



Erinnerung

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-Recorder¹
- Top-Filme und Serien auf Abruf mit der Vodafone Videothek²
- Internet mit Kabel-Power – mit bis zu 1.000 Mbit/s im Download bereits in einigen Ausbaugebieten verfügbar³
- Telefon-Anschluss – einfach und günstig über das Kabel³
- Kabel Internet Telemetrie – Bandbreite für Ihre Immobilie⁴

Mehr zu den Produkten und zur Verfügbarkeit unter

vodafone.de/immobilienwirtschaft

¹ Kopiergeschützte Sendungen (z.B. bestimmte Programme/Vodafone Videothek und TV-Mediathek) können aufgrund der Zusatzanforderungen einiger Programmveranstalter nicht angehalten, gespult oder aufgenommen werden. Bis zu 200 Stunden Aufnahmekapazität beim Digital-HD-Recorder Standard, bis zu 600 Stunden beim Digital-HD-Recorder XL und bei der GigaTV 4K Box. Aufnahmezeiten beziehen sich auf SD-Qualität. ² Für die Nutzung des Video on Demand-Services wird eine dauerhafte Internet-Verbindung benötigt. Empfohlene Bandbreite mindestens 10 Mbit/s. Für Basic TV/VodafoneTV gilt: Voraussetzungen sind ein mit einem Digital-HD-Recorder oder einem Digital-HD-Receiver von Vodafone Kabel Deutschland ausgestatteter, kostenpflichtiger Kabel-Anschluss bzw. Vodafone TV Connect-Vertrag. Das Video on Demand-Angebot ist in vielen Städten und Regionen der Kabel-Ausbaugebiete von Vodafone verfügbar. Prüfung auf www.vodafone.de/vod. Für GigaTV gilt: Voraussetzung ist ein mit einer GigaTV 4K Box ausgestatteter, kostenpflichtiger Kabel-Anschluss bzw. Vodafone TV Connect-Vertrag. ³ Beachten Sie bitte die Verfügbarkeit: Internet & Phone-Produkte sind in immer mehr unserer Kabel-Ausbaugebiete und mit modernisiertem Hausnetz verfügbar. Die Höchstgeschwindigkeit von 1.000 Mbit/s ist in vielen Städten und Regionen unserer Kabel-Ausbaugebiete und mit modernisiertem Hausnetz verfügbar. Weitere Standorte folgen. Prüfen Sie bitte, ob Sie die Produkte im gewünschten Objekt nutzen können. Call-by-Call und Preselection nicht verfügbar. ⁴ Kabel Internet Telemetrie ist in immer mehr Ausbaugebieten von Vodafone Kabel Deutschland verfügbar. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Stand: März 2019

The future is exciting.

Ready?



Inhalt 6_2019

VNW

Inhalt	01
Editorial	03
Wie zu Hause	04
Der VNW geht an die Börse	16
Hamburgs Süden vereint	18
Das bunte Leben	22
Es gibt keinen Grund zur Panik	24
Wir sind dein Rückenwind	26
Offene Worte	28
Mit ein paar Klicks zur Weiterbildung	30
Hilfe in schwierigen Zeiten	32
Namen und Nachrichten	34
Die wichtigsten Termine	40

Analysen

Bauhaus an der Leine	42
Ohne Reichweite kann das nichts werden	46
Asbestbelastung in Mieträumen	50
Unternehmenstrends 2030 – Teil 1	64
Mieter sind zufriedener	66
Mit Super-Power die Welt aufräumen	68
Digitale Vermögenswerte	70
Betriebskosten aktuell	76
Impressum	79

Wie zu Hause

Zu Besuch in einer Demenz-WG in Hamburg, bei der die Schiffszimmerer-Genossenschaft Hand in Hand mit der Martha Stiftung arbeitet.





„Das Leben ist voller Elend,
Einsamkeit und Leid, und es ist
viel zu schnell vorüber.“

Woody Allen

Editorial

In wenigen Wochen wird in Hamburg eine neue Bürgerschaft gewählt. Dann entscheidet sich auch, wie es in den kommenden fünf Jahren in der Hansestadt mit der Wohnungspolitik weitergeht. Die Bilanz der abgelaufenen Legislaturperiode kann sich sehen lassen. Mehr als 40 000 Wohnungen wurden errichtet.

Für die im VNW organisierten Wohnungsunternehmen ist entscheidend, dass – egal, wer künftig im Rathaus das Sagen hat – der Fokus auf die Schaffung bezahlbarer Wohnungen gerichtet wird und Hamburg darin Vorbild bleibt. Die Sorge, sich auch künftig in Hamburg noch eine Wohnung leisten zu können, treibt schließlich viele Menschen um.

Der VNW bekennt sich zum Bündnis für das Wohnen – in Hamburg, aber auch in anderen Städten Norddeutschlands. Wir halten derartige Vereinbarungen für geeignet, die Probleme der Praxis, wie der Mangel an Baugrundstücken, die zu langen Baugenehmigungszeiten oder die rasant steigenden Baukosten, mit den Vorstellungen und Wünschen der Politik in Einklang zu bringen.

Entscheidend sind dabei Verbindlichkeit und Vereinbarungen konkreter Ziele. Sich nur zum Reden zu treffen – das ist Zeitverschwendung. Genauso wichtig ist, dass offene und ehrliche Gespräche in den Bündnisrunden Ausdruck von gegenseitiger Wertschätzung und Achtung sind. Das mag mancher Politiker noch nicht so richtig verstanden haben.

VNW-Mitgliedsunternehmen sind immer an vorderster Front dabei, wenn es darum geht, bezahlbare Wohnungen zu errichten. Und zwar nicht nur in Hamburg. Die Richtfeste in den vergangenen Wochen in Schwerin, Rostock, Lübeck-Travemünde und mehrfach in der Elbmetropole belegen das anschaulich.

Auffallend ist dabei: VNW-Unternehmen errichten nicht nur Wohnungen, deren Mieten oft deutlich unter denen der örtlichen Konkurrenz liegen. Sie machen sich auch Gedanken über moderne Quartierskonzepte: sei es für Familien mit Kindern, für Singles, für Seniorinnen und Senioren oder für Zuwanderer. Alle sind uns willkommen.

Diese Botschaft müssen wir in den aktuellen politischen Debatten, die von Panikmache und Hysterie geprägt sind, immer und immer wieder verkünden. VNW-Unternehmen müssen sich nicht verstecken. Sie sind die Vermieter mit Werten. Ich betone das in diesem Editorial, weil unsere Verbandsunternehmen in den kommenden Jahren überall in den Bundesländern in Sachen Klimaschutz vor große Herausforderungen gestellt werden.

Unsere Aufgabe wird es sein, den Politikerinnen und Politikern immer wieder die sozialen Folgen höherer Umweltauflagen vor Augen zu führen. Wir werden es sein, die darauf achten, dass Klimaschutz am Ende nicht allein zu Lasten des Otto Normalverbrauchers geht, sondern bezahlbare Mieten weiter möglich macht.

So wie VNW-Unternehmen in den Quartieren seit vielen Jahrzehnten soziale Verantwortung übernehmen, so werden sie sich auch künftig nicht vor der Verantwortung für den Klimaschutz drücken. Aber sie werden es mit Pragmatismus und Sachlichkeit tun.



Andreas Breitner, VNW-Vorstand und Verbandsdirektor

Wie zu Hause

Zu Besuch in einer Demenz-WG in Hamburg, bei der die Schiffszimmerer-Genossenschaft Hand in Hand mit der Martha Stiftung arbeitet.

VON LENA FRITSCHLE





In der Küche wird gelacht. Es herrscht eine fröhliche Atmosphäre.



In der WG gibt es neun 17 bis 22 Quadratmeter große Einzelzimmer, die jeweils über ein vier bis sechs Quadratmeter großes Badezimmer verfügen.



Zurück ins Hier und Heute holt ihn Noelle, die Krankengymnastin. Zweimal in der Woche ist sie in der WG. Für Walther heißt es jetzt: 20 Minuten Sport.

Hamburg. Die Sonne kämpft sich an diesem Herbsttag immer wieder durch den wolkenverhangenen Himmel. Zwischendurch regnet es, bei gleichzeitigem Sonnenschein. Irgendwo müsste sich also der Himmel verfärben. Doch ein Regenbogen ist aus den Fenstern der Wohngemeinschaft für demenziell erkrankte Menschen in Hamburg-Stellingen nicht zu sehen. Zumindest nicht aus den bodentiefen Fenstern des Wohn- und Esszimmers im Erdgeschoss dieses typisch hanseatischen Rotklinkers.

Es ist Montagmorgen, kurz nach 8 Uhr. In der Wohngemeinschaft wird gefrühstückt. Es gibt frische Brötchen – als sei heute Sonntag. Doch welcher Tag ist, ist für die Bewohnerinnen und Bewohner unwichtig. Keiner von ihnen weiß, welcher Tag gestern war oder welcher morgen sein wird.

Von einer leichtgradigen bis hin zur schweren Demenz

In der Wohngemeinschaft leben neun Menschen. Zwei Männer, sieben Frauen. Sie alle haben eines gemeinsam: Sie sind an Demenz erkrankt. Die Erkrankung ist bei jedem von ihnen unterschiedlich fortgeschritten: Von einer leichtgradigen bis hin zur schweren Demenz. Die Pflegegrade reichen von drei bis fünf. Die jüngste Bewohnerin ist 77, die älteste 94 Jahre alt. Alle Bewohnerinnen und Bewohner kommen aus Hamburg oder der Umgebung. Ihre Angehörigen haben die WG-Zimmer für sie gemietet, da sie ohne Unterstützung ihren Alltag nicht mehr meistern können. Auf den ersten Blick ist das aber nicht zu erkennen.

Zwei grauhaarige Damen sitzen an einem Tisch am Fenster, essen Marmeladen-Brötchen, trinken Kaffee und schauen aus dem Fenster. Der Blick führt auf eine 30 Quadratmeter große Terrasse. Dort stehen ein Holztisch und mehrere Holzstühle. Blau-weiß gestreifte Strandkörbe erinnern an den vergangenen Sommer. Zwei Hochbeete, eins links, eins rechts, säumen die Terrasse.

Hinter dem Terrassenzaun ist ein Spielplatz. Kinder sind nicht zu sehen. An einem anderen Tisch sitzt ein älterer Herr mit Brille, ganz vertieft in eine Tageszeitung. Eine Dame in einem schwarzen Trainingsanzug, auf dem in Glitzerschrift „Pompöös“ steht, unterstützt drei jüngere Frauen in der Gemeinschaftsküche. Sie schält Kartoffeln für das Mittagessen. Es soll Kartoffelpüree, Leberkäse und Spiegelei geben. Küche, Esszimmer und Wohnzimmer befinden sich in einem hellen 70 Quadratmeter großen Raum. Im Wohnzimmer döst eine Dame warm eingepackt in einem Liegesessel.

„Ein Gefühl der Geborgenheit“

In der Küche wird gelacht. Es herrscht eine fröhliche Atmosphäre. Die drei jüngeren Damen sind die Pflegerinnen. Sie gehen immer mal wieder zu den Bewohnerinnen und Bewohnern, fragen, ob noch etwas benötigt wird und unterstützen bei Bedarf. Außerdem verteilen sie Medikamente, die von der „WG-Ärztin“ verschrieben wurden. Einmal in der Woche kommt diese zur Visite in die Wohngemeinschaft.

Auf Wunsch der Angehörigen sprechen sich alle in der WG mit Vornamen an. Die schlafende Dame wird erst einmal nicht

geweckt. Sie heißt Inge, ist 77 Jahre alt und war früher Buchhändlerin. „Die Stimmen und Geräusche geben ihr ein Gefühl der Geborgenheit“, erklärt ihre Tochter Jette, die gerade zu Besuch ist.

