

# Innovation



Partner der  
Immobilienwirtschaft

# Partnerschaft, die Mehrwert schafft



## Machen Sie Ihre Immobilie fit mit einem zukunftsfähigen Netz.

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

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

Mehr zu den Produkten und zur Verfügbarkeit unter

**[vodafone.de/immobilienwirtschaft](http://vodafone.de/immobilienwirtschaft)**

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

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

The future is exciting.

**Ready?**

 **vodafone**

# Inhalt 4\_2018

## vdw intern

Neuer Verbandsdirektor	02
Verbandstag 2018	03
Lüneburger Erklärung	04
Wohnen in Stockholm	05
Messdienst in eigener Regie	06
Integrationskonferenz	08
Stadtgespräche	53
Namen und Nachrichten	54
Zur Person	58
Abschlussfeier	59
Rollstuhlgerechte Wohnungen	60

## Analysen

So wichtig ist Ausbildung	10
Interview mit EBZ-Chef Klaus Leuchtmann	12
Chancen der Digitalisierung	17
Sommerakademie	18
Starke Partner für Braunschweig	20
Führungsarbeit verlangt Fingerspitzengefühl	22
Gegen den Verkauf kommunaler Wohnungen	24
Koalitionsvereinbarung	26
Beleihungsmanagement	28
Wohnen im Alter	32
Grafik Schnelles Internet	38
Das besondere Foto	40
Neue Geschäftsmodelle	42
125 Jahre ESPABAU eG	46

## Titel

Die Klagen über die Messdienstleister, die sich hierzulande den Markt aufgeteilt haben, sind in der Wohnungswirtschaft zuletzt immer lauter geworden. Zeit also, die alten Zähler auf den großen Haufen der Geschichte zu werfen und die Dinge selbst in die Hand zu nehmen. Wie es die Baugenossenschaft im Landkreis Osnabrück getan hat, lesen Sie auf den Seiten 6 und 7.



Neuer Verbandsdirektor beim vdw Niedersachsen Bremen

# Dirk Gerstle wird Nachfolger von Heiner Pott



Der Verbandsrat des vdw Niedersachsen Bremen hat die Nachfolge von Verbandsdirektor Heiner Pott geregelt, der den vdw seit 2013 führt und aus Altersgründen ausscheidet. Staatssekretär a.D. Dirk Gerstle wird die Leitung des Verbandes am 1. Februar 2019 übernehmen.

„Der Verbandsrat ist überzeugt, mit Herrn Gerstle eine fachkundige und führungsstarke Persönlichkeit gefunden zu haben“, sagte Verbandsratsvorsitzender Andreas Otto.

Dirk Gerstle kennt die Branche nicht zuletzt aus seiner langjährigen Arbeit im Niedersächsischen Sozialministerium, in dem er bis 2013 unter anderem das Ministerbüro geleitet hat. Anschließend wechselte er nach Berlin und wurde Staatssekretär für Soziales und damit Amtschef in

der Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales im Land Berlin. Zuletzt war Gerstle Geschäftsführer der Berliner Werkstätten für Menschen mit Behinderung.

Dirk Gerstle ist 57 Jahre alt und verheiratet. Er hat drei erwachsene Kinder und lebt mit seiner Familie in Hildesheim.

Als Stellvertreter des Verbandsdirektors hat der Verbandsrat Carsten Ens gewählt, der diese Funktion künftig gemeinsam mit Heinrich Kleine Arndt ausüben wird.

Der vdw wird in dieser Konstellation auch künftig für Kontinuität in der wohnungspolitischen Interessenvertretung stehen und das wohnungswirtschaftliche Netzwerk von Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften pflegen und weiterentwickeln. ←

*„Kann man den Leuten nicht mal ehrlich sagen, dass die Chancen, mitten in Köln oder Frankfurt für fünf Euro Miete je Quadratmeter zu wohnen, gering sind?“*

Thomas Hegel, Vorstandsvorsitzender der LEG Immobilien  
(zitiert aus Frankfurter Allgemeinen Sonntagszeitung, 12. August 2018)



Festredner Prof. Dr. Sven Voelpel



Expertentreff: Gerd Prause,  
Antje-Britta Mörstedt, Joerg Wacha



Lüneburger Dreigestirn: Heiderose Schäfke,  
Ulrich Mädge, Karsten Bustorf



Politprominenz: Jens Deutschendorf,  
Frank Doods, Heiner Pott



# Politische Diskussionen beherrschen den Verbandstag

Mehr als 100 Mitgliedsunternehmen in Lüneburg vertreten / Vielfältiges Programm

**Lüneburg.** Die verfahrenere Situation an den Wohnungsmärkten war das meistdiskutierte Thema beim diesjährigen vdw-Verbandstag in Lüneburg. Sowohl in der Mitgliederversammlung als auch in der öffentlichen Veranstaltung und bei einem Pressegespräch (siehe nebenstehenden Text) hat Verbandsdirektor Heiner Pott die Landesregierung gedrängt, endlich auch eigene Mittel für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. „Es wird nicht reichen, nur das Geld vom Bund weiterzureichen. Sonst brennt irgendwann die Hütte.“

Fast 300 Teilnehmer hatten sich für den Verbandstag angemeldet. Zwei Tage lang standen Informationen und Gespräche rund um die Wohnungswirtschaft auf dem Programm. Im Ausstellungsbereich gaben verschiedene Firmen Auskunft über ihre neuesten Produkte und Dienstleistungen. Im Tagungssaal gaben sich Experten aus ganz unterschiedlichen Fachbereichen die Klinke in die Hand. Prof. Dr. Thomas Nern vom wohnungswirtschaftlichen Lehrstuhl in Holzminden gab einen Einblick in die Auswertungsmöglichkeiten soziodemografischer Daten, um etwa die Entwicklung von Quartieren noch besser steuern zu können. GdW-Präsident Axel Gedaschko, frisch von der Konstituierung der Baulandkommission in Berlin nach Lüneburg gereist, gab einen Überblick über die komplexe wohnungspolitische „Gefechtslage“ auf Bundesebene. Bemerkenswert, so Gedaschko, sei doch, dass die Fertigstellungs- und jetzt auch die Genehmigungszahlen rückläufig seien. Dieser Trend könne niemanden gefallen, der sich für mehr bezahlbaren Wohnraum einsetzt.

Bei der öffentlichen Veranstaltung betonte Verbandsratsvorsitzender Andreas Otto: „Die Wohnungswirtschaft hat Konjunktur.“ Verbandsdirektor Pott ergänzte: „Die Situation am Wohnungsmarkt ist derzeit das beherrschende Thema.“ Oberbürgermeister Ulrich Mädge hob die „soziale Bedeutung“ hervor, die eine gute und sichere Wohnraumversorgung für eine Gesellschaft habe. Frank Doods, Staatssekretär im Niedersächsischen Bauministerium, und Jens Deutschendorf, Staatsrat beim Bremer Bausenator, betonten die Wichtigkeit der landesweiten Wohnungsbau-Bündnisse. Deutschendorf nannte die Bremer Initiative „eine Erfolgsgeschichte“. Doods sagte, die Forderung des vdw, des Städtetages und anderer Bündnisteilnehmer nach mehr finanzieller Unterstützung durch die Landesregierung sei absolut nachvollziehbar. Im Festvortrag verwies Prof. Dr. Sven Voelpel auf die Folgen der demografischen Entwicklung und gab den Rat: „Jeder bestimmt selbst, wie alt man ist.“

In der Fachtagung berichtete Prof. Dr. Antje-Britta Mörstedt sehr unterhaltsam über die „Generation Z“, die auch bei der Nachwuchsgewinnung in der Wohnungswirtschaft im Fokus stehe. Jörg Wacha gab einen Vorgeschmack auf die vdw/VNW-Fortbildungsveranstaltung „Agiles Unternehmen“. Und Gerd Prause referierte über die Vorzüge von Holzbauweise im Wohnungsbau. Auch hierzu bietet der vdw im kommenden April eine vertiefende Fachtagung an.

**Der nächste Verbandstag findet am 3./4. September 2019 in Wilhelmshaven statt. ←**



# Bezahlbares Wohnen – JETZT!

vdw-Mitglieder verabschieden „Lüneburger Erklärung“ (Auszüge aus der Erklärung)

## Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit. Bezahlbarer Wohnraum wird immer knapper.

Der vdw und seine Mitgliedsunternehmen sind in Niedersachsen und Bremen Initiatoren von Bündnissen für bezahlbares Wohnen auf Länderebene und in einzelnen Kommunen. (...)

Im Jahr 2016 sank die Zahl der Sozialwohnungen in Niedersachsen auf 86 000. Bis 2025 werden niedersachsenweit weitere 52 100 Wohnungen aus der Bindung fallen. In dieser Entwicklung liegt ein gewaltiger sozialpolitischer Sprengsatz. In den Jahren 2016/2017 wurden in Niedersachsen nur rund 1000 öffentlich geförderte Mietwohnungen pro Jahr gebaut.

Bei der nun im Bündnis gemeinsam mit der Niedersächsischen Landesregierung erarbeiteten Neugestaltung der Wohnraumförderung zeichnen sich deutliche Verbesserungen ab, die von 2019 an Geltung erhalten sollen. Die Förderbeträge sollen angehoben und entsprechend der tatsächlichen Kostenentwicklung in den einzelnen Regionen flexibel und dynamisch angepasst werden. Die so dringend benötigte mittelbare Belegung kommt wieder stärker zum Tragen, und der Tilgungsnachlass wird nachhaltig erhöht. (...)

Problematisch ist und bleibt aber die Finanzierung der Wohnraumförderung für die nächsten Jahre, denn der Wohnraumförderfonds ist unter den neuen Förderbedingungen spätestens Mitte 2020 leer. Das Bündnis für bezahlbares Wohnen hat sich gemeinsam mit der Landesregierung das Ziel gesetzt, in den nächsten zehn Jahren 40 000 Sozialwohnungen zu bauen. Der jetzige Haushaltsplan des Landes sieht jedoch bisher keinen Mittelansatz für mehr sozialen Wohnungsbau vor. (...)

Der vdw fordert deshalb:

**>> Das Land Niedersachsen muss die zusätzlichen Wohnraumfördermittel in den nächsten Jahren bereitstellen.**

**>> Die ermittelten Themen im Bündnis für bezahlbares Wohnen müssen schnellstmöglich umgesetzt werden. Dazu zählen neben den Verbesserungen der Förderung die Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren und die Erleichterung bei Umbau und Aufstockungsmaßnahmen im Bestand ebenso wie die Konzeptvergabe von Grundstücken, die Abschaffung der Stellplatz-Richtzahlen und ein ganzheitliches Management auf Quartiersebene.**

**>> Im Bremen müssen die Förderbedingungen für den sozialen Wohnungsbau genau wie in Niedersachsen dringend verbessert werden.**

Die Mitgliedsunternehmen des vdw Niedersachsen Bremen mit ihren konstant niedrigen Mieten sind Garanten für bezahlbares Wohnen. Sie übernehmen seit vielen Jahren Verantwortung für Wohnungsbau, Stadtentwicklung und sozialen Ausgleich in Landkreisen, Städten und Gemeinden. Trotz schwieriger Rahmenbedingungen haben die vdw-Mitglieder in den vergangenen Jahren ihre Ausgaben für Neubau und Modernisierung bezahlbarer Wohnungen kontinuierlich gesteigert. (...) ←

**Bezahlbares Wohnen für alle Bevölkerungsschichten ist dringender denn je. Wir haben keine Zeit zu verlieren. Es ist Zeit zu handeln!**

## Göttinger Bündnis sagt 5000 neue Wohnungen zu



In Göttingen gibt es jetzt auch ein Bündnis für bezahlbares Wohnen. Oberbürgermeister Rolf-Georg Köhler hat zahlreiche Vermieter und Investoren an einen Tisch geholt und von ihnen die Zusage erhalten, bis 2030 in der Stadt 5 000 neue Wohnungen zu schaffen. Zur Unterzeichnung einer entsprechenden Erklärung war auch Bauminister Olaf Lies aus Hannover angereist. Er warnte davor, die Lösung der Krise am Wohnungsmarkt allein den Marktkräften zu überlassen. Köhler betonte: „Wir werden die Menschen in unserer Stadt mit der Entwicklung am Wohnungsmarkt nicht alleine lassen.“ ←

# Schulterschluss mit dem Städtetag



**Lüneburg.** Verbandsdirektor Heiner Pott und Lüneburgs Oberbürgermeister Ulrich Mädge haben in einer gemeinsamen Pressekonzferenz am Rande des vdw-Verbandstages Kritik an der Wohnungsbauförderung geübt. Beide for-

derten die Landesregierung in Hannover auf, deutlich mehr Geld für Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Pott und Mädge wiesen auf die Folgen hin, die sonst durch den eklatanten Mangel an bezahlbaren Wohnungen drohen: „Wir dürfen nicht zulassen, dass es am Wohnungsmarkt zu einer sozialen Spaltung unserer Gesellschaft kommt.“

Das Bündnis für bezahlbares Wohnen hat sich in seinen bisherigen Beratungen darauf verständigt, dass in den kommenden zehn Jahren insgesamt 40 000 neue Wohnungen mit Hilfe öffentlicher Förderung entstehen sollen. Dafür sind nach Einschätzung

von Pott mehrere hundert Millionen Euro seitens des Landes Niedersachsen nötig. Allerdings, kritisierte der vdw-Verbandsdirektor, seien im neuen Haushaltsplan des Landes bisher überhaupt keine weiteren Wohnraumfördermittel veranschlagt.

Mädge, der als Präsident des Niedersächsischen Städtetages ebenfalls Mitglied im landesweiten Bündnis für bezahlbares Wohnen ist, ergänzte: „Aus meiner Sicht ist es fünf nach zwölf. Wenn nichts passiert, riskieren wir ein Auseinanderbrechen der Gesellschaft. Und wir müssen bedenken, dass es bei Bauvorhaben vom Beginn bis zur Fertigstellung eineinhalb Jahre dauert – deshalb benötigen wir die Mittel jetzt und nicht erst 2020.“

Neben der öffentlichen Wohnraumförderung richtet sich die Kritik des vdw insbesondere an die derzeitigen Rahmenbedingungen, die den Wohnungsbau drastisch verteuern. Verbandsdirektor Pott wies auf zu teures Bauland, zu geringe Kapazitäten im Bauhandwerk, vermehrte technische Vorgaben und lange Planungs- und Genehmigungszeiten hin: „Unserer Branche werden immer mehr Hürden in den Weg gestellt. Wir brauchen deswegen keine Mietpreisbremse, sondern eine Baukostenbremse!“ ←

## Blick über den Tellerrand

Verband zum Erfahrungsaustausch in Stockholm

**Hannover/Bremen.** Wer sich über die Verhältnisse auf den hiesigen Wohnungsmärkten beklagt, sollte unbedingt nach Stockholm reisen: Dort ist alles noch viel schlimmer. Ein Beispiel, das den 25 Unternehmensvertretern aus dem vdw-Verbandsgebiet auf ihrer Studienreise begegnet ist, zeigt das ganze Dilemma: Die Wohnungsgenossenschaft SKB Stockholms Kooperativa Bostadsförening – ohnehin die einzige nennenswerte Wohnungsgenossenschaft Schwedens – verfügt über 8 000 Wohnungen. Auf der Warteliste stehen aber 80 000 Personen, die teilweise mehr als 30 Jahre auf eine Genossenschaftswohnung in Stockholm warten und dafür auch noch eine jährliche Gebühr in Höhe von rund 25 Euro zahlen.

Karl Törnmarck vom Verband der kommunalen Wohnungswirtschaft SABO benannte beim Empfang im Verbandshaus die wesentlichen Probleme, die dazu geführt haben, dass Angebot und Nachfrage insbesondere im Einzugsbereich Stockholms mit seinen rund 2,5 Millionen Einwohnern derart auseinanderdriften: hohe Baukosten, wenig Bauland, ausgeschöpfte Kapazitäten im Handwerk, geringe Renditeaussichten. Das klingt sehr vertraut und dennoch offenbarte sich ein großer Unterschied: Es gibt in Schweden überhaupt keine öffentliche Wohnraumförderung wie beispielsweise in Deutschland. Ohne dieses Steuerungselement und aufgrund des ohnehin hohen Preisniveaus in Schweden wird



Wohnen zu einem sehr kostspieligen Unterfangen. Mietpreise im Neubau von 20 Euro und mehr pro Quadratmeter (allerdings sind das in Schweden Warmmieten) sind keine Seltenheit. Streng reguliert sind auch die Stellplatzangebote, mitunter kommt ein Platz auf drei Wohnungen. Monatlicher Mietpreis: bis zu 250 Euro.

Neben den teuren innerstädtischen Lagen gibt es aber auch Vororte mit großem Entwicklungsbedarf. So kümmert sich das private Wohnungsunternehmen „Einar Mattsson“ um das Quartier Hjulsta, eine knappe halbe Stunde mit dem Bus von der Altstadt Stockholms entfernt. Björn Schenholm erläuterte der interessierten vdw-Delegation zahlreiche kleinere und größere Maßnahmen, mit denen das Viertel, in dem Menschen aus vielen Ländern leben, Stück für Stück aufgewertet wird. Unter anderem gab es einen international besetzten Workshop, in dem ein Beleuchtungskonzept fürs Quartier entwickelt und umgesetzt wurde.

Beeindruckt zeigte sich die Reisegruppe neben dem großen sozialen Engagement in den Wohnungsverwaltungen auch vom hohen Serviceanspruch. Darüber hinaus war insbesondere bei „Einar Mattsson“ der angstfreie Blick auf digitale Entwicklungen bemerkenswert. ←



# Baugenossenschaft nimmt Messdienst in die eigenen Hände

**Bersenbrück.** Getreu dem selbstbewussten Motto „Was die großen Abrechnungsdienstleister können, schaffen wir auch!“ hat die Baugenossenschaft Landkreis Osnabrück eG das Ablesen von Verbrauchszählern selbst in die Hand genommen und dafür die BGLO GmbH – Messtechnik gegründet. Die scheinbar allmächtigen Messdienstleister sind in der Unternehmensgruppe Baugenossenschaft mithin abgelöst. Sukzessive werden die vorhandenen Verträge gekündigt und die Anlagen der Genossenschaft auf die eigene Messtechnik umgerüstet. Vorstand Werner Hesse ist mit dem bisher Erreichten sehr zufrieden: „Wir haben bislang mehr als 3350 Funkzähler montiert. Unsere Mieter haben dadurch viele Vorteile und vor allem eine deutliche Kostenentlastung.“

Der Reihe nach: Das Projekt begann im April 2013 mit dem erklärten Ziel, den eigenen Immobilienbestand bis einschließlich 2019 entsprechend umzurüsten. Zunächst wurden die eigenen Techniker der BGLO GmbH durch die Firma QUNDIS, einen Messgerätehersteller aus Erfurt, geschult. Es wurde eine Abrechnungssoftware installiert. Werkzeuge und die notwendige Hardware für Montage und Programmierung der Messgeräte wurden angeschafft, anschließend begann der Umstellungsprozess. Im September 2016 sattelte man auf eine neue Abrechnungssoftware AbSys um. Das Programm optimierte u.a. die Prozesse erheblich und ist kompatibel mit der wohnwirtschaftlichen Software Wodis Sigma. Ergänzt wird es von dem Programm BTS Portal, das unter anderem die Darstellung und Erfassung respektive automatische Einlesung der aktuellen Zählerstände im Wohnungsabnahme-/übergabeprotokoll in Echtzeit ermöglicht. Dritte Komponente ist das casavi Kundenportal, eine App, die die Kommunikation mit dem Mieter über eine digitale Plattform steuert. Neben der Einsicht in Dokumente wie Betriebskostenabrechnung, Mietvertrag, Hausordnung, Energieausweis sowie weiterer Mitteilungen können sich die Mieter am PC oder an ihren mobilen Endgeräten lau-

fend auch über ihre individuellen Zählerstände und Verbrauchsverläufe informieren, Schadensmeldungen mit Fotos absenden und auch das „Digitale Schwarze Brett“ nutzen. Weiterhin sind digitale Nachbarschaftsnetzwerke über die App zu erreichen.

Die Umstellung der Messtechnik verlief wie folgt: Nach einer Bestandsaufnahme der vorhandenen Zähler und Abrechnungsunterlagen wurde die „neue Ära“ bei der Genossenschaft Schritt für Schritt umgesetzt. Termine mit Bewohnern mussten vereinbart werden, um die neuen Zähler zu montieren, dokumentiert mit Hilfe der AbSys-App auf einem Tablet. Die Auftragsdaten wurden verschlüsselt an den Server im eigenen Haus gesendet und dort über AbSys eingelesen und gleichzeitig mit dem Betriebskostenmodul von Wodis Sigma synchronisiert. Anschließend wurde die Funkanlage final über das Internet in Betrieb genommen. Seitdem funktionieren die automatisierte Auslesung der Zähler (zwei Mal im Monat), das automatisierte Einlesen in das Abrechnungsprogramm sowie die Übertragung zur weiteren Verwendung in das BTS Portal sowie ins casavi Kundenportal.

Begleitet wurde die Umstellung von der SMARVIS GmbH. Das Erfurter Unternehmen konzipiert und entwickelt Integrated Smart-Metering-Lösungen und ist Tochter der QUNDIS GmbH. Die BGLO GmbH – Messtechnik montierte bei der Umrüstung funkgestützte Kaltwasserzähler, Warmwasserzähler, Wärmemengenzähler, Heizkostenverteiler und Splitzähler sowie die AMR Funktechnik (Automated Meter Reading).

Projektleiter Leo Steinle weist darauf hin, dass neben dem eigenen Bestand inzwischen auch viele Immobilien in der Fremdverwaltung sowie Wohnhäuser verbundener Wohnungsgenossenschaften bzw. von Eigentümergemeinschaften sowie von Dritten umgerüstet worden sind. Hierfür liefert die BGLO GmbH – Messtechnik nach erfolgter Umstellung fortan jährlich die entsprechenden digitalen Verbrauchsabrechnungen.





Verbraucher-  
Anmeldung per Fern



Die Vorteile der Umstellung liegen für Vorstand Hesse und Projektleiter Steinle auf der Hand: „Wir sind erheblich flexibler geworden und profitieren von kurzen Dienstwegen und Zugriffszeiten. Die Daten bleiben im Unternehmen und können allein schon dadurch wesentlich effizienter und eigenbestimmt weiter verarbeitet werden. Wir können systemseitig laufend eine unterjährige Selbstkontrolle der Zähler auf Funktion und Plausibilität durchführen und somit etwaige Schäden und Störungen rechtzeitig erkennen und beheben.“ Noch mehr profitieren allerdings die Mieter: „Es ist für sie günstiger, transparenter, und der Service und Mehrwert ist natürlich auch viel besser.“ ←



Vorstand Werner Hesse



Leo Steinle

Bei Interesse, Fragen oder Anregungen zum Artikel steht Leo Steinle gerne unter 05464 967 07-31 oder per E-Mail [leo.steinle@bglo.de](mailto:leo.steinle@bglo.de) zur Verfügung.

**Wichtige Links:**

<https://bglo.de/>

<http://absyswin.de/>

<http://bts-software.de/>

<https://casavi.de/>

<https://smarvis.de/>

## vdw-Mitglieder beim Tag der Architektur

**Hannover/Bremen.** Für den Tag der Architektur Ende Juni hatten die Architektenkammer in Niedersachsen und in Bremen wieder rund 100 Bauvorhaben ausgewählt, die für interessierte Besucher ihre Türen öffneten. Darunter waren wie in den Vorjahren auch einige Projekte, die von vdw-Mitgliedsunternehmen realisiert worden sind.

In Bremen zeigte die GEWOBA ihr Passivhaus in Findorff. In Bremerhaven war das sogenannte Spiralenhaus der STÄWOG im Soziale-Stadt-Gebiet Wulsdorf zu sehen. Das Studentenwerk Hannover präsentierte das Wohnhaus „Klaus Bahlsen“. Mit der

Wohnanlage St. Nikolai-Quartier im Stadtteil Limmer war der Spar- und Bauverein Hannover im Ausstellungskatalog vertreten. Das Immobilienunternehmen Gundlach zeigte die Seelhorster Wohnhöfe. 40 barrierearme und barrierefreie Wohnungen hatte die Wohnungsgenossenschaft Heimkehr im Stadtteil Bothfeld realisiert. In Hildesheim-Drispensedt war der Energiespeicher zu besichtigen, der dem Stadtteilerneuerungsprozess ein weithin sichtbares Merkmal verleiht. Und schließlich gewährte die Lehrter Wohnungsbau GmbH einen Einblick in das Neubaugebiet „Quartier 14“. ←

# Ministerpräsident Weil spricht sich für „Spurwechsel“ aus

Integrationskonferenz „Wohnen und Leben“ knüpft an Veranstaltung vor zwei Jahren an



**Hannover.** Als Reaktion auf den Zustrom von Flüchtlingen ist 2016 das Bündnis „Niedersachsen packt an!“ aus der Taufe gehoben worden. Neben zahlreichen Institutionen und vielen auch prominenten niedersächsischen Bürgern ist auch der vdw seit Beginn an dabei. So kam es zu der Zusammenarbeit unter anderem mit der Landesregierung vor zwei Jahren für die Integrationskonferenz „Wohnen und leben“ zustande. Was ist seitdem geschehen, wo stehen wir in Niedersachsen in Sachen Integration von Migranten etwa auf dem Wohnungsmarkt? Diese Fragen standen nun in der Nachfolgekonferenz auf dem Programm.

