

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Ausgabe 134 | November 2019

- Editorial 3
- Führung/ Kommunikation 4
- Digital 6
- Energie / Umwelt 9
- Gebäude / Umfeld 13
- Marketing 31
- Soziales 37
- Personalien 45

## VON MENSCHEN, RADIESCHEN UND FLACHDACHHAUSEN.



### Sieger „Preis Soziale Stadt 2019“ wurde STÄWOG Bremerhaven mit „Gegen den Strom – Soziale Stadt Wulsdorf“ – Glückwunsch!

Das Projekt ‚Gegen den Strom – Soziale Stadt Wulsdorf‘ des kommunalen Wohnungsunternehmens STÄWOG aus Bremerhaven hat den renommierten Preis Soziale Stadt 2019 gewonnen. Das Siegerprojekt, erstmals mit einem Preisgeld von 10.000 Euro dotiert, steht stellvertretend für das große soziale Engagement, welches zahlreiche Akteure bundesweit in vielen Stadtteilen erbringen ... [Seite 4](#)

**Betriebskostenaktuell**  
Alles rund um die Wohnkosten

**Wohnungswirtschaft heute**  
jetzt in Kooperation mit Betriebskostenaktuell

**Wohnungswirtschaft heute**  
Lieber Lesende, lieber Leser der Betriebskosten, sehr glücklich die Mitteilungen, sind für Mieten, aber auch für Vermieter von großer Bedeutung. Gerade jetzt, im November. Mieten und Betriebskosten haben ganz oben auf der Agenda stehen. Betriebskosten sind bei der nachfolgenden Wohnungsmietendeckelung (Mietendeckelung) Thema Nr. 1.

**Betriebskosten aktuell** Alles rund um die Betriebskosten wird von Teil zum Teil ab dem 1. Januar 2020 in der Wohnungswirtschaft heute. Bitte zukünftig den Betriebskosten aktuell über den www.wohnungswirtschaft-heute.de und über den Newsletter von Teil zum Teil ab dem 1. Januar 2020 lesen. Bitte den Preis für den Betriebskosten aktuell über den www.wohnungswirtschaft-heute.de und über den Newsletter von Teil zum Teil ab dem 1. Januar 2020 lesen. Bitte den Preis für den Betriebskosten aktuell über den www.wohnungswirtschaft-heute.de und über den Newsletter von Teil zum Teil ab dem 1. Januar 2020 lesen.

**Wohnen und Können**  
Wohnungswirtschaft heute: Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 1](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 2](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 3](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 4](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 5](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 6](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 7](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 8](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 9](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 10](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 11](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 12](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 13](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 14](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 15](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 16](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 17](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 18](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 19](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 20](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 21](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 22](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 23](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 24](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 25](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 26](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 27](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 28](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 29](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 30](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 31](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 32](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 33](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 34](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 35](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 36](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 37](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 38](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 39](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 40](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 41](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 42](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 43](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 44](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 45](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 46](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 47](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 48](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 49](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 50](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 51](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 52](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 53](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 54](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 55](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 56](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 57](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 58](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 59](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 60](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 61](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 62](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 63](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 64](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 65](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 66](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 67](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 68](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 69](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 70](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 71](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 72](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 73](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 74](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 75](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 76](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 77](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 78](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 79](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 80](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 81](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 82](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 83](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 84](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 85](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 86](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 87](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 88](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 89](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 90](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 91](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 92](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 93](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 94](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 95](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 96](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 97](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 98](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 99](#)

**Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten**  
Einmal wieder ein Blick auf die Betriebskosten... [Seite 100](#)

#### Wunsch nach gelegentlichen Gesprächen

Aufteilung nach Alter



### Berlin Karl-Marx-Allee – Gewobag kauft Wohnungen

Die monatelangen Verhandlungen um den Ankauf von Wohnraum in der Karl-Marx-Allee haben mit Abschluss des Kaufvertrages zwischen der Predac Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH und der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft zu einem der führenden deutschen Wohnungsunternehmen – zeigt, findet der Wunsch nach einem freundschaftlichen Verhältnis ... [Seite 15](#)

### Studie Auf gute Nachbarschaft: Mehrheit wünscht sich ein freundschaftliches Verhältnis – Sachsen und Schleswig-Holstein sind am geselligsten

Die monatelangen Verhandlungen um den Ankauf von Wohnraum in der Karl-Marx-Allee haben mit Abschluss des Kaufvertrages zwischen der Predac Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH und der Gewobag ... [Seite 40](#)

AGB  
Kontakt  
Impressum  
Mediadaten

Impressum  
Wohnungswirtschaft heute  
Verlagsgesellschaft mbH  
© 2019

Chefredakteur  
Gerd Warda

siehe auch unter  
www.wohnungswirtschaft-heute.de

**Sonstige Themen:** Heizspiegel 2019 zeigt: Heizten mit Öl im vergangenen Jahr um rund 10 Prozent teurer • Mittelstädte wachsen nicht nur im Süden - Neue BBSR-Analyse zu Bevölkerungsdynamik und Innenentwicklung • Tom Karst, der Kümmerer der WIRO, er baut den Pflegedienst des Rostocker Wohnungsunternehmens auf • Ulf Lennermann wird neuer Geschäftsführer der WOBEGE Wohnungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH

# Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis



## Editorial

3 Liebe Leserinnen, liebe Leser, Klimaschutz und Digitalisierung gehören zusammen, auch in der Planung

## Führung / Kommunikation

4 Sieger „Preis Soziale Stadt 2019“ wurde STÄWOG Bremerhaven mit „Gegen den Strom – Soziale Stadt Wulsdorf“ – Glückwunsch!

## Digital

6 Die digitale Zukunft der Immobilienbranche, neue Trends, neue Wege der Wertschöpfung – Interview mit Aareon-Vorstand Dr. Imad Abdallah

## Energie / Umwelt

9 Heizspiegel 2019 zeigt: Heizen mit Öl im vergangenen Jahr um rund 10 Prozent teurer

## Gebäude / Umfeld

11 Schweinfurter und Pforzheimer Haushalte haben 2018 den geringsten - Rendsburger den höchsten Wärmeverbrauch hat Techem errechnet

## Führung / Kommunikation

13 Naturgefahren: Schäden durch Überschwemmungen vorbeugen

15 Berlin Karl-Marx-Allee – Gewobag kauft Wohnungen

17 Mittelstädte wachsen nicht nur im Süden - Neue BBSR-Analyse zu Bevölkerungsdynamik und Innenentwicklung

20 Mietmarktdaten von rund 270.000 Hamburger Mietwohnungen - Bisher größte Studie belegt: Der Wohnungsmarkt der Hansestadt funktioniert

23 Schaden am Parkett durch den Mieter, wer zahlt? Mieter oder dessen Versicherung. Wolf-Rüdiger Senk klärt auf.

25 Herbststürme, Regen, Hagel - Gefahr von oben – Acht Immobilien-Urteile zu den Folgen extremer Wetterlagen

29 65 Jahre faires Wohnen in Leipzig - WG „Lipsia“ eG feiert großes Jubiläum

## Marketing

31 WWG Wetzlar und RUWO Rudolstadt! Beispiele, wie Wohnungswirtschaft und Pflegewirtschaft immer mehr zusammenwachsen.

## Soziales

37 Nassauische Heimstätte lädt bei Vollmodernisierung in Wiesbaden-Biebrich Mieter regelmäßig zum Mittagstisch und ins Frühstückscafé ein

40 Studie Auf gute Nachbarschaft: Mehrheit wünscht sich ein freundschaftliches Verhältnis - Sachsen und Schleswig-Holstein sind am geselligsten

43 Tom Karst, der Kümmerer der WIRO, er baut den Pflegedienst des Rostocker Wohnungsunternehmens auf

## Personen

45 EBZ-Umfrage: Wohnungswirtschaftler bewerten Attraktivität von Arbeitgebern - Wertschätzung wichtiger als das Gehalt

47 Ulf Lennermann wird neuer Geschäftsführer der WOBEGE Wohnungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Wohnungswirtschaft heute.



## Editorial

# Liebe Leserinnen, liebe Leser, es ist kühl geworden im Lande – Geld geht vor Menschlichkeit, aber es gibt Lichtblicke. Zum Beispiel „Das Wunder von Wulsdorf“ von der STÄWOG ...

„Gegen den Strom – Soziale Stadt Wulsdorf“, ein Projekt der Menschen und der STÄWOG, dem kommunalen Wohnungsunternehmen aus Bremerhaven, hat den Preis Soziale Stadt 2019 gewonnen. Es ist ein Lichtblick in unserem kühler werdenden Lande. Ende der 1990er Jahre war die Siedlung Wulsdorf-Ringstraße ein sozialer Brennpunkt. Was ist die Alternative? Ein weiter so? Abriss? Nein! Hans-Joachim Ewert, als Architekt frisch bei der STÄWOG, hatte seine Aufgabe. „Das Quartier ist Heimat für die Menschen, hier sind Familien gegründet worden und Kinder großgeworden.“ Denen könne man doch nicht das Dach überm Kopf abreißen, nur um dann „Verschiebebahnhof für Menschen“ zu spielen, wie er mal sagte.



Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute. Gerd Warda

November 2019. Ein neues Heft, mit neuen Beispielen. Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

Und wie hat er angefangen? Mit einem kleinen Etat. Warum? „Ein schmales Budget und eine schwierige Aufgabe können ja auch dazu führen, dass man sehr kreative Ideen entwickelt und entwickeln muss“, sagt Ewert. Das fände er viel spannender, als sehr viel Geld und die tollsten Materialien zur Verfügung zu haben. Heute, 20 Jahre später, ist im täglichen Ringen um das „Wunder“ ein sich stützendes Netzwerk entstanden und für die Menschen ein Stück Heimat mit einer guten Nachbarschaft.

**Mehr ab Seite 4** und **KLICKEN** Sie im PDF auch die Broschüre „Von Menschen, Radieschen und Flachdachhausen.“

Aber was passiert im Alter, wenn ich mal Hilfe benötige? Kann ich in meiner Wohnung bleiben? Oder muss ich ausziehen? Aber wohin? Fragen, die viele Mieter umtreibt. Fragen, die sich auch viele Wohnungsunternehmen stellen. **Ab Seite 31**

**lesen Sie, welche Antworten WWG Wetzlar und die RUWO Rudolstadt für sich gefunden haben.**

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

Unser nächstes **Heft 135** erscheint am **11. Dezember 2019**

Führung / Kommunikation

# Sieger „Preis Soziale Stadt 2019“ wurde STÄWOG Bremerhaven mit „Gegen den Strom – Soziale Stadt Wulsdorf“ – Glückwunsch!

Das Projekt ‚Gegen den Strom – Soziale Stadt Wulsdorf‘ des kommunalen Wohnungsunternehmens STÄWOG aus Bremerhaven hat den renommierten Preis Soziale Stadt 2019 gewonnen. Das Siegerprojekt, erstmals mit einem Preisgeld von 10.000 Euro dotiert, steht stellvertretend für das große soziale Engagement, welches zahlreiche Akteure bundesweit in vielen Stadtteilen erbringen. Über 180 Projekte haben sich am Preis Soziale Stadt beteiligt. Eine hochkarätige Jury unter Vorsitz von Dr. Frank Jost, vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V., hat aus 30 Teilnehmer in der engeren Wahl den Sieger gekürt. Der Wettbewerb wurde seit dem Jahr 2000 bereits zum zehnten Mal ausgelobt.



## VON MENSCHEN, RADIESCHEN UND FLACHDACH- HAUSEN.



Gegen den Strom –  
Soziale Stadt Wulsdorf 1999 – 2019

### Zahlen, bitte!

Ca. 1.000 Einwohner leben im Quartier Wulsdorf-Ringstraße in rund 350 Wohnungen.

Rund 40 Prozent der Bewohner sind ausländische Mitbürger.

Sie stammen zu rund 70 Prozent aus der Türkei, die restlichen 30 Prozent verteilen sich auf 14 weitere Nationen wie Russland, Portugal, Mazedonien, Polen oder Kosovo.

Rund 60 Prozent der Bewohner sind deutsche Staatsbürger, davon 41 Prozent Sinti und Roma.

Ein Häuserblock mit 130 Wohnungen in zwölf Gebäuden wurde abgerissen.

Auf der 8.069 Quadratmeter großen Fläche stehen heute 18 Einfamilienhäuser und 15 Reihenhäuser.

1 x 6 Meter groß sind die Parzellen im multikulturellen Gartenprojekt.

6 Prozent beträgt die Steigung der Rampe am Spiralenhaus, über die drei Geschosse barrierefrei zugänglich sind.

Rund 18 Millionen Euro haben die Stadt Bremerhaven und die STÄWOG im Laufe von zwei Jahrzehnten investiert.

Vor dem Stadtumbau standen rund 30 Prozent der Wohnungen leer, heute sind es 0 Prozent.

„Gegen den Strom – Soziale Stadt Wulsdorf“ 1999-2019 – den eindrucksvollen Wandel vom „sozialen Brennpunkt“ zur lebenswerten Gartenstadt für alle Bewohner, lesen Sie hier auf 43 spannenden Seiten. **KLICKEN** Sie einfach auf das Bild und das Pdf öffnet sich.



## Erfolgreiche Stadtentwicklung nur in Zusammenarbeit mit Akteuren vor Ort

„Wir freuen uns besonders über die starke Beteiligung der Wohnungswirtschaft an diesem besonderen Preis“, erklärte **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, anlässlich der Preisverleihung. „Das ist ein Zeichen dafür, wie stark soziale Verantwortung in den Unternehmensstrategien verinnerlicht ist.“ Mit dem Gewinnerprojekt zeigt die STÄWOG Bremerhaven anschaulich, wie sich ein Stadtteil über viele Jahre verändert. Heute bietet Wulsdorf eine ganz andere Lebensqualität, als noch vor 20 Jahren. Das Unternehmen beweist damit eine umfassende und langfristige Planung bei der sozialen Weiterentwicklung seines Wohngebietes. Es wird zudem deutlich, dass erfolgreiche Stadtentwicklung nur in Zusammenarbeit mit den Akteuren vor Ort, den Kommunen und unter Beteiligung der Mieterschaft gelingt. Das ausgezeichnete Projekt steht deshalb stellvertretend für den auch im Städtebauförderprogramm ‚Soziale Stadt‘ verankerten integrierten Ansatz.

## Den langen Atem aller würdigen und anerkennen

**Marco Wanderwitz**, parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat zeichnete gemeinsam mit dem Juryvorsitzenden und den Auslobern den Preisträger aus. „Der Preisträger zeigt eindrücklich, wofür das Städtebauförderungsprogramm Soziale Stadt steht. Aus einem schwierigen Stadtteil ist mit den Bewohnerinnen und Bewohnern und einem vielfältigen Akteursnetzwerk eine lebenswerte und moderne Gartenstadt entstanden, die heute positiv über die Quartiersgrenzen hinausstrahlt. Den langen Atem, den alle Beteiligten gezeigt haben, gilt es zu würdigen und anzuerkennen“, erklärte Marco Wanderwitz anlässlich der Preisverleihung.

## Der Preisträger: ‚Gegen den Strom – Soziale Stadt Wulsdorf‘ 1999-2019

Ende der 1990er Jahre stand die Siedlung Wulsdorf-Ringstraße vor dem Abgrund. Das Quartier war zum sozialen Brennpunkt verkommen, Arbeitslosen- und Sozialhilfequoten lagen teils um ein vielfaches höher als im restlichen Stadtgebiet Bremerhavens. Gemeinsam mit den Bewohner\*innen und einem Netzwerk von Kooperationspartner\*innen ist die STÄWOG seit 1999 die architektonischen und sozialen Missstände angegangen.