Die Krankheit ist bei Inge schon weit fortgeschritten. Sie schläft die meiste Zeit. Wenn sie wach ist, dann isst sie – gut und gern. „Ich musste ihr schon zweimal neue Hosen kaufen, sie hat so viel zugenommen“, erzählt Jette und klingt dabei erleichtert. Inge war unterernährt, als sie Anfang des Jahres in die WG zog. Sie habe im Krankenhaus nicht genug zu essen bekommen – zu trinken auch nicht, berichtet die Tochter. „Dort gab es feste Zeiten, an denen Essen und Trinken verteilt wurden. Wenn meine Mutter zu dem Zeitpunkt nichts trinken wollte, gab es auch später nichts mehr. Wäre meine Mutter dort geblieben, wäre sie gestorben.“

Jette holte sie raus aus dem Krankenhaus. Doch auch im Pflegeheim sei es Inge kaum besser ergangen. Jette erzählt von Pflegenotstand und den schlimmen Zuständen, die sie und vor allem ihre Mutter im Krankenhaus und im Pflegeheim erlebt hätten. Im Herbst 2018 erfuhr sie, dass hier am Spansskamp eine Demenz-WG entstehen sollte. Sie bewarb sich um ein Zimmer für ihre Mutter und hatte Erfolg. Es sei eine große Erleichterung, ihre Mutter nun in guten Händen zu wissen.

„Das erste Mal angekommen.“

Die guten Hände gehören zu einem Pflgeteam der Martha Stiftung, die wiederum Mitgliedseinrichtung im Diakonischen Werk Hamburg ist. Zehn fest angestellte Mitarbeiterinnen, darunter Krankenschwestern, Altenpflegerinnen und Gesundheitspflegeassistentinnen, teilen sich die Früh- und Spätschichten.

Erstmals ergänzen zwei junge Männer das Frauenteam, einer absolviert ein Freiwilliges Soziales Jahr und einer unterstützt das Pflgeteam. Für die Nachtwache werden neun Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf Honorar-Basis eingesetzt. Diese sind Medizinstudierende oder Pflegeassistentinnen und Pflegeassistenten. Eine Ehrenamtliche unterstützt das Team bisher, es werden weitere Freiwillige gesucht.

An diesem Montagmorgen sind die drei Pflegerinnen Conny, Kathrin und Manuela im Einsatz – plus Teamleiterin Petra. Sie ist seit 33 Jahren in der Pflege tätig. In den vergangenen Jahren hat sie den Demenzbereich eines hochpreisigen Pflegeheims aufgebaut und geleitet. Seit Anfang des Jahres ist sie beim Dienstleister St. Markus, der zur Martha Stiftung gehört, angestellt und leitet hier in der WG am Spansskamp das Team.

„Ich bin das erste Mal angekommen“, sagt sie. „Wenn ich früher etwas für den Menschen machen wollte, dann musste ich das privat machen. Das ist mehr als nur ein Job. Wenn ein Bewohner einen Wunsch äußert, dann möchte ich ihn auch erfüllen.“ Ob ein Wunsch geäußert wird oder nicht, Petra und ihre Mitarbeiterinnen wissen, was die Bewohnerinnen und Bewohner gern mögen. Dank einer sogenannten Biografie, die jeder Angehörige vor dem Einzug ausfüllt. Darin werden verschiedene Bereiche abgefragt. Lieblingsessen und -getränke, ehemalige Hobbys, Angehörigen und vieles mehr. „Wer sich früher zum Beispiel gern geschminkt hat, der kann das auch hier tun, wir helfen dabei.“ Zusätzlich beobachtet das Pflgeteam die Bewohnerinnen und Bewohner genau und kann so neue Bedürfnisse und Wünsche wahrnehmen.



**„Das ist mehr als nur ein Job.
Wenn ein Bewohner einen
Wunsch äußert, dann möchte
ich ihn auch erfüllen.“**

Auch die Tageszeitung ist nicht zufällig da. Der Herr, der sie beim Frühstück so gern liest, heißt Walther. Er ist 91 Jahre alt und war früher Reifenverkäufer. Was er beim Lesen der aktuellen Nachrichten wirklich versteht, weiß niemand.

Ein Rückzugsort

Auch die Tageszeitung ist nicht zufällig da. Der Herr, der sie beim Frühstück so gern liest, heißt Walther. Er ist 91 Jahre alt und war früher Reifenverkäufer. Was er beim Lesen der aktuellen Nachrichten wirklich versteht, weiß niemand.

Das Kreuzworträtsel wird später von Ursula gelöst. Sie ist 88 Jahre alt und hat früher in einer Gärtnerei gearbeitet. Mit ihr am Frühstückstisch sitzt Helga. Sie ist 94 Jahre alt, war bei der Deutschen Bahn angestellt und ist bisher nur leicht an Demenz erkrankt. Sie lebt seit sechs Wochen in der WG. An diesem Morgen fühlt sie sich nicht und geht deshalb nach dem Frühstück auf ihr Zimmer, um sich auszuruhen.

In der WG gibt es neun 17 bis 22 Quadratmeter große Einzelzimmer, die jeweils über ein vier bis sechs Quadratmeter großes Badezimmer verfügen. Die Zimmer sind individuell eingerichtet, mit eigenen Möbeln und persönlichen Gegenständen. Es hängen gerahmte Fotos an den Wänden, bei manch einem liegt auch ein lieber Gruß eines Angehörigen, wie beispielweise bei Hanna. Das ist die Dame im Pompöös-Trainingsanzug. Sie ist 82 Jahre alt und war früher Kosmetikerin. Heute wird sie von ihrem Sohn abgeholt. Für Ursula und Walther geht es an die frische Luft.

Sonne und Regen

Ein Spaziergang zu viert. Walther wird im Rollstuhl von Pflegerin Kathrin geschoben, Pflegerin Conny hakt Ursula ein. Draußen ist es herbstlich kühl, bunte Blätter säumen den Weg, die Sonne blitzt ab und an durch die Baumkronen.

Hier im Quartier am Spannskamp wohnen mehr als 900 Menschen in rund 400 Wohnungen. Diese gehören alle der Allgemeinen Deutschen Schiffszimmerer-Genossenschaft eG. Ende des Jahres 2018 wurden drei neue barrierearme bzw. barrierefreie Gebäude fertiggestellt. Darunter das, in dem nun die Demenz-WG untergebracht ist.

Im gleichen Haus wohnen noch körperlich eingeschränkte Menschen in einer Mehr-Generationen-Wohngemeinschaft sowie Menschen in einer Pflegewohnung auf Zeit. Die Schiffszimmerer-Genossenschaft arbeitet Hand in Hand mit der Martha Stiftung, an die sie diese besonderen Wohnungen vermietet hat. Unter dem Motto „MehrQuartier“ verwirklicht die Genossenschaft hier einen inklusiven Ansatz. Dazu gehört auch, dass eine Quartiersentwicklerin ihr Büro direkt vor Ort hat.

An diesem herbstlichen Tag sind nicht viele Nachbarinnen und Nachbarn unterwegs. Walther, Ursula, Conny und Kathrin begegnen niemanden, den sie kennen. Die Pflegerinnen sind fröhlich. Sie stellen Fragen, erzählen, und Ursula und Walther fühlen sich anscheinend sehr wohl. Auf einer großen Wiese im Quartier steht eine Skulptur. Sie sieht aus wie ein Tiger und wird von den Vieren näher betrachtet. Walther macht Späße, Ursula lacht. Dass die beiden an Demenz erkrankt sind, sieht man ihnen nicht an.

Es geht weiter durch die Nachbarschaft. Walther möchte eine große Runde drehen, er zeigt nach links, weiß also, wo er ist und wohin er möchte. Der Weg sei zu matschig, merkt Kathrin an. Es bleibt also bei der kleinen Runde. Auch in Ordnung. Es sieht aus, als genieße Walther die Aufmerksamkeit. Ursula sagt nicht viel. Sie beobachtet, nimmt wahr, schaut interessiert. Auf dem Rückweg kurz vor der Haustür beginnt es zu regnen, dicke Bindfäden, trotz Sonnenschein. Wie am Morgen. Doch die WG ist schnell erreicht, keiner ist nass geworden.

Im Flur duftet es nach Kakao. Teamleiterin Petra rührt in einem großen Topf. Kurze Zeit später sitzen die Bewohnerinnen und Bewohner vor einem Tellerchen mit Schokolade und einer Tasse mit dampfendem Kakao. Inklusive Sahnehäubchen. „Es sind fast alles süße Esser“, erzählt Pflegerin Manuela, die sich in der Küche bereits um das Mittagessen kümmert.

Die Schokolade ist schnell verputzt. Ursula sitzt auf dem Sofa, vor ihr auf dem Tisch steht der fast unberührte Kakao, daneben liegt ein Kreuzworträtsel. Die 88-Jährige schläft immer wieder ein. Walther sitzt am Esstisch, noch voller Energie, und fängt an zu erzählen. Von dem Leben in der WG, von der Nazi-Zeit, von seiner Kindheit als Einzelkind, von seiner Arbeit als Reifenverkäufer.

Es mischen sich Erinnerungen aus verschiedenen Zeiten, aus verschiedenen Leben. Zurück ins Hier und Heute holt ihn Noelle, die Krankengymnastin. Zweimal in der Woche ist sie in der WG. Für Walther heißt es jetzt: 20 Minuten Sport.



„Es ist würdevoll. Das fühlt sich gut an.“

An diesem Montag ist es ruhig in der WG. Karin, 82 Jahre alt und ehemalige Schneiderin, sowie Heinz, ehemals Ingenieur und 87 Jahre alt, sind im Krankenhaus, Hanna und Elke, 82 Jahre alt und ehemalige Erzieherinnen, wurden von Angehörigen für Arztbesuche abgeholt, und eine neue Bewohnerin zieht erst am kommenden Tag ein.

Seit die Wohngemeinschaft Anfang 2019 gegründet wurde, sind drei ehemalige Bewohnerinnen verstorben. Das gehöre dazu, erklärt Teamleiterin Petra. „Wir sorgen dafür, dass die Menschen hier bis zum letzten Atemzug würdevoll leben. Wir begleiten sie und lassen sie würdevoll sterben, schmerzfrei.“

Sie und das Team hätten eine enge Beziehung zu den Bewohnerinnen und Bewohnern. Sie beobachteten genau und könnten meist anhand von Mimik und Gestik erkennen, was gewünscht sei. Eine Bewohnerin wollte nicht mehr leben. Das habe sie frei entschieden und nichts mehr gegessen und getrunken.

Alle Bewohnerinnen und Bewohner hätten eine Patientenverfügung. So auch diese Dame. „Die Menschen haben ein Recht darauf, selbstbestimmt zu sterben“, sagt Petra. Man müsse diese Entscheidung akzeptieren. „In dem Moment ist es traurig. Aber ich nehme das nicht mit nach Hause, wenn jemand stirbt. Es ist würdevoll. Das fühlt sich gut an.“

„Es gibt keinen Tag, an dem nichts passiert.“



Streit, Freundschaft und Freiheit

Wie in jeder WG gibt es auch hier Bewohnerinnen und Bewohner, die sich gern und weniger gern mögen. Einige sind lauter, einige mögen es leiser. Anfangs wurde an einer langen Tafel gespeist, mittlerweile gibt es zwei Esstische.

Aber es sind auch schon Freundschaften entstanden. Zwischen Helga und Elke zum Beispiel. Elke ist heute mit ihren Töchtern unterwegs. Helga und Elke haben auch schon mal zusammen auf den Swutsch gehen wollen – ohne Pflegerinnen, berichtet Petra.

Eine schwierige Situation. Petra ließ die beiden Freundinnen gehen, folgte ihnen aber mit ein wenig Abstand. Denn die Gefahr sei, dass die beiden den Eingang zur WG nicht wiederfänden. Auch Walther sei schon einmal allein los, erzählt die Teamleiterin. Ab über den Zaun und zur Polizeistation am Ende der Straße. Dort habe er dem Polizisten erklärt, man hätte ihm in der WG einen Liter Milch gestohlen.

Nicht selten fühlten sich an Demenz erkrankte Menschen bestohlen. Der Polizist sei Walther auf Augenhöhe begegnet, sagt Petra. Er habe von der Wohngemeinschaft für demenziell Erkrankte in der Nachbarschaft gewusst und deshalb gesagt, er käme mit, und wenn in der WG tatsächlich keine Milch sei, würde er ihm eine neue kaufen.

