auf Basis einer KNX-Gebäudeautomation zu verbauen. Ein Aufrüsten der Wohnung im bewohnten Zustand wäre nur mit erheblicher Einschränkung für den Mieter möglich gewesen. In der Seesener Wohnung wurde die elektrotechnische Ergänzung der Smart Home-Lösung an einem Nachmittag in der Wohnung der Mieterin aufgesetzt, auf Basis eines Mini Servers und von W-LAN-Technik.

Sechs forschungszentrierte Projektwohnungen gibt es bereits seit 2016 im Bestand der Nibelungen-Wohnbau. Drei weitere, praxisorientierte Wohnungen (Goslar, Seesen und Salzgitter) werden dem Alltags- und Dauertest durch Mieter im Seniorenalter unterzogen. Sie gehören zum Bestand der Wiederaufbau, der größten Baugenossenschaft in Niedersachsen.

Die Auswahl der Standorte erfolgte nicht zufällig. Denn gerade außerhalb der Ballungszentren wird die eigene Wohnung künftig eine besonders große Rolle spielen. Mit Hilfe von technischen Innovationen wird der Alltag erleichtert, körperliche sowie geistige Defizite kompensiert, aber auch moderne Kommunikationsmöglichkeiten geschaffen. Zunehmende Abwanderung und eine gleichzeitig steigende Lebenserwartung können zu Lücken in der medizinischen Versorgung im ländlichen Raum führen. Deshalb gilt es entgegenzusteuern – AAL-Technik könnte der Schlüssel dazu sein.

Etliche solcher Testwohnungen mit den unterschiedlichsten Konzepten und Herstellern sind bereits in ganz Deutschland entstanden. Doch was ist beim Kooperations-Forschungsprojekt in und um Braunschweig anders?

Der Wohnungswirtschaft kommt eine Schlüsselrolle zu, denn sie verfügt über die Immobilien und das notwenige Know-how und kann Einfluss auf die technische Ausstattung nehmen. Ziel ist es, aus vielen unterschiedlichen Einzellösungen ein Standardangebot zu entwickeln.

**Weitere Informationen zum Projekt und 360°-Panoramen der Zukunftswohnungen unter:**
**www.die-zukunftswohnung.de**

Datenschutzgrundverordnung

# vdw bietet Unterstützung an

**Hannover.** Die Datenschutzgrundverordnung tritt am 25. Mai in Kraft und wird viele Veränderungen auch für unsere Branche mit sich bringen. Vor diesem Hintergrund hat der vdw ein neues Angebot für seine Mitglieder entwickelt: Der „Datenschutz-Check" richtet sich insbesondere an kleinere und mittlere Wohnungsunternehmen, die ggf. aufgrund der Anzahl der mit der Verarbeitung von personenbezogenen Daten befassten Mitarbeiter (weniger als zehn!) keinen Datenschutzbeauftragten benötigen. Das vdw-Angebot umfasst zunächst die Inventarisierung der datenschutzrelevanten Vorgänge. Dazu gehören neben der Beurteilung der Vollständigkeit und Angemessenheit der unternehmensindividuellen Regelungen auch Hinweise zur Ergänzung und Optimierung dieser Regelungen sowie die Durchführung einer Informationsveranstaltung für Mitarbeiter mit dem Ziel der Sensibilisierung für datenschutzrelevante Vorgänge. Ergänzend kann Hilfestellung bei der Erarbeitung der Dokumentationspflichten (z.B. Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten, Datenschutzfolgeabschätzung für besondere Datenkategorien) gegeben werden.

**Nähere Informationen gibt es beim vdw; Ansprechpartnerin ist WP/StB Mandy Wagner (m.wagner@vdw-online.de).**

Unterdessen hat der Verband bereits vier Seminare zur Datenschutzgrundverordnung angeboten. Fast 100 Teilnehmer ließen sich dabei von Experten über die Tücken der neuen Rechtslage informieren. Parallel dazu hat der GdW eine Arbeitshilfe vorgelegt, die allen Mitgliedsunternehmen zugesandt wurde.