Früher – triste Fassaden, alles im Einheitsgrau. Heute – farbenfrohe Wände wie in einer grünen Gartenstadt. Fotos entnommen aus der STÄWOG-Broschüre: Von Menschen, Radieschen und Flachdachhäusern.

Statt des vielfach geforderten kompletten Abrisses setzte sie auf teilweisen Rückbau, Neubau und innovative Weiterentwicklung der Gebäude – ein Ansatz der nicht nur die Bausubstanz, sondern auch die vorhandenen sozialen Strukturen schonte und bewahrte. Statt immer weiter abwärts geht es in Wulsdorf wieder flussaufwärts, gemeinsam gegen den Strom. Die nun deutlich höhere Qualität von Architektur und Wohnumfeld stiftet im positiven Sinne Identität. Das Quartier wurde vom sozialen Brennpunkt zum Stolz der Bewohner und strahlt positiv in die Umgebung aus.

Der Wettbewerb Preis Soziale Stadt ist eine Gemeinschaftsinitiative des AWO Arbeiterwohlfahrt Bundesverband, des Deutschen Städtetages, des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Deutschen Mieterbundes und des vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung. Er wird durch das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat unterstützt. Zusätzlich gab es in diesem Jahr des Weiteren eine finanzielle Unterstützung durch degewo, ein kommunales Wohnungsunternehmen in Berlin, das sich seit vielen Jahren in ihren Beständen um soziale Ausgeglichenheit einsetzt.

**Katharina Burkardt**

Digital

# Die digitale Zukunft der Immobilienbranche, neue Trends, neue Wege der Wertschöpfung – Interview mit Aareon-Vorstand Dr. Imad Abdallah

Digitalisierung, Smart Home, Smart Meter, Glasfaser, Breitband und viele weitere Begriffe geistern durch die Branche. Immer neue „Produkt-Ideen“ kommen auf den Markt, viele verglühen nach kurzem Hype, die Verwirrung bleibt. Es ist Zeit für Klarheit. Wir haben **Dr. Imad Abdallah** gefragt. Er ist seit April 2019 Mitglied des Vorstands und Chief Digital and Ventures Officer der Aareon AG. Er verantwortet das Digital Solution Portfolio sowie die Corporate Venture Strategy. Zuvor war er Mitglied des International Board der Aareon AG und als Head of Group Strategy der Aareon AG tätig. Für Wohnungswirtschaft-heute stellt er sich den Fragen zur digitalen Zukunft, also den neuen Trends, den Innovationen und Technologien, zugeschnitten für die Immobilienbranche.



Dr. Imad Abdallah ist Chief Digital and Ventures Officer der Aareon AG und Mitglied des Vorstands. Foto: Angelika Stehle Fotografie, Wiesbaden.

**Die Digitalisierung schreitet in vielen Lebensbereichen rasant voran. Bei welchen digitalen Technologien sehen Sie für die Immobilienwirtschaft in Zukunft das größte Potenzial?**

**Dr. Imad Abdallah:** In unserer Vision gehen wir die digitale Transformation in der Branche nicht aus technologischer Perspektive an. Wir überlegen nicht, was wir mit Big Data, Blockchain oder VR, also der virtuellen Realität, machen können. Unser Ausgangspunkt sind die Kunden und deren Prozesse. Wir betrachten die Wertschöpfungskette unserer Kunden. Dabei ermitteln wir, welche digitale Technologie zur Effizienzsteigerung, zur Schaffung neuer Geschäftsmodelle oder zur Kosteneinsparung beitragen kann. Denn es ist nicht die Technologie an sich, die die Branche revolutioniert, sondern die Art und Weise, wie wir sie nutzen, um Mehrwert zu erzeugen.



## Welche Prozesse in der Wertschöpfungskette können besonders von der Digitalisierung profitieren?

**Dr. Imad Abdallah:** Das ist zunächst die Verwaltung der Immobilien. Digitale Plattformen mit einem hohen Automatisierungsgrad und künstlicher Intelligenz können helfen, die Nutzung der Immobilienanlagen und die Erlöse aus den Immobilien zu optimieren. Ein anderer Bereich ist das Mieter-Matching. Das heißt, der Abgleich zwischen Angebot – sprich Immobilie – und Nachfrage – sprich potenziellen Mietern – um ein Optimum bei den Erlösen und der Kundenzufriedenheit zu erzielen. Big Data und maschinelles Lernen können hierbei helfen. Ein weiterer Punkt ist die Instandhaltung von Immobilien. Im Immobiliensektor ist das der zweitwichtigste Kostenfaktor. Wenn wir für die Grundversorgung wichtige Geräte wie Zentralheizungen oder Aufzüge intelligent überwachen, können wir Reparaturen vorausschauend planen und Mitarbeiter, Mieter und Eigentümer besser informieren. Nicht zuletzt bietet die Zusammenarbeit mit Serviceanbietern viel digitales Optimierungspotenzial. Hier hilft zum Beispiel die Einrichtung eines Marktplatzes für Dienstleister, um die Kollaboration zu automatisieren – sei es bei der Verwaltung der Bestellungen oder beim Rechnungsmanagement.

## Welches sind die wichtigsten Treiber der Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft?

**Dr. Imad Abdallah:** PropTechs spielen eine wichtige Rolle, aber auch die großen Softwareanbieter für die Immobilienwirtschaft wie Aareon sind Haupttreiber der Digitalisierung. Die einen wissen, wie man sich auf ein bestimmtes Thema konzentriert und eine maßgeschneiderte Lösung für ein definiertes Problem findet, während die anderen die Fähigkeit haben, die digitalen Prozesse innerhalb des Ökosystems zu orchestrieren. Innerhalb dieses digitalen Ökosystems geht es bei den Haupttreibern der Digitalisierung um Effizienzsteigerung innerhalb der Unternehmen durch die Automatisierung von Aufgaben mit geringer Wertschöpfung und damit um die Freisetzung von Ressourcen innerhalb des Unternehmens.

## Werfen wir einen Blick auf den europäischen Immobilienmarkt. Welches Land hat in Bezug auf die Digitalisierung die Nase vorne?

**Dr. Imad Abdallah:** In Frankreich und in den Niederlanden sehen wir einen hohen Digitalisierungsgrad – und das bereits seit vielen Jahren. Die Gründe dafür, warum manche Märkte schnellere Fortschritte machen als andere, sind oft vielfältig und nicht immer eindeutig. Sie können kultureller oder soziologischer Natur oder mit der Gesetzgebung verbunden sein. Insgesamt versucht die Europäische Union, die Digitalisierung voranzutreiben und das Konzept der E-Administration zu fördern. In Frankreich macht die Regierung anhand von Gesetzen Druck, die Effizienz mittels Digitalisierung zu steigern, weil sie der Auffassung ist, dass dadurch die Mieten gesenkt werden können. Das wiederum könnte die Konjunktur ankurbeln, während gleichzeitig die Rentabilität für die Eigentümer erhalten bleibt. Im Vereinigten Königreich gewährt die Regierung Fördermittel für Unternehmen, die mobile Lösungen einführen, um Prozesse zu automatisieren. Damit wird ein Großteil der Projektkosten von der Regierung gedeckt. Auch die skandinavischen Länder sind bereits seit Jahren sehr innovativ und fortschrittlich. In Deutschland geht die digitale Transformation in der Immobilienbranche zugegebenermaßen langsamer voran. Der Unterschied zwischen dem deutschen und dem europäischen Markt wird aber allmählich kleiner.

## Aareon erforscht und entwickelt viele neue Technologien. Wo sehen sie den größten Bedarf oder Nutzen für Ihre Kunden in den nächsten fünf Jahren?

**Dr. Imad Abdallah:** Wir entwickeln vor allem das digitale Ökosystem Aareon Smart World für unsere Kunden immer weiter. Zum Beispiel wollen wir mithilfe künstlicher Intelligenz und virtueller Unterstützung wie Chatbots, Google Home oder Alexa einen hohen Automatisierungsgrad bei Prozessen innerhalb dieses Ökosystems schaffen. Das vereinfacht die Interaktion und sorgt für Nutzerfreundlichkeit. Wir konzentrieren uns darauf, die Schnittstellen zwischen den zahlreichen Stakeholdern und dem digitalen Ökosystem so funktional wie möglich zu gestalten und die verschiedenen Prozesse zu integrieren, anstatt digitale Silos zu schaffen. Gerade weil die Wertschöpfungskette in der Immobilienwirtschaft sehr lang sein kann, ist es unser Ziel, ein vollständig integriertes Ökosystem anzubieten.

## Welche digitalen Trends finden Sie persönlich besonders interessant?

**Dr. Imad Abdallah:** Wir erleben, dass sich Blockchain in der Immobilienbranche verbreitet. Hier liegt der Schwerpunkt auf der Implementierung eines, wie wir es nennen, „Smart Contract“. Die Blockchain kann auch der Treiber für die Umsetzung einer vertrauenswürdigen digitalen Zusammenarbeit zwischen der Immobilienbranche und verschiedenen Interessengruppen sein.

Außerdem finde ich besonders interessant, dass smarte Gebäude auch zur Entstehung von Gemeinschaften beitragen können. Wir können Bewohnern und Nutzern die Möglichkeit geben, echte Gemeinschaften mit der digitalen Transformation als Katalysator zu bilden. In einer digitalen Community kann ein junger Mann, der im ersten Stock lebt, einem älteren Menschen im siebten Stockwerk helfen oder der Schüler im dritten Stockwerk kann im achten Stock Pflege leisten. Letztendlich sollte man sich bei der digitalen Transformation darauf konzentrieren, dass der Mensch im Mittelpunkt des Ökosystems steht – unterstützt durch Maschinen und nicht umgekehrt.

Vielen Dank für das Gespräch.



Berufsbildung  
Bangladesch



Wiederaufforstung  
Nicaragua



Wasserkrüge  
Seminar  
El Salvador



Bau  
Eigenleistung  
Tansania



Wasserversorgung  
Indien



Minderheitenschutz  
Indien



Selbsthilfe  
El Salvador



Duale Maurerausbildung  
Nicaragua



Grundbildung  
Kenia



Wir schaffen Heimat – weltweit



Herstellung Dachziegel  
Nicaragua



Eigenleistung  
Tansania



Siedlungsbau mit  
Handwerkerfamilien  
Tansania



Technologie  
Transfer  
Indien



Wohnbau  
Erdbebenresistent  
Nicaragua



Bau Eigenleistung  
Indien



Grundschulbildung  
im Flüchtlingslager  
Uganda



Herstellung Lehm-  
Zement-Blöcke  
Sambia

Deutsche Entwicklungshilfe  
für soziales Wohnungs-  
und Siedlungswesen e. V.  
Innere Kanalstraße 69  
50823 Köln  
Tel. 0221 5 79 89-0  
info@deswos.de  
www.deswos.de



Deutsches  
Zentralinstitut  
für soziale  
Fragen (DZ)  
Ihre Spende  
kommt an!



Brunnenbau  
Afghanistan



Erwerbsförderung  
Indien



Hygiene und  
Gesundheit  
Malawi

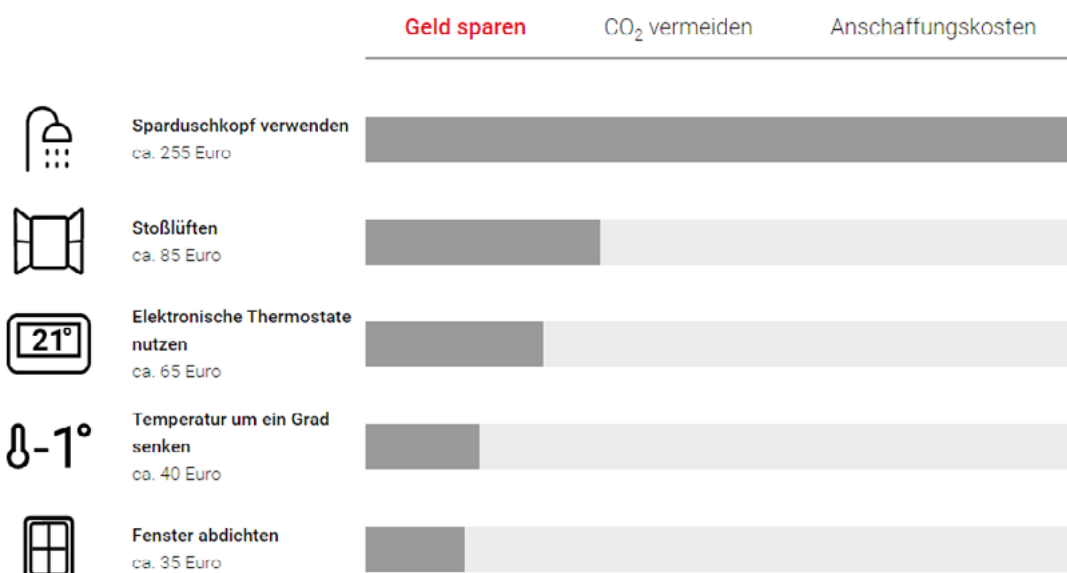


Energie / Umwelt

# Heizspiegel 2019 zeigt: Heizen mit Öl im vergangenen Jahr um rund 10 Prozent teurer

Im Rahmen der BMU-Kampagne „Mein Klimaschutz“ wurde heute der Heizspiegel 2019 veröffentlicht. Mit dem jährlichen Heizspiegel können Mieter und Eigentümer ihren Heizenergieverbrauch bewerten und erhalten Tipps für klimafreundliches, effizientes Heizen. Das verringert klimaschädliche CO<sub>2</sub>-Emissionen und schont den Geldbeutel. Für den Heizspiegel wurden rund 102.600 Gebäudedaten zentral beheizter Wohngebäude aus ganz Deutschland für das Jahr 2018 ausgewertet.

So viel sparen Sie pro Jahr – und so viel kostet es



Quelle: [www.co2online.de](http://www.co2online.de)

Die **Tipps zum Sparen** beziehen sich auf eine 70-Quadratmeter-Wohnung mit zwei Bewohnern in einem Mehrfamilienhaus mit Erdgas-Zentralheizung.

Die Auswertung ergab u.a., dass Heizen mit Öl im vergangenen Jahr um rund 10 Prozent teurer wurde, während die Kosten für das Heizen mit Erdgas und Fernwärme leicht sanken. Erstmals wurden im Heizspiegel 2019 auch Häuser mit Wärmepumpenheizung bewertet. Hier sind die durchschnittlichen Heizkosten vergleichsweise gering – auch deshalb, weil Wärmepumpen in den letzten Jahren überwiegend in Neubauten eingesetzt wurden, die deutlich energieeffizienter sind als ältere Bestandsgebäude.

**DER MIETENDECKEL – SCHLECHT FÜR DIE GENOSSENSCHAFTEN, SCHLECHT FÜR BERLIN**

Wie Berlins Koalition mit dem Mietendeckel das soziale Gefüge unserer Stadt zerstört.



Ein Fazit des Heizspiegels ist, dass der energetische Zustand eines Hauses beim Heizenergieverbrauch einer der wichtigsten Faktoren ist. 470 Euro haben Bewohner einer 70 Quadratmeter großen Vergleichswohnung in einem energetisch guten Mehrfamilienhaus mit Erdgasheizung im vergangenen Jahr im Durchschnitt fürs Heizen gezahlt. Für Bewohner eines Mehrfamilienhauses in einem schlechten energetischen Zustand waren die Heizkosten mehr als doppelt so hoch - etwa 980 Euro. Entsprechend höher sind die klimaschädlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Daraus folgt, dass sich Heizkosten und CO<sub>2</sub>-Emissionen durch energetische Sanierungen deutlich und anhaltend senken lassen. Darüber hinaus kann jeder Einzelne aber auch mit kleinen Sparmaßnahmen im Alltag seinen Verbrauch verringern, Kosten senken und CO<sub>2</sub> vermeiden.