Mit einer engagierten Rede wurde die Veranstaltung im Alten Rathaus von Hannover von Ministerpräsident Stephan Weil eröffnet. Weil ließ keinen Zweifel daran, dass zwar noch längst nicht alle Probleme im Zusammenhang mit dem massenhaften Zuzug von Menschen aus Syrien, Afghanistan, den zentralafrikanischen Staaten und vielen mehr behoben sind. Andererseits dürfe man

sich auch nicht die vielen Erfolge bei der Integration kleinreden lassen. Weil plädierte für den „Spurwechsel“ und erhofft sich natürlich auch von zahlreichen lokalen Akteuren Unterstützung nicht zuletzt bei der Versorgung mit Wohnraum.

In zwei informativen Diskussionsrunden wurde deutlich, dass die Frage nach mehr bezahlbarem Wohnraum allen unter den Nägeln brannte. Für die Wohnungswirtschaft machte Lorenz Hansen, Geschäftsführer von Gundlach Immobilien, deutlich, dass es dringend gelingen müsse, die Baukosten zu senken, will man künftig überhaupt noch bezahlbaren Wohnungsneubau realisieren können. Und Karin Stemmer, Vorstand der Braunschweiger Baugenossenschaft, schlug Staatssekretär Frank Doods vor, sich dafür einzusetzen, in mehreren niedersächsischen Kommunen Quartiersmanager einzusetzen, um die Strukturen vor Ort zu entwickeln und zu stärken. ←

Neues vdw-Mitglied

## HaseWohnbau

**Bersenbrück.** Die Samtgemeinde Bersenbrück hat mit der HaseWohnbau GmbH & Co. KG ein eigenes Wohnungsunternehmen gegründet. Als Geschäftsführer fungiert Samtgemeindegemeindevorstand Dr. Horst Baier. Aktuell verfügt die Gesellschaft über sechs

Bestandsimmobilien. Zehn Neubauprojekte sind in der konkreten Planung; im nächsten Jahr sollen die ersten davon bezugsfertig sein. Mit der Gründung hat die Samtgemeinde auf die ungebrochene Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum reagiert.

Der vdw-Verbandsrat hat dem Antrag aus Bersenbrück zugestimmt und die HaseWohnbau (Bersenbrücker Straße 6, 49557 Ankum) als neues Mitglied aufgenommen. ←



# Wir bringen Menschen in und zwischen Gebäuden von A nach B

Sicher, einfach und bequem

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



# Wie man lernt, **gegen den Strom** zu schwimmen

Kann man Auszubildenden unternehmerisches Denken und das Infragestellen von althergebrachten Strukturen beibringen?

**Hamburg/Hannover.** Langsam hebt der Motorsegler ab. Meter um Meter gewinnt das kleine leuchtend orange Flugzeug an Höhe. Noch im Steigflug setzt es zu einer Rechtskurve an. Wenig später, die Maschine fliegt bereits über der Nordsee, verschwindet sie aus den Augen des am Boden stehenden Beobachters.

In dem Flugzeug sitzt Jessica Radtke neben ihrem Flugtrainer. Was man vom Boden aus nicht erkennen kann: Die Auszubildende von der Teterower Wohnungsgesellschaft hat in dem kleinen Motorsegler längst das Ruder übernommen und steuert den „Heubacher-Falke“ mit sanften Bewegungen.

„Als erstes ging es darum, die Angst zu überwinden und den Steuerknüppel selbst in die Hand zu nehmen“, wird die junge Frau später berichten. Aber schneller als sie dachte, findet sie Gefallen daran. „Natürlich war es ein Gefühl der Freiheit, zu fliegen“, erzählt sie. „Aber das Flugzeugsteuer in der Hand zu haben, bedeutete, Verantwortung für Menschenleben zu übernehmen.“

## Die „soft skills“ stehen im Mittelpunkt

Die Teilnahme an der gut eine Woche dauernden „Lerninsel Juist“ mit der Möglichkeit, einen Flugschein abzulegen, ist eine einmalige Gelegenheit für junge Auszubildende aus Wohnungsunternehmen, die dem vdw und dem VNW angehören. Genauso wie beim Kieler Immobiliendialog – hier machen die Teilnehmer einen Segelschein – steht hier das Training der sogenannten soft skills im Mittelpunkt.

„Es geht bei den Veranstaltungen in Kiel und auf Juist nicht in erster Linie um fachliche Ausbildung“, sagt VNW-Bildungsreferent Andreas Daferner. **„Wir wollen die jungen Leute unterstützen, Verantwortung zu übernehmen, Selbstbewusstsein zu entwickeln und zugleich ihre sozialen und methodischen Kompetenzen zu fördern.“**



Im Mittelpunkt der Seminare und Übungen steht, die eigene Persönlichkeit zu prägen, im Team zu arbeiten und sich in schwierigen Situationen zu behaupten. **„Vielleicht wird aus den jungen Menschen später einmal eine Führungskraft.“** Kiel und Juist sollen wichtige Schritte dorthin sein.“

Mancher Vorstand oder Geschäftsführer eines Wohnungsunternehmens sieht diese Veranstaltungen mit Skepsis. Den einen stören die Kosten, andere die Tatsache, dass der Auszubildende einige Tage nicht im Unternehmen arbeitet. Wieder andere glauben, dass die jungen Menschen sich nur ein paar schöne Tage machen.

## Im ländlichen Raum werden die Azubis knapp

Dabei ist es – vor allem außerhalb der Metropolen – längst nicht mehr so, dass Auszubildende bei den Wohnungsunternehmen Schlange stehen. „Noch würde ich die Situation als gut beschreiben“, berichtet Daferner. **„In einigen Regionen geht die Zahl der Bewerber allerdings bereits zurück. Sowohl von der Anzahl als auch von der Qualität der Bewerber her.“**

Hier und da falle es den Unternehmen bereits schwer, von den Bewerbern eine geeignete größere Auswahl an Kandidaten zu Bewerbungsgesprächen einzuladen, fügt Daferner hinzu. Die Ausbildung zur Immobilienkauffrau oder zum Immobilienkaufmann konkurriere zusehends mit den Universitäten und Fachhochschulen.

Jörk Brand von der Berufsschule Hamburg verweist auf den positiven „Standortfaktor Hamburg“. Die Attraktivität der Hansestadt gebe derzeit noch genügend Bewerber her. Das liege auch daran, dass klassische Ausbildungsberufe bei Banken und Versicherungen Imageprobleme hätten. Hinzu komme, dass die Wohnungsunternehmen der Hansestadt „hamburgspezifisch“ denken und in großer Zahl ausbilden würden. „Die SAGA ist zum Beispiel eines des größten Hamburger Ausbildungsunternehmen.“

Daher habe man in diesem Jahr leicht steigende Anmeldezahlen verzeichnen können, sagt Brand. Die wohnungswirtschaftlichen Verbände wie VNW und vdw hätten daran einen großen Anteil. Das ändere aber nichts daran, dass die Unternehmen sich stärker als bisher um den einzelnen jungen Menschen kümmern müssten, fügt Brand hinzu. „Vor allem im ländlichen Raum gehen die Ausbildungszahlen deutlich zurück.“

## Image der Wohnungswirtschaft hat sich verbessert

Von Vorteil sei, dass sich das Image der Wohnungswirtschaft verbessert habe. „Mehr Leute wollen den Job gern machen, weil sie Perspektiven sehen.“ So arbeiten in der Branche eben nicht nur Kaufleute, sondern auch Architekten oder Handwerker. Hinzu kommt, dass die Jobs bei Wohnungsunternehmen als sicher gelten. „Das spielt für junge Menschen, zumal wenn sie eine Familie gründen wollen, eine nicht zu unterschätzende Rolle.“

vdw-Bildungsreferent Karsten Dürkop verweist darauf, dass viele vdw-Unternehmen Mitglied im Ausbildungsförderverein FAI seien und hier besonders die schulische Ausbildung unterstützen oder bei der EDV- und Präsentationsausstattung in den Klassenräumen helfen würden. „Zudem begrüßen sie die Nähe zu den Berufsbildenden Schulen Springe.“ Der Verband wiederum sei bei Fragen rund um die Ausbildung einer der wichtigsten Ansprechpartner.

Auch Jörk Brand lobt die enge Zusammenarbeit mit den Ausbildungsunternehmen. Die Berufsschule wisse, dass sie die Betriebe unterstützen müsse, den Unternehmen wiederum sei die Bedeutung der Lernortkooperation klar. „Es ist ein Geben und Nehmen zum gegenseitigen Vorteil.“

## Es mangelt an unternehmerischem Denken

Trotzdem steht nicht alles zum Besten, wenn es darum geht, Nachwuchs für Wohnungsunternehmen auszubilden. Eine Studie des in Bochum ansässigen Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) ergab, dass viele Unternehmen bei ihren Sachbearbeitern und Führungskräften unternehmerisches Denken vermissten.

Das sei zwar nicht allein ein Problem der Wohnungswirtschaft, sagt EBZ-Chef Klaus Leuchtmann. „Allerdings wird dieser Mangel an unternehmerischem Denken in unserer Branche auch durch das Geschäftsmodell befördert.“ Der Wettbewerbsdruck sei nur in wenigen Regionen sehr hoch und Veränderungen am Markt hätten in der Regel eine lange Vorlaufzeit. Entscheidend für den Mangel sei jedoch die Unternehmenskultur.

Leuchtmann plädiert dafür, die Eigeninitiative der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu fördern. **Man müsse bei ihnen „die Bereitschaft zur Neugier wecken und diese ermuntern, neue Wege zu denken und zu gehen“.** Es gehe um das Infragestellen von althergebrachten Strukturen. „Wie lassen sich Routinetätigkeiten automatisieren? Müssen wirklich so viele Reports geschrieben werden, die am Ende kaum einer liest?“

## Lernen durch Erleben

Auszubildende, so sieht es Klaus Leuchtmann, müssten bereits während ihrer Ausbildung „in diese Richtung hin“ geprägt werden. „Dort sollten sie ermuntert werden, Prozesse und Strukturen in Frage zu stellen.“ Zudem sei es sinnvoll, den

Auszubildenden von Anfang an die Verantwortung für Projekte zu übergeben. „Sie lernen die Projektorganisation und werden dazu gebracht, eigenständig Lösungsvorschläge zu entwickeln.“

Jessica Radtke hat dieses „Lernen durch Erleben“ auf der Insel Juist eine Menge gebracht. Selbstbewusster sei sie geworden, erzählt sie. „Manche Sachen würde ich heute anders, kreativer machen.“ Sie würde sich mit Klaus Leuchtmann gut verstehen. ←



**Ansprechpartner für Lerninsel, Ausbildung, Personalentwicklung und Sommerakademie:**

vdw: Karsten Dürkop, Referat Bildung/FAI/Multimedia/Statistik  
Tel.: 0511 12 65-126

**E-Mail: [k.duerkop@vdw-online.de](mailto:k.duerkop@vdw-online.de)**

VNW: Andreas Daferner  
Referat Bildung, Tel.: 040 520 11-218

**E-Mail: [daferner@vnw.de](mailto:daferner@vnw.de)**



#### KLAUS LEUCHTMANN

EBZ-Vorstandsvorsitzender, leitet seit 2003 das Europäische Bildungszentrum für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum.



**magazin:** Auf dem Verbandstag in Rostock Mitte Juni wurde die Kooperation zwischen der EBZ Akademie und dem Verband verkündet. Was erwarten Sie von der Kooperation?

**Klaus Leuchtmann:** Manchmal treibt mich die Sorge um, dass in den Unternehmen die Notwendigkeit der Personalentwicklung und die aktuellen Veränderungen bei den Kompetenzerforderungen unterschätzt werden. Da ist es gut, eng mit dem Verband zusammenzuarbeiten und gemeinsam auf diese Herausforderungen aufmerksam zu machen.

**magazin:** Wie sieht diese Kooperation im Alltag aus?

**Klaus Leuchtmann:** Aus Erfahrung wissen wir, dass es besser ist, gemeinsam mit dem Kunden Bildungsangebote zu entwickeln als für den Kunden. Deshalb werden wir in einen Dialog mit dem Fachausschuss berufliche Bildung und den Unternehmen treten und die Anregungen und Themenkreise in unsere Bildungsangebote einfließen lassen.

**magazin:** Worum geht es konkret?

**Klaus Leuchtmann:** Wir haben in der Wohnungswirtschaft bislang eine Konzentration auf standardisierte, sich wiederholende Kernprozesse und eine auf diese Anforderungen hin entwickelte Arbeitsorganisation mit klaren Hierarchien: von oben nach unten. Wenn ein Problem auftritt, das jenseits der Standardprozesse liegt, wird es dann schnell nach oben wegdelegiert. Diese Art zu arbeiten, wird im Zeitalter der Digitalisierung nicht mehr funktionieren. Denn mit Zunahme von Komplexität und Geschwindigkeit nimmt auch die Anzahl der komplexen Probleme zu. Wenn der Chef nicht untergehen will, braucht er mehr Problemlösungskompetenz und -bereitschaft auf den unteren Ebenen, muss er Projekte delegieren. Unternehmen, die kundenorientiert handeln und denken wollen, müssen kreativer und schneller werden. Dabei entwickelt sich eine Art Hybridorganisation. Zum einen sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Standardprozessen tätig, zum anderen sind sie Mitglieder in Projektteams, die an Innovatio-



nen arbeiten und Projekte umsetzen. Dafür wiederum sind andere Fähigkeiten bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gefordert.

**magazin: Ihrer jüngsten EBZ Personalentwicklungsstudie zufolge vermissen Unternehmen bei ihren Sachbearbeitern und Führungskräften vor allem unternehmerisches Denken. Wie lässt sich das verändern?**

**Klaus Leuchtmann:** Das ist nicht nur ein Problem, das die Wohnungswirtschaft hat. Allerdings wird dieser Mangel an unternehmerischem Denken in unserer Branche auch durch das Geschäftsmodell befördert. Der Wettbewerbsdruck ist nur in wenigen Regionen sehr hoch und Veränderungen am Markt haben in der Regel eine lange Vorlaufzeit. Entscheidend ist jedoch die Unternehmenskultur. Ermuntere ich ausdrücklich zur Eigeninitiative oder erwarte ich vorrangig das präzise Abarbeiten von Standardprozessen. Hier sind wir wieder in der Umbruchsituation in Richtung Hybridorganisation.

Aber abgesehen davon verändert die Digitalisierung im jeweiligen Unternehmen und in der Gesellschaft vieles, wenn nicht gar alles. Wir haben es mit einer deutlich höheren Schlagzahl an Veränderungen zu tun – ob sie es nun wollen oder nicht. Die Verantwortlichen in den Unternehmen müssen sich daran gewöhnen und über ein entsprechendes Mindset verfügen.

**magazin: Wie muss dieses Mindset aussehen?**

**Klaus Leuchtmann:** Es muss bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Bereitschaft zur Neugier wecken und diese ermuntern, neue Wege zu denken und zu gehen. Es geht heute um das Infragestellen von althergebrachten Strukturen. Wie lassen sich Routinetätigkeiten automatisieren? Müssen wirklich so viele Reports geschrieben werden, die am Ende kaum einer liest? Es geht aber auch um Kreativität jenseits des bisherigen Geschäftsmodells Geld zu verdienen. Kann beispielsweise ein Wohnungsunternehmen nicht zugleich ein Energieproduzent sein? Wenn ja, wie muss das Unternehmen das anstellen? Bei Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen geht es beim Finden neuer Geschäftsfelder nicht darum, mehr Profit für einzelne Privateigentümer zu erwirtschaften. Vielmehr sollen so dauerhaft bezahlbare Mieten ermöglicht werden.

**magazin: Kann man das lernen?**

**Klaus Leuchtmann:** Ich glaube ja. Bereits während der Ausbildung können die Auszubildenden vom Unternehmen in diese Richtung hin geprägt werden. Dort sollten sie ermuntert werden, Prozesse und Strukturen in Frage zu stellen. Das ist wieder eine Frage der Unternehmenskultur. Zudem müssen sie die Fähigkeiten erwerben, sich selbstständig in ein neues Fachgebiet einarbeiten zu können und ein Projekt zu managen.

**magazin: Wie sieht so eine Ausbildung aus?**

**Klaus Leuchtmann:** Wir nennen es das Konzept des handlungsorientierten Unterrichts. Dabei werden die jungen Menschen auf die Lösung von Problemen vorbereitet. Betrachten wir dies am Beispiel der Betriebskostenabrechnung im Fach Wohnungswirtschaft/Rechnungswesen. Früher wurde das Thema meist im Frontalunterricht abgearbeitet – der Lehrer erklärte, die Schüler hörten zu. Heute kommt der Lehrer in die Klasse und überreicht den Auszubildenden einen Brief, in dem sich ein Mieter über die Betriebskostenabrechnung beschwert. Außerdem will der Mieter darin wissen, was das Wohnungsunternehmen eigentlich für den Schutz des Klimas unternimmt. Die Auszubildenden bekommen

daraufhin den Auftrag, einen Antwortbrief zu erarbeiten. Den Weg dahin müssen sie selbst finden. Das bedeutet, ins Gesetzbuch schauen, die Betriebskostenrechnung überprüfen und einen möglichen Aufteilungsfehler finden. In dem Antwortbrief müssen zudem mehrere Sätze zum Thema Klimaschutz stehen, was eine weitere Recherche bedingt. Wer den Brief erfolgreich schreibt, hat die Zusammenhänge verstanden und ist später auch in der Lage, neue Ideen und Konzepte zu entwickeln.

**magazin: Was können Unternehmen tun, damit bei Auszubildenden die sogenannten weichen Faktoren, die „soft skills“, entwickelt werden?**

**Klaus Leuchtmann:** Es ist sinnvoll, den Auszubildenden von Anfang an die Verantwortung für Projekte zu übergeben. Sie lernen die Projektorganisation und werden dazu gebracht, eigenständig Lösungsvorschläge zu entwickeln. Ein Unternehmen hat beispielsweise seinen Auszubildenden einen Bahnhof übergeben. Sie mussten die Instandsetzung und Modernisierung planen sowie Gewerbeflächen entwickeln. Natürlich müssen solche Projekte begleitet werden.

**magazin: Das hört sich alles gut an. Aber wer nicht rechnen oder ein Problem in wenigen Sätzen zusammenfassen kann, der kann auch kein Projekt managen. Was ist also mit den Kompetenzen beispielsweise in Mathematik oder Deutsch? Von den Grundtugenden wie Fleiß oder genaues Arbeiten einmal abgesehen.** →

Anzeige

## Komplexe Liegenschaften abrechnen

mit dem **ista Gewerbe Service**

- ✓ Fachgerechte Liegenschaftsanalyse
- ✓ Präzise Datenabbildung
- ✓ Beratung durch Spezialisten

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

**ista**

**Klaus Leuchtmann:** Keine Frage, ohne Mathematik geht es nicht und die Grundlagen der Immobilienwirtschaft muss ein Auszubildender lernen. Wir verändern lediglich die Lehrmethode; weg vom Frontalunterricht hin zum selber machen. Die Auszubildenden sollen sich ihr Wissen selber erschließen. Der Lehrer übernimmt die Rolle des begleitenden Coaches. Er hilft, wenn ein Schüler nicht weiterkommt oder die falsche Richtung einschlägt.

**magazin: Unternehmen klagen vermehrt darüber, dass es immer schwerer wird, Fachkräfte zu finden. Vor allem im ländlichen Raum hat sich die Situation verschärft. Haben die Unternehmen aus Ihrer Sicht die Brisanz der Situation schon verstanden?**

**Klaus Leuchtmann:** Nein, viele Unternehmen haben die Brisanz noch nicht ausreichend erkannt. Was fehlt, ist die Entwicklung kooperativer Lösungen zwischen den Betrieben. Sie müssen gemeinsam eine „Arbeitgebermarke Wohnungswirtschaft“ schaffen. Aber da sind die Unternehmen des VNW ja auf einem guten Weg und in einer Vorreiterrolle. Im Unternehmen selbst muss die Personalplanung und Personalentwicklung zur Chefsache werden.

**magazin: Was bedeutet das?**

**Klaus Leuchtmann:** Die erste Führungsebene sollte die wichtigsten Instrumente der Personalentwicklung einsetzen können, gerade in kleineren Unternehmen, die nicht über eine Personalabteilung verfügen. Die Ermittlung der Altersstruktur und die damit verbundenen Nachfolgeplanungen mindestens für die Schlüsselpositionen, die mittelfristig neu besetzt werden müssen, sind der erste Schritt. Neben quantitativen Aspekten spielen natürlich die Qualitäten eine herausragende Rolle. Welche Anforderungen

kommen zukünftig auf das Unternehmen und damit auf seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu? Welche Kompetenzen sind nicht ausreichend ausgebildet und können ggf. durch Schulungen weiterentwickelt werden? Diese Fragen sollte die Führungsebene für das Unternehmen beantworten. Da die Zeiten lange vorbei sind, in denen fehlendes Personal einfach durch das Schalten einer Anzeige besorgt werden konnte, kommt der Entwicklung der eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter heute ein deutlich höherer Stellenwert zu. Eines sollte dabei klar sein: Personalentwicklung gibt es nicht zum Nulltarif. Insofern plädiere ich dafür, sie genauso zu behandeln wie ein normales Investment.

**magazin: Und bei der Suche nach Auszubildenden? Image ist sicher nicht alles. Aber ohne Image ist alles nichts.**

**Klaus Leuchtmann:** Die Wohnungswirtschaft bietet ausgesprochen sichere Arbeitsplätze. Das ist in einer Zeit der Umwälzung, wie wir sie gerade erleben, eine ganze Menge. Es reicht aber nicht aus. Wir müssen uns allerdings auch die Frage stellen: Wollen wir nur die Sicherheitsorientierten? Sind sie die richtigen für Innovationsprozesse? Wohnungsbaugesellschaften können mit positiven Werten punkten. Die Unternehmen sorgen für bezahlbaren Wohnraum und für den sozialen Frieden in den Quartieren – letzten Endes also für ein lebenswertes Deutschland. Natürlich ist es auch wichtig, wie das erste Gespräch verläuft. Da ist es sinnvoll, Mitarbeiter damit zu betrauen, die einen Draht zu jungen Menschen haben. Und eines gilt auch: Es müssen nicht immer die Abiturienten sein! Es gibt viele gute Realschüler, die bei einem Schülerpraktikum zeigen, was in ihnen steckt. Ich empfehle, den direkten Kontakt zu den Schulen in der Umgebung aufzubauen.

←

Anzeige



**allmess**  
Wasser | Wärme | Systeme

## Allmess EquaScan Funksystem

### Innovative Lösungen für die Wohnungswirtschaft

Effiziente Lösungen für die automatisierte Erfassung von Heizenergie und Wasserverbräuchen erlangen immer größere Bedeutung.

Mit dem Funksystem EquaScan bieten wir ein innovatives und effizientes System für die Datenerfassung von Wasser- und Wärmezählern sowie Heizkostenverteilern und für die Ferninspektion von Rauchwarnmeldern.



**SICHER.**



**ZUVERLÄSSIG.**



**EFFIZIENT.**



**INNOVATIV.**

Allmess GmbH · Oldenburg i.H. · [info@allmess.de](mailto:info@allmess.de)





**EBZ Business  
School**  
University of Applied Sciences

# Wohnen kann man studieren.

**Bachelor und Master**  
am Studienzentrum Hamburg

**Hamburg, München,  
Bochum, Berlin,  
Wiesbaden.**





Der Bauverein Sulingen ist eine traditionsreiche Wohnungsgenossenschaft mit 600 Mitgliedern, denen wir seit fast 100 Jahren zur Seite stehen.

Die Genossenschaft hat einen Wohnungsbestand von 416 Vermietungseinheiten und nimmt damit wichtige Aufgaben der Versorgung mit attraktiven und bezahlbaren Wohnraum im Stadtgebiet wahr. Über den Mietertreff bieten wir den Bewohnern zusätzliche Dienstleistungen und Freizeitangebote an. Darüber hinaus verwaltet das Unternehmen 198 Wohnungen für andere Eigentümer.

Zur strategischen und unternehmerischen Weiterentwicklung der Genossenschaft wird zum nächstmöglichen Termin ein

## Hauptamtliches Vorstandsmitglied (m/w)

gesucht. Eine kurzfristige Einstellung wäre denkbar.

### Ihre Aufgaben:

Gemeinsam mit den beiden nebenamtlichen Vorständen übernehmen Sie die Leitung der Genossenschaft. Ihr Aufgabenbereich erstreckt sich dabei im Wesentlichen auf den strategisch – technischen Bereich sowie die operative Steuerung.

Dabei arbeiten Sie vertrauensvoll und konstruktiv mit Ihren Kollegen im Vorstand, den Mitgliedern des Aufsichtsrates und den 12 Mitarbeitern des Unternehmens zusammen und sind Ansprechpartner der Mieter und Mitglieder.