Diese beiden Situationen haben Petra und das Team in der Idee bestärkt, mit den Angehörigen über den Einsatz eines Peilsenders an der Kleidung der Bewohnerinnen und Bewohner zu sprechen. Dieser hätte den Vorteil, dass das Team informiert werden würde, wenn die Bewohnerinnen und Bewohner einen bestimmten Radius überschreiten. Denn frei sollten sich die Menschen in der WG am Spanskamp unbedingt fühlen.

„Es gibt keinen Tag, an dem nichts passiert.“

Es ist Zeit für das Mittagessen. Bis auf Inge können alle allein essen und trinken. Ursula sitzt am Esstisch und nickt immer wieder kurz ein. Teamleiterin Petra setzt sich zu ihr und versucht, sie zum Essen zu motivieren. Als das scheitert, bietet sie Ursula an, sie ins Bett zu bringen. Ursula antwortet ein wenig empört, dass sie das ja wohl allein könne und schläft wieder ein. Es ist immer noch sehr ruhig an diesem Montag in der WG. „Es gibt keinen Tag, an dem nichts passiert“, erzählt Petra.

Jeder Tag sei anders, das Pflorgeteam stelle sich jeden Tag neu auf die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner ein. Denn das Wohlbefinden, die Launen und Ängste wechselten häufig. „Es kann sein, dass am Vortag etwas passiert ist, dass die Person schlecht geschlafen hat, und dann holen wir sie dort ab, wo sie sich gerade befindet.“

Auch kleinere Unfälle ließen sich nicht vermeiden. Ein Stolpern, ein Sturz, und schon ist die Hand verstaucht, die Rippe geprellt oder der kleine Finger gebrochen. Einige Zimmer sind mit Bewegungsmeldern ausgestattet. Die Mitarbeiterinnen können dadurch sofort zur Stelle sein, wenn die Bewohnerin oder der Bewohner aus dem Bett aufstehen möchte.

Nach dem Essen wird erst einmal Mittagsschlaf gehalten. Zeit für die Pflegerinnen, die Patientenakten auszufüllen und sich auszutauschen. Es wird schnell deutlich, dass sie alle sehr froh sind, hier in der Demenz-WG arbeiten zu dürfen. Natürlich müssten sie auch hier zweimal im Monat am Wochenende arbeiten, aber die Arbeit an sich unterscheidet sich sehr von ihren bisherigen Jobs.

→





Hier hätten sie viel mehr Zeit für den einzelnen Menschen und dessen Bedürfnisse. „Wenn jemand morgens keine Lust hat, gewaschen zu werden, dann ist das in Ordnung“, sagt Petra. Das könne dann im Laufe des Tages noch gemacht werden. „Es ist ein schönes Arbeiten“, resümiert sie. Mittlerweile ist es 15 Uhr. Die Pflegerinnen der Frühschicht machen Feierabend. Die Kolleginnen der Spätschicht, Nadja und Malwina, übernehmen.

„Die neuen Gesichter sind auch wieder alle da“

„Guten Morgen. Ach, die neuen Gesichter sind auch wieder alle da“, sagt Walther nach seinem Mittagsschlaf. Er kommt mit festen Schritten aus seinem Zimmer und geht auf den Esstisch zu. Er lacht und setzt sich. Es gibt Kaffee, frisch gebackenen Kuchen und Obst. Anschließend wird „Mensch ärgere dich nicht“ gespielt.

Helga kennt die Regeln, weiß, wie das Spiel funktioniert. Walther kann sich merken, welche Farben seine Spielfiguren haben und welche Zahl der Würfel anzeigt. Wie das Spiel funktioniert, weiß er nicht mehr. Einige Erklärungsversuche scheitern. „Warum?“, fragt er ein paar Mal verärgert. Damit sich alle weiterhin wohlfühlen, darf er dann nach seinen eigenen Regeln spielen.

„Wenn man es verhindern kann, dann muss man die Menschen nicht darauf hinweisen, dass sie etwas vergessen haben oder dass ihre Erzählung nicht stimmt“, hatte Petra am Vormittag gesagt. Es passt gut zu dieser Situation.

„Alles gut“

In der WG gibt es einige Gesellschaftsspiele, Bücher, DVDs und CDs. An manchen Tagen wird gebastelt, gesungen, gegärtnert und gemalt. Häufig auch mit professioneller Unterstützung, wie beispielsweise bei der Kunsttherapie oder der Sitzgymnastik. Diese finden im Gemeinschaftsraum des Quartiers statt.

Dort trifft sich auch die Gruppe der Angehörigen zweimal im Monat. Zum Austausch, zum Ideenentwickeln, zum Problembesprechen. „Jeder Angehörige hat eine Aufgabe zu erfüllen“, erklärt Jette. Dies sei auch ein Kriterium bei der Aufnahme in die Wohngemeinschaft. Denn die funktioniere nur, wenn sich die Angehörigen einbrächten.

Bei der Gründung hätten sie gemeinsam Strukturen schaffen müssen, damit das Zusammenleben in der WG und die Zusammenarbeit mit der Martha Stiftung gut funktioniere. Unterstützung hätten sie dabei von der Alzheimer-Gesellschaft bekommen. Die sei auch für Jette und Inge in der Anfangsphase der Demenzerkrankung eine große Hilfe gewesen.

Draußen ist es mittlerweile dunkel geworden. Elke ist von ihrem Ausflug zurück. Hanna ist auch wieder da. Gemeinsam mit Helga und Ursula essen sie Abendbrot. Am anderen Tisch sitzen Inge und Walther. Inge wird auf einmal richtig wach. Pflegerin Nadja unterstützt sie bei der Nahrungsaufnahme. Inge isst mit Leidenschaft und murmelt vor sich hin.

Tochter Jette sitzt ganz nah bei ihrer Mutter und hält ihre Hand. Inge erzählt – in ihrer eigenen Sprache. Plötzlich sagt sie: „Alles gut.“ Dann noch einmal und noch einmal: „Alles gut.“ Tochter Jette streichelt ihr die Hand und sagt: „Ich versuche immer, den Faden zu finden, aber es gibt keinen.“

Nach dem Abendbrot gehen die Bewohnerinnen und Bewohner nach und nach auf ihre Zimmer und machen sich mit Unterstützung der beiden Pflegerinnen bettfertig. Wer später noch Lust hat, kann es sich vor dem Fernseher gemütlich machen. Das gehört auch zum WG-Leben. Dazu ein Glas Wein oder ein Gläschen Eierlikör und etwas zu knabbern. Eigentlich wie zu Hause. ←

Die Namen der Bewohnerinnen und Bewohner wurden geändert.



LENA FRITSCHLE

ist freiberufliche Journalistin. Sie arbeitet als TV-Redakteurin, ist als Planerin einer TV-Magazinsendung tätig, schreibt für Print- und Onlinemagazine und moderiert auf Veranstaltungen sowie im TV.
Kontakt: lena.fritschle@gmx.de

SCHIFFSZIMMERER GENOSSENSCHAFT



Selbsthilfe und Selbstbestimmung

Hamburg – Die Schiffszimmerer-Genossenschaft entwickelt den genossenschaftlichen Gedanken von Selbsthilfe und Selbstbestimmung weiter und passt diesen den Anforderungen der heutigen Zeit an. Er war bereits den Gründungsvätern im Jahr 1875 besonders wichtig. Damals waren es prekäre Arbeits- und Wohnverhältnisse, die die Genossen dazu brachten, eigene Schiffswerften und später Wohnraum zu schaffen.

Heute ist es die demografische Entwicklung unserer Gesellschaft, die nach einer neuen Definition von Selbsthilfe und Selbstbestimmung ruft. „Unsere Mitglieder sollen bei uns in jeder Lebensphase das passende Zuhause finden. Ob als Single, als Familie mit Kindern, als Senioren, in Fällen von Krankheit oder mit einer körperlichen Beeinträchtigung. Inklusion ist uns wichtig“, erklärt Thomas Speeth, Vorstandsmitglied der Schiffszimmerer-Genossenschaft. „Deshalb entwickeln wir unsere Quartiere generationengerecht weiter.“

Unter dem Namen „MehrQuartier“ setzen die Schiffszimmerer eine ganzheitliche Quartiersentwicklung um. Dabei setzen sie auf Barrierearmut, ambulante Versorgungsdienste und freiwilliges Engagement. Dies ist die Grundlage für ein attraktives Wohnumfeld, einen selbstbestimmten Verbleib im Quartier und für eine lebendige und generationsübergreifende Nachbarschaft, die sowohl den älteren Mitgliedern als auch Jüngeren und Familien mit Kindern zugute kommt.



Anzeige

Die Johanniter: Partner der Wohnungswirtschaft



Wohnkonzepte zukunftsfähig und menschlich gestalten.

Die Wohn- und Lebensqualität zielgruppengerecht zu gestalten und zu steigern sowie an künftige Veränderungen anzupassen, stellt das Fundament für nachhaltigen Erfolg dar. Mit flexiblen Bausteinen unterstützen wir Sie auf diesem Weg.

Wir bieten Ihnen Lösungen z. B. in folgenden Bereichen:

- Quartiersmanagement
- Service-Wohnen
- Notrufdienste und altersgerechte Assistenzsysteme
- Beratungsstellen und Begegnungsstätten
- Pflege
- Kita und Jugend

Sprechen Sie uns an! Wir informieren Sie gern:

Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.

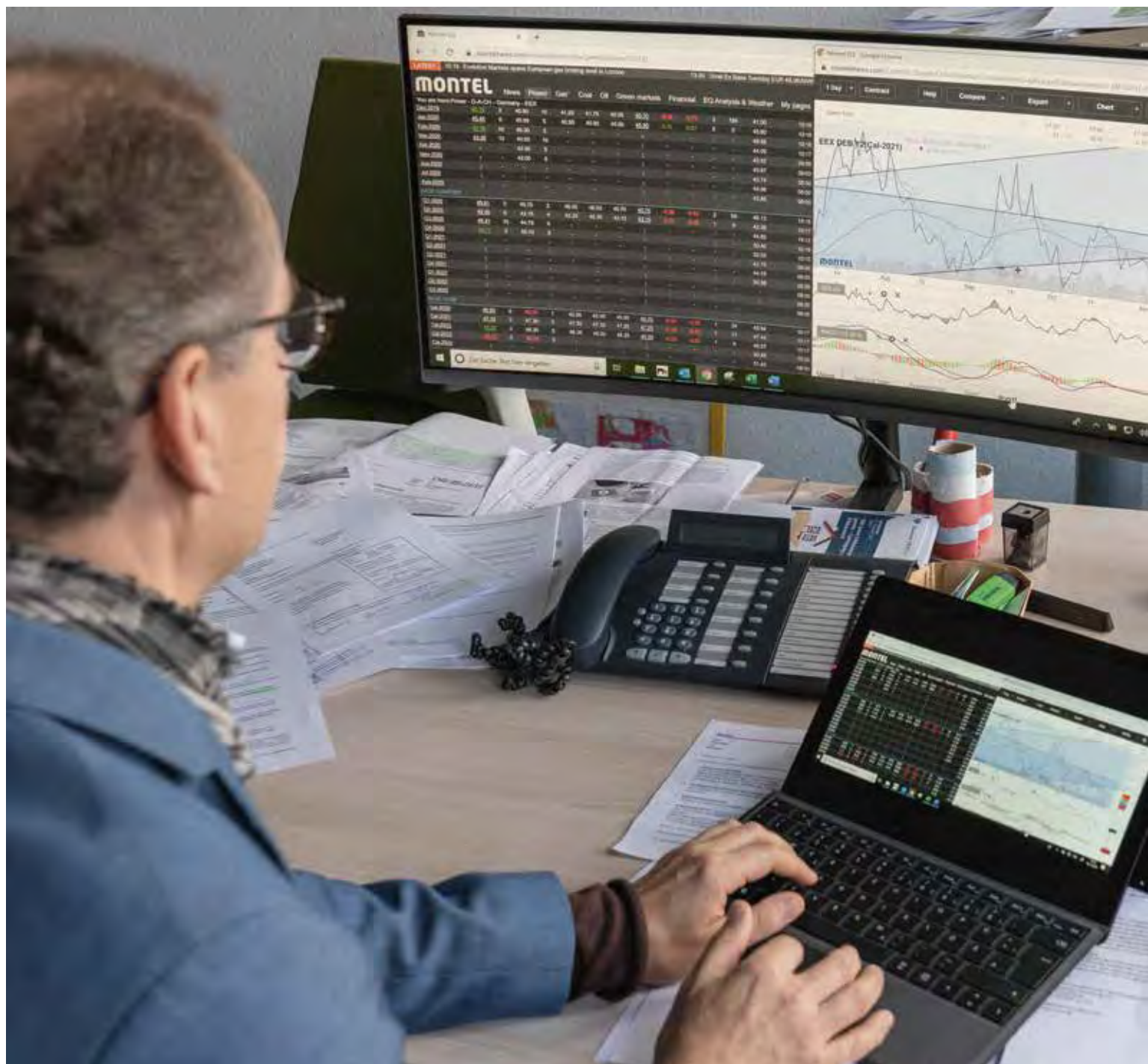
Landesverband Nord* | Ansprechpartner: Jörg Precht

Tel. 040 7344176-510 | E-Mail: joerg.precht@johanniter.de

*Hamburg, Landkreis Harburg, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein

**DIE
JOHANNITER**
Aus Liebe zum Leben





Der VNW geht an die Börse

Etwas mehr als 100 VNW-Unternehmen vertrauen beim Einkauf von Gas und Strom für die eigenen Gebäude darauf, dass Christoph Kostka die Energiebörsen im Auge behält.