Dazu gibt die BMU-Kampagne „Mein Klimaschutz“ konkrete Tipps; z.B. spart der Einbau eines Spar-duschkopfes ca. 105 Euro und 425 kg CO<sub>2</sub>-Emissionen im Jahr. Stoßlüften spart 85 Euro und 335 kg CO<sub>2</sub>-Emissionen; elektronische Thermostate 65 Euro und 270 kg CO<sub>2</sub>-Emissionen. Die Raumtemperatur um ein Grad zu senken spart 40 Euro und 160 kg CO<sub>2</sub>-Emissionen. Mit der Abdichtung von Fenstern lassen sich rund 35 Euro und 130 kg CO<sub>2</sub>-Emissionen im Jahr sparen. Diese Tipps zum Sparen beziehen sich auf eine 70-Quadratmeter-Wohnung mit zwei Bewohnern in einem Mehrfamilienhaus mit Erdgas-Zentralheizung.

Der Heizspiegel 2019 wurde durch die gemeinnützige Beratungsgesellschaft co2online in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Mieterbund e. V. und dem Verband kommunaler Unternehmen e. V. erarbeitet.

**Nikolai Fichtner**

Fühl Dich wohl. Kermi.

**Vertrauen.**

**NEU**

Eine enge und langfristige Zusammenarbeit mit der Bau- und Wohnungswirtschaft ist uns wichtig. Denn nur so können wir optimale Lösungen für die speziellen Bedürfnisse der Branche anbieten. Zum Beispiel mit dem „Kermi System x-optimiert“, Smart Home-fähig dank der x-center Regelung. Dabei setzen wir auf die bestmögliche Nutzung erneuerbarer Energien und die intelligente Kombination von wasser- und elektro-basierten Systemkomponenten. Ob bei Neubau, Renovierung oder Sanierung, das optimale Zusammenspiel aller Komponenten sorgt für zufriedene Bewohner und maximale Energieeffizienz. Informieren Sie sich jetzt unter [www.kermi.de/wohnungswirtschaft](http://www.kermi.de/wohnungswirtschaft)

**Neuheit Elektro-Flachheizkörper  
x-therm +e:**  
Einfache Installation, unkomplizierte  
Bedienung, effizienter Betrieb



**KERMI**



Energie / Umwelt

## Schweinfurter und Pforzheimer Haushalte haben 2018 den geringsten – Rendsburger den höchsten Wärmeverbrauch hat Techem errechnet

In den nächsten Tagen wird es spürbar kälter und damit beginnt auch die Heizperiode. Dass es sich lohnt, dabei auch auf die Heizkosten zu schauen, wissen unter anderem die Bewohner am Nordrand des Schwarzwalds offenbar sehr gut. In Schleswig-Holstein wiederum sind die Verbräuche um einiges höher: Knapp mehr als 70 Kilowattstunden pro Heizperiode unterscheiden die beiden Regionen.



Energie sparen ganz einfach. KLICKEN Sie auf das Bild und ein Techem-Erklärvideo öffnet sich auf Youtube..

Wie aus dem jährlichen Städteranking des Energiedienstleisters Techem hervorgeht, sank der Wärmeverbrauch in Pforzheim zwischen den Jahren 2017 und 2018 um 9,2 Prozent. Ein Durchschnittshaushalt in Mehrfamilienhäusern verbrauchte dort im vorigen Winter eine Wärmemenge von 107,1 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche. Und selbst damit rangiert die badische Großstadt für 2018 nur auf Platz 2 der Wohnungsmieter mit dem geringsten Wärmeverbrauch Deutschlands. Den ersten Platz belegt wie schon im Vorjahr die bayerische

Stadt Schweinfurt in Unterfranken mit 100,7 Kilowattstunden je Quadratmeter und 7,9 Prozent weniger als im Jahr 2017.

In den nördlichen Regionen des Landes zeigt die Energiekennwertestudie von Techem - aus der das Städteranking hervorgeht - dagegen ein anderes Bild auf: Unter den ausgewerteten Kommunen stechen wie im Vorjahr Rendsburger Mehrfamilienhäuser mit einem hohen Wärmeverbrauch von gut 178 Kilowattstunden hervor. Insgesamt sind viele Bewohner zwischen der Nord- und Ostsee, unter anderem in Itzehoe und Lübeck, aufgrund der dort insgesamt hohen Verbräuche gut beraten, ihren Wärmeverbrauch zum Vorteil der Umwelt und ihres Budgets dort, wo möglich weiter einzuschränken.



**Betriebskostenaktuell**  
Alles rund um die Wohnkosten

Ausgabe 61 | Oktober 2019

## Niemals unter 16 Grad Celsius

Dabei können oft schon einfache Maßnahmen zu einer deutlichen Energieersparnis verhelfen. So sollten Heizkörper bei Abwesenheit stets heruntergeregelt werden – aber niemals unter 16 Grad Celsius. Denn das Wiederaufheizen erkalteter Räume kostet mehr Energie als der Erhalt dieser Mindesttemperatur. Auch richtiges Lüften kann im Winter eine spürbare Ersparnis bringen. Als Faustregel gilt hier: Drei- bis viermal täglich zwischen drei und vier Minuten Stoßlüften sorgt für ausreichend frische Luft und schützt vor Schimmelbefall – ohne dass allzu viel kostbare Wärme ins Freie entweicht. Weitere Tipps zum Energiesparen hat Techem unter [www.cleverheizen.info](http://www.cleverheizen.info) zusammengefasst.

Robert Woggon



Sole/Wasser-Wärmepumpe  
alterra WZSV

 **alpha innotec**  
the better way to heat

# Die Wohnungs- wärmepumpe

Die intelligente Lösung für Trinkwarmwasser in  
Mehrfamilienhäusern inklusive Heizen und Kühlen.

Erfahren Sie mehr unter [www.alpha-innotec.de](http://www.alpha-innotec.de)



Gebäude / Umfeld

## Naturgefahren: Schäden durch Überschwemmungen vorbeugen

Überschwemmungen durch lokalen Starkregen und Hochwasser können jeden treffen, egal ob Hausbesitzer, Mieter oder Autofahrer, ob in Flussnähe oder fernab von Gewässern. Überschwemmungen, die durch Starkregen ausgelöst werden, treten meist plötzlich auf. Deshalb ist die Vorwarnzeit meist sehr kurz. Die Menschen werden von dem Ereignis überrascht. Umso wichtiger ist es, sich auf Überschwemmungen vorzubereiten.



Das Wasser kann ungehemmt über den Kellerniedergang eindringen. Abhilfe schafft eine Aufkantung (rechts).  
Fotos und Grafik: GDV

### Welche baulichen Maßnahmen können Gebäude schützen?

Wer baut, sollte Schutzmaßnahmen gegen Überschwemmung direkt mit einplanen. Das Grundstück sollte gegen eindringendes Wasser durch Aufkantungen, Schwellen oder Geländeprofilierung eingefasst werden. Auch der Einbau wasserdichter Türen und Fenster bietet weiteren Schutz. Der Planung und Ausführung baulicher Schutzmaßnahmen sollten eine sorgfältige Beurteilung der Gefährdungen durch Starkregen, Rückstau und ggf. Hochwasser mit Grundwasseranstieg vorausgehen. Dabei sollte der Bemessungswasserstand und die Rückstauenebene ermittelt sowie örtliche Wasserstände der Vergangenheit berücksichtigt werden. Um Schäden durch Überschwemmung gering zu halten, sollten Kellerräume Ihrer Mieter nicht mit teurem Mobiliar ausgestattet sein und Wertsachen und wichtige Dokumente nicht im Keller aufbewahrt werden.

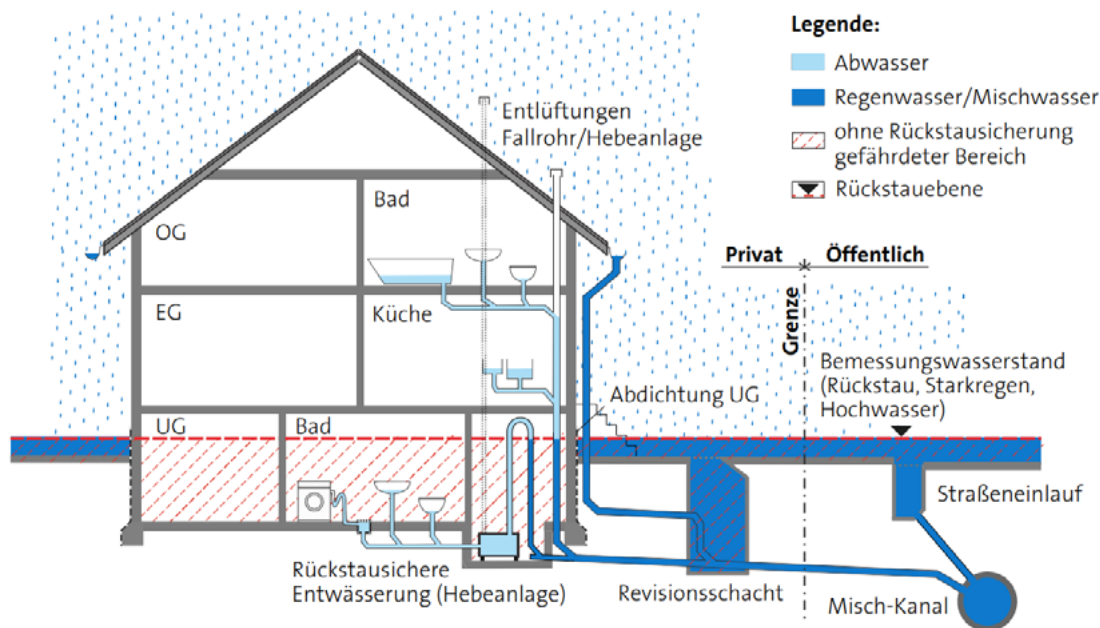
Mehr zum Thema [Versicherung von Immobilien finden Sie unter www.avw-gruppe.de](http://www.avw-gruppe.de)

## Wasser braucht Raum

Um Überflutungen zu verhindern oder einzudämmen, muss das Wasser seinen Weg in den Boden finden. Befestigungen auf dem Grundstück, Einfahrten, Parkplätze oder Wege sollten deshalb wasserdurchlässig sein und Platz zum Versickern bieten. Das Grundstück sollte ein Gefälle haben, um das Wasser gezielt vom Gebäude weg abfließen zu lassen.

## Rückstausicherung

Ein Rückstau entsteht, wenn die Kanalisation überlastet ist und das Abwasser nicht mehr ausreichend abgeleitet werden kann. Das Abwasser drückt in die mit dem Kanal verbundenen Grundleitungen und den angeschlossenen Sanitäreinrichtungen der Gebäude zurück. Befinden sich die Sanitärräume (Dusche, Waschbecken, WC, o. ä.) oder weitere Abläufe (Waschräume, Rinnen, Haustechnik, etc.) unterhalb der Rückstauenebene, müssen diese durch Rückstausicherungen gegen Austritt von Abwasser geschützt werden. Den besten Schutz gegen Rückstau bietet eine automatische Hebeanlage. Mittels einer Pumpe wird das anfallende Abwasser über die Rückstauenebene gehoben (Rückstauschleife). In Räumen mit untergeordneter Nutzung dürfen auch automatische Rückstauverschlüsse (z. B. Klappen) eingebaut werden.



## Welche Versicherung schützt?

Die erweiterte Naturgefahrenversicherung (Elementarschadenversicherung) schützt vor den finanziellen Folgen von Überschwemmungen durch Hochwasser, Starkregen, Rückstau, Erdbeben, Erdsenkung, Erdbeben, Schneedruck, Lawinen und Vulkanausbrüchen. Die Naturgefahrenversicherung wird als optionaler Zusatzbaustein zur Hausrat- und Wohngebäudeversicherung oder bereits inklusive angeboten.

**Cordian Hansmann**

Führung / Kommunikation

## Berlin Karl-Marx-Allee – Gewobag kauft Wohnungen

Die monatelangen Verhandlungen um den Ankauf von Wohnraum in der Karl-Marx-Allee haben mit Abschluss des Kaufvertrages zwischen der Predac Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH und der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft zu einem erfolgreichen Ende gefunden.



Die Karl-Marx-Allee in Berlin.  
Copyright: Aurelio Schrey

Die sogenannten Blöcke C-Süd, C-Nord und D-Nord kommen damit nach 25 Jahren wieder in die Hände einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft. Für rund 50 Wohnungen haben die Mieter im Verlauf des Verkaufsprozesses von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht und sind nun Miteigentümer in den Wohnungseigentümergeinschaften.

Seit dem 1. November 2019 verwaltet die Tochtergesellschaft Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH insgesamt 679 Wohnungen und 59 Gewerbeeinheiten in der Karl-Marx-Allee 71-103b. Die Möglichkeit für die Mieter zur Ausübung ihres Andienungsrechtes endet voraussichtlich im Januar 2020.



**Betriebskostenaktuell**  
Alles rund um die Wohnkosten

Ausgabe 61 | Oktober 2019



## Bezahlbaren Wohnraum sichern

Markus Terboven, Vorstandsmitglied der Gewobag, freut sich: „Berlin wächst weiter – und wir wachsen mit. Allein in Friedrichshain-Kreuzberg erhöhen wir unseren Bestand auf knapp 6.000 Wohnungen. Mit diesem Ankauf sichern wir bezahlbaren Wohnraum in der Mitte Berlins und erweitern unser Portfolio um ein weiteres architektonisches Highlight der Nachkriegszeit.“

Die von der Gewobag erworbenen Blöcke der Karl-Marx-Allee wurden 1957 errichtet und waren Teil der damaligen Stalinallee in Ost-Berlin. Bekanntheit erlangte sie vor allem durch ihre als „Arbeiterpaläste“ konzipierten Wohngebäude.

Anne Grubert

Damit Käufer und Mieter sich  
schon vor dem Einzug  
**wohlfühlen.**

Exposés, Online-Vermarktung,  
Vermietungsförderung



stolp+friends  
Immobilienmarketing  
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

Führung / Kommunikation

# Mittelstädte wachsen nicht nur im Süden – Neue BBSR-Analyse zu Bevölkerungsdynamik und Innenentwicklung

Eine neue Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) lenkt den Blick auf die 624 Mittelstädte in Deutschland: Sie zeigt, dass sich die Bevölkerung zwischen 2011 und 2017 in den Städten mit 20.000 bis 100.000 Einwohnern überwiegend positiv entwickelt hat.

Knapp 30 Prozent der Einwohner Deutschlands leben in Städten mittlerer Größe. Diese bilden damit für viele Menschen den Lebensmittelpunkt. Beliebt sind vor allem große Mittelstädte: Sie wuchsen gemessen an ihrer Bevölkerung zwischen 2011 und 2017 durchschnittlich um 3,2 Prozent. Spitzenwerte liefern Gießen (+14,8 Prozent), Böblingen (+10,8 Prozent) und Landshut (+10,8 Prozent). Besonders häufig vertreten sind unter den Top 20 südlich gelegene große Mittelstädte. Viele kleine Mittelstädte zeigen aber ebenfalls eine positive Dynamik – im Schnitt lag das Wachstum hier bei 2,6 Prozent. Sie können Metropolen mit überhitzten Wohnungsmärkten entlasten.

Speziell Mittelstädte mit größeren Hochschulen wirken besonders für junge Menschen anziehend. So gibt es neun westdeutsche Hochschulstädte unter den Top 20 der Mittelstädte, die zwischen 2011 und 2017 den stärksten Zuwachs junger Menschen zu verzeichnen hatten. In Kleve und Gießen erhöhte sich der Anteil der 18- bis 30-Jährigen zwischen 2011 und 2017 am deutlichsten, um jeweils mehr als 3 Prozent. Außerdem sind Mittelstädte – besonders im Umland der größten deutschen Städte – für Ruhestandwanderer attraktiv, also für den relativ kleinen Anteil der über 50-Jährigen, die noch einmal umziehen.