### Anforderungsprofil:

Sie verfügen über eine fundierte technische Aus- und Weiterbildung sowie mehrjährige Berufserfahrung, wobei eine

Tätigkeit in der Wohnungswirtschaft wünschenswert wäre. Wir erwarten eine fachlich wie menschlich überzeugende Persönlichkeit mit Entscheidungskompetenz, unternehmerischem Denken und Führungsqualitäten.

### Interesse?

Sofern diese verantwortungsvolle und vielseitige Aufgabe Ihr Interesse findet, senden Sie bitte Ihre vollständigen und aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung vertraulich an den Aufsichtsratsvorsitzenden des Bauverein Sulingen eG, Herrn Dirk Rauschkolb – persönlich –, Vogelsang 13, 27232 Sulingen oder auch per E-Mail an [verwaltung@bauverein-sulingen.de](mailto:verwaltung@bauverein-sulingen.de)



## Ihr Energiepartner. Ganz persönlich.

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

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

**Vertrauen Sie auf enercity.**

**enercity**  
positive energie

Advertorial

# Chancen und Herausforderungen der Digitalisierung annehmen

Smart Metering, Smart Home, digitale Wohnungsübergaben. Die Wohnungswirtschaft setzt auf Effizienzgewinne durch Digitalisierung. Doch nur jedes dritte Wohnungsunternehmen sieht sich auf die Herausforderungen der Digitalisierung schon hinreichend vorbereitet. Dies ist das Ergebnis einer Befragung unter 600 Top-Entscheidern der Wohnungswirtschaft, die der Kabelnetzbetreiber PŸUR unternommen hat.

Als wichtigste Hürden zur Einführung digitaler Anwendungen werden die erhöhten Anforderungen an den Datenschutz und der erforderliche Weiterbildungsbedarf der Mitarbeiter genannt. Das Potenzial des papierlosen Büros und der automatisierten Betriebskostenabrechnung wird zwar anerkannt, die Einführung solcher Systeme ist aber mit hohen Anforderungen an die Datensicherheit verbunden. Vor allen Dingen die digitale Wohnungsübergabe liegt hier voll im Trend, annähernd jedes zweite Unternehmen plant, ein solches Verfahren einzuführen.

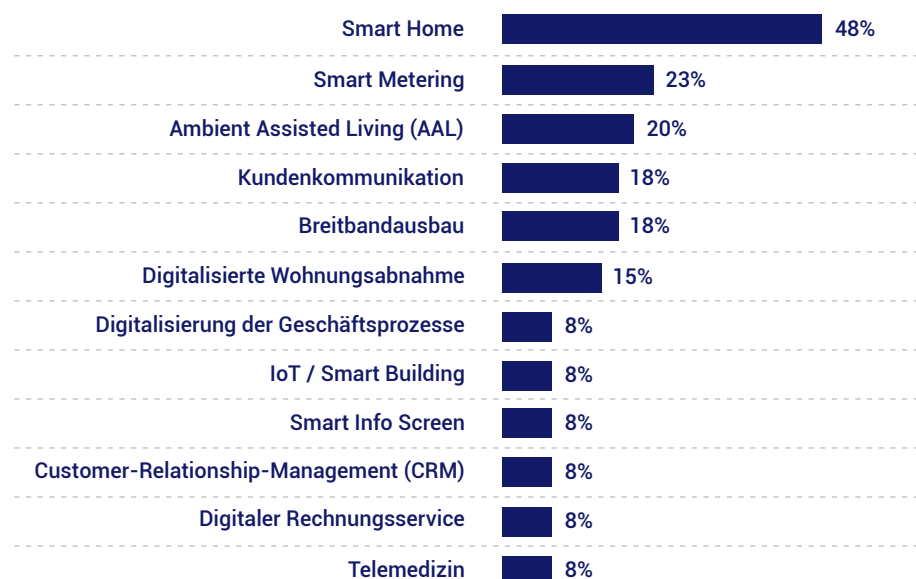
Die deutsche Wohnungswirtschaft hat die Herausforderungen für die Zukunft des Wohnens fest im Blick: Online-Assistenzsysteme für das Wohnen im Alter, die Anwendungen unter dem Sammelbegriff Smart Home und die Veränderung der Lebens- und Arbeitswelt der Mieter erfordern eine immer leistungsfähigere Breitbanderschließung der Gebäude. Große Erwartungen knüpft die Wohnungswirtschaft zudem an Lösungen für mehr Sicherheit in den eigenen vier Wänden. Anreiz für entsprechende Investitionen sind für die Wohnungswirtschaft aus geschäftlicher Sicht Effizienzgewinne in Arbeitsabläufen sowie die Steigerung der Mieterzufriedenheit und des Wohnwerts bei der Einführung digitaler Anwendungen, selbst in Umsetzungsszenarien ohne Umlagefähigkeit auf die Mieten.

An die Kabelnetzbetreiber als Versorgungsdienstleister wird neben den naheliegenden

Anforderungen nach hohen Internetbandbreiten und fairer Preisgestaltung zunehmend der Wunsch angetragen, die Kommunikation mit den Mietern und die Vernetzung der Bestände technisch zu unterstützen. Es geht für Telekommunikationsunternehmen wie PŸUR darum, aus der Position als Multimediaversorger heraus Lösungen zu entwickeln, die die Partner der Wohnungswirtschaft auf ihrem Weg in die Digitalisierung weiterbringen. Die Anforderungen der Wohnungswirtschaft werden in maßgeschneiderte Angebote wie Smart Infoscreen, Quartiers WLAN oder Data-Access-Telemetrieprodukte umgesetzt. PŸUR sieht sich hier gut aufgestellt, weil das Unternehmen über eine eigene Geschäftssparte für Unter-

nehmenslösungen verfügt und eigene Rechenzentren betreibt. Die Partner in der Wohnungswirtschaft können deshalb auch in Fragen der Datensicherheit, zum Beispiel durch Sicherheitskonzepte oder sichere Housing- und Hosting-Angebote, unterstützt werden. Zusammen mit externen Partnern nimmt man zudem Assistenz- und Unterstützungssysteme unter die Lupe, die den spezifischen Anforderungen von Wohnungsunternehmen genügen. Die PŸUR Geschäftssektion für Unternehmenslösungen prüft dabei, welche Produktideen realisierbar sind. So ist auch der Smart Infoscreen entstanden, durch den sich Hausaushänge erübrigen und Informationen hausgenau und in Zukunft auch mietergenau aufspielen lassen. ←

## Trends der Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft





# Sommerakademie

Ein Baustein im Bildungsangebot des vdw und FAI etabliert sich



**Steinhuder Meer.** Die zweite Sommerakademie für Auszubildende in der Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen war wieder ein voller Erfolg. 15 Nachwuchskräfte folgten der Einladung des vdw und FAI zur Bildungswoche unter dem Motto „Lernen und Mee(h)r“ an das Steinhuder Meer. An den fünf Tagen im Haus des Landes-Kanu-Verbands Niedersachsen e.V. präsentierte der Initiator der Sommerakademie, vdw-Bildungsreferent Karsten Dürkop, den begeisterten jungen Leuten eine wohl dosierte Mischung aus praxisorientierten Workshops und teambildenden und sportlich/handwerklichen Einheiten.

Den Aufschlag machte Christian Thomas vom EBZ aus Bochum, der die Grundlagen für die bevorstehende Woche mit dem Workshop zum zielgerichteten Projektmanagement legte. Und am Abend sorgte die erste Teambuilding-Aktion mit den Erlebnispädagogen Christian Schwarze und Jan-Ole Zumstrull von der CharakterSchmiede dafür, dass die Gruppe der Auszubildenden gleich richtig miteinander warm wurde. Der Anspruch an die Teilnehmer wurde am zweiten Tag mit dem Bau einer Hütte aus vorgegebenem Material und unter klar definierten Rahmenbedingungen nochmal deutlich angehoben. Durch das von Anfang an verbesserte Gruppengefüge aufgrund des Teambuildings wurde der Rest der Woche zu einem vollen Erfolg.

Für die wohnungswirtschaftliche Weiterbildung der Auszubildenden sorgten die Fachreferentinnen und -referenten des vdw: Im Workshop Recht ließen Heinrich Kleine Arndt und Sarah Leuning die jungen Leute in schauspielerischer Weise verschiedene mietrechtliche Problemstellungen bearbeiten. Technikreferent Hiram Kahler brachte mit den „drei Bausteinen für ein Wohnhaus“ die technischen Grundlagen beim Neubau näher. Carsten Ens hatte als Kommunikationsexperte die Aufgabe mitgebracht, eine eigene Zeitung zu erstellen. Diese wurde im Nachgang gestaltet und allen Mitwirkenden als Erinnerung zugesendet. Den letzten Tag bestritt Prof. Dr. Matthias Neu von der Hochschule Darmstadt. Er diskutierte mit den Auszubildenden über das Thema Digitalisierung – und was das für die Wohnungswirtschaft bedeutet.

Auf dem Programmzettel an den Nachmittagen standen überdies ein Schnuppergolfen sowie ein Segeltörn. Am letzten Abend fuhren die Nachwuchskräfte mit einem „Auswanderer“ zur Insel Wilhelmstein. Begleitet wurden sie dabei von Geschäftsführern und Vorständen von vdw-Unternehmen, unter anderem vom Verbandsratsvorsitzenden Andreas Otto und Michaela Gehl, Vorstand bei der SÜDHEIDE Celle eG.

**Im nächsten Jahr gibt es wieder eine Sommerakademie am Steinhuder Meer. Sie findet vom 1. bis 5. Juli statt. ←**



# PARTNERSCHAFTLICH. FLEXIBEL. NAH. IHR SPEZIALIST FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT.

Die DZ HYP ist ein nachhaltig agierender Partner für die deutsche Wohnungswirtschaft. Genossenschaftlichen, kommunalen, kirchlichen und weiteren Wohnungsunternehmen bieten wir individuelle Finanzierungslösungen mit Zinsbindungen von bis zu 30 Jahren. Persönliche Ansprechpartner und ein kompetentes Team stehen Ihnen als zuverlässige Partner bei Neubau-, Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben zur Seite – schnell, individuell und verantwortungsvoll. Profitieren Sie von unserem umfassenden Leistungsspektrum als ganzheitlich aufgestellter Immobilienspezialist.

[dzhyp.de](https://www.dzhyp.de)

 Premium  
Fördermitglied  
im GdW

# VIER STARKE PARTNER FÜR BRAUNSCHWEIG

Fachausschuss Quartiersentwicklung zu Gast beim Statteilentwicklung Weststadt / Herbsttreffen von vdw und VNW gemeinsam in Hannover



**Braunschweig.** Der vdw-Fachausschuss Quartiersentwicklung hat sich zu seiner Sommersitzung in Braunschweig im Stadtteiltriff des Vereins Statteilentwicklung Weststadt e.V. getroffen. Rüdiger Warnke und Joachim Blätz stellten den Verein Statteilentwicklung Weststadt und die Quartiersarbeit in der Weststadt in Braunschweig

vor. Der Vortrag wurde durch ein Statement des Oberbürgermeisters der Stadt Braunschweig, Ulrich Markurth, zur Rolle der Kommune im Quartier ergänzt.

**Idee und Umsetzung:** Die Weststadt in Braunschweig wurde insbesondere als Schlaf-Vorort konzipiert. Es gab wenig lokale Ökonomie mit Aufenthaltscharakter und keine Aufenthaltsqualität, es fehlte an Nahversorgern und Gastronomie. 2008 wurde der gemeinnützige Verein Statteilentwicklung Weststadt e.V. von Vertretern der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹, der Nibelungen-Wohnbau und der Stadt Braunschweig gegründet. Seit Oktober 2010 wird die Arbeit durch die Braunschweiger Baugenossenschaft als vierter Partner gestärkt.

**Ausgestaltung und Steuerung:** Die drei Wohnungsunternehmen stellen jeweils ein Vorstandsmitglied, die Stadt Braunschweig wird durch den Oberbürgermeister vertreten. Auch die Geschäftsführung erfolgt gleichberechtigt durch die vier Partner. Zwischen der Kommune und den Wohnungsunternehmen wurde ein Kooperationsvertrag geschlossen, die Zielsetzung des Vereins formuliert und die Aufgabenverteilung festgelegt.

**Ansätze und Ziele:** Der Verein versteht sich als Motor des sozialen und baulichen Gestaltungsprozesses in der Weststadt. Er ist Türöffner und Instrumentarium Richtung Land, z.B. zur Akquirierung von Fördermitteln und ein Beispiel für Wirtschaftlichkeit durch Sozialverträglichkeit. Die vier Kooperationspartner bündeln dazu ihre Kräfte und schaffen gemeinsam mit den vor Ort Tätigen und unter Beteiligung der Bürger einen modernen, lebenswerten und lebendigen „Stadtteil der Zukunft“.

**Rolle der Kommune:** Aus Sicht der Stadt Braunschweig sind die Quartiere und Stadtteile die entscheidende Ebene, dort fließen z.B. Transferleistungen hin. Deshalb ist die Arbeit im Quartier für die Kommune auch eine wirtschaftliche Entscheidung. Dabei kann Quartiersentwicklung als „Investment“ gesehen werden, z.B. um die Zahl an Transferleistungsempfängern zu senken. Kommunen können sich in Quartieren einbringen, ohne selbst Geld zu investieren. Dazu sollte ein Mitdenken in der Planung erfolgen, denn integrierte Stadtentwicklung geht nur über Kooperation der Kommune mit anderen Akteuren.

**Kostenrahmen:** Der Verein wird zu gleichen Teilen durch die Wohnungsbaugenossenschaften, die Nibelungen, die Stadt und durch Fördermittel finanziert.

**Übertragbarkeit** Die Akteure sind sich einig, dass die kollegiale Stimmung Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Zusammenarbeit ist. Vor Ort im Quartier werden Langfristigkeit, Personal vor Ort und eine Gesamtplanung gebraucht.

## Stiftung im Quartier: Die Elisabeth-Kleber-Stiftung in Hamburg

Vicky Gumprecht, Geschäftsführerin der Elisabeth-Kleber-Stiftung aus Hamburg erläutert die Arbeitsweise und die Möglichkeiten einer Stiftung und die Quartiersarbeit der Stifterin Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG (BGFG) in Hamburg. Die Stiftung fungiert als Trägerin eines Vermögens. Sie ist dabei für die Ewigkeit angelegt. Einmal eingebrachtes Vermögen verbleibt dauerhaft in der Stiftung. Aus den erwirtschafteten Überschüssen werden Projekte und Initiativen gefördert. An die Elisabeth-Kleber-Stiftung bzw. die BGFG sind 170 Freiwillige angeschlossen. Sie sind engagierte Genossenschaftsmitglieder und Multiplikatoren. Neben dem Stiftungskapital wirbt die Stiftung Gelder aus Förderprogrammen ein. Damit setzt sie im Jahr rund 35 bis 40 Projekte um.

## Ausblick

In der Herbst-Sitzung tagt der Fachausschuss gemeinsam mit dem Fachausschuss des VNW in Hannover. Thema der Sitzung sind Kooperationen im Quartier und die Zusammenarbeit zwischen Wohnungswirtschaft und Wohlfahrtspflege. ←



## Stadtteilverein feiert buntes Jubiläumsfest



Mit einem bunten Fest hat der Verein Stadtteilentwicklung Weststadt in Braunschweig sein zehnjähriges Bestehen gefeiert. Oberbürgermeister Ulrich Markurth (von rechts) sprach in seiner Begrüßungsrede von einem „Erfolgsrezept“, das dem gesamten Quartier einen neuen Glanz verliehen hat. Er betonte auch die maßgebliche Rolle der Braunschweiger Wohnungsunternehmen, die durch Karin Stemmer (Braunschweiger Baugenossenschaft), Joachim Blätz (Baugenossenschaft Wiederaufbau) und Torsten Voß (Nibelungen Wohnbau) repräsentiert waren. Die Arbeit der Wohnungswirtschaft in der Weststadt und die nachhaltige Vernetzung zahlreicher Initiativen haben dazu geführt, dass der einstige Sorgen-Stadtteil mittlerweile ein ziemlich buntes Bild abgibt. ←



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

### Für aktuelle Anforderungen an die Wohnungswirtschaft

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

**Minol**  
Alles, was zählt.

# „Führungsarbeit verlangt Fingerspitzengefühl“

## Genossenschaftsvorstand Martin Schneider übernimmt Teilzeit-Professur in Holzminden

Im bevorstehenden Wintersemester übernimmt Martin Schneider, Vorstandsmitglied der hannoverschen Wohnungsgenossenschaft Heimkehr, für zwei Jahre eine Teilzeit-Professur an der HAWK Holzminden. Er wird dort an der Fakultät Management-Soziale Arbeit-Bauen arbeiten und Immobilienmanagement und -wirtschaft lehren. Mit dem magazin sprach Schneider über Personalmanagement in der Wohnungswirtschaft, attraktive Arbeitgeber und den personellen Umbruch in Wohnungsunternehmen.

**magazin: Herr Professor Schneider... wie gefällt Ihnen diese Anrede?**

**Martin Schneider:** Zunächst einmal gefällt mir der Gedanke, ab kommendem Wintersemester noch stärker als bisher in Interaktion mit Studierenden zu treten, von der Generation Z zu lernen und mein Wissen zu teilen. Das werde ich als Praktiker tun und hoffe, dass ich durch die Arbeit an der Hochschule auch wieder näher an die Wissenschaft heranrücke. Der Titel spielt eine eher untergeordnete Rolle.

**magazin: Können Sie kurz skizzieren, mit welchen Themen Sie sich an der Hochschule schwerpunktmäßig befassen werden?**

**Schneider:** Projektentwicklung im Bestand, Bilanzanalyse von Wohnungsunternehmen und Betriebs- und Heizkostenabrechnung.

**magazin: Als Vorstand einer Wohnungsgenossenschaft können Sie sicherlich gut erkennen, wo es sehr konkrete Anknüpfungspunkte zwischen Lehre und Praxis gibt?**

**Schneider:** Immobilienökonomie bzw. -wirtschaft ist ja eine relativ junge Disziplin in der Betriebswirtschaftslehre. Gut ausgebildete Nachwuchskräfte kommen in die Unternehmen und tragen insgesamt zu einer Professionalisierung der Branche bei. Konkrete Anknüpfungspunkte sehe ich in der Informationstechnologie, Unternehmensführung und -steuerung sowie Kundenorientierung.

**magazin: EBZ-Chef Klaus Leuchtmann und andere Experten weisen die Wohnungswirtschaft unverdrossen darauf hin, sich strategisch mit Personalfragen, Personalentwicklung, Nachwuchsgewinnung und -förderung auseinanderzusetzen. Sehen Sie Nachholbedarf in den Unternehmen?**

**Schneider:** Die Branche macht hier gute Fortschritte. Als Dienstleistungsunternehmen hängt der Unternehmenserfolg im Wesentlichen von den Mitarbeitern ab. Bei der Erfolgsmessung geht es nicht nur um rein wirtschaftliche Kennzahlen, sondern auch um Kundenzufriedenheit, Markenbildung und soziale Verantwortung. Wir brauchen Generalisten und Spezialisten; und vor allen Dingen gut ausgebildete Führungskräfte, die eine moderne

Unternehmenskultur prägen können – weg vom Wohnungsverwaltungsunternehmen – hin zum kundenorientierten Dienstleistungsunternehmen.

**magazin: Wer was auf sich hält, macht jetzt „Employer Branding“. Ist das Ihrer Ansicht nach mehr als nur ein hipper Trend? Was kann man damit bewirken?**

**Schneider:** Employer Branding ist absolut unerlässlich. Die Unternehmen müssen sich in Zukunft bei den Mitarbeitern bewerben und die Arbeitssuchenden von guten Arbeitsbedingungen im Unternehmen überzeugen. Dabei geht es nicht allein um Gehalt, Wochenarbeitszeit und Urlaubsanspruch. Weiche Faktoren, die zur allgemeinen Lebensqualität beitragen, bekommen eine immer stärkere Bedeutung. Vor allem die jüngeren Generationen haben veränderte Anforderungen an Arbeitgeber und Arbeitsumgebung, Aufgabe, Anreize etc., diese bringen im Gegenzug auch zukunftsweisende Leistungsbeiträge ein. Auch die damit einhergehende Führungsarbeit verlangt sehr viel Fingerspitzengefühl.

**magazin: Manchmal heißt es, die Wohnungswirtschaft sei nicht „attraktiv“ genug, um als guter Arbeitgeber zu gelten. Das klingt ziemlich platt, denn die Branche hat doch für ihre Mitarbeiter einiges zu bieten. Wie sehen Sie das?**

**Schneider:** Genau hier ist das Problem. Die Wohnungswirtschaft ist attraktiv, aber zu wenige wissen davon. Wir brauchen ein Branchenmarketing. Hier haben unsere Verbände in den vergangenen Jahren schon gute Arbeit geleistet, z.B. mit der Kampagne „Du bist mehr Immobilienprofi, als Du denkst“. Die Berufsausbildung ist höchst attraktiv und das Berufsbild ist äußerst vielfältig. Wir dürfen in der Aus- und Fortbildung nicht nachlassen, Zukunftstage attraktiv gestalten und Interessenten Praktika anbieten.

**magazin: Landauf, landab wird über Fachkräftemangel geklagt. Inwieweit ist die Wohnungswirtschaft davon betroffen?**

**Schneider:** Der Fachkräftemangel in der Wohnungswirtschaft nimmt zu. Die Anzahl der Initiativbewerbungen, auch z.B. auf Ausbildungsplätze, nimmt ab. Auch wird oft über die Qualität der Bewerbungen geklagt. Im Gegenzug ist die Nachfrage nach Topleuten hoch, so dass man hier mit zunehmender Fluktuation rechnen muss. Dem kann nur entgegengewirkt werden, wenn man die Attraktivität als Arbeitgeber in allen Facetten stetig erhöht.

**magazin: Gibt es Ihrerseits Lösungsvorschläge?**

**Schneider:** Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat ihre Attraktivität gegenüber anderen Branchen noch stärker hervorzuheben. Die Angebote in Ausbildung und Studium sind so verlockend und attraktiv zu gestalten und stetig den Anforderungen



anzupassen, dass die potenziellen Fachkräfte eine gute Berufsperspektive sehen. Genau hierin sehe ich im Übrigen auch meine Aufgabe in der Übernahme der Verwaltungsprofessur an der HAWK. Die Führungskräfte unserer Branche müssen mehr denn je Vorbilder sein – wie gute Sportler oder Musiker. Auf diese Weise machen wir auf die Attraktivität unserer Branche und den Einstieg zum Aufstieg aufmerksam.

**magazin: Welche Noten geben Sie der Branche bei Bezahlung, Weiterbildungsmöglichkeiten, flexiblen Arbeitszeitmodellen und Sozialleistungen?**

**Schneider:** Beim Vergütungstarifvertrag für die Beschäftigten der Wohnungswirtschaft sehe ich Modernisierungspotenzial. Die Gehaltsklassen in Abhängigkeit von Berufsjahren sind nicht mehr zeitgemäß und in der Praxis schwer zu handhaben. Im Bereich der Weiterbildungsangebote hat sich viel getan, unsere Verbände leisten hier klasse Arbeit. Im Bereich flexibler Arbeitszeitmodelle und freiwilliger sozialer Leistungen holt die Branche nach meiner Wahrnehmung auf. Homeoffice setzt sich stärker durch. Auch Betriebs-Kitas gibt es hier und da.

**magazin: Zum Abschluss noch ein Blick voraus. Digitalisierung ist in aller Munde. Wie und vor allem in welcher Geschwindigkeit wird sich die Arbeit in den Wohnungsunternehmen verändern?**

**Schneider:** Im Bereich der Standardprozesse wird sich die Arbeit durch die Digitalisierung massiv verändern. Vergleichsweise einfache, datenerfassende Tätigkeiten werden zunehmend durch eine Informationstechnologie abgelöst. Die Branche braucht dringend Fachkräfte, die diese Transformation vorantreiben und Arbeitsprozesse analysieren und optimieren.

Schon Machiavilli hat vor rund 500 Jahren erkannt: „Wer dauerhaft erfolgreich sein will, muss oft sein Vorgehen ändern“ – obwohl unsere Gebäude „für die Ewigkeit“ gebaut sind, gilt dieser Grundsatz auch für die Wohnungswirtschaft!

**magazin: Vielen Dank, Herr Schneider, für das Gespräch. ←**

Anzeige



## Dual an der HAWK in Holzminden studieren: Immobilienwirtschaft und -management

Im Semester Vorlesungen besuchen und in den Ferien in einem Unternehmen arbeiten – so gestaltet sich das Studium im Praxisverbund (STiP) an der HAWK in Holzminden. Der Bachelorstudiengang Immobilienwirtschaft und -management bietet dieses Studienmodell neben der normalen Vollzeitform an. Das STiP ist eine attraktive und beliebte Alternative zum Dualen Studium und bietet durch die Synthese von Hochschulwissen und Unternehmenspraxis Studierenden und Partnerfirmen gleichermaßen Vorteile. Der Erfolg spricht für sich: HAWK-Absolvent/inn/en haben das technische, wirtschaftliche, juristische und soziale Know-how für die Immobilienwirtschaft und sind seit Jahren als Immobilienökonom in den vielfältigen Arbeitsbereichen der Branche gefragt, z. B. in der Projektentwicklung, im Bestandsmanagement oder in der Immobilienbewertung.