Tag der Wohnungswirtschaft bei der Altenpflege-Messe

# vdw-Quartierbuch ist der Renner

**Hannover.** Im Quartier liegt die Zukunft. Das dürfte die Quintessenz einer sehr abwechslungsreichen Fachtagung auf dem hannoverschen Messegelände sein. Beim „Tag der Wohnungswirtschaft" im Rahmen der Leitmesse „Altenpflege" betonten Wohnungsunternehmer, Architekten und Verbandsvertreter, wie sehr es darauf ankommen wird, intakte Netzwerke in sozialräumlichen Zusammenhängen zu etablieren und zu pflegen.

Das erste Praxisbeispiel, das in der Veranstaltung vorgestellt wurde, war das Neubauprojekt „Sturmbäume" der kommunalen Wohnungsgesellschaft Wohnen in Northeim (siehe dazu auch den ausführlichen Bericht im vdw magazin 1/2018). Geschäftsführerin Katharina Franzke (Bildmitte) und Thorsten Müller, Regionalvorstand bei der Johanniter-Unfall-Hilfe, erläuterten nicht nur das bauliche Konzept, das Wohnen, Betreuung und Pflege integriert, sondern auch die Dienstleistungsangebote, die für Bewohner und Nachbarn vorgehalten werden.

Sarah Leuninger, Referentin beim vdw, stellte das Quartiersprojekt vor, das beim Verband seit rund anderthalb Jahren mit Unterstützung des Niedersächsischen Sozialministeriums läuft. Unter anderem wies sie auf das Buch „Wie geht Quartier?" hin, in dem unter anderem zahlreiche Praxisbeispiele beschrieben werden, und stellte den neuen Erklärfilm „Was ist ein Quartier?" vor, der auch auf dem vdw-youtube-Channel und der vdw-Homepage zu sehen ist. Das Buch übrigens ging nach dem Vortrag unter den interessierten Teilnehmern weg wie die berühmten warmen Semmeln.

Mit weiteren Berichten aus der Praxis – darunter die sehenswerte Präsentation des Münchener Architekten Ritz Ritzer zum genossenschaftlichen Neubauprojekt „wagnisART" – und einem Rundgang über die Messe ging der Tag der Wohnungswirtschaft, für den sich rund 120 Besucher angemeldet hatten, zu Ende.

# Der eingetragene gemeinnützige Verein im Quartier

Fachausschuss Quartiersentwicklung besucht den Quartierstreff in Wiesenau

**Langenhagen.** Der vdw-Fachausschuss Quartiersentwicklung hat den Quartierstreff in Langenhagen-Wiesenau besucht. Themenschwerpunkt war die Struktur des eingetragenen gemeinnützigen Vereins. Damit läutete der Fachausschuss eine Reihe von Sitzungen ein, in denen es um die Organisationsmöglichkeiten struktureller Quartiersentwicklung geht.

Im Quartier Wiesenau widmete sich der Ausschuss dem aktivierenden Ansatz des Nachbarschaftsvereins win – Wohnen in Nachbarschaften bei der KSG Hannover GmbH. Quartiersmanagerin Claudia Koch und KSG-Geschäftsführer Karl Heinz Range standen Rede und Antwort.

## Idee und Umsetzung

Die KSG Hannover hat Wiesenau als Modell für den Aufbau von Gemeinwesenarbeit ausgewählt. Der win e. V. kooperiert im Quartier intensiv mit den Trägern anderer Dienstleistungsangebote und hat alle lokalen Akteure in Wiesenau an einen runden Tisch zusammengebracht. Ein Ergebnis der Kooperation: Im Bereich Pflege plant die KSG gemeinsam mit einem Träger der freien Wohlfahrtspflege, in einem Neubau das Bielefelder Modell mit wohnortnaher Versorgung umzusetzen.

## Ausgestaltung und Steuerung

Ein Verein hat durch seine Satzung eine feste Struktur und ist demokratisch. Die Organe können sich eine Geschäftsordnung geben und auf diese Weise für alle Beteiligten nachvollziehbare, verbindliche Regelungen festlegen. Alle Interessierten im Quartier können Teil des Ganzen werden und erhalten ein Mitbestimmungsrecht. Beim win e. V. wird der Vorstand sowohl durch Quartiersbewohner als auch Vertreter der KSG besetzt. Vorstandsvorsitzender ist der Geschäftsführer der KSG, 2. Vorsitzender der Aufsichtsratsvorsitzende der KSG.