Der Studie „Bevölkerungsdynamik und Innenentwicklung in Mittelstädten“ liegt zum Download bereit. **KLICKEN Sie einfach auf das Bild der folgenden Seite** und das PDF öffnet sich

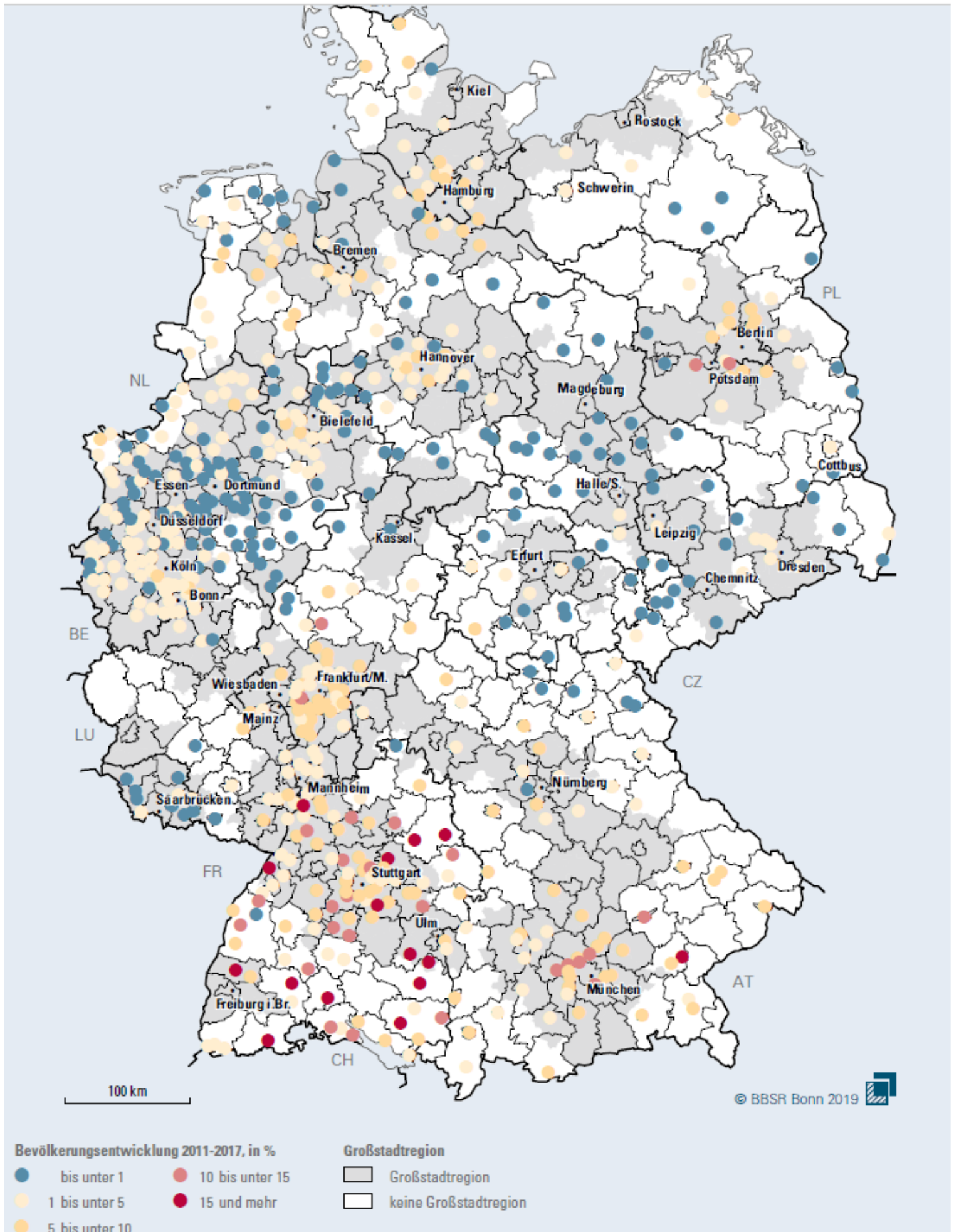
Textilsammlung der  
DESWOS mit Textilcontainern



Sie fördern damit Projekte der DESWOS und leisten Entwicklungshilfe vor Ihrer Haustüre.









Kommunen können und müssen das Bevölkerungswachstum steuern. Wie sie unter unterschiedlichen Bedingungen dabei Innenentwicklung betreiben, veranschaulichen die Fallbeispiele Celle und Konstanz. Die BBSR-Analyse zeigt, wie Mittelstädte dabei vorgehen und auf eine qualitätvolle, kompakte und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung hinwirken können. Gleichzeitig müssen sie sich mit den Herausforderungen der Innenentwicklung wie hohen Bodenpreisen auseinandersetzen und unterschiedliche Ansprüche von Wohnen, Gewerbe, Stadtgrün und Infrastruktur miteinander vereinbaren.

Die Studie ergänzt Forschungsarbeiten des BBSR zur Entwicklung von Klein-, Mittel- und Großstädten in Deutschland.

**Christian Schlag**

Wir zeigen Sie von Ihren  
**besten**

Seiten.

Image-Kommunikation, Mietermagazine,  
Geschäftsberichte, Exposés, Webmagazine



stolp+friends  
Immobilienmarketing  
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

Führung / Kommunikation

# Mietmarktdaten von rund 270.000 Hamburger Mietwohnungen – Bisher größte Studie belegt: Der Wohnungsmarkt der Hansestadt funktioniert

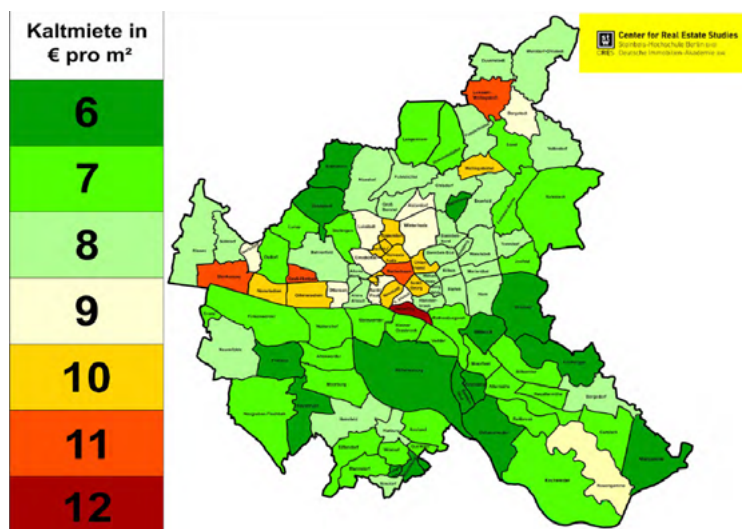
Die Hamburger Wohnungswirtschaft (BFW Nord, Grundeigentümer-Verband Hamburg, IVD Region Nord und VNW) hat eine unabhängige Studie vom Center for Real Estate Studies (CRES) zum Hamburger Mietwohnungsmarkt erstellen lassen.



Es wurden „echte“ Mietmarktdaten von rund 270.000 Mietwohnungen in Hamburg untersucht. Fazit: Miethöhen und Fluktuationsraten belegen einen funktionierenden Mietwohnungsmarkt, sodass weitere regulatorische Eingriffe und politischer Aktionismus fehl am Platz sind.

Hamburg ist als Metropole mit wachsender Bevölkerung seit langem ein begehrter Wohnstandort. Dies ist mit steigenden Immobilien- und Mietpreisen sowie sinkendem Wohnungsleerstand verbunden, insbesondere in den stark nachgefragten Stadtteilen. Von Wohnungsnot und explodierenden Mieten kann jedoch generell nicht die Rede sein.

Vor diesem Hintergrund hat die Hamburger Wohnungswirtschaft beim Center for Real Estate Studies (CRES), Berlin, zur weiteren Versachlichung des Themas zum dritten Mal eine unabhängige Studie in Auftrag gegeben.



Als Grundlage dieser großen umfassenden Untersuchung zum Mietpreisgefüge in der Hansestadt dienen „echte“ Mietmarktdaten aus dem Jahr 2019 (im Gegensatz zu diversen anderen Untersuchungen, die auf Angebotsmieten aus Internetportalen basieren) von rund 270.000 Mietwohnungen sowohl von privatwirtschaftlichen, städtischen und genossenschaftlichen Vermietern. Die vorliegende Studie nutzt damit rund die 22-fache Datenmenge, die im Mietenspiegel der Stadt Hamburg verarbeitet wird und stellt knapp ein Drittel des gesamten Mietmarktes dar.

Weitere Zahlen aus der Studie finden Sie in der Präsentation von Prof. Dr. Wölfle von CRES. **KLICKEN Sie einfach auf die Grafik und das Pdf öffnet sich**

## Das Ergebnis:

Mieter können in der Elbmetropole nach wie vor ausreichend Angebote zu marktrealistischen Konditionen finden. Hochgerechnet auf den gesamten Hamburger Mietwohnungsmarkt (712.000 Mietwohnungen) liegt die **rechnerische Durchschnittsmiete** bei 8,21 €/m<sup>2</sup> netto-kalt monatlich. Ergebnis der Studie: 90 Prozent aller Mieten liegen unter 10,89 €/m<sup>2</sup>. Fast 70 Prozent der Hamburger Mieten liegen zwischen 6,19 und 10,24 €/m<sup>2</sup>.

Die öffentliche Wahrnehmung orientiert sich oft an Angebotsmieten aus Immobilienportalen. Im Vergleich zu diesen häufig zitierten (Angebots-)Mietpreis-Studien zeigt diese Studie den wirklichen Mietwohnungsmarkt. Verwaltungen, private Anbieter und Genossenschaften listen häufig ihre Angebote nicht in diesen Portalen. Die wirklichen Abschlussmieten liegen daher erheblich unter den Spitzen, die in Portalen dargestellt werden. Im Durchschnitt beträgt der Unterschied rund 3,70 € bzw. 44%.

Die einzelnen Studienergebnisse zeigen: Hochgerechnet auf den Hamburger Mietwohnungsmarkt beträgt die Durchschnittsmiete in normaler Wohnlage (analog zu den Lagekriterien des Hamburger Mietenspiels) 7,91 €/m<sup>2</sup> und in guter Wohnlage 9,72 €/m<sup>2</sup>.



## Verbraucherpreise um 32 % gestiegen – Mieten nur um 9%

Im Gegensatz zur medialen Wahrnehmung belegt die Studie, dass die Bestandsmieten im Durchschnitt deutlich langsamer als die allgemeine Teuerungsrate gestiegen sind: Verbraucherpreise stiegen von 2000 bis 2019 um 32%. Die tatsächlichen Mieten stiegen nur um 9%. Im Schnitt kommen Mieterhöhungen nur halb so häufig vor, wie sie das Gesetz zulässt.

Die **Neuvertragsmieten / Wiedervermietungs mieten** liegen naturgemäß höher als die Bestandsmieten. Diese liegen im Durchschnitt mit 0,46 €/m<sup>2</sup> über den Bestandsmieten.

Niedriger sind die Mieten bei den **preisgebundenen Wohnungen**. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt hier bei 6,26 €/m<sup>2</sup>. Im genossenschaftlichen Bereich steht jede fünfte Wohnung in diesem Segment für eine gute Wohnraumversorgung.

Auch die Höhe der ermittelten **Fluktuationsrate**, das heißt das Verhältnis der in einem Jahr neu vermieteten Wohnungen zum Gesamtbestand, spiegelt einen funktionierenden Mietwohnungsmarkt wider. Die durchschnittliche Fluktuation über die gesamte Studie beträgt knapp 7,5 Prozent. Demnach werden in Hamburg jährlich rund 53.000 Mietverhältnisse neu geschlossen. Häufiger Mieterwechsel setzt ein entsprechendes Angebot attraktiver Wohnungen voraus.

## Die Vertreter der Hamburger Wohnungswirtschaft interpretieren die ermittelten Daten wie folgt:

**Der VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner:**  
„Die Studie verdeutlicht mir fünf Dinge:

1. Der Wohnungsmarkt in Hamburg ist in Teilen angespannt.
2. Es gibt keinen Grund zur Panik.
3. Es gibt auch viele günstige Wohnungen. Das zeigt die monatliche Durchschnittsmiete der VNW-Mitgliedsunternehmen in Höhe von 6,79 Euro pro Quadratmeter.
4. Den Mangel an bezahlbaren Wohnungen beseitigt nur der Neubau. Das wird aber immer schwieriger, weil es an ausreichend Grundstücken mangelt und die Baupreise in den vergangenen beiden Jahren dramatisch gestiegen sind.
5. Das Bündnis für das Wohnen‘ wirkt. Wir werden uns dort weiterhin dafür stark machen, damit Mieterinnen und Mieter mit geringerem Einkommen sich auch künftig leisten können, in Hamburg zu leben.“





**Der Vorsitzende des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg Torsten Flomm:** „Es zeigt sich erneut, dass der Hamburger Weg der richtige Weg ist: Regulieren, wo es nötig ist, Freiheit lassen, wo es möglich ist. Natürlich würden wir uns an der einen oder anderen Stelle mehr Freiheit im Mietwohnungsmarkt wünschen. Vor allem aber - das ist das wichtigste - eine Versachlichung der Mietendiskussion.“

## Der BFW-Landesvorsitzender Sönke Struck:

„Die Studie hat bewiesen, dass der Hamburger Wohnungsmarkt funktioniert. Wir brauchen keine regulatorischen Eingriffe in die Marktmechanismen, sondern vielmehr verlässliche Rahmenbedingungen, damit sich Wohnungsunternehmen auch weiterhin im Wohnungsneubau engagieren. Denn: Nach wie vor ist Wohnungsneubau die beste und einzige nachhaltige Mietpreisbremse – dann wird der Hamburger Mietwohnungsmarkt auch weiterhin funktionieren.“

## Der Vorsitzende des IVD Nord, Axel-H. Wittlinger:

„Die zentrumsnahen Stadtteile wie Eimsbüttel, Eppendorf und die „Schanze“ sind stark nachgefragte, urbane und somit attraktive Teilmärkte mit durchaus hohen Mieten. Jedoch zeigt die Studie auf: **Fast 70 Prozent der Hamburger Wohnungsmieten liegen zwischen 6,19 und 10,24 €/m<sup>2</sup> (netto-kalt)**. Die Studie hat erneut den Beweis erbracht: Hamburg hat einen insgesamt stabilen und funktionierenden Mietwohnungsmarkt mit einer grundsätzlich gesunden Fluktuation. Insbesondere vor dem Hintergrund der politischen Diskussion um die Verschärfung der Mietpreisbremse und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum trägt die Studie weiter zur Versachlichung der Diskussion bei.“

**Dr. Verena Herfort**  
**Oliver Schirg**

## Gemeinsam Zukunft gestalten

**KALO**  
einfach persönlicher.

Innovative Smart- und Submetering-Lösungen  
für ein effizientes Immobilienmanagement.