„Spekulation geht gar nicht. Da kann man schon mittelfristig nur verlieren.“

Hamburg – Zu den vielen Aufgaben von Christoph Kostka im VNW gehört der Energieeinkauf für eine Reihe von Mitgliedsunternehmen. Wenn der Landesgeschäftsführer am Morgen seinen Computer startet, erscheinen diverse Charts auf seinem Bildschirm. Was kostet gerade der Strom an der Strombörse? Wie hoch sind die Gaspreise? Wie sieht das Marktumfeld aus? Welche Trends gibt es? Verschiedene Zick-Zack-Linien und Berichte geben Antwort auf diese Fragen. Die Antworten wiederum können für eine Reihe von VNW-Mitgliedsunternehmen und deren Mieter bares Geld wert sein.

Kostka beobachtet die Preisentwicklung nicht aus Spaß, sondern aus wirtschaftlichem Kalkül. Die Notierungen schwanken teils kräftig. Manchmal im Minutentakt. Die Einflussfaktoren auf das Börsengeschehen sind komplex. Unerwartete Nachrichten wie beispielsweise die jüngsten Drohnenangriffe auf saudi-arabische Öleinrichtungen, ein möglicher Ausfall französischer Atomkraftwerke, weil Risse entdeckt wurden, oder Extremwetter können für erhebliche Preisausschläge sorgen – in beide Richtungen.

Auch politische Entscheidungen wie der Ausstieg aus der Atomkraft und der Kohle sowie konjunkturelle Erwartungen und Unsicherheiten wie der Brexit, reale wie drohende Handelskonflikte hinterlassen Spuren an den Energiebörsen. Hinschauen und eine ruhige Hand, darum

geht es. So beschaffen Versorger und energieintensive Unternehmen ihr Gas und ihren Strom. Nach gleichem Muster arbeitet Kostka für die Wohnungsunternehmen. Es geht dabei um die großen Linien und möglichst gute und längerfristig stabile Preise.

Energiebeschaffung bedeutet also, in längeren Zeiträumen zu denken und nicht alles auf eine Karte zu setzen. Für rund 80 Unternehmen kauft Christoph Kostka Gas und für gut 35 Unternehmen elektrische Energie ein. 800 Gigawattstunden an Gas und 40 Gigawatt an Strom sind es, die er jedes Jahr an den Börsen besorgen muss. Den Strom und das Gas, das die Unternehmen heute verbrauchen, hat er schon vor Monaten gekauft.

Die Beschaffung für das jeweilige Lieferjahr beginnt mittlerweile bis zu drei Jahre vorher. Rechtzeitig vor Lieferbeginn steht der Preis dann fest. Die Unternehmen vertrauen darauf, dass es Kostka gelingt, wie er sagt, „im Durchschnitt einen marktkonformen Preis zu realisieren“. Bisher hat er das immer eingelöst und die teilnehmenden Unternehmen gleichzeitig vom laufenden Controlling der Versorgerverträge entlastet.

Die Charts und zugehörige Computerprogramme helfen ihm bei seinen Einkäufen. Dazu kommen Hintergrundgespräche mit Analysten, zu denen er im Rahmen seiner Verträge Zugang hat. In letzter Instanz aber ist es seine Entscheidung. Hinzu kommt der Ehrgeiz, für die VNW-Unternehmen einen passablen Preis herauszuholen. Auch wenn Christoph Kostka das im Gespräch nicht betonen möchte.

Es gehe nicht darum, auf Billigheimer zu machen, erzählt er. „Spekulation geht gar nicht. Da kann man schon mittelfristig nur verlieren.“ Aber seine „Marktmacht“ ermögliche es ihm schon, in den Verhandlungen mit Versorgern und durch die Art und Weise, wie und wann er die Energie zur Versorgung der Wohnungsbestände einkauft einen guten Preis herauszuholen.

Außerdem verhandelt er ein „vernünftiges Dienstleistungspaket“ für die Wohnungsunternehmen. Dazu zählt ein schriftliches Serviceversprechen der kooperierenden Energieunternehmen. Und wer will, kann nach den nötigen Anpassungen im eigenen ERP-System den gesamten Rechnungs- und Bezahlprozess komplett digital laufen lassen. Die Versorger haben in ihren Systemen die erforderlichen Schnittstellen geschaffen und liefern kostenlos den nötigen Datensatz zur Rechnungsverarbeitung. Angesichts der Massenrechnungen für Strom und Gas, die oft noch auf bedrucktem Papier kommen, ist das eine echte Verwaltungsentlastung.

Der VNW, so heißt es, sei der einzige wohnungswirtschaftliche Verband, der seinen Mitgliedsunternehmen diesen Nutzen verschafft. ←





Hamburgs Süden vereint

Die Wilhelmsburger Reichsstraße auf der Elbinsel ist Geschichte. Jetzt entsteht auf der Fläche, auf der früher die Verkehrsstraße lag, ein Stadtteil mit mehr als 2100 Wohnungen.



Hamburg – Die Wilhelmsburger Reichsstraße ist Geschichte. Nach mehr als sechs Jahren Bauzeit ist ein 4,6 Kilometer langes neues Teilstück der Bundesstraße 75 freigegeben worden, das künftig den Hamburger Süden an die Innenstadt anbindet. Das Projekt zeige, „wie Verkehrsentwicklung und Stadtplanung Hand in Hand gehen können“, sagte Hamburgs Bürgermeister Peter Tschentscher (SPD) bei der Übergabe Anfang Oktober. „Die Verlagerung der Verkehrsachse verringert die Lärmbelastung für die Bürger in Wilhelmsburg, es wird viel leiser, und sie schafft neuen Raum für lebenswerte Stadtteile.“ Der Verkehr werde zudem auf den Nebenstrecken entlastet. „Wilhelmsburg gewinnt“, resümierte Tschentscher.

Mit dem SPD-Politiker schnitten Bahn-Vorstandsmitglied Ronald Pofalla und der Parlamentarische Staatssekretär im Bundesverkehrsministerium, Enak Ferlemann, das traditionelle Band

Mit der Verlegung waren längst nicht alle Wilhelmsburger einverstanden. Manche Anwohner und Initiativen hatten protestiert, weil sie durch die neue Nähe von Fahrzeugen und Bahn noch mehr Verkehrslärm befürchteten. Die nun freigewordenen Straßenflächen sollen als weitere Grünflächen in den Inselpark eingebettet oder im Norden des Stadtteils für den Wohnungsbau genutzt werden.

Nach der Verkehrsfreigabe werden nach Angaben der Behörde bis 2020 noch Restarbeiten vorgenommen, darunter ein zweites Gleis für die Hafensbahn sowie der Rückbau von Bahnbrücken. Rund 293 Millionen Euro wurden investiert. Früheren Prognosen zufolge sollen im Jahr 2025 voraussichtlich 67 000 Fahrzeuge täglich auf der neuen Straße verkehren – bei einem Schwerververkehrsanteil von unverändert über zehn Prozent. Die neuen breiteren und gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Fahrstreifen sowie ein Standstreifen sollen Autofahrern mehr Sicherheit bieten.

Neues Quartier mit mehr als 2 100 Wohnungen bis zum Jahr 2025

Auf dem etwa 47 Hektar großen Gebiet, durch das die bisherige Wilhelmsburger Reichsstraße führte, soll das neue „Elbinselquartier“ entstehen. Bis zum Jahr 2025 werden hier mindestens 2 100 Wohnungen und 28 000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche Gewerbe sowie Frei- und Grünräume errichtet.

Neben öffentlich geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen soll es Eigentumsmodelle und Baugemeinschaften geben.

Durch die Entwicklung der drei Wilhelmsburger Gebiete (Elbinselquartier, Wilhelmsburger Rathausviertel und Spreehafenviertel) bildet sich eine Landschaftsachse entlang der Kanäle, die besondere Freiraumqualitäten verspricht.

Das neue Quartier knüpft im Nordwesten an das Reiherstiegviertel und im Süden an das Wilhelmsburger Rathausviertel an und stellt eine Verbindung zum nördlich angrenzenden Spreehafenviertel dar. In dem Quartier entsteht ein neuer zentraler Park mit einem Quartiersplatz am Wasser, der Bestandteil der Landschaftsachse entlang des Aßmannkanals sein wird.

Bestehende Kleingartenanlagen werden integriert, verdichtet und teilweise in Form eines Kleingartenparks zum öffentlichen Erholungsraum. Im Elbinselquartier finden sich bereits heute Sport- und Kleingartenanlagen, eine Gastronomie mit Bootsverleih, Grünanlagen und Gewerbebetriebe.

Die geplante städtebauliche Struktur soll Raum für eine Vielzahl von Gebäudetypologien und Entwicklungsmöglichkeiten bieten, die Abwechslung und soziale Durchmischung garantieren: Wohn- und Geschäftshäuser im Blockrand, Mehrfamilienhäuser mit zum Teil gewerblicher Erdgeschossnutzung sowie Häuser für Baugruppen oder Reihenhäuser zum Eigenheimerwerb. Vorbild sind hierbei traditionelle, vielfältige Viertel wie der Amsterdamer Grachtengürtel. ←



durch, um den Straßenabschnitt neben der Schiene symbolisch freizugeben. Es sei mehr Platz für mehr Güterverkehr auf der Schiene geschaffen worden – vom und zum Hamburger Hafen, sagte Pofalla. Von dort aus könnten nun 740 Meter lange Güterzüge abgefahren werden. Der Bahn-Vorstand verwies darauf, dass bereits rund 19 Prozent des gesamten deutschen Güterverkehrs in Hamburg auf die Schiene gebracht werde. Der Staatssekretär erinnerte daran, dass die alte Trasse baufällig und für zunehmenden Verkehr nicht mehr ausgelegt gewesen sei. Er betonte, dass Deutschland eben doch Großprojekte könne.

Der beste Lärmschutz, den man sich vorstellen kann

„Wir haben den besten Lärmschutz, den man sich vorstellen kann“, sagte Tschentscher. Auf rund 15 Kilometern entlang von Straße und Schiene wurden Lärmschutzwände errichtet. Der vierspurige Straßenabschnitt ersetzt die bisherige Wilhelmsburger Reichsstraße, die den Stadtteil in zwei Hälften zerschnitt. Durch den Straßenneubau direkt neben den Bahngleisen wurden zwei Verkehrswege auf einer Trasse gebündelt. Der symbolische Spatenstich war im August 2013.

Spreehafenviertel

Elbinselquartier

Wilhelmsburger
Rathausviertel





„Das bunte Leben“

Der Konrad A Hof in Büdelsdorf ist ein Vorbild dafür, dass geförderter Wohnungsbau und hohe Bauqualität eine Einheit bilden können.