Für das Wintersemester 2018/2019 sind im Nachrückverfahren noch einzelne Studienplätze verfügbar. Bei Interesse wenden Sie sich an:  
**Sabrina Stramann, Tel.: 05121/881-115, E-Mail: [sabrina.stramann@hawk.de](mailto:sabrina.stramann@hawk.de)**



# Expertenstreit über die Zukunft kommunaler Wohnungsgesellschaften

## Sydow kontert Voigtländer

Prof. Dr. Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft (IW) Köln hat sich kürzlich zum Verkauf kommunaler Wohnungen geäußert und im IW Policy Paper 8/2018 für den Verkauf kommunaler Wohnungen argumentiert. „Mit einem Verkauf könnten sich zahlreiche Kommunen auf einen Schlag entschulden oder zumindest ihre Schulden deutlich abbauen“, so seine Begründung. Voigtländer schreibt weiter: „Damit könnte die Zinslast gesenkt und Mittel für Investitionen in die soziale Infrastruktur freigesetzt werden, namentlich für die Sanierung von Schulen, die Einrichtung von Kitas, den Erhalt und Ausbau des ÖPNV oder auch für die Feuerwehr und die Polizei.“

Manfred Sydow, Vorstandsmitglied der kommunalen Wohnungsgesellschaft GEWOBA in Bremen, weist diese Argumente zurück: „Die Argumente des IW greifen zu kurz – entgangene Erträge aus dem Immobilienbestand bleiben außen vor.“ Fürs magazin hat Sydow eine Gegenrede zu Voigtländers Forderung formuliert.



### VON MANFRED SYDOW

Vorstand der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen; Vorsitzender des Arbeitskreises Betriebswirtschaft der AGW und des Fachausschusses Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung des GdW

Wer ökonomisch argumentiert, muss sich an das Grundprinzip ökonomischen Denkens halten, das da heißt: Ökonomie ist das Denken in (relevanten) Alternativen. Die aufgezeigte Alternative Verkauf (zu einem zurzeit hohen Preis) – Verwendung des Verkaufserlöses zur Schuldentilgung – damit Zinsentlastung, was eine Erhöhung des finanziellen Spielraums des Eigentümers bedeutet – greift zu kurz, denn die „richtige“ ökonomische Alternative heißt: Zinsersparnis durch Verkauf und anschließende Schuldentilgung versus entgangene Erträge aus dem Immobilienbestand.

Zu den Erträgen gehören nicht nur der Jahresüberschuss, sondern auch die Wertsteigerung des Wohnungsbestandes durch soziale, ökologische und ökonomische Investitionen heute, die zum großen Teil erst in Zukunft Erträge erwirtschaften und somit in den Anfangsjahren der Investition

die Jahresergebnisse schmälern. Das ist das nachhaltige CSR-Geschäftsmodell, dem kommunale Wohnungsunternehmen (WU) nachgehen.

Somit könnte man hier schon die Kritiken lassen, weil das ökonomische Kalkül in der Argumentation von Voigtländer nicht befolgt wird.

### Bruttokaltmiete ist nicht gleich Nettokaltmiete!

Aber auch die Berechnungen zum Wert der exemplarisch untersuchten neun kommunalen (wobei GEWOBAU, Essen, eine Genossenschaft ist) und zwei privaten (börsennotierten) Wohnungsunternehmen (LEG und Vonovia) sind zudem falsch und zeugen von betriebswirtschaftlichen Defiziten Voigtländers. So errechnet er den

Wert der Wohnungsunternehmen im Rahmen einer vereinfachten Maklerformel, was man annäherungsmäßig machen kann. Dabei multipliziert er aber die Bruttomiete mit dem Vervielfältiger der Stadt, in der die Bestände liegen. Die Bruttomiete beinhaltet auch die kalten und warmen Betriebskosten, eine „neutrale“ Erfolgsposition, da diese Kosten idealtypisch in gleicher Höhe den Wohnungsunternehmen durch die Lieferanten in Rechnung gestellt werden, also: Nettokaltmiete nicht Bruttomiete!

Was das bedeutet, zeigt sich an zwei exemplarisch herausgegriffenen Wohnungsunternehmen: Für die DOGEWO21 (Dortmund) heißt das nicht 92,9 Millionen Euro Mieteinnahmen in 2016, sondern nur 67 Millionen Euro und für die SAGA (Hamburg) nicht 892,8 Millionen Euro, sondern 639,8 Millionen Euro. Bei der LEG wiederum beträgt die Nettokaltmiete 512 Millionen Euro, gerechnet wird aber mit einer Bruttomiete von 763 Millionen Euro.

Auch die Ableitung des Vervielfältigers für Dortmund und Hamburg ist zweifelhaft. Es ist nicht nachvollziehbar, wie dieser mit den von F+B erworbenen Daten zu durchschnittlichen Verkaufspreisen für Häuser und den öffentlich angebotenen Mieten aus den Internetportalen berechnet wurde.

Nach dem Grundstücksmarktbericht Dortmund 2017 werden für Mehrfamilienhäuser Jahresrohertragsfaktoren zwischen 10,2 und 14,8, im Mittel 12,8, ausgewiesen und in Hamburg im Immobilienmarktbericht für 2016 22 (mittlere Lage ohne Teilungsabsicht). Bei Verbindlichkeiten von 0,5 Milliarden Euro (DOGEWO21) und 2,4 Milliarden Euro (SAGA) ergeben sich folgende Verkaufswerte:

	DOGEWO21	SAGA
<b>Verkaufswertermittlung IW Köln</b>	1,4 Mrd. Euro	25,7 Mrd. Euro
<b>Verkaufswerte „richtig“ ermittelt</b>	0,6 Mrd. Euro	11,6 Mrd. Euro

Apropos: Beim Vergleich von kommunalen und börsennotierten Wohnungsunternehmen tritt ein weiterer Fehler der Argumentation des IW zutage. So bilanzieren börsennotierte WU nach den internationalen IFRS-Standards, während die meisten kommunalen WU nach HGB bilanzieren. Die Eigenkapitalquoten und -renditen von HGB und IFRS-Bilanzierern nebeneinanderzulegen, ist wie Äpfel mit Birnen zu vergleichen.

### Falsches ökonomisches Kalkül und falsche Ermittlung des Verkaufswertes

Mit richtigem Verkaufswert und richtigem ökonomischen Kalkül hätte der Autor der Frage nachgehen können, welche Erträge (Dividende und Wertsteigerung) das Wohnungsunternehmen gegenüber einer Zinsersparnis durch Verkauf und Schuldentilgung erwirtschaftet. Aber dem geht Voigtländer nicht nach, weil dies angesichts der günstigen Refinanzierung gegenüber den auch höheren Erträgen der Wohnungsunternehmen negativ beschieden werden würde.

Ihm geht es durch die Wahl einer falschen Alternative und falschen Berechnung nur um politische Aufmerksamkeit unter Missachtung wissenschaftlicher Korrektheit. Denn Voigtländer hat zu Beginn der Diskussion über die Privatisierung kommunaler Wohnungsunternehmen vor zehn Jahren sehr wohl den richtigen ökonomischen Ansatz verfolgt (siehe Seite 43, Voigtländer, M., 2007; Der öffentliche Wohnungsmarkt in Deutschland, Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln), indem er die ersparten Zinsen den Jahresüberschüssen gegenübergestellt hat und zu dem Ergebnis kam, dass Verkauf besser als Halten sei. In dieser „Hochzinsphase“ prima facie kein Wunder, allerdings ohne Berücksichtigung der Wertsteigerung des Wohnungsunternehmens, zusätzlich zu dem Jahresüberschuss als „Gesamtertrag“ bzw. Total Return, der damals „vergessen“ wurde.

### Kommunale Wohnungsunternehmen als Träger der Stadtentwicklung

Um weiterhin einen Verkauf zu begründen, versucht er theoretisch und exemplarisch darzulegen, dass die etablierte CSR-Geschäftspolitik in der kommunalen Wohnungswirtschaft ebenso von den privaten (börsennotierten) WU verfolgt wird. Schon aus Eigeninteresse würden sie sich „für die soziale Stabilität der Stadtviertel einsetzen, indem sie aktiv sind.“ ... „Nur wenn die Unternehmen

auch das Wohl der Gesellschaft berücksichtigen, ist der Erfolg der Unternehmen sichergestellt, denn in einem schwierigen gesellschaftlichen Umfeld fehlen den Unternehmen alle Grundlagen für den langfristigen Erfolg.“ Das ist ein wichtiger Aspekt der Stadtentwicklung. Stadtentwicklung umfassend bedeutet aber Vertrauen aufbauen, indem man dezentral vor Ort eingebunden ist, den Puls der Stadt fühlt und schnell entscheiden kann. Ob das von privaten WU allein logistisch erbracht werden kann, die in mehreren Städten Wohnungsbestände verwalten, ist fraglich.

Wie ernst es die börsennotierten Wohnungsunternehmen im Vergleich zu kommunalen Wohnungsunternehmen mit einer nachhaltigen Investitionspolitik nehmen, kann nur über relative Kennzahlen ermittelt werden. Hier müssen ökonomische, ökologische und soziale Investitionen – z.B. zum Wohnungsbestand, zur Nettokaltmiete – in Relation gesetzt werden. Denn: „Wer groß ist, muss auch relativ groß in die Zukunft investieren.“ Erst wenn diese Investitionen transparent gemacht werden, kann man ein Urteil fällen. Die Kapitalmarktlogik zwingt jedoch die Unternehmen, „jetzt und sofort“ wirtschaftliche Ergebnisse zu bringen, so z.B. das operative Ergebnis zu erhöhen und damit Dividende und Börsenkurs zu steigern. Das reduziert die Spielräume für Investitionen, die sich nicht sofort rechnen, sondern erst in der Zukunft. Vergleicht man die Investitionen (Modernisierung- und Instandhaltungsaufwand pro m<sup>2</sup>/p.a.), so wird das deutlich.

WU	2014 €/m <sup>2</sup> / p.a.	2015 €/m <sup>2</sup> / p.a.	2016 €/m <sup>2</sup> / p.a.
LEG	14	16	18
DOGEWO21	34	38	28
SAGA	31	29	28
Ø AGW Unternehmen*	24	27	27

\* Durchschnitt von 27 WU, die am Betriebsvergleich der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen teilnehmen.

Allerdings hat die LEG in ihrem Geschäftsbericht 2017 angekündigt, dass die Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung in 2018 deutlich erhöht werden sollen.

Bund, Länder und Kommunen haben schon Anfang der 2000er Jahre den großen Fehler gemacht, sich von ihren Wohnungsunternehmen zu trennen. Die Wertsteigerung der Bestände durch die eingetretene Zins- und Mietmarktentwicklung haben die Käufer realisiert.

Wie aber sähe angesichts der hohen Verkaufspreise heute ein Verkauf der Bestände für die Mieter aus? Es käme zu Mietsteigerungen – denn nur so könnten sich die heute relativ hohen Kaufpreise für die Käufer „rechnen“, denn der Leverage Effekt durch günstige Zinsen ist nicht mehr möglich. Hier bringt Voigtländer potenzielle economies of scale-Effekte ins Spiel, die die börsennotierten Wohnungsunternehmen durch Zukäufe realisieren, und vergisst, dass dies zu Lasten der verkaufenden Unternehmen geht, die nun suboptimal wirtschaften müssen.

**Fazit: Verkäufe von kommunalen Wohnungsbeständen sind unvorteilhaft für die Kommune, die Mieter und die verkaufenden Unternehmen. Das IW-Papier ist ein untauglicher Versuch, zum Verkauf anzustiften. ←**

# Koalitionsvereinbarung

1,5 Millionen Wohnungen und Eigenheime bis 2021. Baulandbedarf nur für Mehrfamilienhäuser bei ca. 1150 Hektar pro Jahr

In Deutschland wird wieder mehr gebaut und es wird noch mehr genehmigt. Die Baugenehmigungen des Jahres 2017 (348 Tausend Wohnungen) sind gegenüber dem Jahr 2016 (375 Tausend Wohnungen) um fast 8 Prozent angestiegen. Die Baufertigstellungen allerdings halten dieses Tempo nicht; sie sind in 2017 gegenüber dem Vorjahr lediglich um 2,6 Prozent gestiegen. Die Analyse der regionalen Baugenehmigungszahlen zeigt aber auch, dass gerade in den Großstädten die Baugenehmigungen insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern in 2016 überdurchschnittlich angestiegen sind (Abb. 1)<sup>1</sup>.

In ihrem Koalitionsvertrag vom 7. Februar 2018<sup>2</sup> haben die Regierungsparteien, CDU, CSU und SPD vereinbart, dass im Rahmen der Entwicklung „lebenswerter Städte, attraktiver Regionen und bezahlbarem Wohnen“ eine Wohnraumoffensive gestartet werden soll. In diesem Zusammen-

hang sollen 1,5 Millionen neue Wohnungen und Eigenheime geschaffen werden.

Deutschland liegt mit einer Mietwohnungsquote von rund 55 Prozent im Vergleich zu anderen europäischen Staaten an der oberen Skala des Mietwohnungsbedarfes. Von der Kategorie der kreisfreien Mittelstädte (z.B. Worms, Gera, Salzgitter) über kleine Großstädte (z.B. Wolfsburg, Lübeck, Münster) bis hin zu den großen Großstädten (z.B. Hamburg, Berlin) liegt der Anteil der Mietwohnungen bei 65 bis 80 Prozent aller bewohnten Wohnungen. In den ländlichen Regionen ist der Anteil geringer. Gleichzeitig scheint der Drang der Menschen, in den Städten zu leben, anzuhalten.

In den Fokus zu nehmen ist daher der Mehrfamilienhausbau und dieser insbesondere in den Städten.

Berechnungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)<sup>3</sup>

gehen davon aus, dass ein jährlicher zusätzlicher Wohnflächenbedarf in Mehrfamilienhäusern von rund 980 Hektar bis 2020 besteht; damit würde der sich aus der Bevölkerungsentwicklung (unter Einbeziehung der Flüchtlingsaufnahmen) ergebende Bedarf an Wohnraum gedeckt werden können.

Auf der Grundlage von Angaben der Gutachterausschüsse in Deutschland konnte der Verfasser für das Jahr 2017 ca. 31 Tausend Datensätze über den Verkauf von Mehrfamilienhäusern auswerten<sup>4</sup>. Die Analysen zu mittleren Wohnflächen je Mehrfamilienhaus zeigen, dass die Objekte je nach Stadt- bzw. Kreistyp unterschiedlich groß sind. So weisen Mehrfamilienhäuser in Großstädten Gesamtwohnflächen von rund 1220 Quadratmetern auf und diejenigen in kleinen Großstädten von etwa 720 Quadratmetern.

Weitergehende Untersuchungen zeigen auch, dass die benötigten Grundstücksgrößen je Mehrfamilienhaus in den dünn besiedelten Kreisen mit 2240 Quadratmetern sehr weit über denjenigen in Großstädten liegen. Die benötigten Grundstücksgrößen sind mit rund 900 Quadratmetern in Großstädten und 1000 Quadratmetern in den größten Großstädten anzusetzen.

Das Verhältnis zwischen Wohnflächen und der dazu benötigten Grundstücksfläche liegt in den unterschiedlichen städtischen Räumen bei:

- 0,6 in den größten Großstädten,
- 1,2 in Großstädten,
- 1,8 in Mittelstädten und städtischen Kreisen.

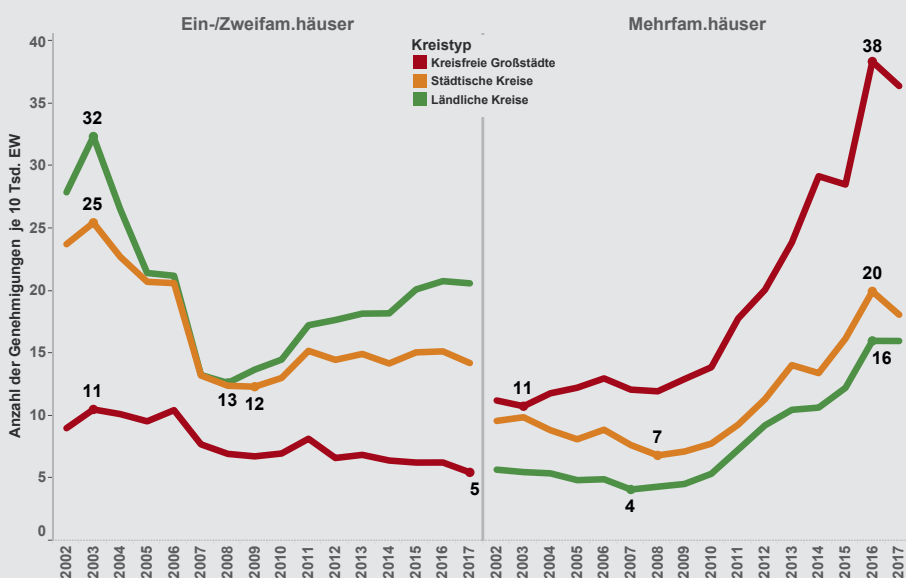
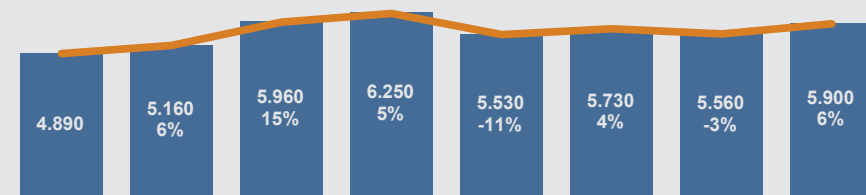
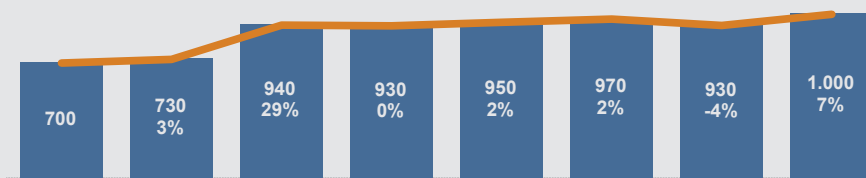
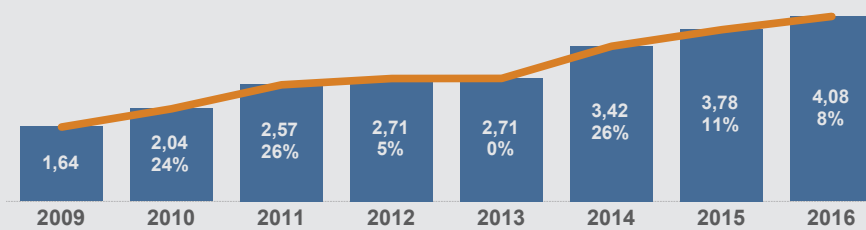


Abb. 1: Zeitliche Entwicklung der Baugenehmigungszahlen je 10 Tausend Einwohner für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern nach Kreistypen.



TransaktionenGrundstücksflächenumsatz in haGeldumsatz in Mio. Euro**Abb. 2.: Umsätze bei dem Verkauf von Mehrfamilienhausbauplätzen**

(Quelle: AK OGA, Immobilienmarktbericht Deutschland 2017, Abb. 3-202, Seite 162)

Unter der Annahme des vom BBSR ermittelten Wohnflächenbedarfs und unter Ansatz der o.g. Faktoren ergibt sich der folgende überschlägige Bedarf an zusätzlichen Baulandflächen für Mehrfamilienhäuser pro Jahr:

- 530 Hektar in kreisfreien Großstädten,
- 535 Hektar in verstäderten Kreisen,
- 375 Hektar in ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen.

Der Bedarf an auf den Markt zu bringendem Bauland für Mehrfamilienhäuser ergibt sich damit zu etwa 1 440 Hektar pro Jahr. Zu berücksichtigen ist noch, dass für die Wohnraumbedarfsdeckung nicht ausschließlich Neubauten von Mehrfamilienhäusern erforderlich sind. Ein bestimmter Anteil kann auch durch flankierende Maßnahmen (Ausnutzungsoptimierung bestehender Objekte, bereits im Eigentum von Investoren oder Kommunen befindliches Bauland etc.) bedient werden. Dieser Anteil wird mit etwa 20 Prozent des Baulandbedarfs abgeschätzt; er wird von dem oben abgeleiteten Bedarf subtrahiert. Damit ergibt sich, dass zur Deckung des zusätzlichen Wohnflächenbedarfs in Höhe von jährlich ca. 1 000 Hektar etwa rund 1 150 Hektar an Bauland für Mehrfamilienhäuser jährlich auf den Markt gebracht werden müssen.

**Wie stellt sich die Situation derzeit tatsächlich dar?**

Aus den Datenbanken der Gutachterausschüsse in Deutschland ist ableitbar, in welchem Umfang Bauplätze für Mehrfamilienhäuser veräußert werden. Im Jahr 2016 wurden in Deutschland ca. 5 900 Bauplätze für den Mehrfamilienhausbau veräußert; dabei wurden 4,08 Mio. Euro umgesetzt. Die veräußerte Grundstücksfläche betrug ca. 1 000 Hektar (Abb. 2).

Weiter ist aus der Abb. 2 erkennbar, dass seit dem Jahr 2009 wohl eine erhebliche Steigerung des Geldumsatzes auf dem Sektor der Mehrfamilienhäuser registriert worden ist, in der jüngeren Vergangenheit aber weder die Transaktionszahlen noch der Grundstücksflächenumsatz in gleichem Maße angestiegen sind. Die Anstiege der Transaktionszahlen in den Jahren 2010 bis 2012 sind den Nachholwirkungen aus der Finanz- und Wirtschaftskrise geschuldet und ab dem Jahr 2013 zeigt sich lediglich ein stabiler Trend, der 2016 mit einer Steigerung der Transaktionen um sechs Prozent möglicherweise eine beginnende Investitionsbereitschaft von Investoren andeutet.

Dennoch, mit einem Grundstücksflächenumsatz von jährlichen 1 000 Hektar ist dem Bedarf von 1 150 Hektar nicht in

vollem Umfang gerecht geworden. Inwieweit sich die Steigerungen der Transaktionszahlen in den Jahren 2017 und 2018 weiterentwickeln, ist noch nicht mit hinreichender Genauigkeit zu ermitteln; Angaben darüber wären zum jetzigen Zeitpunkt spekulativ. Die Baugenehmigungszahlen des Jahres 2017 deuten allerdings auf einen Anstieg hin. Dagegen lassen die eher zurückhaltenden Fertigstellungszahlen des Jahres 2017 den – zunächst eher spekulativen – Schluss zu, dass die Baulandentwicklung dem Bedarf nach und nach entgegenkommt; einer schnellen Fertigstellung der Objekte scheinen jedoch andere Umstände (evt. Arbeitskräftemangel o.ä.) entgegenzustehen. ←

<sup>1</sup> Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung (BBSR), Mai 2018

<sup>2</sup> Ein neuer Aufbruch für Europa, eine neue Dynamik für Deutschland, ein neuer Zusammenhalt für unser Land, Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, Berlin 7.2.1018

<sup>3</sup> Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung (BBSR), 2018

<sup>4</sup> Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA), Immobilienmarktbericht Deutschland 2017, Oldenburg, Dezember 2017

**VON PETER ACHE**

Mitglied im Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) und Redaktionsleiter des Immobilienmarktberichts Deutschland

# Alle unsere Erwartungen wurden voll erfüllt

Die Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG in Hamburg optimiert ihr Beleihungsmanagement. Das VNW-Magazin sprach mit Christian B. Schatte, Leiter Finanz- und Rechnungswesen, und Beate Hering, Sachbearbeiterin Finanzen



**Dipl.-Kfm. Christian B. Schatte,**  
**Leiter Finanz- und Rechnungswesen,**  
**Beate Hering, Finanz- und Rechnungswesen**

**VNW-MAGAZIN: Herr Schatte, Sie hatten im September 2016 entschieden, für das Beleihungsmanagement die Softwarelösung ObjektControl der Banken Software BS GmbH aus Mainz einzuführen. Welche Arbeitskonzepte kamen bis dahin zur Anwendung?**

**Christian B. Schatte:** Wir befanden uns mit Excel bis dahin in guter Gesellschaft. Die Qualität der vorhandenen Daten war zu diesem Zeitpunkt bereits ausreichend, um die Aufgaben im Beleihungsmanagement zu bewältigen. So gesehen hätten wir nichts verändern müssen.

**VNW-MAGAZIN: Welche Gründe führten dann zu einer Abkehr von der bewährten Vorgehensweise?**

**Christian B. Schatte:** Die Qualität und Verfügbarkeit der aus den vorhandenen Daten gewonnenen Informationen war nicht mehr zufriedenstellend im Hinblick auf die Tiefe und Schnelligkeit der Analyse. Vor dem Hintergrund unseres hohen Investitionsprogramms wurde schnell klar, dass sich ein leistungsfähigeres Werkzeug für uns auszahlen würde, sowohl bei fallbezogenen Analysen als auch bei periodischen Reports. Unser Ziel war es, mehr Zeit für die Informationsgewinnung zu haben und diese bei der manuellen Datenaufbereitung nachhaltig einzusparen.