KALO – Ihr Partner für die klimaintelligente Immobiliensteuerung

Sprechen Sie mit uns persönlich! Telefon: 040 – 23 77 50  
KALORIMETA GmbH · info@kalo.de · www.kalo.de

Folgen Sie uns auch auf Twitter und Xing



MADE IN GERMANY

Führung / Kommunikation

# Schaden am Parkett durch den Mieter, wer zahlt? Mieter oder dessen Versicherung. Wolf-Rüdiger Senk klärt auf.

Immer wieder entbrennen Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter über die vertragsgemäße Nutzung der Mietsache bzw. um Beschädigungen derselben im Rahmen des Mietgebrauches. Besonders misslich sind solche Auseinandersetzungen für Mieter, die noch nicht einmal über eine Privathaftpflichtversicherung verfügen, wobei deren Anzahl deutlich größer ausfällt, als man erwarten sollte. Doch auch für diejenigen, die glauben für die Haftungsrisiken des täglichen Lebens ausreichend Vorsorge betrieben zu haben, schlummern verborgene Deckungslücken in den Versicherungsbedingungen der Haftpflichtversicherer.



Wolf-Rüdiger Senk. Foto: AVW

Diese Probleme lassen sich exemplarisch anhand eines Beschlusses des **Landgerichts Dortmund** vom 01. März 2010 nachvollziehen (**Az.: 2 T 5/10**). Im entschiedenen Fall hatte die Antragstellerin im Wohnbereich ihrer Mietwohnung, der mit Echtholzparkett ausgelegt war, einen Schreibtischstuhl auf Rollen benutzt. Dadurch wurde im Laufe der Zeit das Parkett beschädigt. Die Kosten der Wiederinstandsetzung stellte der Vermieter der Mieterin in Rechnung. Diese wandte sich wiederum an ihren Haftpflichtversicherer, der sich jedoch weigerte, den Schaden zu regulieren und dies, obgleich in der Police der Mieterin ausdrücklich der übliche Ausschluss von Mietsachschäden gemäß § 4 I 6 AHB (Allgemeine Versicherungsbedingungen für die Haftpflichtversicherung) durch Vereinbarung von Besonderen Bedingungen und Risikobeschreibungen (BBR) wieder abbedungen war (Ziff. IV 4 BBR). Der Versicherer argumentierte nämlich damit, dass eine Haftung wegen übermäßiger Beanspruchung der Mietsache im Wege des Rückausschlusses gemäß Ziff. IV 4 1 a (1) BBR wiederum vom Versicherungsschutz ausgeschlossen sei.

Mehr zum Thema **Versicherung von Immobilien** finden Sie unter [www.avw-gruppe.de](http://www.avw-gruppe.de)

## Kaum vermittelbares Durcheinander

Diesem für den Laien kaum mehr vermittelbaren Durcheinander von Aus-, Wiederein- und abermaligen Ausschlüssen der AHB und BBR machte das Landgericht Dortmund ein Ende indem es argumentierte, gemäß § 538 BGB seien Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt würden, vom Mieter nicht zu vertreten. Da der Mieter insoweit sich auch keinen Haftungsansprüchen seines Vermieters ausgesetzt sehen könne, erstreckte sich die Deckungserweiterung gemäß der BBR folglich auch nur auf eine vom normalen bzw. vereinbarten Maß der Nutzung quanti-

tativ oder qualitativ abweichende Benutzung. Diese Deckungserweiterung schränkt der Rückausschluss der BBR dahingehend ein, dass die übermäßige Beanspruchung wieder ausgeschlossen wird. Darunter kann nach Ansicht des LG Dortmund aber nur die quantitative Nutzungsüberschreitung subsumiert werden. Würde auch die qualitative Überbeanspruchung der Mieträume davon erfasst werden, würde der Rückausschluss der BBR den zuvor erfolgten Widereinschluss aushöhlen und weitestgehend obsolet machen.

## Qualitative Abweichung

In der unsachgemäßen Benutzung des Rollenschreibtischstuhles sah das Gericht keine an sich vertragskonforme aber überbordende Nutzung der Räumlichkeiten, also keine quantitative Abweichung, sondern eine grundsätzlich falsche Nutzung, eben eine – mitversicherte – qualitative Abweichung. Diese war aber nach der landgerichtlichen Interpretation der Widausschlussklausel gemäß den BBR vom Versicherungsschutz umfasst, so dass der Antragstellerin ein grundsätzlicher Anspruch gegen ihren Haftpflichtversicherer zugebilligt wurde.

Dieses aus Verbrauchersicht unsägliche Hin und Her von Ausschlüssen, Widereinschlüssen und abermaligen teilweisen Ausschlüssen im Rahmen der Versicherungsbedingungen belegt exemplarisch, wie wichtig und unverzichtbar fachkundiger Rat bei Auswahl und Abschluss nicht nur von Haftpflichtpolicen sondern Versicherungsverträgen insgesamt ist.

**Wolf-Rüdiger Senk**



**WIE ENTWICKELT SICH  
WOHNEN?**

Der Pestel-Wohnmonitor 2019 liefert Antworten  
Gezielt und exklusiv für Ihre Region.

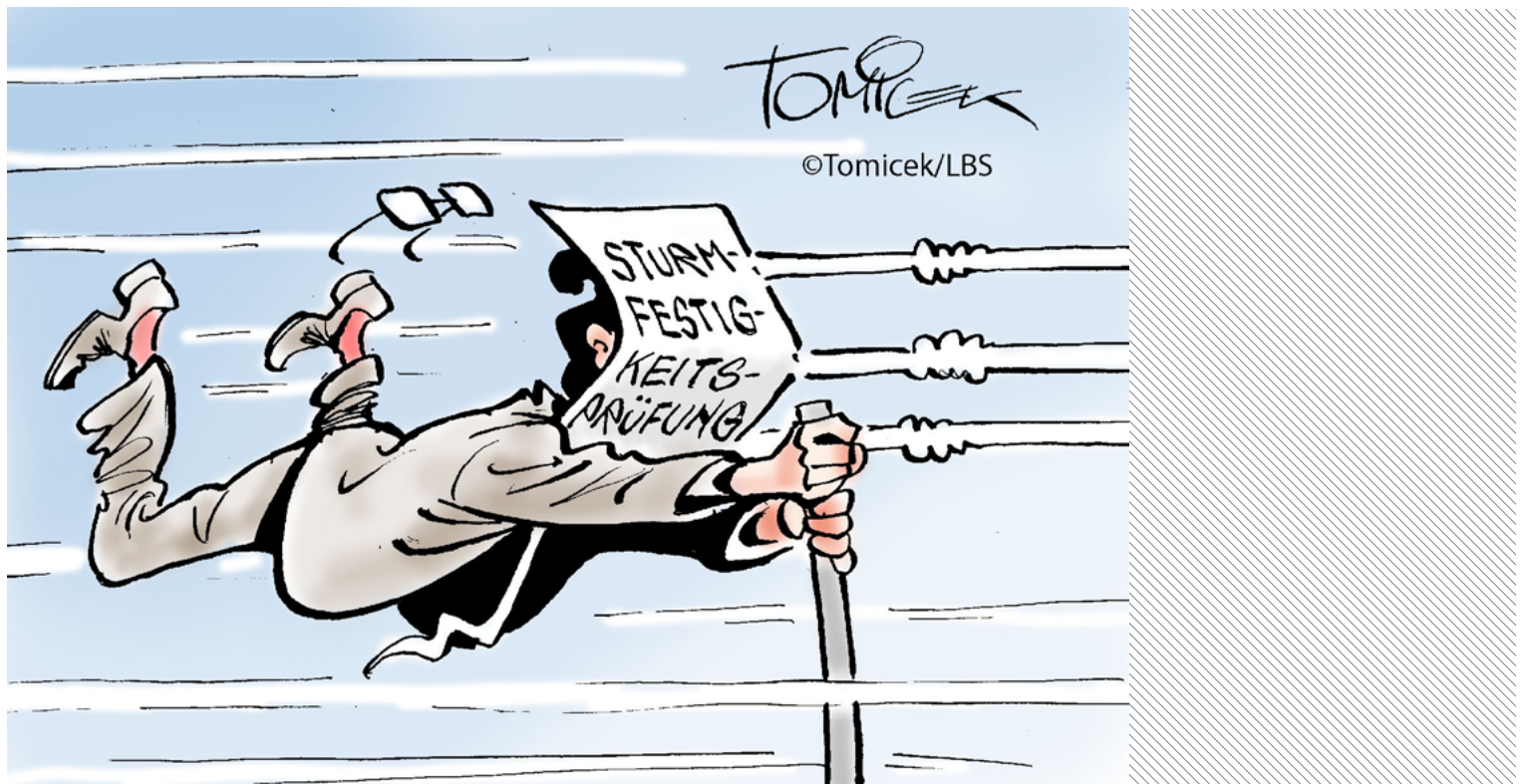
**JETZT ANFORDERN**



Führung / Kommunikation

# Herbststürme, Regen, Hagel – Gefahr von oben – Acht Immobilien-Urteile zu den Folgen extremer Wetterlagen

Heiße Sommer, Starkregen und Stürme: Deutschland muss nach Auskunft von Experten in Zukunft vermehrt mit extremen Wetterlagen rechnen. Das bleibt auch nicht ohne Folgen für Immobilieneigentümer, denn sie sind auf vielerlei Weise von den Folgen solcher Wetterkapriolen betroffen – unter anderem wegen ihrer Verkehrssicherungspflichten. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat einige Gerichtsentscheidungen zum Thema gesammelt, die er in seiner Extra-Ausgabe vorstellt.



## Urteile im Detail

### Regen im Keller

Kaum etwas, ein Brand vielleicht ausgenommen, ist schlimmer, als wenn große Mengen an Regenwasser in ein Gebäude eindringen. Eigentümer, die ein Haus gekauft hatten, mussten zur Kenntnis nehmen, dass bei Regen jedes Mal breitflächig Wasser in ihren Keller floss. Der frühere Eigentümer habe nichts davon erwähnt, klagten sie vor dem **Oberlandesgericht Hamm (Aktenzeichen 22 U 161/15, nicht rechtskräftig)** und forderten eine Rückabwicklung des Vertrages. Die Richter gaben dem statt. Selbst bei einem alten Keller (hier: Baujahr 1938) müsse ein Käufer nicht mit solchen baulichen Fehlern rechnen.

DAS

BLU

MEN

BUCH

*Maria Sibylla Merian*

## DAS BLUMENBUCH

*von Maria Sibylla Merian*

Nachdruck des Eutiner Exemplars,  
kommentiert von Susanne Luber,

92 Seiten, 135g Papier, Umschlag 350g Karton, 16,90 Euro

*Das Blumenbuch ist Bestandteil  
unserer Print-Abonnements.*

Bestellen Sie hier:  
[www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch](http://www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch)



**SCHLESWIG-  
HOLSTEIN**

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN



## **Balkon – Toupet flog vom Kopf**

Manchmal schreibt das Leben seltsame Geschichten. So wollte ein Wohnungsbesitzer während eines starken Sturmes eine Markise auf seinem Balkon, die sich gelöst hatte, wieder befestigen. Doch kaum hatte er den Kopf nach draußen gesteckt, flog im Wind sein Toupet davon. Er forderte Ersatz von der Hausratversicherung. Das **Amtsgericht München (Aktenzeichen 261 C 29411/07)** entsprach dem nicht. Erstens habe der Mann das Haarteil nicht korrekt auf dem Kopf befestigt, was einer groben Fahrlässigkeit gleichkomme. Zweitens sei die Versicherung ohnehin nicht zuständig, denn sie hafte nur für Schäden im Gebäude.

## **Bitumenschindeln vom Dach**

Bei erheblichen Windstärken hatte es Bitumenschindeln vom Dach eines Hauses geweht. Die Eigentümerin der Immobilie beehrte von der Wohngebäudeversicherung eine Regulierung des Schadens. Doch sie wurde darauf hingewiesen, es habe sich um stark geschädigte Dachschindeln gehandelt. Das **Oberlandesgericht Koblenz (Aktenzeichen 10 U 1018/08)** maß dieser Tatsache jedoch keine große Bedeutung bei. Die Versicherung müsse trotzdem aufkommen, denn es gebe keine Verpflichtung für Hauseigentümer, ohne konkrete Anhaltspunkte das Dach regelmäßig überprüfen zu lassen.

## **Feuerwehr darf aufs Privatgrundstück**

Die Feuerwehr einer Gemeinde wusste im Katastrophenfall (Hochwasser) keinen anderen Weg, als die angestauten Wassermengen über ein Privatgrundstück in einen Fluss abzuleiten und so extrem gefährdete benachbarte Anwesen zu schützen. Dieses Vorgehen wollte der Eigentümer für die Zukunft vorsorglich gerichtlich untersagen lassen. Das **Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz (Aktenzeichen 1 A 11462/05)** ließ sich darauf nicht ein. Solche Ereignisse träten nicht allzu oft auf – und wenn, dann entspreche das praktizierte Vorgehen der Feuerwehr absolut den Bestimmungen des Brand- und Katastrophenschutzgesetzes.

## **Alu-Raffstores im Hagel**

Ein Hagelunwetter hatte Raffstores aus Alu, die vor den Fenstern an der Außenfassade eines Gebäudes angebracht waren, beschädigt, wenn auch nicht funktionsuntüchtig. Die Versicherung vertrat die Meinung, sie müsse lediglich die Kosten für die optische Wertminderung begleichen (ca. 1.300 Euro), während der Eigentümer eine vollständige Wiederherstellung (ca. 5.300 Euro) forderte. Das **Amtsgericht Stuttgart-Bad Cannstatt (Aktenzeichen 5 C 2962/08)** verurteilte die Versicherung zum teureren Austausch der Stores, denn der beschädigte Zustand sei dem Hausbesitzer nicht zuzumuten.

# Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

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





## Bauzaun weggeweht

Besonders gefährdet sind Immobilien während der (Um-)Bauphase, denn dann ist häufig alles längst nicht so verschnürt, vertaut und festgemauert wie nach der Fertigstellung. Wenn sich zum Beispiel wegen starker Windböen ein Bauzaun selbständig macht und auf ein geparktes Auto fällt, spricht nach Überzeugung des **Amtsgerichts München (Aktenzeichen 244 C 23760/11)** der Anscheinsbeweis für einen Fehler des Bauunternehmens. Die Firma habe alle Vorkehrungen dafür zu treffen, dass auch ein Sturm dem Zaun nichts anhaben kann.

## Sturm löst Dachziegel

Wer in besonders sturmträchtigen Gegenden wohnt, von dem werden schärfere Sicherheitsvorkehrungen erwartet. Das musste ein Grundstückseigentümer auf einer Nordseeinsel erfahren, von dessen Dach sich Ziegel gelöst und an einem benachbarten Hotel einen Sachschaden von 10.000 Euro verursacht hatten. Nach Ansicht des **Landgerichts Aurich (Aktenzeichen 3 O 1102/16)** hätte man angesichts der exponierten Lage des Anwesens das Dach jährlich auf seine Sturmfestigkeit überprüfen müssen.

## Müllcontainer gegen Auto geweht

Wenn ein Sommersturm tobt, dann sind auch Müllcontainer manchmal nicht mehr sicher. In Nordbayern wurde eine solcher Container von den Winden erfasst und gegen ein Auto geschleudert. Die Reparaturkosten betragen 2.500 Euro. Der Hauseigentümer wurde vom **Landgericht Coburg (Aktenzeichen 33 S 38/06)** trotzdem nicht zur Zahlung von Schadenersatz verpflichtet. Er habe durch das Betätigen der Pedalbremsen an dem Müllcontainer seine Verkehrssicherungspflichten erfüllt. Mehr müsse man von ihm nicht erwarten.