Büdelsdorf. Als 2015 die Zahl derer, die vor Krieg und Verfolgung nach Europa flüchteten, ungeahnte Ausmaße annahm, stellte dies nicht nur die Gesellschaft als Ganzes vor neue Herausforderungen. Menschen – ob individuell oder in Gemeinden, Institutionen und Unternehmen – mussten sich fragen, ob und wie sie die anstehenden Veränderungen mitgestalten wollen.

Insbesondere Unternehmen der Wohnungswirtschaft sahen sich in der Verantwortung, ging es doch für viele Geflüchtete zunächst um die elementare Frage der Unterbringung, das sprichwörtliche Dach über dem Kopf. Wie man gemeinschaftlich tragfähige und zukunftsgerichtete Lösungen entwickeln kann, zeigten die Stadt Büdelsdorf und die Baugenossenschaft Mittelholstein (bgm) mit einem besonderen Bauprojekt, dem Konrad A Hof.

Das Projekt

Bereits im Herbst 2014 finden erste Gespräche zwischen der Stadt Büdelsdorf und der bgm statt. Die Frage: Wie und wo können Geflüchtete untergebracht werden? Einige Monate später ziehen die ersten Neubürger in Bestandswohnungen ein, die von der Genossenschaft zur Verfügung gestellt werden.

Dabei ist das Thema, Menschen in Notlagen mit Wohnraum zu versorgen, kein neues für die Genossenschaft. „Wie die meisten Wohnungsgenossenschaften wurde auch die heutige bgm gegründet, um die akute Wohnungsnot zu bekämpfen“, erklärt bgm-Vorstand Stefan Binder. „Das war bereits im Jahr 1900 und betraf seinerzeit den Bau von Arbeiterwohnungen in den Städten.“

Im Oktober 2015 wird die Lage allerdings zunehmend dramatisch, und es zeichnet sich ab, dass künftig nicht mehr ausreichend Wohnungen für die geflüchteten Menschen zur Verfügung stehen werden. Sogar die Sporthallen werden zu diesem Zeitpunkt als behelfsmäßige Unterkünfte genutzt.

„Wir laufen der Entwicklung hinterher“, heißt es aus dem Rathaus. Eine dauerhafte Lösung ist gefragt. Noch im gleichen Monat stellt die bgm einen Entwurf für ein gemeinschaftliches Projekt in der Konrad-Adenauer-Straße vor: 48 Wohnungen, die kostengünstig gebaut und langfristig genutzt werden sollen.

Das Prinzip: Für einen mittelfristigen Zeitraum mietet die Stadt einen Teil der Wohnungen als Hauptmieterin an und kann frei über den Wohnraum verfügen – zum Beispiel zur Unterbringung Geflüchteter. Die anderen Wohnungen vermietet die bgm regulär an ihre Mitglieder.

„Es ging um mehr als um Unterbringung. Es ging uns darum, ganz normale Wohnungen für ganz normale Menschen zu bauen“, so Binder. Anfang 2016 erwirbt die Genossenschaft das 5.700 Quadratmeter große Baugrundstück von der Stadt, die den Ankauf mit 130 000 Euro bezuschusst, und die Planungen werden vertrauensvoll und in enger Abstimmung fortgesetzt.

Im März werden Fördergespräche mit der Investitionsbank geführt, denn für das Projekt sollen Landesmittel aus dem Sonderprogramm „Erleichtertes Bauen“ zum Einsatz kommen. Spätestens ist im Dezember. Im Oktober 2018 ist es dann soweit, und die neuen Bewohnerinnen und Bewohner ziehen in den Konrad A Hof.

Die Rahmenbedingungen und die Kosten

„100 Prozent der Wohnungen des Konrad A Hof sind gefördert – eine deutlich höhere Quote als in anderen Wohnprojekten. Das Sonderprogramm „Erleichtertes Bauen“ wurde im Januar 2016 vom schleswig-holsteinischen Innenministerium erlassen und fördert Kommunen und Investoren, die in Partnerschaft neuen, preisgünstigen Wohnraum schaffen.

Eine Voraussetzung ist, dass die Kommunen für eine Mindestdauer von fünf Jahren über mindestens 20 Prozent der Wohnungen verfügen – beim Konrad A Hof mehr als gegeben, da die Stadt für fünf Jahre 18 der Wohnungen anmietet.

Eine weitere Voraussetzung: Die Planungs- und Baukosten durften 2 000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen. Eine echte Herausforderung – jedenfalls dann, wenn keine wesentlichen Abstriche bei der gewohnten Qualität gemacht werden.

Für die 48 Wohnungen des Konrad A Hof beinhaltet die Förderung ein für 20 Jahre zinsloses Darlehen von 5 330 000 Euro, außerdem einen Zuschuss von 870 000 Euro. Im Gegenzug ist die Miete – oder Nutzungsgebühr, wie es bei Wohnungsbaugenossenschaften heißt – auf 4,85 Euro pro Quadratmeter in der Regionalstufe I festgelegt. Das bedeutet eine monatliche Miete von rund 620 Euro für eine Familie mit Kindern in einer 4-Zimmer-Wohnung einschließlich aller Nebenkosten.

Mit knapp sieben Millionen bzw. 1 997 Euro je Quadratmeter Wohnfläche lagen die Gesamtkosten – einschließlich Grundstückskosten – für den Konrad A Hof sogar noch rund 380 000 Euro unter den ursprünglich kalkulierten Plankosten.

Die Architektur

Wer in den finanziellen Mitteln sehr beschränkt ist, muss diese Mittel klug einsetzen. BSP Architekten BDA aus Kiel setzten daher in Entwurf und Konstruktion konsequent auf Reduktion, um in der Grundriss- und Wohnqualität, den Materialien und der Ausstattung keine großen Kompromisse eingehen zu müssen.

Die fünf Baukörper, die den angenehm proportionierten und gemeinschaftsbildenden Hof definieren, erhalten durch die Kombination von lediglich drei Grundrisstypen unterschiedliche Größen und Dimensionen. Alle Häuser werden über diesen Hof erschlossen, sodass sich zwanglos vielfältige Kontaktmöglichkeiten für die Bewohner ergeben.

Nur eines der Häuser ist zur Unterbringung der notwendigen Gebäudetechnik unterkellert. Die meisten Abstell- und alle Fahrradräume liegen ebenerdig und bilden eine räumliche Pufferzone zu den oberirdisch angeordneten Stellplätzen.

Die konstruktiven Details sind auf eine lange Lebensdauer ausgelegt und erfüllen sämtliche heute üblichen Standards, wurden aber im Hinblick auf ihre kostengünstige Herstellung optimiert. So sind die Treppenhäuser beispielsweise offene Beton-Fertigteilkonstruktionen, die durch Holzlamellen weitgehend gegen Wind und Regen geschützt sind.

16 Zentimeter dünne Betondecken lasten in den Außenwänden auf lediglich 11,5 Zentimeter starkem Porenbeton-Mauerwerk mit Kerndämmung, das dann mit einem hochwertigen beige-grauen Klinker verblendet ist.

Sämtliche Wohnungen besitzen zum Hof Terrassen oder Balkone und große Fenster, über deren niedrige Brüstungen auch kleine Kinder nach draußen sehen können. Fußböden und Küchen erfüllen den bei der bgm üblichen vergleichsweise hohen Standard.

Besonderen Wert legten die Architekten auf die Gestaltung und Qualität der Außenanlagen, da sie entscheidend zu einer hohen Wohnzufriedenheit beitragen. Pflanzkästen aus CORTEN-Stahl schaffen die notwendige Privatheit für die Erdgeschoss-Wohnungen, eine lichte Bepflanzung mit Schwarzkiefern, ein Altstadt-Pflastermaterial und eine hochwertige Ausstattung sorgen zusammen für eine außerordentlich hohe Aufenthaltsqualität.

Das bunte Leben

Und heute? Auf dem Konrad A Hof leben 150 Menschen aus acht Nationen, ein Drittel davon Kinder. Nicht nur darin spiegelt sich „das bunte Leben“ wider, wie das Motto des Neubauprojekts lautet.

Im Innenhof spielen Kinder, man trifft sich zum Bepflanzen der Beete. Bei einem ersten Kennenlernetreffen der Bewohner kurz nach dem Einzug bot sich die Gelegenheit, mit den Nachbarn ins Gespräch zu kommen und etwas von den vielen selbstgemachten Leckereien zu probieren.

Im Gemeinschaftsraum hat ein Sozialarbeiter der Stadt Büdelsdorf sein Büro eingerichtet, und hier findet auch ein regelmäßiger Austausch zwischen Stadt und Baugenossenschaft statt. Weitere Projekte sind in Planung: Das Einrichten einer Fahrradwerkstatt, eine gemeinsame Pflanzaktion für die Hochbeete und das Anlegen einer Wildblumenwiese, die dem Konrad A Hof einen weiteren Klecks Farbe verleiht. Leerstand gibt es keinen – das Wohnprojekt ist Teil der Nachbarschaft geworden. ←

„Es gibt keinen Grund zur Panik!“

Dritte CRES-Studie belegt: Hamburgs Wohnungsmarkt funktioniert. Die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter liegt bei 8,21 Euro. Politischer Aktionismus ist fehl am Platze.

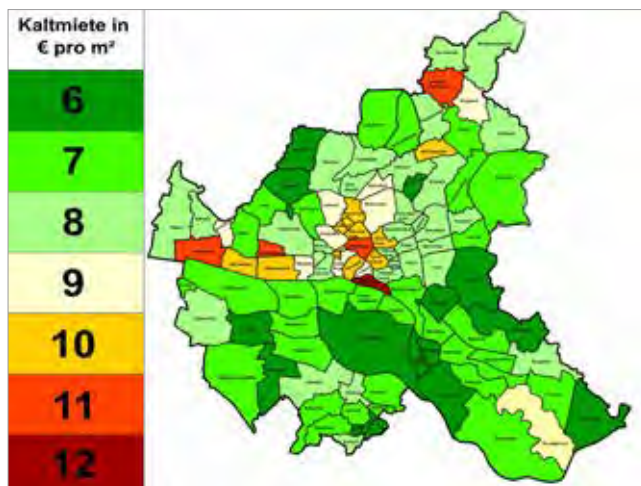
Hamburg. Hamburgs Wohnungsmarkt funktioniert, und es bedarf keiner grundlegenden Eingriffe durch die Politik. Das sind die Kernbotschaften der Ende Oktober in der Hansestadt veröffentlichten dritten „CRES-Studie“.

Unabhängige Wissenschaftler vom Center for Real Estate Studies (CRES) hatten im Auftrag der Hamburger Wohnungswirtschaft „echte“ Mietmarktdaten von rund 270 000 Mietwohnungen untersucht und damit die 22-fache Datenmenge genutzt, die im Mietenspiegel der Stadt Hamburg verarbeitet wird.

Den Wissenschaftlern zufolge können Mieterinnen und Mieter in der Elbmetropole nach wie vor ausreichend Wohnungen zu marktrealistischen Konditionen finden. Hochgerechnet auf den gesamten Hamburger Mietwohnungsmarkt – das sind 712 000 Mietwohnungen – liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter pro Monat bei 8,21 Euro.

Zudem ergab die Studie, dass 90 Prozent aller Nettokaltmieten unter 10,89 Euro pro Quadratmeter liegen. Fast 70 Prozent der Hamburger Nettokaltmieten liegen zwischen 6,19 und 10,24 Euro pro Quadratmeter.

VNW-Direktor Andreas Breitner sagte bei der Vorstellung der Untersuchungsergebnisse: „Die Studie verdeutlicht mir fünf Dinge: 1. Der Wohnungsmarkt in Hamburg ist in Teilen angespannt. 2. Es gibt keinen Grund zur Panik. 3. Es gibt auch viele günstige Wohnungen. 4. Den Mangel an bezahlbaren Wohnungen beseitigt nur der Neubau. 5. Das ‚Bündnis für das Wohnen‘ wirkt.“



Moderate Kaltmieten in Hamburg

Quelle: Center for Real Estate Studies, Steinbeis-Hochschule Berlin
Deutsche Immobilien-Akademie



Öffentliche Wahrnehmung orientiert sich oft an Immobilienportalen

Das Problem besteht darin, dass die öffentliche Wahrnehmung sich oft an Angebotsmieten aus Immobilienportalen orientiert. Das wurde auch durch teils ungläubige Nachfragen von Journalisten bei der Vorstellung der Studie deutlich.