**VNW-MAGAZIN: Grundlage Ihrer Entscheidung war ein Auswahlprozess. Welche Anforderungen hatten Sie an die angestrebte Lösung?**

**Christian B. Schatte:** Ganz weit oben stand für uns die Sicherheit unserer Daten. Auch wenn in diesem Bereich keine personenbezogenen Daten verarbeitet werden, handelt es sich doch um schützenswerte vertrauliche Daten. Wir suchten daher eine Software, die auf unserer hauseigenen EDV-Anlage betrieben werden konnte. Abgesehen davon war uns wichtig, kein Pilotkunde zu sein, sondern auf eine etablierte Lösung zuzugreifen. Außerdem war ein absehbar geringer Schulungsaufwand wichtig. Hier ist zu bedenken, dass mit der führenden Anwenderin in unserem Hause, Frau Hering, eine erfahrene Bankkauffrau an Bord ist und es sich insoweit tatsächlich nur um die Einführung eines neuen Werkzeugs gehandelt hat.

**VNW-MAGAZIN: Am Ende dieses Prozesses stand die Entscheidung für ObjektControl. Was war dafür ausschlaggebend?**

**Christian B. Schatte:** Wir wollten eine genau definierte Aufgabe besser lösen als bisher. Insofern überzeugte die Software aus Mainz durch ihren klar umrissenen Funktionsumfang, deren starker Analysekernel bei Bedarf modular ergänzt werden kann. Abgesehen von dem Datenschutzargument war es die hohe Überzeugungskraft eines mathematisch fundierten Konzepts, das der Software zu Grunde liegt. Das Kernproblem des Beleihungsmanagements sind die Mehrfachbeziehungen zwischen den Objekten, genau diese sind mit einer hierarchischen Tabellenkalkulation nur schlecht beherrschbar, auch bei nur kleinen, aber durchaus komplexen Datenmengen. Sehr überzeugend ist auch, dass die Software ein Denken in „kleinsten beleihbaren Einheiten“ fördert, statt in oft viel zu groß definierten Verwaltungseinheiten bzw. Wirtschaftseinheiten. Bei der Analyse im Beleihungsmanagement kommt es darauf an, möglichst wenig verdichtete Daten durch einen geeigneten Algorithmus zu aggregieren, das kann ObjektControl nach unserer Erfahrung richtig gut.



**VNW-MAGAZIN: Wie lief der Einführungsprozess ab? Wer war beteiligt?**

**Christian B. Schatte:** Neben den Entwicklern und Consultants aus Mainz waren in erster Linie Frau Hering und unterstützend ihre Kollegin Frau Schöttke in den Einführungsprozess involviert. Das Projektmanagement für die Einführung lag komplett in Mainz. Unsere IT-Abteilung hat uns unkompliziert unterstützt, wenn es nötig wurde.

**VNW-MAGAZIN: Eine Projekthürde bestand bei Ihnen – wie bei vielen anderen Wohnungsunternehmen – darin, dass die Grundbuchunterlagen nicht gespeichert vorlagen und manuell erfasst werden mussten. Wie hoch war der Aufwand für die Erfassung?**

**Beate Hering:** Die Grundbuchunterlagen hatten wir sehr wohl vollständig vorliegen, allerdings in verschiedenen Formaten und nicht maschinell auswertbar. Es ging also darum, die vorhande-

nen Daten der Software zugänglich zu machen. Das war natürlich auch eine Fleißarbeit, die wir durch Mainz als externem Dienstleister hätten erledigen lassen können. So attraktiv das auf den ersten Blick schien, haben wir uns aber aus einem Grunde dafür entschieden, es doch selber zu machen. Es war die große Chance für uns, die Unterlagen einmal gründlich auf Herz und Nieren zu prüfen und so für uns als Sachbearbeiter eine gute Gelegenheit, die Bestandskenntnisse weiter auszubauen. Das entscheidende und fachlich anspruchsvollste war dabei die Herstellung von Verknüpfungen zwischen den Darlehensverträgen einerseits und den Immobilien andererseits. Die saubere Interpretation der Zweckklärungen war dabei das A und O und erfordert eine hohe fachliche Expertise. Ansonsten war der Beschaffungsaufwand der Daten gering, die aktuellen Grundbuchunterlagen haben wir einmal komplett über unseren Notar im PDF-Format abgerufen, sie wurden durch uns indexiert und in die Datenbank integriert.

→

Im Jahr 1875 gegründet, ist die Schiffszimmerer-Genossenschaft heute Hamburgs älteste Wohnungsbaugenossenschaft. Mit rund 15 000 Mitgliedern, 9 000 Wohnungen und 110 Mitarbeitern gehört das Unternehmen zu den größten Genossenschaften in der Metropolregion. Die Schiffszimmerer bieten ihren Mitgliedern modernes Wohnen aus Tradition in allen Lebensphasen. In einigen Quartieren realisiert die Genossenschaft im Rahmen des Neubaus erstmals neue Wohnformen wie Senioren-Wohnpflegegemeinschaften.



**VNW-MAGAZIN: Frau Hering, nach dem Einführungsprozess arbeiten Sie nun aktiv mit ObjektControl. ObjektControl stellt Ihnen viele Auswertungs- und Analysemöglichkeiten zur Verfügung. Welche werden konkret genutzt und welche Stellen im Unternehmen profitieren von der neuen Anwendung?**

**Beate Hering:** Der Pflegeaufwand für die von ObjektControl benötigten Daten hält sich in Grenzen. Es sind nur drei Listen aus unserem ERP-System, die regelmäßig in ObjektControl importiert werden. Wir haben uns für eine quartalsweise Aktualisierung entschieden. Bei der Berechnung des Beleihungswertes bietet die Software verschiedene Verfahren, wir arbeiten derzeit mit dem vereinfachten Multiplikatorverfahren. Die so erreichte Genauigkeit reicht aktuell vollkommen aus. So haben wir zu jedem Zeitpunkt einen Überblick zum Beispiel über unbeliehene Objekte oder freie Grundschuldanteile. Außerdem zeigt uns ObjektControl Strukturen in unseren Grundbüchern auf, die auf Grund ihrer Komplexität entflochten werden könnten. So erleichtert uns ObjektControl die interne Kommunikation im Rahmen von Entscheidungsvorbereitungen bei Finanzierungen und Umschuldungen. Zum anderen zeigt sich, dass die Auswertungen auch eine gute Argumentationsgrundlage gegenüber unseren Kreditgebern sind, weil sie nicht nur optisch ansprechend, sondern vor allem inhaltlich sehr fundiert sind.

**VNW-MAGAZIN: Frau Hering, Sie setzen auch die Module Dokumentenmanagement und Diagramme von ObjektControl ein? Welchen Nutzen ziehen Sie daraus?**

**Beate Hering:** Für das Dokumentenmanagement hatten wir uns schon zu Beginn entschieden, während wir das Diagramm-Modul nachträglich dazu bestellt haben. Beide Funktionen möchten wir nicht mehr missen, weil über das Dokumentenmanagement direkt in ObjektControl ein Zugriff auf alle zum Beleihungsmanagement gehörenden Dokumente, zum Beispiel Grundbuchauszüge und Flurkarten, Kreditverträge, etc. möglich ist und über die Diagramme Informationen ohne manuelle Aufbereitungen in Excel ansprechend präsentiert werden können.

**VNW-MAGAZIN: Herr Schatte, Sie suchten nach einem geeigneten Werkzeug, das Sie bei der Umsetzung Ihrer eigenen Beleihungsstrategien unterstützt. Welche Erfahrungen haben Sie hierzu im Gespräch mit den Kreditgebern gemacht?**

**Christian B. Schatte:** Ganz neu ist das Thema ja nicht und es gibt einige Unternehmen, die längst mit einer Software für das Beleihungsmanagement arbeiten. Insofern ist das für unsere Kreditgeber nichts Überraschendes. Aber es wurde trotzdem mit Interesse aufgenommen und führt zu besseren und schnelleren Lösungen.

Wir haben zum Beispiel nicht nur mit Kreditgebern, sondern auch mit Zuschussgebern zu tun, deren vertragliche Ansprüche grundbuchlich abgesichert werden. Auch hier hat uns ObjektControl geholfen, unsere Strategien gegenüber den Geschäftspartnern verständlicher zu formulieren und letztlich unsere Ziele zu erreichen. Insofern dient die Anwendung ganz klar einer Verbesserung der Kommunikation im Finanzbereich des Unternehmens.

**VNW-MAGAZIN: Frau Hering, Herr Schatte, letzte Frage: Über alles gesehen, um den heutigen Stand zu erreichen, war ein gewisser Aufwand erforderlich. Hat sich das für die Schiffszimmerer-Genossenschaft gelohnt?**

**Christian B. Schatte:** Alle unsere Erwartungen wurden voll erfüllt. Nicht zuletzt sichert uns der Einsatz von ObjektControl nachhaltig Finanzierungen zu attraktiven Konditionen und bildet neben unserer wirtschaftlichen Stärke die tragende Säule im Bereich der Darlehensfinanzierung.

**Beate Hering:** Uneingeschränkt ja.

**VNW-MAGAZIN: Danke für das Gespräch. ←**



## Kontakt für Wohnungsunternehmen

Mehr Informationen zum Thema ObjektControl für das Sicherheiten- und Beleihungsmanagement erhalten Sie unter [www.bankensoftware.de](http://www.bankensoftware.de) oder persönlich von Bärbel Scheibl, Tel. 06131 27763 27 oder [b.scheibl@bankensoftware.de](mailto:b.scheibl@bankensoftware.de)

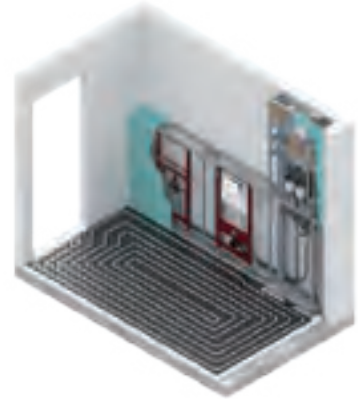
**TECE**  
close to you

**LÖSUNGEN,  
KEINE  
PROBLEME.**

„Just in Time“ auf die  
Baustelle



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



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

NEUBAU EINES QUARTIERS MIT 210 WOHNUNGEN IN SOLTAU

**PGN** ARCHITECTEN  
STADTPLANER  
INGENIEURE

**PGN** PROJEKTIEREN  
ENTWICKELN  
ERSCHLIESSEN





# Die ARGENTUM-Serie der kwg Hildesheim

Wie will ich wohnen, wenn ich alt bin? Früher oder später muss sich diese Frage jeder stellen. Eine Antwort ist dabei fast allen gemein: „Hoffentlich nicht im Altersheim.“ Kaum jemand mag sich vorstellen, dort die letzten Jahre oder gar Jahrzehnte seines Lebens zu verbringen. Und auch wenn zuletzt neue Wohnformen wie die sogenannte Senioren-WG oder Mehrgenerationenhäuser immer mehr Zuspruch bekommen, möchte doch die absolute Mehrheit der Deutschen auch den letzten Lebensabschnitt in den eigenen vier Wänden verbringen: Etwa 90 Prozent wollen zu Hause altern.







## ARGENTUM MITTEN IM LEBEN

„Die Menschen wollen im Alter länger in ihrem traditionellen Umfeld wohnen“, sagt der Bochumer Sozialwissenschaftler Rolf G. Heinze. Dass sich dabei ihre Bedürfnisse beim Wohnen ändern, gilt längst als Binsenweisheit. Doch entgegen aller Erkenntnisse und trotz des fortschreitenden demografischen Wandels liegt die Zahl barrierefreier oder zumindest barrierearmer Wohnungen in Deutschland weit hinter den von Politik und Interessenverbänden formulierten Ansprüchen zurück. Die Prognosen gehen zwar weit auseinander, dennoch ist seriös geschätzt in den nächsten fünf bis zehn Jahren mit einem Fehlbedarf von rund zwei Millionen Wohnungen mit generationengerechtem Zuschnitt und entsprechender Ausstattung zu rechnen.

„Die Wohnungswirtschaft muss sich dieser Entwicklung stellen“, sagt Heinze, der Mitglied der Sachverständigenkommission der Bundesregierung für den Fünften Altenbericht war. So spiele das Thema Sicherheit eine immer wichtigere Rolle. „Das beginnt in der Wohnung, vor allem in Bad und Toilette etwa mit Duschen ohne Rand.“ Das gelte aber auch für den Gang aus dem Haus: Künftig würden beispielsweise Sensoren und Schaltungen benötigt, die dies nicht

nur registrieren, sondern die Beleuchtung vor der Wohnungstür in Gang setzen, den Herd abstellen oder die Fenster verriegeln.

Wie begehrt professionell geplante und gemanagte Wohnungen dieser Art sind, hat die kwg Hildesheim in den vergangenen Jahren erfahren. Das Unternehmen hat als richtige Antwort auf die steigende Nachfrage in verschiedenen Standorten im Landkreis die ARGENTUM-Bauserie umgesetzt. In Sarstedt gibt es mittlerweile zwei Projekte, in Bad Salzdetfurth ist der Kaiserhof fertiggestellt, in Elze wird ein Neubau mit 17 Wohnungen die Serie ergänzen und in Algermissen haben die Vorbereitungen begonnen.

### Die Geschichte vom Kaiserhof

Ganz sachlich betrachtet hat die kwg Hildesheim in Bad Salzdetfurth in zentraler Lage einen leerstehenden Altbaukomplex mit einigen ebenfalls vom langsamen Verfall bedrohten Nebengebäuden grundlegend saniert, den einzelnen Häusern ein neues Nutzungskonzept verpasst und ein zukunftsweisendes wohnungswirtschaftliches Angebot entwickelt. Wie es eben die Aufgabe einer nachhaltig agierenden kommunalen Wohnungsgesellschaft ist. Doch so einfach lässt sich diese Geschichte nicht erzählen. Denn das Haus in Bad Salzdetfurth, das die kwg mit ihrem Engagement und ihren Ideen vor dem restlosen Niedergang oder zumindest einer ungewissen Zukunft bewahrt hat, war der Kaiserhof – und dieses Haus ist den Menschen in der Kurstadt über viele Jahrzehnte im wahrsten Sinne des Wortes ans Herz gewachsen. Der frühere Bürgermeister Erich Schaper spricht vom „emotionalen Zentrum unserer Stadt“.

Der Kaiserhof war somit für die kwg Hildesheim von vornherein kein Bauvorhaben wie jedes andere. Oft ist in der Immobilienbranche von „Leuchtturmprojekten“ die Rede, wenn außergewöhnliche architektonische Leistungen zu bestaunen sind. Der „neue“ Kaiserhof, der sowohl das ARGENTUM mit 19 barrierefreien Wohnungen, die Tagespflege und Gemeinschaftsräume des Arbeiter-Samariter-Bundes, eine Tiefgarage und das Jobcenter umfasst, ist auch ohne wegweisende Baukunst ein Leuchtturmprojekt. Der kwg Hildesheim ist in Bad Salzdetfurth eine Operation am offenen Herzen geglückt.

Errichtet wurden die ersten Gebäudeteile Ende des 19. Jahrhunderts; verschiedene Anbauten und Erweiterungen folgten im Laufe bewegter Jahrzehnte, der letzte „Baustein“ war 1993 das





## Rückblende: ARGENTUM I und II in Sarstedt

Premiere feierte die ARGENTUM-Serie 2013 in Sarstedt, direkt zwischen Hildesheim und Hannover gelegen. In zentraler Lage wurden damals im November 25 Mietwohnungen (54 bis 95 Quadratmeter groß) den Bewohnern übergeben. Das Haus Am Ried, die Wohnungen und die Außenanlagen sind durchgängig barrierefrei. Das eigene Auto wird in der Tiefgarage abgestellt, die per Aufzug mit den Wohnungen verbunden ist. Den Mietern standen von Beginn an verschiedene technikgestützte Assistenzsysteme zur Verfügung, die Komfort und Sicherheit steigern sollten. Begleitet wird das Wohnprojekt bis heute von den Johannitern. „Die Akzeptanz der AAL-Technik war jedoch nicht

so ausgeprägt, so dass wir uns wieder auf ganz analoge Hilfestellungen rund ums Wohnen verlassen“, berichtet kwg-Chef Kaufmann. Gleichwohl spielt der Aspekt „sicheres Wohnen“ eine gewichtige Rolle. Das hat auch die „Sicherheitspartnerschaft im Städtebau“ in Niedersachsen honoriert. 2015 wurde das ARGENTUM Am Ried und 2016 der Kaiserhof von der damaligen Justizministerin Antje Niewisch-Lennartz mit dem „Qualitätssiegel sicheres Wohnen“ ausgezeichnet. Auch alle weiteren ARGENTUM-Projekte erfüllen die entsprechenden Voraussetzungen und werden in Zukunft zertifiziert.

Bereits während der Bauphase für das Haus Am Ried wurde das Wohnungsunternehmen von weitergehenden Nachfragen geradezu überrollt. Zentrale Frage: Funktioniert das ARGENTUM-Projekt auch in Eigentumswohnanlage? Mit einem weiteren Neu-

bau in Sarstedt mit insgesamt 23 Eigentumswohnungen hat die kwg Hildesheim dieser speziellen Interessenlage entsprochen. Zielgruppe: ältere Menschen, die nicht in ihrem Einfamilienhaus bleiben wollten, weil die Bewirtschaftung zu beschwerlich war oder weil Grundrisse und Haustechnik nicht mehr ihren Wohn-

Gästehaus. Bevor sich irgendwann der langsame, aber unaufhaltsame Abstieg ankündigte, war der Kaiserhof ein Schmelztiegel gesellschaftlicher, kultureller, politischer und familiärer Geschehnisse. In seinen Räumen hat sich das pralle Leben abgespielt. Alles Geschichte, alles Erinnerungen. Plötzlich der Infarkt. Das „Herz von Bad Salzdetfurth“, wie es kwg-Geschäftsführer Matthias Kaufmann nennt, schlug nicht mehr. Kneipe dicht, Hotel dicht. Und keine Aussicht auf Genesung. Der ehemalige Landrat Reiner Wegner, erst kürzlich für seine Verdienste um eine sozial orientierte Wohnungswirtschaft mit der Ehrenmedaille in Gold des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen ausgezeichnet, sprach von einem „Trauerspiel“.

Erst im Zusammenspiel von Politik und der kreiseigenen Wohnungsgesellschaft konnte die Rettung und das späte Happy End eingeleitet werden. Es folgten Gespräche über Kaufpreis und Finanzierung sowie eine Einigung über den Umbau des Gästehauses zum Jobcenter. Auch die Verhandlungen mit der KfW über Finanzierungsmöglichkeiten bei einem Umbau unter Denkmalschutzaufgaben und zur Schaffung von Wohnraum in einem bislang nicht als Wohnhaus genutzten Gebäude fanden nach einigem Hin und Her ein glückliches Ende.

Bereits 2013 konnte das Jobcenter seine neuen Räume beziehen. Der Umbau des Hauptgebäudes, der Abriss des historischen Saals und der Neubau der ARGENTUM-Wohnungen verlief ebenfalls weitgehend planmäßig. „Der Eingriff in die Gebäudesubstanz war zwar größer als geplant“, berichtet Geschäftsführer Kaufmann. Dennoch konnten alle Ideen umgesetzt werden. Der ASB als langjähriger Partner bietet im ehemaligen Haupthaus eine Tagespflege und darüber hinaus ein buntes Mitmachprogramm an. Die Gemeinschaftsräume werden rege genutzt. Und die Wohnungen im ARGENTUM sind sehr begehrt. „Mit diesen seriellen Wohnungszuschnitten haben wir voll ins Schwarze getroffen“, sagt Kaufmann.



bau in Sarstedt mit insgesamt 23 Eigentumswohnungen hat die kwg Hildesheim dieser speziellen Interessenlage entsprochen. Zielgruppe: ältere Menschen, die nicht in ihrem Einfamilienhaus bleiben wollten, weil die Bewirtschaftung zu beschwerlich war oder weil Grundrisse und Haustechnik nicht mehr ihren Wohn-



wünschen entsprachen. Das ARGENTUM bietet in dieser Hinsicht Wohnen nach modernsten Gesichtspunkten. Selbstverständlich sind alle Wohnungen barrierefrei zu erreichen, die oberen Etagen über einen Aufzug. In den Wohnungen gibt es keine Schwellen und Hindernisse, die die Bewegungsfreiheit einschränken. Dies alles auf höchstem Niveau und mit jeglichem Komfort. Dazu gehören natürlich auch wohnbegleitende Dienstleistungen, die den Alltag bei Bedarf erleichtern.

### Jetzt und später

Ebenfalls im Landkreis Hildesheim, in Elze, wird ein ARGENTUM ELZE mit 17 Zwei- und Dreizimmer-Wohnungen mit eigenem Parkgaragenstellplatz auf einer Geschossfläche von insgesamt 2.800 Quadratmetern errichtet. Die Fertigstellung ist für den

1. September 2018 vorgesehen. Die Kaltmiete wird zwischen 500 bis 800 Euro liegen. Servicepartner ist wie im ARGENTUM Kaiserhof der Arbeiter-Samariter-Bund (ASB). In Algermissen wird ein weiteres Haus der Serie mit 16 Wohneinheiten am 1. September 2018 bezugsfertig sein. Es entsteht in direkter Nachbarschaft zu einem Generationenzentrum. Hier werden die Mieten zwischen 670 und 840 Euro liegen. Das Deutsche Rote Kreuz (DRK) wird mit einem Pflegestützpunkt und zahlreichen Angeboten vor Ort sein. Damit trägt das DRK zur Stärkung der sozialen Gemeinschaft in dem ARGENTUM-Projekt in Algermissen bei. Ein italienisches Restaurant mit Eismanufaktur und Außenterrasse öffnet die Türen nach Algermissen und führt zu dessen Belebung.

kwg-Geschäftsführer Matthias Kaufmann hat bei aller Freude an den jeweiligen Häusern natürlich auch die Kosten im Blick. Für die Sanierung des Kaiserhofes mit 19 komfortablen, altersgerechten und barrierefreien Wohnungen hat das Unternehmen rund 3,85 Millionen Euro aufgewendet. Der Preis für die Kaltmiete liegt je nach Wohnungsgröße zwischen 7,80 und 9,10 Euro pro Quadratmeter. Die wohnbegleitenden Dienstleistungen werden mit einer Servicepauschale von 27 Euro abgerechnet. Ähnliche Mietpreise werden auch in Sarstedt Am Ried erzielt. Die Eigentumswohnungen im ARGENTUM Liegnitzer Straße kosteten inklusive Carport bzw. Garage zwischen 2.660 und 2.852 Euro pro Quadratmeter, je nach Wohnungsgröße. Im Landkreisvergleich sind das durchaus gehobene Preise – dennoch ist das Interesse an den ARGENTUM-Wohnungen immens. „Die Menschen sind bereit, für gutes und sicheres Wohnen auch einen angemessenen Preis zu bezahlen“, sagt Kaufmann. ←

Anzeige

## Warmwasser kinderleicht sofort in Wunschtemperatur.



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

 **CLAGE**



# CONNECT AIR ARC MODERNER KLASSIKER



Connect Air Arc ist die moderne Interpretation eines halbrunden Waschtisches, ausgestattet mit den Designfeatures der erfolgreichen Serie Connect Air. Das Connect Air WC ergänzt mit unübertroffener Aquablade® Spültechnologie alle Ansprüche eines ausdrucksstarken und pflegeleichten Bades.

[www.idealstandard.de/connect-air](http://www.idealstandard.de/connect-air)

## MIT TEAMWORK UND PARTNERSCHAFT ZUM ERFOLG

### Wir suchen Sie für unsere ERP-Software immotion®!

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

#### Sind Sie interessiert?

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

[personalabteilung@gap-group.de](mailto:personalabteilung@gap-group.de)

Monika Rodacker  
Tel.: 0421-491340

GAP mbH Personalabteilung  
Neidenburger Str. 24  
28207 Bremen



Weitere Informationen unter: [www.gap-group.de/karriere](http://www.gap-group.de/karriere)



## Effiziente Systeme für mehr Wirtschaftlichkeit.

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

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

Ihr Ansprechpartner Herr Udo Steinberg steht Ihnen unter [udo.steinberg@stiebel-eltron.de](mailto:udo.steinberg@stiebel-eltron.de) gerne zur Verfügung.



Mit Project Energy<sup>e</sup> bieten wir ganzheitliche Lösungen für die Haus- und Gebäudetechnik der Zukunft: Energieerzeugung, Energiespeicherung, Energieeffizienz und Energiemanagement.

**PROJECT ENERGY<sup>e</sup>**

## 3. Fachforum Wohnungswirtschaft Trends – Energie – Vernetzung

**Wann:** 6. November 2018, 9.30 – 16.00 Uhr

**Wo:** Ehemaliges Hauptzollamt, Hamburg

Neugierig? Nähere Informationen erhalten Sie über [detlef.meine@buderus.de](mailto:detlef.meine@buderus.de)

Scannen Sie den QR Code und gelangen so auf unsere Veranstaltungsseite.