## Haupt- und Ehrenamt

Im Quartier in Wiesenau ist Claudia Koch als Quartiersmanagerin seit dreieinhalb Jahren tätig. Über den win e. V. sind zwei weitere Mitarbeiterinnen eingestellt. Insgesamt sind rund 40 Ehrenamtliche im Quartier aktiv. Haupt- und Ehrenamtliche werden gemeinsam zu den Hauptakteuren im Quartier. Professionelles Ehrenamtsmanagement bedeutet in Wiesenau unter anderem individuelle Engagementberatung, die Bildung von Projektteams, die Würdigung durch Teilnahme an wichtigen Terminen, Entscheidungen treffen zu dürfen, Freiheit, Fortbildung und ein regelmäßiger Austausch.

## Ansätze und Ziele

Im Quartier in Wiesenau wird ein aktivierender Ansatz verfolgt. Es findet nur das statt, was die Menschen im Quartier eigenverantwortlich umsetzen. Dabei ist die Steuerung und Aktivierung durch Profis entscheidend. Das Ehrenamt braucht stets eine Rückkopplung im Hauptamt.

## Kostenrahmen

Vorteil des Vereins ist die Gemeinnützigkeit, sodass eine Finanzierung durch Spenden möglich ist. Dies wird durch den win e. V. ebenfalls genutzt. Daneben stammen die finanziellen Ressourcen überwiegend aus Mitteln der KSG und einer Co-Finanzierung durch die Stadt Langenhagen. Der Verein als Rechtsform hat zudem den weiteren Vorteil, dass er als gemeinnützige Einrichtung im Hinblick auf verschiedene Förderprogramme antragsberechtigt ist.

## Übertragbarkeit

Die Struktur eines Vereins kann auf andere Standorte übertragen werden. So wird schnell und unkompliziert ein festes Gerüst für eine nachhaltige Quartiersentwicklung geschaffen. Die KSG will das Konzept des win e. V. an weiteren Standorten umsetzen.

## Ausblick

In der Sitzung im Sommer 2018 besucht der Fachausschuss den Verein „Stadtteilentwicklung Weststadt e. V." in Braunschweig. Dieser zeichnet sich durch die intensive Einbindung der Kommune und den Zusammenschluss mehrerer Wohnungsunternehmen aus. Darüber hinaus wird der Fachausschuss mit dem Thema Stiftungsgründung eine weitere strukturelle Herangehensweise beleuchten.

**5./6. JUNI 18** — **HANNOVER** Stadtgespräche

**25. - 29. JUNI 18** — **MARDORF** vdw-Sommerakademie

**4./5. SEP 18** — **LÜNEBURG** vdw-Verbandstag

**10./11. SEP 18** — **GUT THANSEN:** Fachtagung Rechnungswesen

**7. NOV 18** — **HANNOVER** Wohnungspolitischer Kongress

**10. JAN 19** — **HANNOVER** auftakt 19

**22./23. FEB 19** — **HANNOVER** Forum Personal

**27. FEB 19** — **HAMBURG** Fachtagung Digitalisierung

**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**
Titelfotos: Bremer Punkt: GEWOBA Bremen / Living Streets: Bernd Perlbach, S. 8: Tina Merkau, S. 9/10: Stadt Hannover dimdimich, S.12: Fotolia.com, S.15, S.16, S.17: Bertold Fabricius, S. 18, S. 19 (Grafik): adobe stocks/petovarga, S. 22: adobe stocks/Ingo Bartussek, S. 24: adobe stocks/Robert Kneschke/Thomas Reimer/Ingo Bartussek, S. 26: EBZ Bochum, S. 36: adobe stocks/nakedcm, S. 38/39, S. 40, S.41, S. 42: Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft, S. 44, S. 45: Celler Bau- und Sparverein, S. 46, S. 48, S. 49 (Grafik): Vattenfall, S. 52: AktivBo, S. 56/57: Uwe Jungherr

Die Wohnungswirtschaft
Niedersachsen Bremen

**03.2018**

Wir blicken im nächsten Heft natürlich ausführlich auf das Zwischenahner Gespräch zurück. Außerdem werden die Serien zur Digitalisierung und zur Freiraumplanung fortgesetzt. Berichtet wird vom Start des Forschungsprojektes DiverCity, an dem der vdw, Mitgliedsunternehmen aus Bremen und Braunschweig und der GdW beteiligt sind. Last but not least: Der vdw-Vorstand zieht eine Bilanz über die Aktivitäten des Verbandes in den vergangenen zwölf Monaten.

**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