Im Vergleich zu den sogenannten Portal-Studien, die häufig nur Wohnungsangebote und einen sehr kleinen Ausschnitt des Wohnungsmarktes betrachten, zeichnet die CRES-Studie ein Bild des realen Mietwohnmarkts in Hamburg.

So listen Verwaltungen, private Anbieter und Genossenschaften ihre Angebote häufig nicht in Immobilienportalen. Daher liegen die eigentlichen Abschlussmieten in der Regel erheblich unter den Spitzen, die in Portalen dargestellt werden. Im Durchschnitt

beträgt der Unterschied rund 3,70 Euro pro Quadratmeter. Das sind 44 Prozent.

Hochgerechnet auf den Hamburger Mietwohnungsmarkt liegt die Durchschnittsmiete in normaler Wohnlage (analog zu den Lagekriterien des Hamburger Mietenspiegels) bei 7,91 Euro pro Quadratmeter und in guter Wohnlage bei 9,72 Euro pro Quadratmeter.

Neuvertrags- und Wiedervermietungs-mieten erreichen in der Regel einen höheren Stand als Bestandsmieten. Der Unterschied liegt im Durchschnitt bei 0,46 Euro pro Quadratmeter. Niedriger sind die Mieten bei preisgebundenen Wohnungen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt hier bei 6,26 Euro pro Quadratmeter.

Auch die Höhe der Fluktuationsrate spiegelt einen funktionierenden Mietwohnungsmarkt wider. Sie beträgt knapp 7,5 Prozent. Demnach werden in Hamburg jährlich rund 53 000 Mietverhältnisse neu geschlossen. ←





„Wir sind dein Rückenwind“

Das Studentenwerk Schleswig-Holstein ist seit neuestem Mitglied im VNW. In den 20 Wohnheimen werden mehr als 3100 Plätze angeboten.



STUDENTENWERK SH

Wir sind dein Rückenwind

Kiel. 39 Prozent aller Studentinnen und Studenten in Schleswig-Holstein leben in einer Wohngemeinschaft. Trotzdem muss ein Student in Kiel im Monat im Durchschnitt rund 310 Euro für die Miete ausgeben. In Lübeck sind es sogar 329 Euro. Damit lebt man zwar in den beiden schleswig-holsteinischen Städten immer noch etwas günstiger als in Hamburg, wo es 373 Euro im Monat sind. Aber dennoch bilden die Kosten für das Wohnen für Studentinnen und Studenten einen erheblichen Ausgabenblock.

Da verwundert es nicht, dass auch das Studentenwerk Schleswig-Holstein auf dem Gebiet der Wohnungsvermittlung aktiv ist. Als Anbieter von bezahlbaren und hochschulnahen Wohnmöglichkeiten für die Studenten hat sich das Studentenwerk einen guten Namen gemacht. Derzeit betreibt es nach seinen eigenen Angaben in Schleswig-Holstein 20 Wohnheime. Die Situation für die Studentenschaft ist dennoch schwierig. Den 3143 Wohnheimplätzen standen im vergangenen Jahr 5114 Wohnheimanträge gegenüber. Mit anderen Worten: Mehr als ein Drittel der Bewerberinnen und Bewerber ging leer aus.

Mitgliedschaft ist eine Chance zum Benchmarking

„Da wir als Betreiber von zurzeit 20 Studierendenwohnheimen an fünf Hochschulstandorten in Schleswig-Holstein Teil der norddeutschen Wohnungswirtschaft sind, ist für uns eine Mitgliedschaft im VNW selbstverständlich“, sagt Susann Schrader. Gespannt sei man vor allem auf das vielseitige Bildungs- und Informations-

angebot sowie den Erfahrungsaustausch mit den anderen Mitgliedsunternehmen. „Darüber hinaus bietet uns die Mitgliedschaft die Chance zum Benchmarking“, sagt Schrader und fügt hinzu: „Wir können von anderen Unternehmen lernen, Verbesserungsmöglichkeiten erkennen und umsetzen.“

Studentenwohnheime betreibt das Studentenwerk in Kiel, Lübeck, Flensburg, Heide und Wedel. In drei Heimen gibt es internationale Tutoren, die selbst Auslandserfahrungen haben, in der Regel mehrere Sprachen sprechen und schon länger in Schleswig-Holstein leben. Sie sind Ansprechpersonen für alle internationalen Studierenden, die im Wohnheim wohnen, organisieren aber auch Veranstaltungen für alle Studierenden.

„Die Mitgliedsunternehmen des VNW sind es seit Jahrzehnten gewohnt, alle Bevölkerungsgruppen mit bezahlbaren Wohnungen zu versorgen“, sagt VNW-Direktor Andreas Breitner. „Auf engen Wohnungsmärkten haben es aber vor allem Menschen mit niedrigem Einkommen und Studenten nicht leicht. Letzterer nimmt sich das Studentenwerk Schleswig-Holstein an. Dessen Erfahrung gepaart mit dem wohnungswirtschaftlichen Know-how im VNW wird mehr studentisches Wohnen fördern und schaffen.“

Studentenwerk blickt auf eine fast 100-jährige Geschichte zurück

Das Studentenwerk Schleswig-Holstein blickt auf eine fast 100-jährige Geschichte zurück. Nach dem Ende des Ersten Weltkrieges war die wirtschaftliche Lage der Studenten und der Hochschullehrer so

schlecht, dass diese sich zu unabhängigen Selbsthilfegruppen und Notgemeinschaften zusammenschlossen. Daraus entwickelte sich in den Jahren 1921/22 die offizielle „Studentenhilfe“.

Auch nach dem Zweiten Weltkrieg war die Not unter den Studenten groß, sodass die Studentenwerke als Vereine oder als Stiftungen des öffentlichen Rechts ihre Arbeit wieder aufnehmen. In Schleswig-Holstein wurden Wohnheime und Mensen gebaut, eine ärztliche Betreuungsstelle und ein Kindergarten eingerichtet sowie eine allgemeine Studienförderung angeboten.

Anfang der 60er Jahre wurde das Studentenwerk in Kiel Vorbild für ganz Deutschland. Der sogenannte „Kieler Studentenhausplan“ strebte den Bau von Studentenhäusern an Hochschulen an, die als Mittelpunkt des studentischen Gemeinschaftslebens dienen sollten. Dort sollten nicht nur alle Fördereinrichtungen unter einem Dach vereint werden, sondern auch Fachräume für kulturelle Aktivitäten bereitgestellt werden.

Mitte der 1960er Jahre entstanden das Kieler Studentenhaus und der Sechseckbau, Herzstück der Abteilung „Kunst & Kultur“. Allerdings wurde das Kieler Modell später nur in wenigen Städten in umfassender Form verwirklicht.

Heute beschreibt sich das Studentenwerk Schleswig-Holstein als ein modernes Dienstleistungsunternehmen. Zur Betreuung der mehr als 55000 Studentinnen und Studenten an den verschiedenen Hochschulstandorten im Land beschäftigt das Studentenwerk fast 550 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ihr Slogan für die Studenten lautet: „Wir sind dein Rückenwind.“ ←

Offene Worte

Schleswig-Holsteins Ministerpräsident Daniel Günther war zu Gast beim „Wohnungswirtschaftlichen Frühstück“ in Kiel. VNW-Direktor Andreas Breitner forderte eine landeseigene Lösung bei der Grundsteuerreform und warnte davor, die Umlagefähigkeit der Grundsteuer abzuschaffen.



Kiel. Nach der Verabschiedung der Grundsteuerreform durch Bundestag und Bundesrat hat die norddeutsche Wohnungswirtschaft die Kieler Landesregierung aufgefordert, eine auf die Bedürfnisse des Landes zugeschnittene Reform der Grundsteuer umzusetzen.

„Schleswig-Holstein sollte die Möglichkeit einer Länderregelung nutzen“, sagte VNW-Direktor Andreas Breitner in Kiel beim traditionellen WoWi-Frühstück, an dem mehr als 40 Vorstände und Geschäftsführer von Wohnungsunternehmen sowie der Bürgermeister teilnahmen. „Die Voraussetzung für einen Kieler Weg ist da. Jetzt kann die Landesregierung ihn gehen. Wir würden ein Machtwort des Ministerpräsidenten gegenüber der Finanzminis-

terin begrüßen“, sagte Breitner in Anwesenheit von Schleswig-Holsteins Ministerpräsident Daniel Günther.

Der Ministerpräsident war Ehrengast der Veranstaltung im Kieler Yacht Club. Er machte in seiner Rede deutlich, dass man sich in der Kieler Regierungskoalition noch nicht über die Ausgestaltung der Grundsteuerreform einig sei. Man werde sehr genau prüfen, ob es eine landeseigene Lösung geben oder man das vom Bundesfinanzministerium vorgeschlagene Modell umsetzen werde. Zudem machte der Ministerpräsident deutlich, dass er die Gründung einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft, wie sie von der oppositionellen SPD gefordert wird, ablehne.



Breitner: Einheitliche Bundesregelung ist unsozial

Andreas Breitner sagte: „Die im VNW organisierten Wohnungsunternehmen halten die vom Bundesfinanzministerium favorisierte einheitliche Bundesregelung für unsozial, weil danach künftig ältere Wohngebäude mit niedrigen Mieten höher besteuert werden als neue Gebäude mit hohen Mieten. Menschen, die sich eine teurere Wohnung leisten können, werden so entlastet, während Haushalte mit geringem Einkommen mehr als früher zahlen müssen.“ Das könne in Zeiten steigender Mieten nicht das Ziel einer sozial gerechten Wohnungspolitik sein.

Bei der Bundesregelung werde die Höhe der Grundsteuer auf der Grundlage einer sogenannten durchschnittlichen Nettokaltmiete ermittelt, sagte der VNW-Direktor. „Diese Regelung benachteiligt Menschen, die in einer Wohnung leben, deren Miete unter der Durchschnittsmiete liegt.“ Hinzu komme, dass bei der Bundesregelung in die Berechnung der Höhe der Grundsteuer 75 Prozent des Bodenwerts eingehe. „Mit anderen Worten: je teurer die Wohngegend ist, desto höher ist die Grundsteuer. Haushalte mit geringem Einkommen werden sich künftig angesagte Stadtviertel nicht mehr leisten können.“

Die Wohnungswirtschaft unterstütze das sogenannte Flächen-Lage-Modell, das bei der Berechnung der Höhe der Grundsteuer hauptsächlich die Grundstücksgröße bzw. die Wohnfläche heranziehe, sagte Breitner weiter. „Zwar werden über den sogenannten Lagefaktor dabei auch die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. In der Gesamtberechnung der Grundsteuer spielt aber der Wert eines Grundstücks keine so große Rolle, so dass auch Wohnquartiere in besonders guten Lagen für Haushalte mit mittlerem oder geringem Einkommen bezahlbar bleiben.“

Umlagefähigkeit der Grundsteuer nicht antasten

VNW-Direktor Andreas Breitner warnte zugleich vor einem deutlichen Rückgang des Wohnungsbaus, sollte die Grundsteuer künftig allein von den Vermietern getragen werden müssen. „Allein den im VNW organisierten Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften stünden dann jedes Jahr rund 93 Millionen Euro weniger für den Bau und die Modernisierung von bezahlbaren Wohnungen zu Verfügung. Das bedeutet, dass jährlich bis zu 550 Wohnungen weniger errichtet werden können.“

Hintergrund sind Forderungen aus der Politik, die Umlagefähigkeit der Grundsteuer abzuschaffen. Bislang ist die Grundsteuer Bestandteil der sogenannten zweiten Miete. „Die Abschaffung der Umlagefähigkeit hätten Mieterinnen und Mieter auszubaden, weil sie länger als bisher auf eine Modernisierung ihrer Wohnung warten müssten, und jene, die eine bezahlbare Wohnung suchten. Weniger Wohnungsbau bedeutet, dass die Lage auf angespannten Wohnungsmärkten wie in Kiel, Lübeck, auf den Nordseeinseln und im Hamburger Speckgürtel kritisch bleiben wird.“

Hinzu kommt nach den Worten von VNW-Direktor Breitner, dass den Wohnungsunternehmen Finanzmittel für die ökologische Modernisierung ihrer Wohnungsbestände entzogen werden. „Auch Wohnungsunternehmen können den Euro nur einmal ausgeben. Wenn deren Geld künftig in die Staatskasse fließen würde, fehlte es bei den Investitionen für Nachhaltigkeit. Das betriebswirtschaftliche Einmaleins lässt sich durch Ideologie nicht überlisten.“ ←

Mit ein paar Klicks zur **Weiterbildung**

Der VNW gestaltet sein Bildungsangebot von Grund auf neu. Wer künftig ein Seminar, einen Lehrgang, einen Workshop oder eine Tagung des Verbandes besuchen will, kann sich ganz leicht über das Portal www.bildung.vnw.de anmelden.