**Buderus**

Heizsysteme mit Zukunft.



# Schnelles Internet in Deutschland

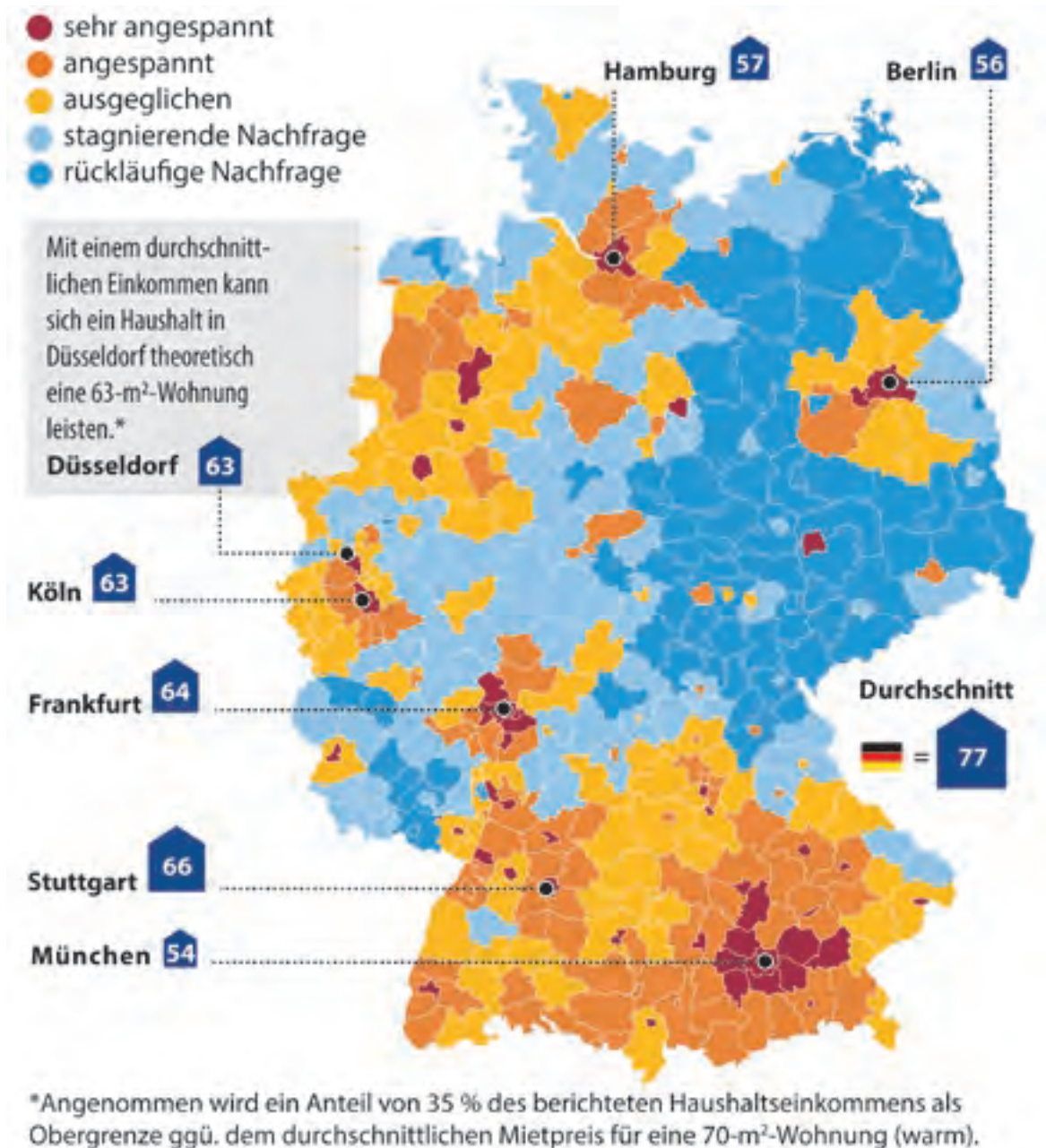
Verfügbarkeit von Breitband-Internet\* in Prozent  
der privaten Haushalte





# Teure Städte

Zustand des Wohnungsmarkts:  
Die Angebots-Nachfrage-Relation ist...





Aufn: Jonas Gornell

# Das besondere Foto

Früh übt sich, wer ein Meister werden möchte. Die Schüler, die sich auf einer Baustelle der KSG Hannover – natürlich unter fachkundiger Aufsicht – als Baumeister versuchen konnten, geben für Hoffnung Anlass, dass dem Handwerk nicht bald endgültig die Kraft ausgeht. Doch die wunderschöne Momentaufnahme steht nicht nur sinnbildlich für die aktuelle Kapazitätskrise praktisch aller Baugewerke und ihrer Zulieferer. Man könnte die Mädchen und Jungen ebenso mit einer politischen Botschaft verbinden: „Wenn ihr Erwachsenen da oben in den Parlamenten und Verwaltungen und Büros es nicht schafft, für uns schöne Wohnungen zu bauen, die sich unsere Eltern auch leisten können, dann bauen wir sie eben selbst!“ Und noch etwas ist in dem Bild versteckt. Können Sie es entdecken? Richtig! Bauen macht ganz viel Spaß. Die Kinder sind mit einer solch ansteckenden Leichtigkeit dabei, Stein auf Stein zu mauern, dass es doch ganz unglaublich erscheint, wie es uns hierzulande immer wieder gelingt, jegliche Freude aus dem Wohnungsbau herauszupressen und diese so unendlich wichtige soziale Leistung mehr als lästige Pflicht denn als Königsdisziplin anzusehen. ←





## Das bedeutet Mehr.

Das Komplettpaket für die Immobilienwirtschaft

Als Immobilienbetreiber müssen Sie vieles im Blick behalten: rechtssichere Betriebskostenaufstellung und fristgerechte Abrechnung, sicherheitsrelevante Vorschriften rund um Brandschutz oder Trinkwasser, energetisches Optimierungspotenzial und Chancen der Digitalisierung. Gut, wenn Sie jemanden haben, der Sie dabei entlastet. Seit über 60 Jahren steht BRUNATA-METRONA für Qualität und Zuverlässigkeit in der Immobilienwirtschaft.

[www.brunata-metrona.de](http://www.brunata-metrona.de)

**BRUNATA METRONA**  
Einfach. Mehr. Qualität.



**INNOVATIONSFREI  
ARCHITEKTUR +  
BAUWESEN**

**CAPAROL**

## Hanf dämmt grüner. Die natürliche Alternative.

Was wäre, wenn Fassadendämmung einfach nachwachsen würde?

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

Erfahren Sie mehr zum Capatect System Natur+ für eine gute Zukunft unter: [www.caparol.de/hanf-daemmt-gruener](http://www.caparol.de/hanf-daemmt-gruener)

**Capatect System Natur+**

**Qualität erleben.**



# Geschäftsmodelle: Wertschöpfung heute und morgen



**VON MICHAEL DEEG**  
Senior Berater  
bei Analyse & Konzepte

Vermarktungsplattformen, IoT-Lösungen (Internet of Things), Online-Datenbanken – die Digitalisierung hat in allen Branchen zahlreiche neue Geschäftsmodelle hervorgebracht. Der wachsende PropTech-Markt zeigt, dass hiervon auch die Immobilienwirtschaft profitiert. Beispielsweise mit digitaler Unterstützung im Vermietungsprozess, Crowdfunding-Plattformen für Neubauprojekte, neuen Bewertungstools und zahlreichen Smart-Home-Anwendungen sind hier viele neue Wege der Wertschöpfung entstanden.

Generell ist die Immobilienwirtschaft geprägt durch eine fragmentierte Wertschöpfungskette, in der viele Akteure einzelne Teilaufgaben erbringen. Die nachfolgende Abbildung zeigt die wertschöpfenden Aktivitäten eines Bestandshalters, ausgerichtet an den Phasen des Immobilien-Lebenszyklus (siehe Abb. 1). Bestandhaltende Wohnungsunternehmen haben den Kern ihrer Wertschöpfungsaktivitäten heute üblicherweise in der Bewirtschaftungsphase. Die zunehmende Nachfrage nach Wohnraum insbesondere in den Metropolregionen in den letzten Jahren hat aber dazu geführt,

dass sie vermehrt auch Neubauaktivitäten aufgenommen haben. Damit können sie Wertschöpfung nicht nur in der Bewirtschaftungsphase generieren, sondern auch in der vorgelagerten Bauphase. Zusätzlich sind einige Bestandhalter dazu übergegangen, ihr Geschäftsmodell zu erweitern, indem sie neue Ertragsquellen beispielsweise durch Mieterstrom und Multimedia-Angebote erschließen (siehe Abb. 2).

Weitere Innovationen sind im Zuge der Digitalisierung zu erwarten. Diese können sich nicht nur auf einzelne Produkte, Dienstleistungen oder Prozesse beziehen, sondern auf ganze Geschäftsmodelle. Das

bedeutet, dass Unternehmen Geschäftsmodelle bewusst verändern, um neue Ertragsquellen zu erschließen oder Vorteile gegenüber Wettbewerbern herauszuarbeiten (siehe Abb. 3).

2017 führte Analyse & Konzepte die Studie „Digitale Agenda 2025“ im Auftrag des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw) und des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) durch. Sie zeigt: Beispielsweise im Hinblick auf die digitale Ablesung von Strom und Heizung, E-Mobilitätsangebote sowie Smart-Home-Konzepte entstehen



**Abb. 1 Phasen des Immobilien-Lebenszyklus**

in den Wohnungsunternehmen bereits neue Leistungen und damit einhergehend neue Geschäftsmodelle abseits bekannter Wertschöpfungspfade. Doch dies kann nur der Anfang sein.

## Schatzgrube: Daten

Als eine wesentliche Bedingung für digitale Geschäftsmodelle gilt der Kundenzugang über digitale Kanäle. So konnten sich beispielsweise Crowdfunding-Plattformen erst durch den technologischen Fortschritt entwickeln. Weitere Voraussetzungen für digitale Geschäftsmodelle sind die Vernetzung verschiedener Datenquellen sowie die Verfügbarkeit von Nutzer- und Verbrauchsdaten etwa beim In-sourcing von Messdienstleistungen. Neue Leistungsangebote von Wohnungsunternehmen werden zukünftig auch stärker transaktionsbasierte Daten hervorbringen. Komplexe Datenanalysen sind dann die Voraussetzung, um die eigenen Ressourcen möglichst wertbringend einzusetzen.

Es ist davon auszugehen, dass auch in Wohnungsunternehmen zumindest in Teilen eine Verschiebung der Wertschöpfungskette stattfinden wird. Die fortschreitende Monetarisierung von Nutzer- und Verbrauchsdaten könnte dabei ein Treiber sein. Um erfolgskritische Datenmengen zu erreichen, kann das „Denken über den Bestand hinaus“ helfen, Konsum-

menten mit vergleichbarem Kaufverhalten insbesondere bei neu zu integrierenden Leistungen zu identifizieren. Kooperationen oder Zusammenschlüsse zwischen den Unternehmen sind weitere Optionen, um dies zu erreichen. Einige Marktbeobachter gehen sogar davon aus, dass Daten im Kontext der Immobilienwirtschaft zukünftig wertvoller werden als physische Vermögenswerte. Sicher ist, dass neue Geschäftsmodelle und Dienstleistungen, die das Leben für Kunden erleichtern, den Markt ergänzen werden.

Aber: Beim zunehmenden Digitalisierungsgrad müssen Unternehmen den Schutz der Daten noch stärker als bislang mitdenken. Das Inkrafttreten der EU-

Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) im Mai 2018 hat weitere Pflichten und Aufgaben für die Unternehmen mit sich gebracht, die es im Zuge der digitalen Transformation zu berücksichtigen gilt. Daher sind Verfahren gefragt, die die nötige Sorgfalt und eine pragmatische Umsetzung miteinander verbinden. Wohnungsunternehmen sind gut beraten, Datenschutz und Datensicherheit nicht als Hemmschuh für Digitalisierungsbemühungen zu betrachten, sondern vielmehr eine lösungsorientierte Sicht einzunehmen, die diese Themen als zusätzliche, aber lösbare Anforderung auffasst.

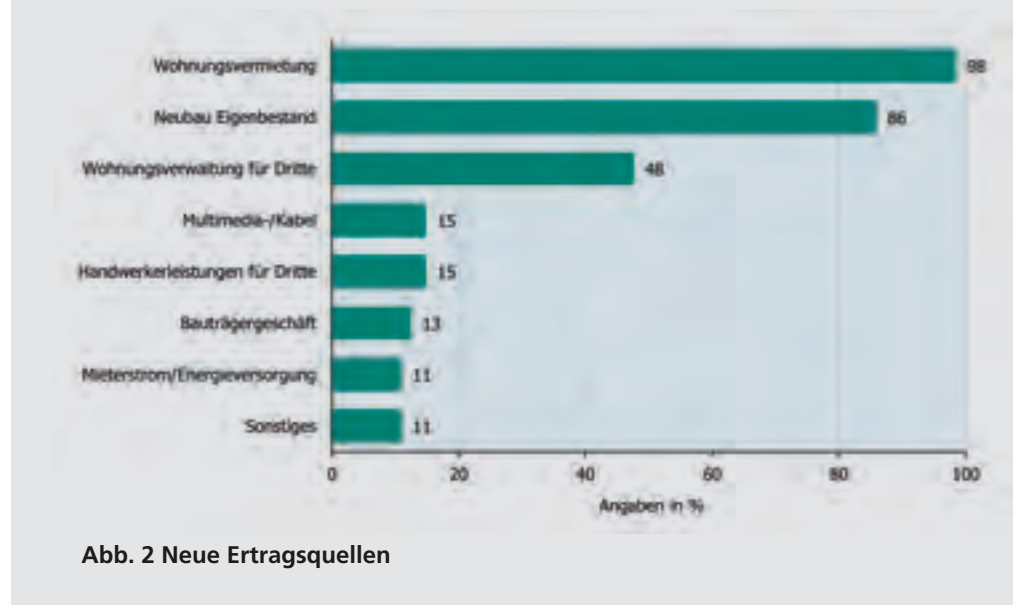


Abb. 2 Neue Ertragsquellen



Abb. 3 Digitale Ertragsquellen

## Fazit

Auch Wohnungsunternehmen stehen bei der digitalen Transformation vor der Herausforderung, gleichzeitig die Wertschöpfung von heute zu realisieren und die wertschöpfenden Potenziale von morgen vorzubereiten. Studien haben gezeigt, dass Organisationen am erfolgreichsten sind, wenn sie eine gute Balance dieser Aktivitäten verfolgen. Man spricht auch von „organisationaler Beidhändigkeit“. Die Aufgabe der Wohnungsunternehmen ist es folglich, die Optimierung bestehender Systeme und die künftige Wertschöpfung in Einklang zu bringen. Kurzum: Es geht darum, Einnahmen heute und morgen zu sichern! ←



# Laden Sie sich neue Kunden ein

## e.on

Mit den Ladestationen von E.ON machen Sie Elektromobilität zu Ihrem Wettbewerbsvorteil. Punkten Sie bei Ihren Kunden und Gästen mit einem besonderen Service direkt vor Ihrer Tür. Infos und Beratung auf [www.eon-drive.de/gk](http://www.eon-drive.de/gk)



NICHT VERPASSEN

**Aareon Forum 2018**  
27.11. – 28.11.2018

[www.aareon-forum.de](http://www.aareon-forum.de)

# Digital. Mobil. Innovativ.

Mein Immobilienmanagement

[www.aareon.de](http://www.aareon.de) →

Ein Unternehmen der Aareal Bank Gruppe





**!nnotec**  
facility-services

## Gerümpel im Weg?

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



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

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



## Wir schaffen grüne Welten.

Mit über 500 qualifizierten Mitarbeitern in ganz Norddeutschland bieten wir für jeden Bedarf passgenaue Lösungen an:

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

[grewe-gruppe.de](http://grewe-gruppe.de)

ESPABAU eG in Bremen  
feiert 125-jähriges Bestehen

# Eisenbahner legten den Grund- stein für eine langjährige Erfolgsgeschichte

**Bremen.** Der Eisenbahn Spar- und Bauverein, kurz: ESPABAU, ist die mit Abstand älteste Wohnungsgenossenschaft im Land Bremen. Sie wurde Ende 1893 gegründet und damit 25 Jahre vor der WOGÉ Bremerhaven. Die Eisenbahner-Genossenschaft gehört, wie ein Blick in die Historie zeigt, zu den altherwürdigen und verdienstvollen Einrichtungen der Arbeiterbewegung.

Bremen hatte früh die Bedeutung der Eisenbahn für die wirtschaftliche Entwicklung erkannt. Die erste Eisenbahnverbindung ging 1847 nach Hannover, einige Jahre später kamen Verbindungen nach Bremerhaven, Oldenburg, Osnabrück und Hamburg hinzu. Mit dem Anschluss Bremens an das deutsche Zollgebiet 1888 wurde endlich der Weg frei für die bremische Industrie und die bremischen Kaufleute in den deutschen Wirtschafts- und Handelsraum. Es entstand ein beispielloser wirtschaftlicher Aufschwung, und Bremen nannte sich stolz eine „Welthandelsstadt“.

Zusammen mit dem expandierenden Ausbau des Schienennetzes wuchs unter den Bediensteten der Eisenbahn die Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen für sich und ihre Familien – am besten in der Nähe ihres Arbeitsplatzes. Doch überall dort, wo die Eisenbahner nach Wohnungen suchten, explodierten die Preise. Sogar für Wohnmöglichkeiten auf unterstem Niveau mussten horrend Preise gezahlt werden. Von staatlicher Seite war keine Hilfe zu erwarten. Planung, Bau und Vermietung von Wohnungen und Häusern lag allein in privaten Händen und blieb somit dem „freien Spiel der Kräfte“ überlassen.

Am 30. Juli 1893 nahmen 57 Eisenbahner aus dem Schienenbereich Findorff den Wohnungsbau in die eigenen Hände und gründeten die „Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG“. Damit ist der Grundstein gelegt für die erste Wohnungsbaugenossenschaft in Bremen, deren Erfolgsgeschichte bis heute andauert. Ihr Ziel war es, für die Mitglieder solide und gut ausgestattete



Grünbergstraße damals und heute

Wohnungen zu bauen, ihre Spareinlagen günstig anzulegen und auch sogenannte „Erwerbshäuser“ anzubieten.

Noch vor der Jahrhundertwende entstanden 44 Häuser mit 79 Wohnungen in Findorff. Und 1910 war aus den 58 Pionieren eine leistungsfähige Gemeinschaft von 700 Mitgliedern entstanden. Mehr als zwei Drittel von ihnen waren Unter- und Hilfsbeamte, Arbeiter und Handwerker, die bei der Eisenbahn beschäftigt waren. Insgesamt verfügte die ESPABAU im Jahr 1910 über 113 Häuser mit 355 Wohnungen. Zusätzlich gab es 155 bewohnbare „Bodenkammern“, neun Baderäume und sechs Läden. Vor dem ersten Weltkrieg betrug der Genossenschaftsanteil für eine Wohnung 300 Goldmark. Dies ist eine beträchtliche Summe, wenn man bedenkt, dass der Tageslohn eines Eisenbahnarbeiters bei ungefähr drei Goldmark lag. Der Bau einer Wohnung kostete die Genossenschaft 1500 Goldmark. Die Mietkosten lagen bei knapp sieben Goldmark im Monat. Zu Beginn des Ersten Weltkriegs hielten 900 Mitglieder circa 1000 Genossenschaftsanteile.

Schon vor Ausbruch des Krieges hatte sich die Lage in Gröpelingen für Arbeiter und Beamte der Eisenbahn zugespitzt. Nicht nur Zugpersonal, sondern auch Weichensteller, Bremser und Gleisbauer waren nach Bremen versetzt worden. 1913 beauftragte die ESPABAU den angesehenen Architekten Rudolph Jacobs mit dem Entwurf einer Mietwohnanlage, die vom üblichen Mietskasernenstil anderer Großstädte abweichen sollte. Die ESPABAU nahm damit ein Projekt in Angriff, das es in Bremen in dieser Form noch nicht gegeben hatte. Bremen war damals die einzige Stadt im Deutschen Reich, die mit ihrer Bauordnung den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern für alle Bevölkerungsschichten förderte. Große Wohnanlagen und sogenannte „Mietskasernen“ wurden vom Senat abgelehnt. Es ist deshalb nicht verwunderlich, dass der Bremer Senat die geplante Mietwohnanlage, die für mindes-





tens 170 Familien kostengünstigen, gesunden und zweckmäßigen Wohnraum schaffen wollte, zunächst ablehnte. Erst nach jahrelangen zähen Verhandlungen wurde der Bauantrag 1915 genehmigt. Der nach einem preußischen Minister benannte Breitenbachhof wurde dann in drei Bauphasen zwischen 1915 und 1919 errichtet. Die im Karree angeordnete dreigeschossige Wohnanlage umschließt einen begrünten Innenhof mit einer Fläche von 144 mal 68 Meter. Mit Hilfe von Torbögen, besonderen Giebelkonstruktionen und Loggien, die zum Innenhof ausgerichtet waren, wurde eine Wohnanlage geschaffen, die heute noch freundlich und einladend ist. Längst steht sie unter Denkmalschutz. Die Wohnungen selbst besaßen drei Zimmer, Küche und einen kleinen lichtlosen Raum als Toilette. Sie waren als damals übliche Kleinwohnungen konzipiert, die Wohnungsgröße variierte zwischen 55 und 72 Quadratmeter. Es gab eine Ofenheizung, einen Küchenherd sowie fließend Wasser und Strom. Im Keller befanden sich eine Waschküche, ein Trockenraum und andere Nutzräume. Als Gemeinschaftsanlage gab es neben dem Innenhof einen Versammlungsraum in der Gastwirtschaft.

Nach dem Ersten Weltkrieg hatten Eisenbahner in Hemelingen den „Eisenbahn-Heimstätten Bau- und Sparverein Hemelingen“ gegründet. Als die preußische Gemeinde 1939 zu Bremen kam, schlossen sich die beiden Genossenschaften zusammen. Im Zweiten Weltkrieg wurden 43 Prozent des Bestandes völlig oder teilweise zerstört. Die Bundesbahn fühlte sich in den Folgejahren verpflichtet, für ihre Bediensteten zu sorgen und half bei der Finanzierung von Reparaturen und auch bei Neubauten. Als die ESPABAU 1968 ihren 75. Geburtstag feierte, lag die Zahl ihrer Mitglieder bei 3 300. 1 500 neue Wohnungen waren entstanden. Auch in den Jahren danach verzeichnete die Genossenschaft einen Zuwachs an Mitgliedern und eine Vergrößerung des Wohnungs-

bestandes. Unter anderem konnten 1972 die ersten 34 Seniorenwohnungen ihrer Bestimmung übergeben werden. Zugleich wurden die Traditionsbauten der Genossenschaft in Findorff und der Breitenbachhof in Gröpelingen liebevoll modernisiert.

Ein Höhepunkt dieser Zeit war die Entwicklung des Weidedammviertels. Der ESPABAU gelang es, den Bereich infrastrukturell zu erschließen und großflächig zu erweitern. Die schönen drei- bis viergeschossigen Häuserreihen aus rotem Backstein fügen sich mit ihren Grünanlagen in die traditionelle Baustruktur von Findorff ein.

Heute gehören rund 7 300 Mitglieder zur Genossenschaft. Eisenbahner machen nur noch rund die Hälfte der Mieter aus. Viele davon halten der ESPABAU jedoch bereits seit Jahrzehnten die Treue. ←

## DIE ESPABAU IN ZAHLEN

(STAND 31.12.2017)

**Eigener Wohnungsbestand:** 3 175

**Verwaltete Wohneinheiten:** 3 352

**Durchschnittliche Miete  
pro Quadratmeter:** 6,14 Euro

**Fluktuation:** 8,3 Prozent

**Eigenkapitalquote:** 20,7 Prozent

**Spareinlagen:** 142 Mio. Euro



Die älteste Wohnungsgenossenschaft im Land Bremen, die ESPABAU, feiert ihr 125-jähriges Bestehen. Anlass für das magazin, mit Vorstand Marc Bohn über Traditionen und Perspektiven zu sprechen



**magazin: Inwieweit erfüllt Sie das Jubiläum mit Stolz?**

**Marc Bohn:** Ich bin stolz, dass ich für eine Genossenschaft arbeiten darf, die eine so lange Tradition der Selbsthilfe hat. Dieses Jubiläum kann nur gefeiert werden, weil mehrere Generationen daran erfolgreich gearbeitet haben.

**magazin: 125 Jahre liegen hinter der Genossenschaft – was sind Ihrer Ansicht nach die wesentlichen Faktoren oder Ereignisse, die zum Erfolg der ESPABAU über diesen langen Zeitpunkt beigetragen haben?**

**Bohn:** ESPABAU hat sich seit jeher sehr aktiv um den Wohnungsbau gekümmert. Dieses Bestreben zusammen mit der Öffnung in den 1970er Jahren gegenüber Nichteisenbahnern ist die Basis für den anhaltenden Erfolg der Genossenschaft. Manfred Eisinger ist es zu verdanken, dass die ESPABAU in der Vergangenheit ihre Erbbaugrundstücke sehr rechtzeitig vor Ablauf der Laufzeit von der Bahn erworben hat, was viele Genossenschaften, die noch Erbbaugrundstücke haben, heute vor große Probleme stellt.