Dr. Ivonn Kappel

Führung / Kommunikation

## 65 Jahre faires Wohnen in Leipzig - WG „Lipsia“ eG feiert großes Jubiläum

Für die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG ist 2019 ein Jubiläumsjahr. Das Leipziger Unternehmen feierte im Oktober sein 65-jähriges Bestehen. „Nach 65 Jahren können wir feststellen, dass unsere Wohnungsgenossenschaft in Leipzig ein stabiler Vermieter mit einem gut sanierten Wohnungsbestand und bezahlbaren Mieten ist. Darüber hinaus bieten wir unseren Mitgliedern und Mietern zahlreiche Serviceleistungen und ein vielfältiges Genossenschaftsleben an. Diese Entwicklung haben wir unseren Mitgliedern, Vertretern und Mitarbeitern zu verdanken“, sagt Dr. Kristina Fleischer, Vorstandsvorsitzende der Lipsia. Als Großvermieter, Grundstückseigentümer und bedeutender Investor wird das Unternehmen auch zukünftig weiter investieren, um seinen aktuell 8.560 Mitgliedern – plus fast zehn Prozent seit 2010 – attraktiven Wohnraum zu sozial verträglichen Mieten und in einem gepflegten Umfeld zu bieten.



„Lipsia“ auch mit eigener Spareinrichtung. Foto: Lipsia

Die Wurzeln der Lipsia reichen bis zu den zahlreichen kleinen Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften (AWG) zurück, die sich ab dem Jahre 1954 aufgrund des Wohnraummangels auch in Leipzig gegründet hatten. Auch zwei „Stamm- oder Ursprungs-AWG“ der Lipsia gehörten dazu. In den 1960er Jahren schlossen sich viele AWG zusammen, im Falle der Lipsia fusionierten die AWG Empor, West und Südwest zur AWG „Stadt Leipzig“. Diese wandelte sich mit der politischen Wende in die heutige Wohnungsgenossenschaft eG. Der Name „Lipsia“ entstand aus Vorschlägen der Mitglieder.

Schon seit mehr als 40 Jahren hält Dieter Elstermann der Wohnungsgenossenschaft die Treue. Der 81-Jährige ist 1958 Mitglied geworden und erinnert sich noch gut an die bewegte Anfangszeit: „Wir haben hunderte Stunden Aufbauhilfe geleistet. Ausschachten, schippen, Rohre verlegen – alles passierte nach Feierabend und am Wochenende.“ Im Frühjahr 1961 konnte Dieter Elstermann in einen der Viergeschossiger in der Nikolai-Rumjanzew-Straße in Leipzig-Kleinzschocher einziehen: 2,5 Zimmer, 59 Quadratmeter, 36 Ost-Mark Miete. „Eine sehr schöne Wohnung, in der wir uns noch heute wohlfühlen.“

## Spareinrichtung

Was Dieter Elstermann an der WG „Lipsia“ eG besonders schätzt: Die Genossenschaft habe stets rentabel gearbeitet und beweise vielfach soziales Engagement, so der Senior, der über zwei Jahrzehnte selbst Mitglied im Aufsichtsrat war. Mit der 2002 gegründeten, hauseigenen Spareinrichtung hebe sich das Unternehmen zudem von der Vielzahl der Leipziger Wohnungsunternehmen positiv ab. Der Vorteil: Sanierungen, Modernisierungen und Neubauprojekte sind dadurch ohne Bankkredite möglich. Ende des Geschäftsjahres 2018 lag das Sparvolumen bei knapp 54 Millionen Euro.

Heute kümmert sich die Lipsia mit ihren 70 Mitarbeitern, davon sind vier Auszubildende, um **fast 8.000 Wohnungen im Leipziger Stadtgebiet. Rund 98 Prozent des Vermietungsbestandes sind saniert** – die letzte ofenbeheizte Wohnung wurde 1996 in der Antonienstraße in eine zentralbeheizte umgebaut. Die Durchschnittsmiete im sanierten Bestand beträgt derzeit **5,12 Euro je Quadratmeter** – wobei der Vorstandsbeschluss, Mieterhöhungen nur bei Modernisierungsmaßnahmen und Neuvermietung vorzunehmen, Bestandsmieten aber unangetastet zu lassen, weiterhin gilt.

Das Jubiläum wurde anlässlich des diesjährigen Haus- & Hof-Festes Ende August gewürdigt. Ein musikalischer Rückblick verwies auf die größten Meilensteine der vergangenen zwei Jahrzehnte – etwa die Gründung der Spareinrichtung (2002) sowie der Lipsia Bau und Sanierung GmbH (2006) oder den Bau der „Rosental-Terrassen“ in Leipzig-Gohlis (2008 bis 2011) –, als Überraschung wurde ein eigener „Lipsia-Song“ präsentiert. Doch die WG „Lipsia“ eG blickt auch mit viel Vorfreude nach vorn. Im Juni 2020 wird der „Lipsia-Turm“, das erste neue Nachwende-Hochhaus in Leipzig-Grünau, nach knapp zweijähriger Bauzeit fertiggestellt. Dann hat das Unternehmen den Leipziger Wohnungsmarkt um 60 neue, wertbeständige Wohnungen gestärkt.

Die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG wurde 1954 gegründet und ist eines der bedeutendsten genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen Leipzigs. Zu ihr gehören fast 8.000 Wohnungen im Bestand, davon über 3.000 im Stadtteil Grünau sowie eine hauseigene Spareinrichtung. Die Lipsia verwaltet über einen Vermögensverwaltungsvertrag weitere fast 1.400 Wohnungen der Wohnungsgenossenschaft „Elsteraue“ eG.

Red.



## Betriebskostenaktuell

Alles rund um die Wohnkosten

Ausgabe 61 | Oktober 2019



Marketing

# WWG Wetzlar und RUWO Rudolstadt! Beispiele, wie Wohnungswirtschaft und Pflegewirtschaft immer mehr zusammenwachsen.

Deutschland wird immer älter. Doch wie wollen die Menschen im Alter wohnen? Umfragen zeigen, dass die meisten im Rentenalter in ihren vertrauten vier Wänden bleiben möchten – mit der Option der ambulanten Betreuung. Die Wohnungswirtschaft hat inzwischen für die unterschiedlichen Anforderungen ihrer älteren Mieter bedarfsgerechte und auch bezahlbare Wohnformen entwickelt. Dafür setzt sie immer mehr auf die Kompetenz der Pflegewirtschaft. Wir stellen zwei Modelle vor.



Konzipiert und umgesetzt wurde die Website und auch die Broschüre von stolp+friends. Grafik: stolp+friends

Ab ins Pflegeheim? Dafür fühlen sich viele ältere Menschen noch zu fit. Fragt man die Statistik, so würden 57 Prozent der Deutschen mit 70 Jahren gerne in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus leben mit der Möglichkeit, professionelle Unterstützung zu erhalten. Nur eine Minderheit von 15 Prozent kann sich ein Leben im Pflegeheim oder in einer Seniorenresidenz vorstellen, was sicherlich auch an den Kosten liegen dürfte. Doch die Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen, die auch bezahlbar sind, übersteigt das Angebot bei weitem. Laut einer Studie des Pestel-Instituts Hannover werden bis zum Jahr 2040 rund 24 Millionen Menschen älter als 65 Jahre sein, denn die geburtenstarken Jahrgänge gehen nach und nach in Rente. Damit steige auch die Zahl der Pflegebedürftigen. Etwa sechs Millionen Senioren mehr als heute würden dann eine altersgerechte Wohnung benötigen, die sie sich aber von ihrer oft geringen Rente nicht leisten könnten, so die Wissenschaftler vom Pestel-Institut. Es drohe eine "graue Wohnungsnot." Etwa drei Millionen Wohnungen müssten bis 2030 zusätzlich gebaut oder altersgerecht umgebaut und mit staatlichen Zuschüssen von sechs Milliarden Euro gefördert werden, fordert daher das Pestel-Institut.

## Wohnangebot für Senioren ist wichtiges Marktsegment

Wohnungsbaugenossenschaften und kommunale Wohnungsbaugesellschaften spielen aus ihrer sozialen Orientierung heraus eine Vorreiterrolle bei der Versorgung älterer und pflegebedürftiger Menschen mit dienstleistungsgestützten und bezahlbaren Wohnungsangeboten. Hinzu kommt der wirtschaftliche Faktor: Auch die Wohnungswirtschaft hat ein Interesse daran, ihre älteren Mieter und Mitglieder in ihren Wohnungsbeständen zu halten, weil sie regelmäßig ihre Mieten zahlen und standorttreu sind. Mit bedarfsge-rechten Wohnangeboten für Senioren stärkt die Wohnungswirtschaft deshalb ihre Wettbewerbsfähigkeit in diesem wichtiger werdenden Marktsegment.

Die Modernisierung und der barrierefreie Umbau des Bestandes stehen dabei an erster Stelle, beim Neu-bau sind schwellenfreie Wohnungen und Aufzüge heutzutage ohnehin Standard. Alternative Wohnkonzept-e wie Mehrgenerationenwohnen, Senioren-WGs oder betreutes Wohnen in Seniorenanlagen werden bei den aktiven Älteren immer beliebter. Bezahlbar soll es sein, mit attraktiven Serviceangeboten und einer guten Versorgungs- und Infrastruktur in den Wohnvierteln. Für stärker pflegebedürftige Menschen stellt die Wohnungswirtschaft gemäß dem Prinzip "ambulant vor stationär" ebenfalls besondere Wohnangebote zur Verfügung. Dabei spielen natürlich auch die Kosten eine Rolle: Ein Platz in einer Wohngruppe mit 24-Stunden-Betreuung ist in der Summe immer noch preiswerter als ein Platz im Pflegeheim.

Um der Nachfrage nach integrierten Wohn- und Dienstleistungskonzepten gerecht zu werden, ist die Wohnungswirtschaft auf die Kompetenz der Pflegewirtschaft angewiesen. Umgekehrt benötigt die Pflege-wirtschaft die Immobilienkompetenz der Wohnungswirtschaft. Man könnte es so formulieren: Es wächst zusammen, was zusammengehört.

## Das Wetzlarer Modell: schneller und unbürokratischer Wohnwechsel

So wie bei der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH (WWG). Das kommunale Unternehmen bietet zum einen altersgerechte Wohnungen und zwei betreute Wohnanlagen an. Letztere befinden sich in der Innen-stadt und verfügen zusätzlich über einen Hausmeisterservice sowie über einen Ansprechpartner für orga-nisatorische Angelegenheiten und für die Vermittlung von Unterstützungsangeboten. Die soziale Betreuung stellt der Malteser Hilfsdienst sicher. Zum anderen ist die WWG gleichzeitig Vermieterin des Altenzent-rums und der Tagespflege. Diese besondere Konstellation versetzt sie in die Lage, ihren Mietern Leistungen dieser beiden Einrichtungen zur Verfügung zu stellen. Dazu gehören die Kurzzeitpflege und ein spezieller Wohnbereich für Demenzerkrankte. Der große Vorteil dieses Wetzlarer Modells ist, dass Mieter der WWG unbürokratisch und ohne Kündigungsfristen beachten zu müssen zwischen den einzelnen Wohnformen wechseln oder sie miteinander kombinieren können. "Damit möchten wir unnötige finanzielle Doppelbela-stungen für unsere Mieter vermeiden", sagt WWG-Geschäftsführer Harald Seipp. Denn oftmals seien viele ältere Menschen nicht in der Lage, beispielsweise das Altenzentrum und zusätzlich noch ein bis zwei Mo-natsmieten für ihre alte Wohnung zu bezahlen. Begünstigt wird dieses Wetzlarer Modell sicherlich durch eine besondere Personalunion: Harald Seipp ist nämlich nicht nur Geschäftsführer der WWG, sondern auch des Altenzentrums, beides sind städtische Unternehmen. Die Stadt verzichtet jedoch auf eine Gewin-nabschöpfung, so dass das Geld in die WWG reinvestiert werden kann.



WOHNEN IST EIN MENSCHENRECHT



Mit ihrem derart breit gefächerten, flexiblen Angebot für ältere und pflegebedürftige Menschen sei die WWG recht "fortschrittlich", meint WWG-Geschäftsführer Seipp. Die meisten Wohnungsunternehmen seien nur im Baubereich tätig. Zusätzlich zu den seniorengerechten Wohnformen bietet die WWG ihren Mietern in Kooperation mit der Diakonie Lahn Dill ein Beratungsangebot an. Die Wohnungsgesellschaft beteiligt sich an den Kosten für die Stelle eines Sozialpädagogen, der in persönlichen Krisensituationen weiterhilft. "Alle Angebote werden sehr gut angenommen", sagt Harald Seipp – Wetzlar ist schließlich geprägt von einem hohen Altersdurchschnitt. "Wir versuchen immer, der Nachfrage gerecht zu werden." Bei ihrem jetzigen Angebot wird es nicht bleiben. Die WWG denkt bereits über ein Neubauprojekt nach, für das sie technische, hauswirtschaftliche und pflegerische Services zur Verfügung stellen möchte – letztere vielleicht sogar mit einem Pflegedienst im Verbund mit dem Altenzentrum.

## Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

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



## Untermarke RUWO+: "Qualitätsiegel" für das ganze Wohnungsunternehmen

Ganz so weit ist die Rudolstädter Wohnungsverwaltungs- und Baugesellschaft mbH (RUWO) noch nicht. Neben barrierearmen und rollstuhlgerechten Wohnungen bietet sie eine von der AWO betriebene Begegnungsstätte und in Kooperation mit einem privaten Pflegedienst auch niedrighschwellige Betreuung an. So können die Mieter verschiedene Formen der Unterstützung im Alltag, einfache Handwerkerleistungen oder ein Mittagessenangebot in Anspruch nehmen.



Ein wichtiges Kommunikationsinstrument: das zielgruppengerechte Exposé für RUWO+. Grafik: stolp+friends

Mit ihrem aktuellen Projekt jedoch realisiert die RUWO erstmals ein Vorhaben, das gemessen an der Betreuungsintensität für das Wohnungsunternehmen ganz neu ist. Im Rahmen der Modernisierung der Trommsdorffstraße 10 richtet die RUWO in Zusammenarbeit mit einem privaten Pflegedienst zwei Wohngruppen für pflegebedürftige Menschen ein, die dort rund um die Uhr betreut werden. "Ich bin gespannt, wie sich das Projekt entwickeln wird", meint RUWO-Geschäftsführer Jens Adloff. "Wenn es sich bewährt, werden wir über weitere Angebote nachdenken." Er hat bereits eine Idee: die 24-Stunden-Betreuung sogenannter "austherapierter" Menschen. "Allerdings haben wir für diese Wohnform noch keinen Pflegedienst gefunden, der sich dazu bereit erklärt hat", so Adloff.

Die Kooperation mit Pflegediensten ist für ihn naheliegend, und auch für die Pflegedienste sei es vorteilhaft, mit Wohnungsunternehmen zusammenzuarbeiten. In der Trommsdorffstraße 10 befindet sich der häusliche Pflegedienst im selben Gebäude, so dass der Aufwand für die Fahrten zum Kunden entfällt.

Die zunehmende Kooperation zwischen Wohnungsunternehmen und Pflegediensten könne man seit etwa acht Jahren beobachten. Gab es früher punktuelle Angebote, so sei die Wohnungswirtschaft inzwischen mit den demografischen Herausforderungen gewachsen und hätte das Angebot für ältere und pflegebedürftige Menschen in Kooperation mit Pflegedienstleistern flächendeckend ausgeweitet. "Die älteren Menschen stationär zu betreuen, wäre auch viel zu teuer", meint Jens Adloff.