Hamburg – Das Thema Digitalisierung spielt nicht nur in Seminaren, Workshops und Tagungen für unsere Mitgliedsunternehmen eine immer bedeutendere Rolle. Auch in unserer täglichen Verbandsarbeit nutzen wir die Chancen und Potenziale der Digitalisierung zur Verbesserung unserer Dienstleistungen.

Als ersten Meilenstein unserer digitalen Agenda möchten wir Ihnen unser neues VNW-Bildungsportal www.bildung.vnw.de vorstellen. Das Webportal bündelt erstmals alle Weiterbildungs- und Veranstaltungsangebote des VNWs komprimiert und tagesaktuell.

Ziel des Portals ist es, die Mitgliedsunternehmen und deren Mitarbeiter aktuell, übersichtlich und umfassend über Seminare, Lehrgänge, Workshops und Tagungen des VNW zu informieren und den Anmeldeprozess zu vereinfachen. Außerdem können Sie über das Bildungsportal auf die digitalen Lernangebote Webinare (in Kooperation mit der EBZ-Akademie) und Lernvideos (in Kooperation mit Trainstitute) unserer Partner zugreifen.

Ab sofort haben Sie die Möglichkeit, sich direkt aus dem Portal für Ihre Weiterbildung anzumelden – ganz ohne Papier und zusätzliche E-Mails. Das spart Zeit und Kosten und sorgt für eine bessere Prozessqualität. Um allen datenschutzrechtlichen Belangen gerecht zu werden, müssen Sie beim ersten Login eine kurze Registrierung durchführen. Bei weiteren Anmeldungen können Sie dann ganz bequem auf Ihre gespeicherten Daten zurückgreifen.

Wir werden Sie wie gewohnt mit unserem regelmäßigen Bildungsnewsletter über die anstehenden Seminare und Veranstaltungen informieren und dabei direkt auf das Portal verlinken. Selbstverständlich steht Ihnen Ihr VNW-Bildungsteam auch weiterhin bei Fragen oder Anregungen gern zur Verfügung.

Schauen Sie mal in das neue Portal www.bildung.vnw.de und verschaffen Sie sich einen Eindruck. Das Seminarangebot für das erste Halbjahr 2020 steht Ihnen dort bereits zur Verfügung. Weitere Veranstaltungen und Tagungen gibt es dann Anfang des kommenden Jahres. ←



Das VNW-Bildungsteam
Andreas Daferner, Kerstin Haase und Meike Osterchrist erreichen Sie per Telefon unter 040 52011 212 oder 52011229 und per E-Mail unter den Adressen haase@vnw.de bzw. osterchrist@vnw.de





Gemeinschaft ist der Grundriss unseres Lebens.

Wir genießen unsere Zeit zu zweit genauso wie das Zusammensein mit den Menschen um uns herum. Und so wie wir leben, wollen wir auch wohnen: bunt, aktiv und gemeinschaftlich.

Unser Vermieter fördert Gemeinschaft:

**VNW. Verband der
Vermieter mit Werten.**

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
www.vnw.de



vnw



Hilfe in schwierigen Zeiten

In der jüngst eröffneten Inklusions-Kita „Rapsi“ in Hamburg-Hamm werden schwer und chronisch kranke Kinder betreut.

VON FRAUKE MAASS

Hamburg. Nasser wirkt müde. Der zweieinhalb Jahre alte Junge spielt mit dem bunten Plastiktürmchen, kuschelt sich aber immer wieder an seine Mutter, während ihm seine großen dunklen Augen zufallen. Dann wieder scheint er neue Energie zu haben, nimmt sich einen Ball und rollt ihn hin und her, bis er seinen dunklen Schopf wieder auf das große, weiche orange Kissen neben ihm legt.

„Ich glaube, es ist Zeit. Er möchte ins Bett“, sagt seine Mutter, nimmt ihn liebevoll auf den Arm und trägt ihn in den Flur. Leise quengelnd lässt Nasser sich anziehen, Jacke, Schühchen, Mütze auf den Kopf. „Tschüss,“, ruft die Mutter, „bis morgen“. „Tschüss, Nasser!“ rufen die Erzieherinnen. Dann schließt sich hinter Nasser und seiner Mutter die Tür.

Eingewöhnungsphase in der neu eröffneten Kita Rapsi, wobei Rapsi für „Raum für aktivierende, pflegerische und spielerische Interaktion“ steht. Die Kita ist kein gewöhnlicher Kindergarten, sondern eine Inklusions-Tagesstätte. Sechs Kinder bis zum Alter von sechs Jahren sind zurzeit hier im Hamburger Dimpfelweg mit ihren Müttern, um sich stundenweise an die neue Umgebung, die noch fremden Erzieherinnen, die ungewohnten Tagesabläufe zu gewöhnen.

Es sind Kinder wie Nasser, die schwer krank sind, ein Herzleiden oder Krebs haben oder unter einer chronischen Erkrankung leiden und für die es aufgrund des hohen Betreuungsaufwands keinen Platz in einer normalen Kita gibt. Zwölf Kinder werden es voraussichtlich noch bis Dezember, die hier in einer der beiden kleinen, darauf spezialisierten Gruppen in ihrer Entwicklung auf dem Weg in die Inklusion gefördert werden.

Jedes Kind braucht seine eigene Zeit

„Jedes Kind braucht seine Zeit, um Vertrauen aufzubauen und um hier anzukommen“, berichtet Kita-Leiterin Julia Wilhelm. Vor allem aber Kinder, die durch ihre schwere Erkrankung schon viel mitgemacht und erlebt haben. Aber nicht nur die Kleinen sollen sich an die Kita gewöhnen, auch die Erzieherinnen benötigen ausreichend Zeit, um jedes einzelne Kind kennenzulernen. „Die Arbeit mit kranken Kindern erfordert vom ganzen Team besondere Sorgfalt und Aufmerksamkeit. Aus dem Grund kommen die Kinder nach und nach. So ist für jeden ausreichend Zeit vorhanden!“, sagt Julia Wilhelm.

Mittagszeit. Es ist ruhig in der Kita. Die erste kleine Kindergruppe, die sich eingewöhnen kann, ist schon zu Hause. Die Erzieherinnen versammeln sich zur Besprechung. Julia Wilhelm führt durch die Räume. 210 helle und kindgerecht eingerichtete Quadratmeter, große Fenster, die für Helligkeit sorgen und den Blick auf den begrünten Innenhof freigeben, ein großer Flur, zwei Gruppenräume, ein Therapieraum, eine Kuschel- und Schlafecke, bunte Spielsachen, die in den halbleeren Regalen warten, Kissen zum Ausruhen und Toben, eine kleine Küche, Büro, behinderten- und kindgerechte Toiletten.

Ideale Räumlichkeiten. Zufall? „Ja, das war wohl ein glücklicher Zufall. Denn es war nicht einfach, passende Räume in einem passenden Umfeld zu finden“, sagt Julia Wilhelm. Eineinhalb Jahre habe man gesucht, bis es geklappt habe. Am Ende war es eine Annonce, auf die Heiderose Killmer, Geschäftsführerin des Vereins Kinderlotse, Träger der Kita, geantwortet hat – und die alles ins Rollen brachte: Die HANSA Baugenossenschaft eG suchte neue Mieter für einen 210 Quadratmeter großen Bereich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses in Hamburg-Hamm mit separatem barrierefreien Eingang.

Ein Volltreffer für den Verein

Ein Volltreffer für den Verein, der seinen Hauptsitz im Universitätskrankenhaus Eppendorf hat und seit zwölf Jahren Familien, die ihr schwer krankes, chronisch krankes oder behindertes Kind zu Hause versorgen, berät und begleitet. Genau das hat man gesucht für die Kita, für die schon lange ein fertig ausgearbeitetes Konzept in der Schublade lag.

„Die Kita ist im Grunde eine konsequente Weiterführung unserer Hilfe für die betroffenen Familien und die erkrankten Kinder“, sagt Kerstin Graupner, Vorsitzende der Stiftung Kinderlotse, in die der Verein vor wenigen Monaten übergegangen ist. Denn gerade für Familien, die besondere Entlastung benötigen, gebe es bisher in Hamburg kaum Angebote. Im Mai 2018 konnten die Räume besichtigt werden, ein knappes Jahr später wurde der Mietvertrag unterschrieben.

Aber nicht nur die Kita-Betreiber sind glücklich über die Räume, auch die HANSA freut sich über die neuen Mieter. „Wir waren uns einig, dass die Räumlichkeiten im Dimpfelweg auf jeden Fall wieder an eine soziale Einrichtung vermietet werden sollten“, sagt Jana Kilian vom Vorstand der HANSA. Denn ihnen ginge es nicht nur um die Vermietung von Wohnraum, sondern auch um die Entwicklung von Quartieren und um ein damit verbundenes soziales Engagement.



Jana Kilian, HANSA Baugenossenschaft

Die HANSA Baugenossenschaft unterstützt das Projekt

„Wir waren von dem Konzept sofort angetan“, sagt Kilian, so dass der Verein Kinderlotse ohne Zögern den Zuschlag bekam. Beiden Seiten – Vermieter und Mieter – war bewusst, dass eine Menge Arbeit und hohe Kosten auf sie zukommen würden. Der Um- und Ausbau mit all den behördlichen Auflagen war ein langwieriger, aber erfolgreicher Prozess. „Die Kooperation zwischen uns als Bauherren und dem Kinderlotsen als Mieter war sehr gut. Wir konnten uns in allen Fragen, was den Ausbau und auch die Finanzierung angeht, verständigen!“, betont Jana Kilian. Kerstin Graupner kann dem nur zustimmen. „Wir sind sehr zufrieden mit der gesamten Entwicklung!“

34 Kinder können in der Kita Rapsi betreut werden. Wobei nicht alle krank sind. „Inklusionskindergarten bedeutet eine Mischung aus kranken und gesunden Kindern“, sagt Kita-Leiterin Julia Wilhelm. Angedacht ist ein Verhältnis von 60 Prozent kranken und 40 Prozent gesunden Kindern. Durch die Mischung ist nicht nur eine individuelle Betreuung der kranken Kinder durch das Team gewährleistet, sondern sie dient auch dem pädagogischen Konzept: Die einen sollen spielerisch und zwanglos von den anderen lernen. „Unser Ziel ist, dass sich die kranken Kinder am Ende so gut entwickelt haben, dass sie in eine normale Kita gehen können!“, sagt Leiterin Julia Wilhelm. ←

Adresse: **Stiftung Kinderlotse**, Gebäude N24,
Martinistraße 52, 20246 Hamburg.
Kita Rapsi, Dimpfelweg 13, 20537 Hamburg.
Informationen zur Arbeit und den Angeboten der
Stiftung Kinderlotse sowie zur Kita Rapsi unter
www.kinderlotse.org oder Telefon 040 741 053 540.

Namen und Nachrichten

Ein Zuhause für Inklusion

Hamburg – In der Mitte von Altona finden zahlreiche inklusive Wohnkonzepte künftig ein Zuhause. In die 157 Wohnungen, die im Block Ib.03 des neuen Quartiers entstehen und von denen 132 öffentlich werden, sollen Menschen mit unterschiedlichen kulturellen Hintergründen einziehen, ebenso wie Menschen mit und ohne körperliche Beeinträchtigung sowie mit oder ohne Assistenzbedarf. In den Gewerbeflächen werden ebenfalls verschiedene Inklusionsprojekte umgesetzt. Bauherren sind die Eigentümer-Baugemeinschaft Gleis 4A sowie drei Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften: die Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba), die Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG und die KAIFU-NORLAND eG. Am 20. November 2019 feierten sie gemeinsam mit den künftigen Bewohnern sowie Hamburgs Stadtentwicklungssenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt Richtfest.