**magazin: Findorff ist die Keimzelle der ESPABAU. Was macht diesen Stadtteil so besonders?**

**Bohn:** Wie heißt es in der Immobilienwirtschaft?! Lage, Lage, Lage! Findorff ist mit seiner fußläufigen Nähe zum Stadtzentrum, zum Bahnhof, zum Bürger- und Stadtpark mit vergleichsweise günstigen Mieten und guter Infrastruktur einfach unschlagbar.

**magazin: Was bedeutet Ihre Genossenschaft den Menschen in Findorff?**

**Bohn:** Ein Zuhause! Und das gilt für alle Stadtteile.

**magazin: Sie sind noch in einigen anderen Stadtteilen aktiv. Allerdings nicht in der Überseestadt. Warum haben Sie sich an dieser großen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht beteiligt?**

**Bohn:** Grundsätzlich sind wir in den Stadtteilen aktiv, in denen wir schon seit jeher aktiv waren. Dies ist wiederum historisch bedingt Eisenbahn orientiert: Hauptbahnhof, Bahnhöfe, Ausbesserungswerke, etc. Dazu zählt die Überseestadt logischer Weise nicht, außerdem werden dort eher hochpreisige Immobilien angeboten, die dann nicht in unser Portfolio passen. Weidedamm III hingegen



war eine bundesweit beachtete städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, bei der wir sehr deutlich beteiligt waren, aber dieses Viertel liegt ja auch in Findorff.

**magazin: Gibt es irgendwelche Neubaupläne bei der ESPABAU für die nächsten Jahre – schließlich fehlt es auch in Bremen an bezahlbarem Wohnraum?**

**Bohn:** Ja, wir würden gern mindestens ein Wohnobjekt im Weidedamm I mit 18 altengerechten Wohnungen errichten, zusätzlich würden zwölf neue barrierefreie Dachgeschosswohnungen in den angrenzenden Gebäuden entstehen. Derzeit scheidet es aber an den zu hohen Baukosten, denn es soll „bezahlbarer“ Wohnraum werden. Daher konzentrieren wir uns im Moment darauf, durch den Ausbau von Dachgeschossen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

**magazin: Anders als in anderen Großstädten vergleichbarer Größe spielt das genossenschaftliche Wohnungswesen in Bremen nur eine Nebenrolle. Wie erklären Sie sich das – zumal in einer sozialdemokratischen Hochburg?**

**Bohn:** Zum einen stellen die Genossenschaften in Bremen nur einen vergleichsweise kleinen Immobilienbestand in Bremen, zum anderen hat die bremische Politik in der Vergangenheit und auch heute immer auf ihre eigenen städtischen Gesellschaften gesetzt. War es früher die „Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH“, so ist es heute die GEWOBA, um nur die beiden größten zu nennen. Zumindest die ESPABAU engagiert sich sehr wohl bei städtebaulichen Großprojekten, auch wenn sie nicht direkt in Erscheinung tritt, sondern wie beim Projekt „Weidedamm III“ in einer Arbeitsgemeinschaft oder bei den Projekten „Borgfeld-Ost“, „Borgfeld-West“ und „Stadtwerder“ in Beteiligungsgesellschaften mitwirkt.

**magazin: Welche wohnungswirtschaftlichen Probleme müssten Ihrer Ansicht nach in Bremen unbedingt erledigt werden?**

**Bohn:** Es muss unkomplizierter sein, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Außerdem benötigen wir eine Wohnungsförderung, die nicht nur die sozial Schwächsten unterstützt.

**magazin: Blicken wir kurz noch voraus: Was ist Ihre Vision von der ESPABAU 2030?**

**Bohn:** Dass wir weiterhin so aktiv unseren Bestand bewirtschaften können, dass wir es schaffen mehr altengerechte, barrierefreie Wohnungen anbieten zu können, dass wir weiterhin attraktiv für junge Menschen und Familien bleiben können, und dass sich die Menschen weiterhin bei uns wohlfühlen.

**magazin: Vielen Dank für das Gespräch, Herr Bohn. ←**

# IN DEN LETZTEN 10 JAHREN WURDE ...

- aus dem Handy das Smartphone und die digitale Fernbedienung fürs Leben
- aus dem Internet die größte Wissensquelle der Menschen
- aus dem Zeitungs-Immobilienmarkt die Wohnungssuche im Netz
- aus dem Fernsehen die Online-Videothek im Wohnzimmer
- aus der Alarmanlage das vernetzte Smart Home

Was vor 10 Jahren undenkbar war,  
gehört heute untrennbar zu unserem Leben.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

# Kommunikationsexperten treffen sich in Bremerhaven

**Bremerhaven.** Presse- und Öffentlichkeitsarbeiter von Wohnungsunternehmen aus drei Landesverbänden haben sich zu einem Erfahrungsaustausch in Bremerhaven getroffen. Dieses Expertentreffen von vdw Niedersachsen Bremen, VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen und VdW Rheinland Westfalen findet einmal jährlich statt. Auf dem Programm standen unter anderem die Auswirkungen der Datenschutz-Grundverordnung und Fragen rund um die digitale Kommunikation.

Rund 40 Teilnehmer hatten sich in diesem Jahr zu ihrer zweitägigen Informationsveranstaltung in der Seestadt eingefunden. Unterstützt wurde die Tagung durch die örtlichen Wohnungsunternehmen, deren Leiter die Sitzung auch eröffneten. Uwe Stramm (Wohnungsgenossenschaft), Sieghard Lückehe (STÄWOG) und Frank Stickel (GEWOBA) gaben einen Überblick über Entwicklung und Perspektiven von Bremerhaven. Wie sich die Stadt an der Wesermündung Stück für Stück mausert, wie sich der leichte Bevölkerungsanstieg auswirkt und welche städtebaulichen Konsequenzen das hat, davon konnten sich die Kommunikationsfachleute bei einer Rundfahrt mit dem berühmten Hafentaxibus überzeugen.



Neben intensiven Gesprächen mit Kollegen aus anderen Unternehmen lieferten darüber hinaus externe Referenten weiteren Input. VNW-Justiziar Rainer Maaß zeigte die möglichen Fallstricke auf, die durch die DSGVO für die Unternehmenskommunikation gespannt worden sind. Oliver Dahm, Projektmanager bei der Online-Agentur konstruktiv aus Bremen, berichtete über die Potenziale einer strukturierten Suchmaschinenoptimierung. Last

but not least gab die PR-Expertin Cathrin Christoph einen Überblick über aktuelle Trends im Umgang mit digitalen Medien. Dabei wurde deutlich, dass es eine ganze Bandbreite an Möglichkeiten gibt, die auch schon hier und dort von Wohnungsunternehmen genutzt werden.

Das nächste verbändeübergreifende Jahrestreffen der Presse- und Öffentlichkeitsarbeiter findet im kommenden Sommer in Lübeck statt. ←

Anzeige

Aus Siemens wird Bosch.  
**Die Elektro-Warmwassergeräte von Bosch im neuen Gewand.**



#### Warmwasser, wenn es gebraucht wird.

In nahezu allen Haushalten oder Gewerbeobjekten ist höchster Warmwasserkomfort gefordert. Wir bieten Ihnen mit unseren Elektro-Warmwasserbereitern für jede Anwendung die richtige Lösung. [www.junkers.com](http://www.junkers.com)

Ihr Ansprechpartner:  
Kay Fidor  
Mobil: 01 72 / 3 72 75 30  
Kay.Fidor@de.bosch.com



**BOSCH**  
Technik fürs Leben



# WAS PASSIERT

# IN DEN NÄCHSTEN

# 10 JAHREN?

**Was erwartet die Mieter und die Wohnungswirtschaft in der Zukunft?**

Aus Erfahrung wächst Fortschritt und die Möglichkeit, die Digitalisierung gewinnbringend zu nutzen. Mit der Telekom als Partner der Wohnungswirtschaft.

**Wir sind bereit.**

[www.die-nächsten-10-jahre.de](http://www.die-nächsten-10-jahre.de)

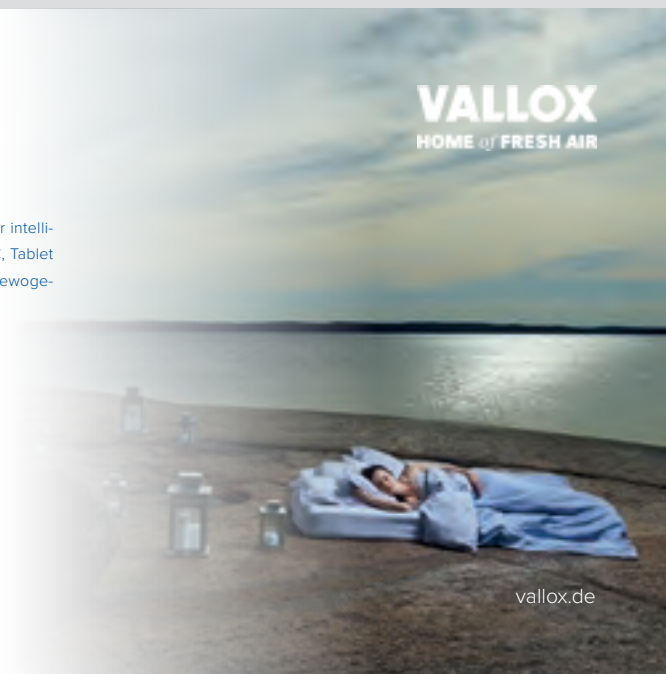


**ERLEBEN, WAS VERBINDET.**

## Die Zukunft gehört Smart Home

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

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



## Heizen mit System. Darauf können Sie vertrauen.

broetje.de

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



## RICHTUNGSWEISENDE MEHRWERTE

### DER STARKE PARTNER FÜR IHR ERFOLGSPROJEKT

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



GC-GRUPPE.DE



Stadtgespräche 2018 nehmen Entwicklung in Hannover unter die Lupe

# FEHLT DER SCHWITTER- SCHE GEIST DER ANAR- CHIE?

**Hannover.** Die Stadtgespräche von vdw und Architektenkammer Niedersachsen haben in diesem Jahr in Hannover stattgefunden. Zum Auftakt der traditionsreichen Veranstaltungsreihe diskutierten im Innenhof des Laveshauses, des Kammerdomizils, rund 50 Interessierte verschiedene Aspekte der hannoverschen Stadtentwicklung. Architektenkammer-Präsident Robert Marlow hatte die Veranstaltung auch im Namen des vdw Niedersachsen Bremen eröffnet. In seiner Begrüßung sprach Marlow zahlreiche Punkte an, die in der nachfolgenden Diskussion aufgegriffen wurden: „Wie kann die rasende Stadterweiterung so gestaltet werden, dass die Interessen möglichst vieler Akteure berücksichtigt werden? Welche Rahmenbedingungen gilt es zu beachten, um die urbane Qualität nachhaltig zu verbessern? Wie kann eine zukunftsweisende, planerisch und ästhetisch anspruchsvolle und sozial verträgliche Stadtentwicklung aussehen?“ Auf dem Podium saßen neben Marlow mit Stadtbaurat Uwe Bodemann, meravis-Chef Matthias Herter und dem Direktor des Sprengel-Museums, Dr. Reinhard Spieler, engagierte Streiter für ein lebens- und liebenswertes Hannover. Moderator Olaf Bartels lotste geschickt durch das Themendickicht. Wiederholt kam die Bewerbung Hannovers zur Europäischen Kulturhauptstadt 2025 zur Sprache. Die Experten waren sich einig, dass allein der Bewerbungsprozess der Stadt viele Vorteile bringe. Es gehe dabei nicht um architektonische Leuchttürme, sondern vielmehr um das positive Lebensgefühl, das die Hannoveraner hinaustragen müssten, sagte Bodemann und sprach in diesem Zusammenhang von einer „kooperativen Stadtentwicklung“ als zentrale Botschaft. Wichtig sei aber, dass sich weiterhin alle Menschen das Wohnen in der Stadt leisten können. Die Lebensqualität Hannovers sei enorm groß, pflichtete Herter bei. Dies sei auch der Ansporn für die Wohnungswirtschaft, bei anstehenden Investitionsprojekten auf intakte Nachbarschaften und gut gestaltete Freiräume zu achten. Spieler forderte „mehr Mut“ sowohl in der Architektur als



auch bei der Förderung von Kunst und Kultur in der Stadt. Hin und wieder fehle ihm der „schwittersche Geist der Anarchie“.

Die Stadtgespräche wurden einen Tag später im Verwaltungsgebäude von hanova WOHNEN am Klagesmarkt fortgesetzt. An der Diskussionsrunde zum Thema „Zusammenwachsen durch Partizipation“ nahmen neben hanova-Geschäftsführer Karsten Klaus der Kommunikationsexperte Oliver Kuklinski, die Architektin Prof. Dr. Susanne Hofmann und der Vorstandsvorsitzende der Bundesstiftung Baukultur, Reiner Nagel, teil. Spannende Impulse, aber durchaus auch kritische Hinweise sowohl in Richtung von Politik, Stadtplanung, Investoren und interessierter Stadtbevölkerung kennzeichneten den Abend. ←



# Namen und Nachrichten

## In Serie

Die Wohnungsbaugesellschaft Friesland setzt auf seriellen Wohnungsbau. Nachdem in Schortens bereits ein 18-Familien-Haus fertiggestellt wurde, wird derzeit in Jever ein baugleiches Gebäude errichtet. Der „Zwilling“ soll im kommenden April bezugsfertig sein. Weitere mögliche Standorte für exakt den gleichen Haustyp sollen wieder in Schortens und Jever entstehen. Landrat Sven Ambrosy sagt: „Wir wollen möglichst viele Häuser dieser Art bauen.“ Ziel sei es, die Baukosten zu verringern, aber nicht zu Lasten des Wohnkomforts. Wohnbau-Geschäftsführer Bernhard Bruhnken wies darauf hin, dass der aktuelle Neubau mit Hilfe von rund zwei Millionen Euro aus der Landesförderung finanziert wird. Zwölf der neuen barrierearmen Wohnungen werden für 5,60 Euro pro Quadratmeter, die sechs weiteren für 6,50 Euro pro Quadratmeter vermietet.

## Sauber

Die GEWOBA in Bremen setzt eine schöne Tradition fort und betreibt in ihren Beständen insgesamt 34 Waschhäuser, die sich eines guten Zuspruchs erfreuen.

## Abriss-Neubau

Die hannoversche Wohnungsgenossenschaft Heimkehr wird im Stadtteil Waldheim fünf Wohnhäuser abreißen und durch Neubauten ersetzen. Die Zahl der Wohnungen soll dadurch von derzeit 30 auf 55 vergrößert werden. Beginn der Maßnahme: voraussichtlich Anfang 2020.

## Verkauft

Die Gifhorner Wohnungsbaugenossenschaft hat ein 3200 Quadratmeter großes Baugrundstück an die Hospiz-Stiftung für den Landkreis Gifhorn verkauft. Geplant ist nun ein Neubau eines Hospizes mit zunächst acht Plätzen. Baubeginn ist voraussichtlich 2019.

## Digital

Die GSG Oldenburg ermöglicht ihren Mietern, Schadensmeldungen aus den Wohnungen und Häusern auch per WhatsApp zu melden. Dazu wurde eine spezielle Telefonnummer eingerichtet. Wer mag, kann auch gleich ein Foto vom Schadensfall mitsenden.



## Innovation

In Wilhelmshaven schreitet der Bau des ersten (fast) energieautarken Mehrfamilienhauses in Niedersachsen mit großen Schritten voran. Rund sieben Monate nach dem ersten Spatenstich gab es spektakuläre Bilder zu sehen, als ein 20000 Liter fassender Tank von einem Kran über das Dachgeschoss bis ins Erdgeschoss des Rohbaus herabgelassen wurde. Der rund neun Meter hohe Schichtenspeicher ist das Herzstück des Neubaus. Er wird die Wohnungen zukünftig kostengünstig mit warmem Wasser und Heizenergie versorgen. Dieter Wohler und Peter Krupinski, die Vorstände der SPAR + BAU, zeigen sich mit dem Bauverlauf zufrieden: „Die positive Resonanz, die wir in den vergangenen Monaten erfahren haben, zeigt, dass es richtig war, hier Neuland zu betreten und dieses innovative energetische Konzept in Wilhelmshaven zu realisieren. Im Dezember 2018 können die neuen Mieter die sechs jeweils rund 90 Quadratmeter großen Wohnungen beziehen.“ Verbandsdirektor Heiner Pott lobte die Genossenschaft für ihr unternehmerisches Engagement: „Das erste energieautarke Mehrfamilienhaus in Niedersachsen ist eine Pionierleistung. Die Wohnungswirtschaft hat in Sachen Klimaschutz stets eine Vorreiterrolle eingenommen.“



## Ausgezeichnet

300 Unternehmen und Institutionen aus ganz Deutschland sind in diesem Jahr nach dem audit berufundfamilie zertifiziert worden. Darunter zum vierten Mal auch die GEWOBA; Andrea Wiskandt (Gesundheitsbeauftragte, von links), Maïke Scherbaum-Sell (Familienbeauftragte), Stefan Geussenhainer (Personalleiter) und Melanie Vahlsing (Frauenbeauftragte im Betriebsrat) nahmen das Zertifikat entgegen. Das Wohnungsunternehmen wurde erstmals 2008 als familienfreundlicher Betrieb ausgezeichnet. Nach zwei Re-Auditierungen 2011 und 2014 folgte nun das Dialogverfahren, das mit dem Zertifikat mit dauerhaftem Charakter honoriert wurde.

## Was lange währt...

Nach vierjährigem Planungs- und Bauprozess konnte die Wohnungsgenossenschaft OSTLAND in Hannover-Linden einen bemerkenswerten Neubau offiziell an die neuen Nutzer übergeben. Das Gebäude schließt eine Baulücke, die sich im Stadtteil als beliebter Parkplatz etabliert hatte. Dies war aber nur ein Streitpunkt, der in intensiven Gesprächen mit Politik und Nachbarn ausgeräumt werden musste. Daran erinnerten OSTLAND-Vorstand Andreas Wahl und Bezirksbürgermeister Rainer-Jörg Grube beim Eröffnungsfest. Beide zeigten sich aber auch erleichtert, dass der Bau nicht nur die Baulücke vergessen macht, sondern auch verschiedene Angebotslücken im Quartier schließt; denn in dem Haus ist eine Kinderkrippe untergebracht. Und die 15 Wohnungen sind an eine Wohngruppe vermietet. Außerdem gibt es eine große Tiefgarage, die einen großen Teil der Baukosten von rund 3,8 Millionen Euro verschlungen hat.

## Neubau 1

Die GSG Oldenburg kommt mit dem öffentlich geförderten Wohnprojekt „Heidehöfe“ in Wildeshausen gut voran. Im ersten Quartal des kommenden Jahres werden die 57 neuen Wohnungen bezugsfertig sein. Baukosten: 7,5 Millionen Euro. Die Kaltmieten liegen bei 5,60 Euro pro Quadratmeter. Alle Wohnungen sind bereits vermietet.



## Neubau 2

Die hanova WOHNEN hat in Hannover-Misburg 20 familien-gerechte Reihenhäuser an die Mieter übergeben. Für das Ensemble hat das Unternehmen sieben Millionen Euro investiert. Sechs Häuser sind öffentlich gefördert, 14 freifinanziert. Der Mietpreis liegt bei 5,60 bzw. 10,50 Euro pro Quadratmeter.

## Gute Pflege

Die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz hat die „Paten-schaft“ für den Bahnhofsvorplatz im Stadtteil übernommen. Auf Initiative der Genossenschaft hatte man sich zunächst mit der Stadt über eine Neugestaltung der öffentlichen Fläche geeinigt und ein Pflanzkonzept umgesetzt. „Schön wohnen und sich in seinem Viertel richtig wohlfühlen – gepflegte Straßenzüge sind ein wichtiger Teil des Gesamtpakets“, begründet Vorstand Christian Petersohn die Aktion.

## Wichtiger Schritt

In Hameln haben sich die Voraussetzungen für mehr bezahlbaren Wohnraum deutlich verbessert. Nach langen Verhandlungen hat die BIMA ein 52.000 Quadratmeter großes Grundstück, den sogenannten Bailey-Park, an die stadteigene Gesellschaft für Sozialen Wohnungsbau und Projektentwicklung verkauft. Preis: rund 190.000 Euro. GSW-Chef Christian Mattern, zugleich Geschäftsführer der Hamelner Wohnungsbau-Gesellschaft, erläutert die weiteren Planungen: „Etwa 41.000 Quadratmeter werden nach Erschließung an die HWG und die Stadt Hameln weiterveräußert. Im ersten Bauabschnitt werden ab Sommer 2019 insgesamt 52 Wohnungen realisiert. Die Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 51 bis 102 Quadratmetern werden barrierefrei erreichbar sein und mit Balkonen ausgestattet. Die Nettokaltmieten werden bei ca. 5,60 bis 8 Euro pro Quadratmeter liegen. Die Investitionskosten für das Neubauprojekt belaufen sich auf rund elf Millionen Euro.“ Umgesetzt werden dabei Pläne des Büros RTW Architekten, Hannover, die beim Wettbewerb „Wohnraum schaffen“ entwickelt wurden. Bereits vorher hatten GSW und Landkreis Hameln von der BIMA die zwölf Hektar große Linsingenkaserne übernommen. Die bestehenden Kasernengebäude müssen allesamt abgerissen werden. Hochschule, Schule, Kindergarten – die ersten Nachnutzungspläne liegen bereits auf dem Tisch.



## Neubau 3

Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft hanova WOHNEN will bis 2021 an drei innerstädtischen Standorten rund 300 Kleinstwohnungen vornehmlich für Studenten realisieren. Die ersten 111 Mikroapartments in der Nordstadt sind jetzt bezugsfertig und schon weitestgehend vermietet. Die Apartments verfügen über eine Wohnfläche von 24 bis 33 Quadratmeter und eine eingebaute Pantryküche. hanova hat in den fünfgeschossigen Neubau im Passivhausstandard insgesamt 12,9 Millionen Euro investiert.

## Neubau 4

Das Studentenwerk Hannover errichtet im Stadtteil Herrenhausen ein weiteres Wohnheim mit 68 Plätzen und einem großen Gemeinschaftsraum. Baukosten: rund neun Millionen Euro. 6,7 Millionen Euro kommen aus öffentlichen Fördertöpfen. Geschäftsführer Eberhard Hoffmann beklagte bei einem „Baustellenfest“ gegenüber dem Niedersächsischen Wissenschaftsminister Björn Thümler das Fehlen von rund 1200 erschwinglichen Wohnplätzen für Studierende in Hannover.

## Neubau 5

Der Bauverein Delmenhorst baut in Ganderkesee ein Mehrgenerationenhaus mit insgesamt zwölf Wohnungen. Vorstand Reiner Fulst sieht den Bau als „Symbol für die neue Strategie der Genossenschaft“, die nunmehr stetig wachsen wolle. Das Haus in Ganderkesee soll Ende des Jahres bezugsfertig sein. Durchschnittlicher Mietpreis 8,50 Euro pro Quadratmeter.

## Neubau 7

Die Kreiswohnbau Göttingen/Osterode errichtet in Bovenden 52 größtenteils öffentlich geförderte Wohnungen. Der erste Bauabschnitt im „Wohnpark am Steffensberg“ mit 24 Wohneinheiten hat bereits begonnen und soll im kommenden Jahr abgeschlossen werden. Alle Wohnungen werden barrierefrei zugänglich sein, die Kaltmiete wird 5,60 Euro pro Quadratmeter betragen.

## Neubau 9

Die Wohnungsbau Grönegau hat in Melle mit dem Bau von 27 Wohnungen begonnen, 18 davon sind öffentlich gefördert. Sie werden nach Fertigstellung für 5,60 Euro pro Quadratmeter vermietet. Geschäftsführer Dirk Hensiek sagte, dass man damit der gestiegenen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nachkomme. Mit den Planungen beauftragt wurde das Büro Martens und Sternkopf aus Rosengarten vor den Toren Hamburgs. Die Zusammenarbeit ist das Ergebnis des Wettbewerbs „Wohnraum schaffen“, an dem neben dem Land Niedersachsen u.a. auch der vdw beteiligt war. Damit ist die Wohnungsbau Grönegau nach der hanova WOHNEN und der KSG Hannover das dritte vdw-Mitgliedsunternehmen, das ein Projekt aus dem Wettbewerb umsetzt.



## Modernisiert

Im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ hat das kommunale Wohnungsunternehmen hanova in Hannover-Stöcken 218 Wohnungen modernisiert. Gut 13,5

Millionen Euro wurde in die 1950er Jahre-Bebauung investiert, 2,9 Millionen Euro davon kamen aus der Städtebauförderung. Neben einer umfangreichen energetischen Aufwertung wurden unter anderem auch Grundrisse verändert. So wurden 15 kleinere Wohnungen zu neun familiengerechten Wohnungen zusammengelegt. Außerdem hat hanova 32 barrierefreie Wohnungen im Passivhausstandard gebaut, die mit dem seniorengerechten Serviceangebot „WOHNEN PLUS“ verknüpft sind.