Jens Adloff, Geschäftsführer der Rudolstädter Wohnungsverwaltungs- und Baugesellschaft.  
Foto: RUWO

Den Umbau der Trommsdorffstraße 10 nutzt die RUWO gleichzeitig für die Einführung ihrer neuen Unterbeziehungsweise Servicemarke: RUWO<sup>+</sup> bündelt künftig alle Zusatzleistungen der Wohnungsgesellschaft, die über die originären Aufgaben rund ums Wohnen hinausgehen. Sie sind in sechs Themenbereichen zusammengefasst: Vor-Ort-Stützpunkte, besondere Wohnangebote, soziale Verantwortung, Quartiersleben, Stadtbildpflege und Servicequalität. Dank der Unterbeziehungsweise Servicemarke RUWO<sup>+</sup> werden diese zusätzlichen Aktivitäten zu einem unverwechselbaren Markenzeichen der Wohnungsgesellschaft. Gleichzeitig erzeugt RUWO<sup>+</sup> Aufmerksamkeit, hat einen hohen Wiedererkennungswert und macht die Leistungen der RUWO als Ganzes sichtbar. Auf diese Weise wird das Unternehmen durch das "Qualitätssiegel" RUWO<sup>+</sup> als fairer und verantwortungsvoller Vermieter wahrgenommen und sein Image in der öffentlichen Wahrnehmung gestärkt.

## Unterstützung durch Kommunikationsprofis von stolp+friends



Geschäftsführer des Altenzentrums und der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft: Harald Seipp. Foto: WWG

RUWO<sup>+</sup> ist das Ergebnis eines kreativen Dialogs zwischen RUWO und stolp+friends. In einem Workshop entwickelten die Osnabrücker Kommunikationsprofis für die Wohnungswirtschaft zusammen mit Mitarbeitern und Geschäftsleitung der RUWO ein Konzept für die Umsetzung und Gestaltung der neuen Unterbeziehungsweise Servicemarke. „RUWO<sup>+</sup> ist ein sehr schönes Ergebnis. Die Untermarke ist wichtig für die gesteigerte Wahrnehmung unserer Leistungen“, meint Geschäftsführer Jens Adloff. Als positiv empfindet er auch, dass Agentur-Chef Kay P. Stolp sich ganz auf die Vorstellungen der RUWO eingestellt habe. „Der gemeinsame Gedankenaustausch war zielführend, erkenntnisreich und hat auch noch Spaß gemacht“, so Adloff.

Auch der langjährige Kunde von stolp+friends, die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft, setzt seit einigen Jahren auf das wohnungswirtschaftliche Kommunikation-Know-how von stolp+friends. Die Spezialagentur für kommunale, genossenschaftliche und andere sozial orientierte Wohnungsunternehmen modernisierte die WWG-Website, auf der die Zielgruppe "Senioren" einen eigenen Bereich einnimmt. Dort sind die unterschiedlichen Angebote für ältere Menschen übersichtlich und sympathisch dargestellt und erklärt. Zusätzlich entwickelte das Team von stolp+friends eine zielgruppengerechte Informationsbroschüre. "Besonders die Broschüre hat geholfen, sie wird viel gelesen", sagt WWG-Geschäftsführer Harald Seipp. Eine verstärkte Zunahme von Bewerbungen über das Internet hat der Geschäftsführer ebenfalls beobachtet – was im Idealfall auf die neue Website zurückzuführen ist. Neben der Entwicklung und Umsetzung von Internetauftritt und Broschüre konzipiert, textet und gestaltet stolp+friends auch "Unter Nachbarn", das monatliche Mietermagazin der WWG. "Gerade diese Kombination aus Mietermagazin, Broschüre und Internet ist hilfreich, weil diese Formen der Darstellung sich gegenseitig verstärken." Harald Seipp: "Ich bin mit dem Ergebnis sehr zufrieden."

Christine Nagel ist Konzeptionerin und Texterin bei stolp+friends. Die Kommunikationsagentur aus Osnabrück entwickelt für Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland u. a. individuelle, zielgruppenorientierte Konzepte zur Marken- und Imageförderung, für die Mieter- und Mitarbeiterkommunikation sowie für kleine und große Neubauprojekte.

**Christine Nagel**



## WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

Der Pestel-Wohnmonitor 2019 liefert Antworten  
Gezielt und exklusiv für Ihre Region.

**JETZT ANFORDERN**



Soziales

## Nassauische Heimstätte lädt bei Vollmodernisierung in Wiesbaden-Biebrich Mieter regelmäßig zum Mittagstisch und ins Frühstückscafé ein

Es ist eine große Herausforderung für Mieter wie Mitarbeiter: Seit 2018 modernisiert die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ihre Bestände in Wiesbaden-Biebrich. 2018 und 2019 wurden jeweils 42 und 48 Wohneinheiten in der Breslauer Straße, Kreuznacher Straße und der Teplitzstraße vollmodernisiert, 2020 und 2021 werden weitere 36 Wohnungen in der Teplitzstraße 14 bis 18 und 24 Wohneinheiten in der Teplitzstraße 20 bis 22 in Angriff genommen. Für die von den Umbaumaßnahmen betroffenen Mieter bedeutet das eine große Belastung.



Schmutz und Baulärm entkommen, sich mit anderen Betroffenen austauschen: Das Angebot von Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt und Stadtteilzentrum Bauhof Biebrich kommt im Viertel gut an. Foto: UGNHWS / Joachim Keck

Die Nassauische Heimstätte und das Stadtteilzentrum Bauhof Biebrich des Caritasverbands Wiesbaden-Rheingau-Taunus e.V. bieten daher seit Beginn der Baumaßnahmen jeweils wöchentlich einen Mittagstisch und ein Frühstückscafé an. Die Mieter können so Schmutz und Baulärm für eine Weile entkommen – und darüber hinaus Beratung und Zuspruch erhalten oder sich einfach nur mit anderen Betroffenen austauschen. Die Resonanz ist gut: „Aus dem Angebot für die von den Modernisierungen betroffenen Mieter ist inzwischen ein Treffpunkt für alle Bewohner des Quartiers geworden, auch für die, die nicht in Wohnungen der Nassauischen Heimstätte leben“, sagt der zuständige Servicecenterleiter Michael Büttner. Die Essenskosten für die von der Modernisierung betroffenen Mieter übernimmt das Servicecenter, alle anderen Gäste müssen einen kleinen Obolus zahlen. „Wir wollen unsere Mieter unterstützen, unsere Mitarbeiter entlasten sowie Bauverzögerungen oder Baustopps vermeiden“, sind sich Michael Büttner und Bauleiter Franz-Rudolf Sandtner einig. „Beides ist uns in Zusammenarbeit mit der Caritas bislang sehr gut gelungen“, ergänzt Carmen Neumann-Hofmann aus dem Sozialmanagement der Nassauischen Heimstätte, die diese Kooperation auf den Weg gebracht hat und weiterhin betreut.

# Brand ?

## Einbruch

## Naturgefahren

# Leitungswasser- schäden

## Schimmelschäden

**Mehr Sicherheit für  
die Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft**



**SCHADEN  
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

**Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.**

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

**AVW Versicherungsmakler GmbH**

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

Tel.: (040) 2 41 97-0 | Fax: (040) 2 41 97-115

E-Mail: [service@avw-gruppe.de](mailto:service@avw-gruppe.de)

[www.avw-gruppe.de](http://www.avw-gruppe.de)

## Stadtteilzentrum BauHof ist zentrale Anlaufstelle für die Mieter

Der BauHof Biebrich ist als Stadtteilzentrum zuständig für das Quartiersmanagement und damit zentrale Anlaufstelle für alle Quartiersbewohner und idealer Partner für die Nassauische Heimstätte bei der sozialen Begleitung der Mieter.



Ansprechpartner für die betroffenen Mieter: (v. li.) Walter Barth (Leiter Stadtteilzentrum Bauhof Biebrich), Franz-Rudolf Sandtner (Bauleitung), Annette Eckl (Kundenbetreuung), Michael Büttnner (Leitung Servicecenter), Carmen Neumann-Hofmann (Sozialmanagement), Ronny Buono (Haus- und Siedlungsbetreuer) und Monika Engels (Stadtteilzentrum Bauhof Biebrich). Foto: UGNHWS / Joachim Keck

Das Team ist mit festen Ansprechpartnern vor Ort. Teilweise können Probleme bereits gelöst werden, indem Mieter in eine Übergangswohnung ziehen. Für die, die über das zusätzliche Dienstleistungsangebot des Servicecenters hinaus Hilfe benötigen, soll möglichst frühzeitig passende Unterstützung entwickelt werden. „Unsere Mitarbeiter helfen, soziale Härtefälle abzumildern bzw. zu vermeiden, sind eng mit Ämtern und Einrichtungen vernetzt und fördern die gegenseitige Nachbarschaftshilfe“, sagt Walter Barth, Leiter des Stadtteilzentrums. Neben Frühstück und Mittagstisch werden vor allem die Beratungsangebote in Anspruch genommen. Oft geht es um die enge Begleitung älterer Mieter beim Umzug, die gemeinsame Wohnungsbesichtigung, den Umgang mit eventuellen Baumängeln, die Klärung von Ansprüchen mit dem zuständigen Amt oder um Hilfe im Rahmen der Gesundheitsversorgung. „Wir wollen die Mieter miteinander in Kontakt bringen, ihre individuellen Bedarfe aufnehmen und bearbeiten und ihnen somit Ängste nehmen und zu ihrer Entlastung beitragen“, ergänzt Barth. Darüber hinaus können die Gäste auch das allgemeine soziale Angebot des BauHofs kennenlernen. Als Quartiersbüro wird hier für alle Stadteilbewohner viel geboten, zum Beispiel Sprachkurse, Hausaufgabenhilfe, Teenieangebote, Seniorencafé, allgemeine Sozialberatung oder Elterntreff und Kochwerkstätten.

## Energiesparende Wärmedämmung und neue Heizungsanlagen

Im Rahmen der Vollmodernisierung bekommen die Wohngebäude unter anderem eine energiesparende Wärmedämmung mit neuem Fassadenputz. Auch die oberste Geschoss- und die Kellerdecke werden gedämmt. Die Dacheindeckung wird erneuert, ebenso die Wohnungseingangstür, die Haustür, die Treppengeländer und die Fenster. Alle Mieter können sich auch über modern ausgestattete Bäder freuen, hier wird auch die Elektroinstallation erneuert. In vielen Fällen werden zudem größere Vorstellbalkone montiert. Gasbefeuerte Brennwertkessel versorgen die Bewohner zukünftig zentral mit Wärme und Warmwasser. Der Heizwärmebedarf lässt sich so um mehr als 50 Prozent senken.

**Frederik Lang**



Soziales

# Studie Auf gute Nachbarschaft: Mehrheit wünscht sich ein freundschaftliches Verhältnis – Sachsen und Schleswig-Holstein sind am geselligsten

„Auf gute Nachbarschaft“ – das scheint für den Großteil der Menschen in Deutschland mehr als nur eine lieb gemeinte Floskel beim Einzug zu sein. Wie eine repräsentative Umfrage im Auftrag von Vonovia – einem der führenden deutschen Wohnungsunternehmen – zeigt, findet der Wunsch nach einem freundschaftlichen Verhältnis zu den Nachbarn über alle gesellschaftlichen Gruppen hinweg breite Zustimmung. Beachtliche 80 Prozent der Befragten möchten zudem gelegentliche Gespräche mit den Anwohnern im Quartier führen. Die meisten Menschen schätzen also ein harmonisches Zusammenleben mit der Nachbarschaft. Für die Studie befragte das Meinungsforschungsinstitut Kantar EMNID bundesweit mehr als 1.000 Personen zu deren bevorzugtem Grad nachbarschaftlicher Nähe.

## Wunsch nach gelegentlichen Gesprächen

Aufteilung nach Alter



Alle Grafiken  
Kantar EMNID / Vonovia

## Gute Nachbarschaft ungeachtet der Demographie gewünscht

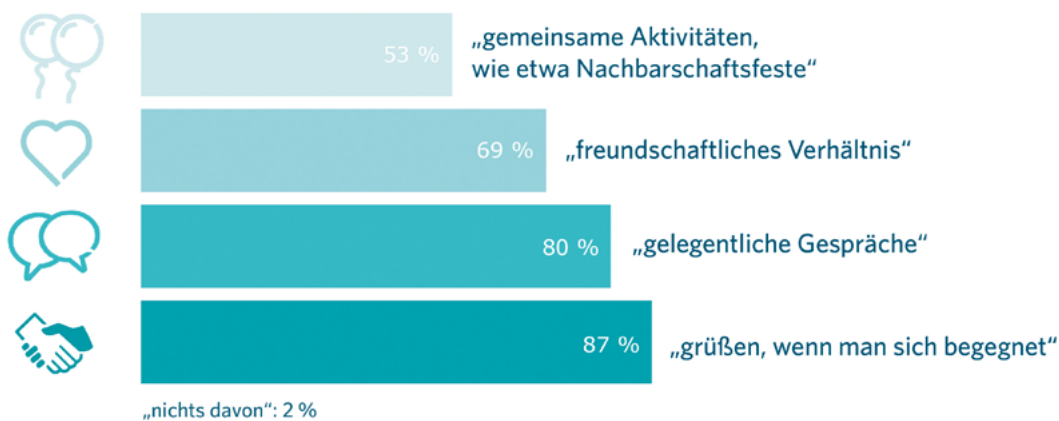
Ein gutes Verhältnis zu den Nachbarn will die Mehrheit der in Deutschland wohnenden Menschen – und zwar unabhängig sämtlicher demographischer Faktoren. So äußern 87 Prozent der Befragten den Wunsch, von den Nachbarn begrüßt zu werden, wenn man sich begegnet. Alters- oder geschlechterspezifische Unterschiede finden sich hierbei kaum. Erst wenn es um ein noch engeres Verhältnis zu den Nachbarn geht, sind leichte Abweichungen im Antwortverhalten zu erkennen. So steigt mit dem Alter der Befragten auch das Interesse an gelegentlichen Gesprächen mit der Nachbarschaft (74 % bei den 14- bis 29-Jährigen gegenüber

86 % in der Altersgruppe 60+). Drei von vier Senioren wünschen sich sogar ein freundschaftliches Verhältnis zu den Nachbarn (75 % gegenüber dem Durchschnitt von 69 %). Männer gaben unterdessen häufiger als Frauen an, ein freundschaftliches Verhältnis mit den Nachbarn pflegen zu wollen (73 % gegenüber 65 %).

## Gesellige Nachbarn – im Osten sowie im Westen

Während Alter und Geschlecht in der Vonovia-Studie einen eher geringen Einfluss auf den bevorzugten Grad nachbarschaftlicher Nähe haben, scheint der Wohnort eine gewichtigere Rolle zu spielen. In Sachsen (89 %) und Schleswig-Holstein (83 %) wünschen sich besonders viele Menschen ein freundschaftliches Verhältnis zu ihren Nachbarn. In Bayern (59 %), Hamburg (58 %) und Sachsen-Anhalt (52 %) gaben zwar bedeutend weniger Befragte den Wunsch nach einer solch engen Nachbarschaft zu Protokoll, jedoch immer noch mehr als jeder Zweite. Auch scheint der nachbarschaftliche Zusammenhalt in Städten mit einer Einwohnerzahl zwischen 5.000 und 20.000 Einwohnern besonders hoch zu sein. Überraschend hingegen: Gerade in kleineren Gemeinden – Ortschaften mit weniger als 5.000 Einwohnern – möchten die Menschen eher weniger Nähe zu ihren Mitbewohnern.

### Gewünschter Grad nachbarschaftlicher Nähe



## Studie mit positivem Gesamtergebnis

Insgesamt zeichnet die Studie ein weitaus positiveres Bild als es das Klischee des Nachbarschaftsstreits am Gartenzaun vermuten lässt. Ungeachtet von Alter, Geschlecht und Wohnort wünscht sich die Mehrheit der Menschen in Deutschland ein gutes – vielfach sogar ein freundschaftliches – Verhältnis mit den Nachbarn. Angefangen mit gegenseitigem Grüßen über gelegentliche Gespräche bis hin zu gemeinsamen Aktivitäten – Nachbarschaft steht für mehr als jeden Zweiten in Deutschland für ein harmonisches Miteinander.