## Neubau 6

Grundsteinlegung in der Bremer Überseestadt für das inklusive Wohnprojekt „Blau-Haus“: Gemeinsam mit Bürgermeister Dr. Carsten Sieling (vorne) und Bausenator Dr. Joachim Lohse feierten die Schirmherrin des Projektes, Luise Scherf (links), Klaus Pramann von der Blauen Karawane e.V. und GEWOBA-Vorstandsvorsitzender Peter Stubbe den Baustart. Auf dem 7 800 Quadratmeter großen Grundstück werden zwei fünfgeschossige Gebäude mit 50 öffentlich geförderten und 34 freifinanzierten Wohnungen sowie ein eingeschossiges Quartierszentrum mit Werkstattflächen entstehen. Das Besondere an dem Neubau ist der inklusive Charakter: Das Projekt soll Menschen mit und ohne Beeinträchtigung innenstadtnahes Wohnen ermöglichen und eine Alternative zu betreuten Wohnformen schaffen. Fertigstellungstermin: voraussichtlich Ende 2019. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf etwa 21 Millionen Euro.



## Neubau 8

Die kwg Hildesheim wird in Sarstedt-Kippshut ein fünftes Hochhaus errichten. In dem 24 Meter hohen Gebäude sollen 22 barrierefreie Wohnungen und eine Kinderkrippe entstehen. Die Baukosten werden mit 7,5 Millionen Euro veranschlagt. Die Vorarbeiten sollen in diesem Jahr beginnen.

## Neubau 10

Gemeinsam mit Justus Grosse baut die GEWOBA in Bremen-Walle das Projekt „Hafenpassage“. Dabei werden 200 Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen entstehen, 149 davon mit öffentlicher Förderung. Das Richtfest, bei dem unter anderem Bürgermeister Dr. Carsten Sieling und Bausenator Dr. Joachim Lohse zu Gast waren, war zugleich Startschuss für die „Überseegärten“. Im Bereich der Hafenkante (etwa zwei Kilometer von der „Hafenpassage“ entfernt) entstehen mit diesem Bauvorhaben insgesamt 154 Wohnungen, mit 67 öffentlich geförderten sowie 87 freifinanzierten Mietwohnungen, die ebenfalls von der GEWOBA in den Eigenbestand übernommen werden. Beide Vorhaben kosten insgesamt rund 76 Millionen Euro. Die Fertigstellung der „Hafenpassage“ ist für Ende 2018/Anfang 2019 geplant. Die „Überseegärten“ werden Ende 2019 fertiggestellt sein.



## Neubau 11

Die Städtische Wohnungsbau Göttingen baut im Stadtteil Weende 60 Wohnungen. Die ersten sollen im Herbst 2019 bezugsfertig sein, kündigte Geschäftsführerin Claudia Leuner-Haverich bei der Grundsteinlegung des 11,3 Millionen Euro teuren Projektes an. 15 Wohnungen werden vom Land Niedersachsen gefördert und werden für sieben Euro pro Quadratmeter vermietet. Die anderen Wohnungen sollen bei rund neun Euro Mietpreis liegen. Oberbürgermeister Rolf-Georg Köhler beklagte bei dem Anlass zu lange Genehmigungsprozesse im Wohnungsbau und forderte von der Politik „Die Detailhuberei muss aufhören.“



## Ökologisch

Die Lüneburger Wohnungsbau GmbH (LüWoBau) errichtet derzeit 52 Neubauwohnungen, 42 davon werden öffentlich gefördert und für 5,60 Euro pro Quadratmeter vermietet. Der Gebäudekomplex zeichnet sich darüber hinaus durch eine Photovoltaikanlage aus. Der dabei erzeugte Strom wird den Mietern direkt angeboten. Das Bauvorhaben kostet 7,2 Millionen Euro.

## Premiere?

Die kwg Hildesheim baut unter Umständen erstmals außerhalb der Landkreisgrenzen. Derzeit wird in Hohenhameln (Landkreis Peine) ein Standort für ein weiteres Haus der ARGENTUM-Serie geprüft. Weitere Projekte sollen in Bockenem und Gronau entstehen. In Gronau ist außerdem der Bau von elf Mietwohnungen geplant. kwg-Geschäftsführer Matthias Kaufmann kündigte an, dass das Unternehmen seinen Bestand von derzeit 3950 auf bis zu 4200 erweitern möchte.

## Schlussstrich

Die hanova WOHNEN wird sich nicht als Investor in der geplanten „Wasserstadt Limmer“ engagieren. Geschäftsführer Karsten Klaus sagte: „Die uns genannten Grundstückspreise führen nicht dazu, dass wir dort Wohnungsbau zu vertretbaren Preisen realisieren können.“ 130 Wohnungen wollte die hanova bauen. Sie sollten der Garant dafür sein, dass in der Wasserstadt genügend bezahlbare Wohnungen entstehen. Experten rechnen auch aufgrund der hohen Baulandpreise damit, dass die Mieten im Bereich von 13 Euro pro Quadratmeter liegen werden.

## Geplant

Die Lehrter Wohnungsbau plant im neuen „Quartier am Stadtpark“ den Bau von rund 95 Mietwohnungen. Probleme bereiten Geschäftsführer Frank Wersebe die Baukosten, die nach seinen Worten an die 4000-Euro-Grenze pro Quadratmeter heranreichen. Baubeginn soll im Herbst 2019 sein, Fertigstellung 2022. Schon jetzt liegen bei Wersebe 60 konkrete Wohnungsanfragen auf dem Schreibtisch.

## Historisch

Die hanova WOHNEN hat im Stadtteil Vahrenwald die nach ihrem Erbauer benannten Paul-Wolf-Höfe für rund acht Millionen Euro saniert. Der fast 100 Jahre alte Wohnblock mit dem großen, denkmalgeschützten Innenhof und rund 100 Wohnungen zählt zu den herausragenden Wohngebäuden dieser Zeit in Hannover. Die Sanierungsarbeiten umfassten die Erneuerung vorhandener und den Anbau zusätzlicher Balkone. Küchen, Bäder und Treppenhäuser wurden modernisiert, Leitungen und die Multimediaausstattung auf den neuesten Stand gebracht. Im Innenhof wurden Gärten hergerichtet, die einzelnen Wohnungen zugeordnet werden.



## Ein Segen

Die GEWOBA-Stiftung schüttet in diesem Jahr 98000 Euro aus und unterstützt damit Projekte an 55 Schulen in Bremen und Bremerhaven. „Das Engagement der GEWOBA-Stiftung im Bildungsbereich ist außerordentlich. Seit 1999 hat sie deutlich mehr als 800 Projekte mit insgesamt rund 1,4 Millionen Euro gefördert“, lobte Bremens Bildungssenatorin Claudia Bogedan (2. von rechts) das Engagement der Stiftung.

## Zweiter Teil

Die WoBau Wolfenbüttel startet beim Neubauprojekt Am Rodeland den zweiten Bauabschnitt. Nach zunächst 61 neuen Wohnungen folgen jetzt noch einmal 21, die im kommenden Jahr bezugsfertig sein sollen. Baukosten: vier Millionen Euro.

## Pause beendet

Die STÄWOG in Bremerhaven hat 20 Jahre lang keinen Neubau realisiert. Jetzt ist der Startschuss gefallen für 31 barrierefreie, jeweils 63 Quadratmeter große Wohnungen im Stadtteil Lehe. 5,5 Millionen Euro werden investiert. Die Wohnungen sind öffentlich gefördert, die Kaltmiete wird bei sieben Euro pro Quadratmeter liegen. Hausarchitekt Hans-Joachim Ewert verwies darauf, dass das Gebäude aus Beton-Fertigteilen „wie ein Kartenhaus“ zusammengesetzt werde. Im November soll der Rohbau fertig sein. Geschäftsführer Sieghard Lückeke kündigte an, dass das Verfahren „in Serie gehen“ werde; sieben weitere Gebäude sollen in den nächsten Jahren nach dem gleichen Prinzip errichtet werden.

## Sanierung

Die STÄWOG in Bremerhaven beginnt mit der Sanierung eines markanten Wohngebäudes aus dem 1960er Jahren. Die Umbaupläne des Hauses „Bürger 42“ – wie es von den Bewohnern und Nachbarn kurz genannt wird – stießen bei der Vorstellung auf große Zustimmung. Insgesamt werden 6,5 Millionen Euro investiert. Unter anderem wird ein zweiter Aufzug eingebaut, und in einem neuen Staffelgeschoss werden barrierefreie Wohnungen eingerichtet. Während der rund einjährigen Bauphase im bewohnten Zustand gibt es für alle Mieter einen zentralen Ansprechpartner vor Ort, der bei den kleinen oder größeren Sorgen hilft.



## Es grünt so grün...

Die GEWOBA hat dem Stadtteil Gröpelingen 20 Obstbäume gespendet. Bausenator Dr. Joachim Lohse (von links) GEWOBA-Vorstand Manfred Sydow und Dr. Georg Grunwald (Geschäftsführer Umweltbetrieb Bremen) hoben bei der Pflanzaktion die Bedeutung von Stadtgrün für Lebensqualität und Umweltbewusstsein hervor.

## Start-up

Die meravis Immobiliengruppe hat ein Start-up Unternehmen gründen. Die smurli GmbH (smart urban living) ist auf Digitalisierungs- und Automatisierungsprozesse in der Wohnungswirtschaft spezialisiert. Der Fokus richtet sich auf Smart Home-Anwendungen in den eigenen Beständen – vom Neubau bis zur Nachrüstung in den Bestandswohnungen. Nach der Pilotphase sollen die Angebote auch für Dritte offen sein.

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

## Modernes Wohnen

Die GBN Nienburg realisiert in Kooperation mit der Diakonie ein Wohnprojekt der besonderen Art. Unter dem Titel „LaVie“ entstehen in drei Bauabschnitten Pflege-Wohngemeinschaften und eine Tagespflegeeinrichtung für Senioren. Außerdem gibt es Platz für eine Wohngemeinschaft für junge Erwachsene mit Einschränkungen sowie für zwei Seniorenwohngemeinschaften. Der erste Bauabschnitt wird in Kürze fertig. Die weiteren Häuser folgen in einem Jahr bzw. Anfang 2020.

## Es geht voran

Der Abriss des über die Stadtgrenzen Wolfsburgs hinaus bekannten Stufenhochhauses hat begonnen. Einst ein Wahrzeichen modernen Wohnungsbaus war das Gebäude nicht mehr wirtschaftlich zu sanieren.

### Richtfest I

Die GSG Oldenburg hat beim Stadtteilzentrum „Neue Mitte Kreyenbrück“ einen wichtigen Teilabschnitt erreicht. Beim Richtfest kündigte Geschäftsführer Stefan Köner an, den Bau bis Ende 2019 fertigzustellen. In dem mehr als zehn Millionen Euro teuren Gebäudekomplex werden neben 28 größtenteils seniorengerechten Wohnungen und einer Demenz-WG, 29 Schwesternwohnungen für das benachbarte Klinikum, eine Tagespflege, die Stadtteilbibliothek sowie Räume für Gemeinwesenarbeit sowie für verschiedene soziale Dienste untergebracht.



### Richtfest II

Die Stadterweiterung in Wolfsburg kommt in den sogenannten Steimker Gärten mit großen Schritten voran. Volkswagen

Immobilien hat jetzt unter Beteiligung von Oberbürgermeister Klaus Mohrs Richtfest für die ersten Mietwohnungsprojekte gefeiert. Auf zwei Baufeldern entstehen aktuell 85 Wohnungen, ein drittes Objekt mit fast 60 Wohneinheiten befindet sich im Rohbau. Im Laufe der nächsten Jahre will VWI mehr als 250 Mietwohnungen an dieser Stelle bauen.



# Zur Person



Walter Richter (mit Blumenstrauß) ist seit 25 Jahren Mitglied im Aufsichtsrat des Spar- und Bauvereins Hannover und seit 2006 dessen Vorsitzender. Verbandsdirektor Heiner Pott (2. von rechts) lobte das langjährige Engagement Richters als beispielhaft. Auch die Genossenschaftsvorstände Udo Frommann (rechts) und Heinz Wensing dankten Richter für seinen Einsatz im Sinne der größten hannoverschen Genossenschaft.

Dr. Matthias Hardinghaus, seit 2014 Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Celle, wird im kommenden Sommer aus seinem Amt ausscheiden. Darauf haben sich Hardinghaus und der Aufsichtsrat geeinigt.

Neuer NBank-Vorstand ist seit dem 1. September Dr. Ulf Meier. Er folgt auf Hendrik Harms, der den Posten seit März interimsmäßig innehatte. Meier kommt von der Nord/LB. Vorstandsvorsitzender der NBank bleibt Michael Kieseewetter.

Rainer Detjen ist neues Vorstandsmitglied beim Spar- und Bauverein Hannover. Gemeinsam mit Udo Frommann und Heinz Wensing wird er künftig die Geschicke der ältesten niedersächsischen Wohnungs-genossenschaft leiten.

Seit 35 Jahren gehört Dipl.-Ing. Eckhard Koss zum Aufsichtsrat der Hamelner Wohnungsbau-Gesellschaft. Von 2002 bis 2013 hat der ehemalige Stadtdirektor und Stadtbaurat das Gremium geleitet. Für dieses langjährige Engagement, in dessen Zeit unter anderem auch die Entscheidung fiel, das kommunale Unternehmen vollständig zu privatisieren, wurde Koss die Ehrennadel in Gold des Verbandes verliehen.



Die Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft hat ihren Aufsichtsrat um einen auf jetzt sieben Sitze erweitert. Neu ins Gremium gewählt wurde Babette Kutrib. Die Leiterin des Ordnungsamtes der Stadt Gifhorn ist ausgebildete Immobilienkauffrau und somit natürlich besonders geeignet für ihr neues Amt.

Klaus Habermann-Nieße hat nach 25-jähriger Tätigkeit als Vorstand der WOGÉ Nordstadt in Hannover sein Amt zur Verfügung gestellt. Zu seinem Nachfolger wurde Ulrich Müller gewählt, der nun gemeinsam mit Kirsten Klehn die Geschicke der kleinen Genossenschaft leitet. Habermann-Nieße gehörte zu den Gründungsmitgliedern der WOGÉ, die 1998 aus der Taufe gehoben wurde.



Foto: POS Kresin Design

Der Aufsichtsrat der Volksheimstätte eG in Göttingen hat die Verträge der Vorstandsmitglieder Heike Klankwarth und Thorsten May vorzeitig für weitere fünf Jahre verlängert.

Günter Geldmacher, Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Alfeld, gehört zum neugegründeten Regionalgremium der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V. Das Gremium soll den Vorstand bei seiner Arbeit unterstützen und die Idee der Marketinginitiative auf der Ebene der Regionalverbände stärker als bisher verankern.

## Abschlussfeier in Springe mit 300 Gästen



**Springe.** Die Aula der BBS Springe war zur Abschlussfeier der frisch gebackenen Immobilienkaufleute gut gefüllt. An die 300 Gäste sorgten an einem wunderschönen Sommertag buchstäblich für eine heiße Atmosphäre im Saal. Kurzweilige Reden hielten Oberstudiendirektor und Schulleiter Michael Krampe und der Vorsitzende des Fördervereins FAI, Hans-Peter Knackstedt. Beide machten den jungen Menschen Mut, mit wachem Verstand der Zukunft entgegenzugehen. Wer der Wohnungswirtschaft die Treue halte,

werde gute Berufsperspektiven haben, so Knackstedt.

Den Festvortrag hielt Mirja Dorny, damals noch Referentin beim VdW Rheinland Westfalen – mittlerweile arbeitet sie beim Spar- und Bauverein Solingen. Vor einigen Jahren war sie das Gesicht der Ausbildungskampagne des GdW und der Regionalverbände. Sie erzählte aus ihrem bewegten beruflichen wie sportlichen Leben. Mirja Dorny hat viele Jahre auf höchstem Niveau Fußball gespielt, gehörte sogar zum Kader der Nationalmann-

schaft. Für sie stehe bei der Karriere nicht das Geld an erster Stelle, sondern die soziale Verantwortung, die man als Akteur in der Wohnungswirtschaft habe.

Zum Abschied sang Absolvent Tobias Künniger ein an die BBS angepasstes Lied von Johannes Oerding. Die besten Schülerinnen und Schüler wurden vom FAI mit einem kleinen Präsent bedacht. Eine 1,1 bzw. 1,0 im Abschlusszeugnis der BBS hatten: Leo Kupke, Tim Nowak, Tanno Radebrecht, Nina Reimers, Annika Willeke, Lina-Christin Bock, Simon Keiter, Moritz Müller, Julien Plohr, Sophie Wolter, Viktoria Flake, Pauline Mause, Frauke Harms, Ellen Meyer und Lisa Jansen.

Für großen Beifall sorgte der neue Film des FAI über den Ausbildungsberuf. Zahlreiche – auch anwesende – (ehemalige) Auszubildende hatten an dem Werk mitgewirkt.

Im Anschluss an die Zeugnisvergabe wurden im Hof der BBS Schnittchen und kühle Getränke gereicht. Für die musikalische Umrahmung sorgten wieder Bartender's Blues mit Gesang und Gitarre.

←



# Bremen will rollstuhlgerechte Wohnungen dort, wo sie nachgefragt werden



**Bremen.** Mehr rollstuhlgerechte Wohnungen in der Stadtgemeinde Bremen sind das Ziel eines Bündnisses zwischen Senat, Behindertenverbänden und Wohnungswirtschaft.



Bremens Landesbehindertenbeauftragter Dr. Joachim Steinbrück (von links), Bausenator Dr. Joachim Lohse und Thomas Tietje, Vorsitzender der agWohnen Bremen-Bremerhaven, haben eine entsprechende Erklärung unterzeichnet. Anlass für die Vereinbarung war die Kritik des Landesteilhabebearrats, von Verbänden behinderter Menschen sowie des Landesbehindertenbeauftragten, dass es in Bremen aktuell zu wenig bezahlbare rollstuhlgerechte Wohnungen gibt. Zwar seien in den vergangenen Jahren punktuell mehr barrierefreie sowie rollstuhlgerechte Wohnungen entstanden, hieß es. „Dennoch haben Menschen, die eine rollstuhlgerechte Wohnung benötigen, große Schwierigkeiten, eine geeignete Wohnung zu finden.“

Senator Lohse hob hervor, dass man sich einig gewesen sei, nicht der bisher im Gesetzentwurf der Landesbauordnung vorgesehenen starren Regelung zu folgen, sondern vor allem dort entsprechende Wohnungen in ausreichender Anzahl zu schaffen, wo sie benötigt werden. Lohse lobte die Wohnungswirtschaft, einer entsprechenden Selbstverpflichtung zugestimmt zu haben. Nun soll der tatsächliche lokale Bedarf mittels einer Umfrage ermittelt werden. „Eine gute

Datengrundlage erleichtert es uns, bei der Planung von Neubauten den Bedarf an rollstuhlgerechten Wohnungen zu berücksichtigen“, sagte Tietje. Die wesentlichen Punkte der Erklärung im Überblick:

- In die Bremische Landesbauordnung wird die Regelung aufgenommen, dass von den nach § 50 Absatz 1 Satz 1 und 2 barrierefrei herzustellenden Wohnungen in Gebäuden mit mehr als acht Wohnungen eine und bei mehr als zwanzig Wohnungen mindestens zwei Wohnungen uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein müssen. Die Regelung wird nach Inkrafttreten des Gesetzes zunächst für drei Jahre ausgesetzt.
- Bis zum Inkrafttreten der genannten Regelung wird im Rahmen der Selbstverpflichtung der Wohnungswirtschaft der aktuelle Bedarf an rollstuhlgerechten Wohnungen in Bremen bis Ende Januar 2019 ermittelt.
- In einem zweiten Schritt wird die ermittelte Nachfrage systematisch mit den Neubauvorhaben der Wohnungswirtschaft abgeglichen, um die Entstehung rollstuhlgerechter und am tatsächlichen Bedarf orientierter Wohnungen zu bewirken.
- Im dritten Schritt wird ein Verfahren geschaffen, das sicherstellt, dass frei werdende rollstuhlgerechte Wohnungen zunächst Rollstuhlnutzern angeboten werden. Hierbei werden angemessene Wohnungsangebote, die aus persönlichen und nicht vom Wohnungsunternehmen vertretbaren Gründen vom Interessenten abgelehnt werden, zu Gunsten der Wohnungswirtschaft berücksichtigt.
- Die Vertreter der Wohnungswirtschaft teilen dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr sowie dem Verein kom.fort fortlaufend vorhabenbezogen mit, welche Wohnungen auf Grundlage dieser Vereinbarung entsprechend den Anforderungen der DIN 18040-2 mit der Zusatzanforderung „R“ errichtet worden sind.
- Spätestens zwei Jahre nach Inkrafttreten der Neufassung der Bremischen Landesbauordnung erfolgt eine Bewertung der Umsetzung der vorliegenden Erklärung sowie der Quote für rollstuhlgerechten Wohnraum gemäß der Landesbauordnung. ←

## Bildnachweise

Titelfoto, S. 6/7: Baugenossenschaft Landkreis Osnabrück eG; S. 4 Stadt Göttingen/Christoph Mischke; S. 5: vdw; S.10/11: VNW; S.12: EBZ; S. 18: vdw; S. 23: Wohnungsgenossenschaft Heimkehr e. G.; S. 32, 34-35: designagenten Axel Born; S. 42-43: Grafiken Analyse & Konzepte; S. 46-48: ESPABAU; S. 53: Architektenkammer Niedersachsen; S. 60 oben: Eucalyptys/iStockphoto;

**15./16.**  
OKT 18

**GUT BARDENHAGEN**

Trainieren mit Profis „Assistenz und Sekretariat“

**7.**  
NOV 18

**HANNOVER**

Wohnungspolitischer Kongress

**10.**  
JAN 19

**HANNOVER**

auftakt 19

**21./22.**  
FEB 19

**HANNOVER**

Forum Personal

**27.**  
FEB 19

**HAMBURG**

Fachtagung Digitalisierung

**28./29.**  
MÄRZ 19

**BAD ZWISCHENAHN**

38. Zwischenahner Gespräch

**25.**  
APR 19

**HANNOVER**

Fachtagung Holzbau

**REDAKTION**

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

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

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

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

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

Sarah Leuninger  
*Quartier*  
Tel.: 0511 1265 -130  
E-Mail: s.leuninger@vdw-online.de

**HERAUSGEBER**

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

**ANZEIGEN**

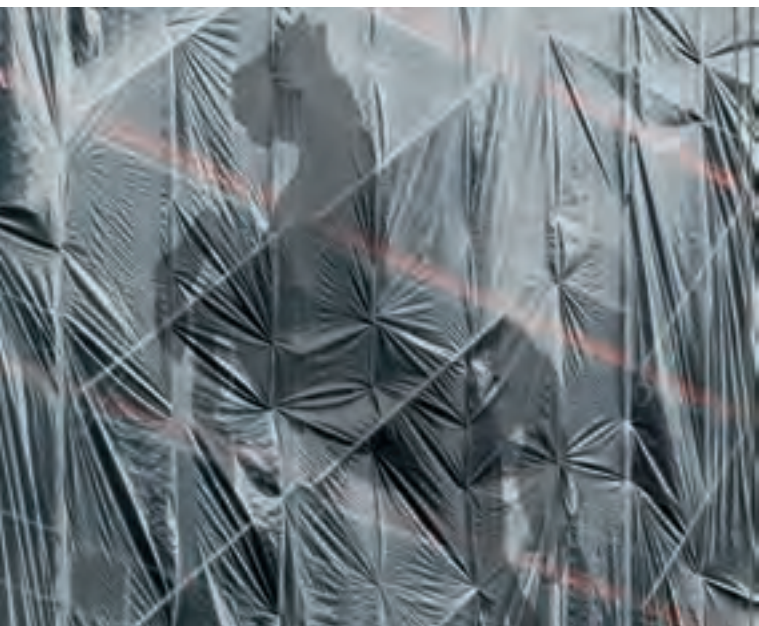
Ilka Birnbaum  
Tel.: 0511 1265 -123  
E-Mail: i.birnbaum@vdw-online.de

**GESTALTUNG**

designagenten.com

**DRUCK**

Quensen Druck + Verlag  
Utermöhlestr. 9  
31135 Hildesheim



Wohnungspolitischer Kongress  
am 7. November 2018  
Maritim Airport Hotel Hannover

## „Wohnraum schaffen für Niedersachsen“

Referenten: Minister Olaf Lies,  
Verbandsdirektor Heiner Pott,  
Architektenkammer-Präsident Robert Marlow,  
Buchautor Daniel Fuhrhop u.a.

### 05.2018

Die Arbeit des Bündnisses für bezahlbares Wohnen werden beleuchtet und mit Fachleuten diskutiert. Ergänzt durch einen Rückblick auf den Wohnungspolitischen Kongress. Dazu natürlich wie gewohnt viele Nachrichten aus den Mitgliedsunternehmen. Und die Serie zur Freiraumplanung wird fortgesetzt.

#### **vdw**

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

#### **VNW**

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