**Niklas Gille**  
**Felix Haußmann**

## Über Vonovia

Vonovia bietet rund einer Million Menschen in Deutschland ein Zuhause. Die durchschnittliche Miete liegt bei 6,64 Euro pro Quadratmeter. Das Wohnungsunternehmen steht mitten in der Gesellschaft, deshalb haben die Aktivitäten von Vonovia niemals nur eine wirtschaftliche, sondern immer auch eine gesellschaftliche Perspektive. Vonovia beteiligt sich daran, Antworten auf die aktuellen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt zu finden. Das Unternehmen setzt sich ein für mehr Klimaschutz, mehr altersgerechte Wohnungen und für ein gutes Zusammenleben in den Quartieren. In Kooperation mit sozialen Trägern und den Bezirken unterstützt Vonovia soziale und kulturelle Projekte, die das nachbarliche Gemeinschaftsleben bereichern. Zudem beteiligt sich Vonovia an der im Moment besonders wichtigen gesellschaftlichen Aufgabe: dem Bau neuer Wohnungen.

Im Mittelpunkt des Handelns stehen die Kunden und ihre Bedürfnisse. Vor Ort kümmern sich Objektbetreuer und eigene Handwerker um die Anliegen der Mieter. Diese Kundennähe sichert einen schnellen und zuverlässigen Service. Zudem investiert Vonovia großzügig in die Instandhaltung der Gebäude und entwickelt wohnungsnahe Dienstleistungen für mehr Lebensqualität. Für Fragen im Zusammenhang mit Mietverträgen und Nebenkostenabrechnungen ist der zentrale Kundenservice über eine regionale Telefonnummer, per E-Mail, Fax, App oder postalisch erreichbar. Vonovia beschäftigt mehr als 10.000 Mitarbeiter, Vorstandsvorsitzender ist Rolf Buch.



## Mmh, Zuckerrohr ...

... das kleine süße Glück!

Für das größere Glück im Leben braucht Samir eine Schule und eine gute Grundbildung.

Sie können uns beim Schulbau helfen!

[www.deswos.de](http://www.deswos.de)



DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe  
für soziales Wohnungs- und  
Siedlungswesen e.V.

Spendenkonto DESWOS 660 22 21  
Sparkasse KölnBonn, BLZ 370 501 98



Soziales

# Tom Karst, der Kümmerer der WIRO, er baut den Pflegedienst des Rostocker Wohnungsunternehmens auf

29 Jahre jung, voller Ideen und Herzblut: Tom Karst ist der Pflegedienstleiter der neuen PIR - Pflege in Rostock GmbH. Der Rostocker bringt den Pflegedienst der WIRO in den nächsten Monaten an den Start.



Tom Karst ist der Leiter vom neuen Pflegedienst der WIRO. Foto: DOMUSIMAGES

Eigentlich hatte Tom Karst ein Studium der Medizin oder Psychologie im Sinn. »**Irgendwas mit Menschen.**« Bei seinem Freiwilligen Sozialen Jahr im Altersheim merkt er aber: »**Das ist genau mein Ding.**« Der Rostocker hört gerne zu, kümmert sich, findet schnell einen Draht. »Ich habe keine Berührungsängste.«

## Nichts Menschliches ist mir fremd

Er macht eine Ausbildung zum Alten- und Krankenpfleger, lernt viel übers Leben. Wie sagt man so schön: Nichts Menschliches ist mir fremd. „Ohne Herzblut und Menschenliebe ist man fehl am Platz,“ sagt er. „Ich weiß, wie anstrengend die Arbeit sein kann – und wie wichtig es ist, dass es im Hintergrund gut läuft.“

## Einmalige Chance

Der 29-Jährige will mitgestalten, macht Karriere im Sauseschritt: Nach der Ausbildung schiebt er die Qualifikation zum Pflegedienstleiter nach, leitet jahrelang ein 20-köpfiges Team. Dass er jetzt die WIRO-Pflege-tochter PIR mit aufbauen darf, ist eine einmalige Chance, sagt der Vater einer kleinen Tochter.

## Zeit und feste Ansprechpartner

Derzeit muss er sich noch um Papierkram kümmern: Vor dem Start kommen Pflegekonzept, Qualitäts- handbuch und viele Anträge. Sobald die Kranken- und Pflegekassen in den nächsten Monaten die Zu- lassung erteilen, folgt die nächste Hürde: Die Mannschaft aufbauen, mit Pflegekräften, Pflegehilfskräften, Betreuungs- und Hauswirtschaftskräften. Tom Karst ist guter Dinge. „Wir bieten gute Arbeitsbedingungen wie flexible Arbeitszeiten, Bezahlung nach dem TVöD-Tarif für Pflegeberufe.“ Aber er kennt die Branche: „Man hört so vieles aus der Pflege, von Zeitnot und gestressten Mitarbeitern.....“ **Das soll bei der PIR anders laufen.** So bekommen die Pflegefachkräfte feste Einsatzgebiete, damit die Kunden so oft es geht die- selben Ansprechpartner haben. Auch über zu wenig Zeit soll sich niemand beschweren. „Jeder Kunde hat andere Bedürfnisse, und wir haben viel Gestaltungsspielraum.“

Er erklärt, was nicht alle wissen: Über das Budget der Pflegekassen und den Entlastungsbetrag können kranke, behinderte und hilfsbedürftige Menschen nicht nur reine Pflegeleistungen vereinbaren. Auch Spa- ziergänge, kleine Ausflüge, Hilfe bei Einkäufen und im Haushalt oder einfach nur Zeit für Gespräche. Im Frühjahr soll der Pflegedienst starten.

**Dagmar Horning**

Wir bringen gute Zahlen

zum **Glänzen.**

Geschäftsberichte, Nachhaltigkeitsberichte,  
Pressearbeit



stolp+friends  
Immobilienmarketing  
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)



Personen

# EBZ-Umfrage: Wohnungswirtschaftler bewerten Attraktivität von Arbeitgebern – Wertschätzung wichtiger als das Gehalt

Kollegiale Zusammenarbeit und Wertschätzung am Arbeitsplatz ist für Beschäftigte der Wohnungswirtschaft wichtiger als ein konkurrenzfähiges Gehalt. Das hat eine Befragung der EBZ Akademie ergeben, der Branchen-Anbieter von Personalentwicklungskonzepten für Beschäftigte der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

## EBZ ARBEITGEBER-ATTRAKTIVITÄTSSTUDIE



### Gesamtauswertung 2019

#### Hauptindikatoren

|                         |                       |                   |                              |                           |                              |                        |                       |
|-------------------------|-----------------------|-------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Sinn und Nachhaltigkeit | Inspirierende Führung | Work Life Balance | Motivierende Arbeitsaufgaben | Attraktives Arbeitsumfeld | Wertschätzende Arbeitskultur | Lernen und Entwicklung | Angemessene Belohnung |
| 4,0                     | 4,3                   | 3,7               | 4,3                          | 3,8                       | 4,4                          | 4,1                    | 4,4                   |

#### Subindikatoren

|                                         |                                     |                            |                              |                                   |                                          |                              |                                          |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------|
| Mission mit gesellschaftlichem Auftrag  | Transformationale Führung           | Flexible Arbeitszeitsystem | Abwechslungsreiche Aufgaben  | Moderne Gebäudearchitektur        | Kollegiale Zusammenarbeit                | Talentmanagement             | Konkurrenzfähiges Grundgehalt            |
| 3,9                                     | 4,4                                 | 4,5                        | 4,4                          | 3,0                               | 4,6                                      | 4,3                          | 4,4                                      |
| Regionale Verankerung                   | Partizipation                       | Mobiles Arbeiten           | Projektorientiertes Arbeiten | Aktuelle technische Infrastruktur | Nachhaltige Zwischenmenschliche Kontakte | Lernen im Prozess der Arbeit | Variable Vergütungsbestandteile          |
| 3,8                                     | 4,2                                 | 3,5                        | 4,2                          | 4,2                               | 4,1                                      | 4,2                          | 4,4                                      |
| Dynamik und Innovation des Unternehmens | Veränderung durch die Führungskraft | Gesundheitsförderung       | Gestaltungsspielräume        | Kollaboratives Raumkonzept        | Zusammenarbeit im Team                   | Individuelle Entwicklung     | Individuelle Sozialleistungen            |
| 3,9                                     | 4,2                                 | 3,5                        | 4,3                          | 3,8                               | 4,5                                      | 4,0                          | 4,2                                      |
| Arbeitsplatzsicherung                   | Veränderung durch die Unt.-Leitung  | Flexible Teilzeitmodelle   | Individuelle Job-Passung     | Attraktive Arbeitsplatzgestaltung | Kultur der wechselseitigen Wertschätzung | Individuelle Karriereplanung | Immaterielle Wertschätzung durch Arbeit. |
| 4,6                                     | 4,2                                 | 3,6                        | 4,4                          | 3,8                               | 4,5                                      | 4,0                          | 4,5                                      |

Die gute Zusammenarbeit kam bei den Befragten auf Platz eins, Arbeitsplatzsicherheit auf Platz zwei, gefolgt von Zusammenhalt im Team und Wertschätzung durch Kollegen und den Arbeitgeber. Platz fünf: flexible Arbeitszeiten. Erst danach folgt das konkurrenzfähige Grundgehalt.

Weniger wichtige Faktoren waren demnach mobiles Arbeiten, Gesundheitsförderung und kollaborative Raumkonzepte. Junge Mitarbeiter von Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft, die beruflich aber aus einem anderen Wirtschaftsbereich kommen, haben zudem einen hohen Anspruch an inspirierende Führungskräfte und an ein modernes Führungsverständnis. Jüngere Mitarbeiter interessieren sich zudem für individuelle Entwicklung.

Die EBZ Akademie in Bochum hatte im Sommer 2019 insgesamt 839 Mitarbeiter von Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft befragt, welche Faktoren einen Arbeitgeber attraktiv machen. Dafür hatte die Akademie mit Professor Sascha Armutat vom Fachbereich Wirtschaft und Gesundheit der Fachhochschule Bielefeld ein Modell entwickelt, um die Attraktivität von Arbeitgebern zu bewerten.

Ergebnisse der Gesamtbefragung im Model „Arbeitgeberattraktivität“ (n=839)

Grafik: EBZ



## Fach-Experten schätzen gute Führung

Experten aus anderen Branchen, wie etwa Bauingenieure oder IT-Fachkräfte, legen allerdings mehr Wert auf das Gehalt, auf projektorientiertes Arbeiten und auf gute Führung. Auch ein Ergebnis der Befragung: Langjährigen Mitarbeitern sind Dynamik, Veränderung und Innovation weniger wichtig als Führungskräften, neuen Mitarbeitern aus anderen Branchen und Auszubildenden. Firmen, die Querdenker und Innovatoren anziehen wollen, haben hier besonderen Handlungsbedarf.

Damit liegt zum ersten Mal eine Untersuchung vor, die festhält, was speziell Mitarbeiter der Wohnungswirtschaft sich unter einem attraktiven Arbeitsplatz und einem attraktiven Arbeitgeber vorstellen. Ähnliche Studien gibt es bereits für andere Wirtschaftsbereiche; für die Wohnungswirtschaft ist dies die erste Untersuchung dieser Art.

## Hintergrund der Befragung

Auch in der Wohnungswirtschaft gestaltet sich die Suche nach den richtigen Mitarbeitern oft schwierig. Für Unternehmen wird es daher wichtiger, sich als attraktiver Arbeitgeber zu positionieren. Mit der Befragung hat die EBZ Akademie nun die entscheidenden Faktoren bestimmt. Damit müssen viele gängige Bewertungskriterien von Arbeitgebern in Frage gestellt werden.

## Bereiche Technik, Rechnungswesen und IT besonders betroffen

Die Gründe für die zunehmenden Schwierigkeiten, für alle Positionen im Unternehmen die richtigen Mitarbeiter zu finden, liegen in der demografischen Entwicklung, in den gestiegenen Ansprüchen auf Seiten der Unternehmen und der Bewerber. Insbesondere in den Bereichen Technik, Rechnungswesen und Informationstechnologie dauert es zunehmend länger, offene Positionen zu besetzen.

Die EBZ Akademie rät Unternehmen, die Besonderheiten der eigenen Arbeitsbedingungen zu kennen und die Vorlieben der entsprechenden Zielgruppe zu berücksichtigen. Zur Methode: Grundlage der Erhebung ist das neu entwickelte Arbeitgeberattraktivitätsmodell. Dieses bündelt die Faktoren, die die Attraktivität eines Arbeitsplatzes für eine bestimmte Gruppe von Mitarbeitern ausmacht.

Es basiert auf acht sogenannten Attraktivitätstreibern, die sich aus jeweils vier branchenspezifischen Attraktivitätsfaktoren speisen. Diese Faktoren wurden in einem mehrstufigen qualitativen Forschungsprozess identifiziert. Grundlage des Forschungsprozesses waren Literaturanalysen und Workshops mit Mitarbeitern aus der Branche.

Tobias Innig

Die detaillierten Befragungsergebnisse mit einer Aufschlüsselung nach unterschiedlichen Funktionen im Unternehmen, Rollen, Alter, Branchenzugehörigkeit sind in einem Whitepaper zusammengefasst.

Bei Interesse kontaktieren Sie gerne Bianca Skottki, die Ihnen Auskunft zu den Studienergebnissen erteilen und das Whitepaper kostenfrei zur Verfügung stellen kann: [b.skottki@e-b-z.de](mailto:b.skottki@e-b-z.de)



**LEITUNGSWASSERSCHÄDEN  
IN TROCKENEN TÜCHERN**

"Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße."  
Mieter aus Dortmund

Personen

## Ulf Lennermann wird neuer Geschäftsführer der WOBEGE Wohnungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Ulf Lennermann wird neuer Geschäftsführer der WOBEGE Wohnungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH. Er wird seine Tätigkeit zum 15. November 2019 aufnehmen. Die WOBEGE gehört zu den großen Berliner Unternehmen für die klassische WEG- und Hausverwaltung, sie betreut insgesamt rund 20.000 Immobilieneinheiten und weitere Geschäftsfelder. Das Unternehmen ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der STADT UND LAND.



Ulf Lennermann. Foto: Stadt und Land

Ulf Lennermann, geboren 1966 in Essen, verfügt über eine hohe immobilienwirtschaftliche Kompetenz, Fachexpertise in der WEG- und Fremdverwaltung, langjährige Führungserfahrung sowie ausgeprägte Kenntnisse der kommunalen Wohnungswirtschaft.

Der Immobilien-Ökonom (ebs) arbeitete seit Mitte der 1990er-Jahre in verschiedenen Führungspositionen für die GAGFAH (jetzt Vonovia AG), unter anderem als Bereichsleiter Immobilienmanagement. Im Jahr 2007 wechselte Ulf Lennermann als Prokurist und Abteilungsleiter Immobilienmanagement zur GESOBAU AG. Zuletzt war er Geschäftsführer der SWB Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH in Mülheim an der Ruhr

### Nachfolge von Petra Hildebrandt

Lennermann tritt die Nachfolge von Petra Hildebrandt an, die das Unternehmen zum 30. September 2019 verlassen hat. Seit 1998 trug sie

ganz wesentlich zum Aufbau der WOBEGE bei und prägte das Unternehmen über 20 Jahre maßgeblich – seit 2002 als Prokuristin und seit 2014 als Geschäftsführerin. Dabei gestaltete sie sowohl die Wachstumsphase als auch die Entwicklung der WOBEGE zum Dienstleistungsunternehmen für den STADT UND LAND-Konzern und für Dritte. Durch das große persönliche Engagement von Petra Hildebrandt hat sich die WOBEGE in den letzten Jahren am Markt etabliert.

### Frank Hadamczik