„Wir befinden uns hier in dem vielleicht ‚inklusivesten‘ Baublock inmitten des inklusiven neuen Quartiers „Mitte Altona“, sagte Senatorin Stapelfeldt. Baubeginn für das Neubauprojekt, das südlich des Parks in der Mitte von Altona liegt, war im Sommer vergangenen Jahres. Die ersten Mieterinnen und Mieter werden Ende 2020 einziehen können.



Jannik Bohn aus Hamburg ist Azubi des Jahres

Berlin – Der 22-jährige Jannik Bohn aus Hamburg ist in Berlin auf dem GdW-Verbandstag als „Azubi des Jahres“ ausgezeichnet worden. Der junge Mann, der im Frühjahr bei der Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann abgeschlossen hat, verwaltet bei seinem Ausbildungsunternehmen inzwischen 800 Wohnungen. „Das ist eine interessante Herausforderung, aber ich mag es, mich solchen Aufgaben zu stellen“, sagt Jannik Bohn. Außerdem habe er viel Spaß bei seiner Arbeit. „Und einen Job ohne Spaß würde ich nicht machen.“ Seine Verbundenheit mit der Wohnungswirtschaft liegt im Übrigen in der Familie. „Schon mein Großvater hat sich in einer Genossenschaft engagiert.“ Da habe es nahegelegen, dass er bei einer Baugenossenschaft arbeiten wolle, sagt der 22-Jährige, der inzwischen berufsbegleitend an der EBZ-Akademie studiert. Dr. Hardy Heymann, Vorstand der Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG, zeigte sich stolz über die Auszeichnung „seines“ Auszubildenden. „Wir bilden regelmäßig aus, was heute in anderen Branchen ja nicht selbstverständlich ist.“ Die Würdigung belege zudem, dass die genossenschaftliche Wohnungswirtschaft eine Branche sei, die jungen Menschen nicht nur eine sichere berufliche Perspektive biete, sondern auch den Werten junger Menschen wie Solidarität und Gemeinwohl entspreche.

Hände weg von der Umlagefähigkeit der Grundsteuer

Hamburg – Die norddeutsche Wohnungswirtschaft hat vor einem deutlichen Rückgang des Wohnungsbaus gewarnt, sollte die Grundsteuer künftig allein von den Vermietern getragen werden. „Allein den im VNW organisierten Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften stünden dann jedes Jahr rund eine halbe Milliarde Euro weniger für den Bau und die Modernisierung von bezahlbaren Wohnungen zur Verfügung“, sagte VNW-Direktor Andreas Breitner. „Wir könnten rund 1 600 Neubauwohnungen weniger errichten.“ Hintergrund sind Forderungen aus der Politik, im Zuge der Grundsteuerreform die Umlagefähigkeit der Grundsteuer abzuschaffen. „Den Wohnungsunternehmen würden erheblich Finanzmittel entzogen“, sagte Breitner weiter. „In Mecklenburg-Vorpommern könnten die Unternehmen rund 122 Millionen Euro weniger investieren. In Schleswig-Holstein wären es rund 93 Millionen Euro und in Hamburg etwa 287 Millionen Euro.“ Vor allem der Bau bezahlbaren Wohnraums würde leiden. Zudem würden den Wohnungsunternehmen Finanzmittel für die ökologische Modernisierung ihrer Wohnungsbestände entzogen. „Auch Wohnungsunternehmen können den Euro nur einmal ausgeben. Wenn deren Geld künftig in die Staatskasse fließen würde, fehlte es bei den Investitionen für Nachhaltigkeit und gegen den Klimawandel. Das betriebswirtschaftliche Einmaleins lässt sich durch Ideologie nicht überlisten.“ Breitner zufolge haben die VNW-Unternehmen im vergangenen Jahr rund 1,3 Milliarden Euro für den Neubau und die Modernisierung von bezahlbaren Wohnungen ausgegeben. Insgesamt errichteten sie rund 4 000 Wohnungen.



Auszeichnung für „Zu Hause in Ostholstein“ in Scharbeutz

Scharbeutz – Die WObAU – Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein mbH und die Architekten Roden & Kuhfeldt Partnerschaft wurden jetzt in der Kategorie „Generationswohnen“ für das Wohnprojekt „Zu Hause in Ostholstein“ in Scharbeutz mit dem „Award deutscher Wohnungsbau 2019“ ausgezeichnet. Geschäftsführer Fabian Weist bekam in München die Auszeichnung aus den Händen von Barbara Schöneberger überreicht. Das Unternehmen hatte auf einem früheren Sportplatz der Kommune eine Wohnsiedlung mit 35 unterschiedlich großen Wohnungen, 18 Reihenhäusern und einer Gästewohnung errichtet. Aufgrund der finanziellen Förderung durch Scharbeutz werden 20 Prozent der Wohneinheiten zu einem Mietzins von sechs Euro pro Quadratmeter vermietet. Sie stehen damit jenen Mieterinnen und Mietern zur Verfügung, die sich üblicherweise in dieser Urlaubsgegend keine Wohnung leisten können. Interessant sind die Wohnungen auch für ältere Menschen. Alle Wohnungen kann man über einen Aufzug erreichen. Breitere Türen ohne hinderliche Schwellen und bodengleiche Duscbäder sorgen ebenfalls für Barrierearmut. Besonders großen Wert legte man auf die Außenanlagen: eine große Terrasse mit Blick auf eine Teichanlage sowie einen Innenhof, der zum Verweilen einlädt.



Unternehmertum und soziale Verantwortung – das geht

Kiel – Carolin Poprawa, Vorstand und Mitgründerin der Musterknaben eG gehört zu jenen Unternehmensführerinnen und Unternehmensführern, die in diesem Jahr von Focus Business um ihren besten „Business-Tipp“ gebeten wurden und deren Unternehmen zu den derzeit 500 deutschen Wachstumschampions gehören. Leitmotiv ihres Handelns sei die Möglichkeit, „sowohl unternehmerisch zu handeln als auch soziale Verantwortung zu tragen“,

schreibt Carolin Poprawa. Fast alle ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter seien zugleich Mitglieder der Genossenschaft. „Sie sind am Unternehmenserfolg beteiligt und tragen als stimmberechtigte Mitglieder Mitverantwortung für das Unternehmen.“ Das Thema Partizipation ziehe sich wie ein roter Faden durch ihr Leben, schreibt Carolin Poprawa weiter. Deshalb sei von Anfang an klar gewesen, „dass ich ein Unternehmen nur mit Gleichgesinnten und als Genossenschaft gründen wollte“. Nachhaltigkeit und Ökologie bestimmten das Handeln in den zentralen Unternehmensaufgaben Abfall-, Energie- und Facility-Management. Es geht am Ende um die Einsparung von Energie und Müll, und die Mieterinnen und Mieter werden durch geringere Betriebs- und Heizkosten am Erfolg der Einsparungen beteiligt.

Atempause für Mieter – Neuvertragspreise stagnieren

Hamburg – Nach Jahren kräftig steigender Mieten in vielen Städten verzeichnen Experten Anzeichen einer Beruhigung am Immobilienmarkt. Im dritten Quartal stagnierten die Neuvertragsmieten im Bundesdurchschnitt, teilte der Immobilienspezialist F+B mit. Gemessen am zweiten Quartal habe es in einigen der 50 teuersten Städte Deutschlands gar Rückgänge gegeben. Vermieter seien wegen der Regulierung der Wohnungsmärkte vorsichtiger,

meinen die Forscher. Bei den Kaufpreisen etwa für Eigentumswohnungen sieht F+B hingegen keine Entspannung. Die Daten legten eine allmähliche Marktberuhigung nahe, erklärte F+B-Geschäftsführer Bernd Leutner. Ein Grund sei die zunehmende Regulierung des Wohnungsmarktes etwa in der Hauptstadt. „Vermieter agieren bei neuen Verträgen angesichts der politischen Großwetterlage zurückhaltender.“ Zudem wirke die verschärfte Mietpreisbremse. Seit Januar müssen Vermieter die Konditionen alter Mieter offenlegen und bei überhöhten Mieten auch Geld zurückzahlen. Neuvertragsmieten bilden nur

einen kleinen Teil des Immobilienmarktes ab, signalisieren aber die Richtung. Auch lässt sich die Stagnation von Juli bis September schwer als Ausreißer bezeichnen, da F+B schon das dritte Quartal in Folge eine Stabilisierung der Mieten beobachtet. Zu Jahresbeginn waren die Mieten in neuen Verträgen gemessen am Vorquartal erstmals seit 2005 leicht gefallen, im zweiten Quartal wuchsen die Mieten im Schnitt ebenfalls nicht. Eine ähnliche Entwicklung beobachtet der Immobilienspezialist Empirica: Ihm zufolge steigen die Mieten in Metropolen immer langsamer, in manchen deute sich eine Stagnation an. (dpa)

BDA-Auszeichnung für vier VNW-Unternehmen

Lübeck – Vier VNW-Unternehmen sind in Lübeck vom Bund deutscher Architekten für ihr Projekt „Ensemble Ansharpark“ in Kiel ausgezeichnet worden. Die Baugenossenschaft Mittelholstein eG, Bündelsdorf, das Gemeinnützige Wohnungsunternehmen Eckernförde eG, die Wankendorfer Baugenossenschaft für S-H eG, Kiel und die WOGÉ Wohnungsgenossenschaft Kiel eG erhielten die „Auszeichnung“ vor 180 geladenen Gästen bei der feierlichen Preisverleihung in den Media Docks in Lübeck. Insgesamt hatten 34 Architekturbüros 50 Projekte in Schleswig-Holstein zur Beurteilung eingereicht.



Spenden in Höhe von über 100 000 Euro für DESWOS

Berlin – In diesem Jahr feiert der gemeinnützige Verein der Wohnungswirtschaft DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. seinen 50. Geburtstag. Als zentraler Auftrag der DESWOS gilt bis heute: menschenwürdigen Wohnraum schaffen und die wirtschaftliche Existenz Not leidender Menschen sichern. Am Tag der Wohnungswirtschaft wurden mehr als 100 000 Euro für die Entwicklungszusammenarbeit gespendet. Mit dem Geld werden in diesem Jahr unter anderem die drei Jubiläumsprojekte der DESWOS in Afrika, Asien oder La-

teinamerika unterstützt. In Ecuador fließen die Spenden in die Dorfentwicklung von drei Gemeinden im Kanton Guano und in Indien in ein Siedlungsprojekt für die Nari-kuravars. In Malawi wird mit den Spenden der Bau von Trockentoiletten gefördert und Aufklärungsveranstaltungen zu Hygiene werden finanziert.

Wer spenden will, wende sich bitte an **Alma Winkler, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Telefon: 0221 5 79 89-37 oder E-Mail: alma.winkler@deswos.de.**

NEUE LÜBECKER feiert Richtfest in Travemünde

Lübeck – Die NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG hat in Travemünde (Reling/Am Heck) Richtfest für 49 Wohnungen gefeiert. Begonnen hatten die Arbeiten im September vergangenen Jahres. Die ersten Mieterinnen und Mieter sollen im Herbst 2020 einziehen können. Neben den Wohnungen werden 42 Tiefgaragen- und 6 Pkw-Stellplätze entstehen. Die Investitionen summieren sich auf 13,7 Millionen Euro. Die Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen sind zwischen 58 und 109 Quadratmetern groß und hochwertig ausgestattet. Alle Wohnungen haben eine Einbauküche, eine (Dach-)Terrasse oder einen Balkon. Die neun Wohnhäuser, die ursprünglich an diesem Ort standen, stammten aus den 50er Jahren, wiesen erhebliche Mängel bezüglich des energetischen Zu-



standes und des Schallschutzes auf und konnten auch deshalb nicht zu einem sinnvollen Preis saniert werden. Daher war ein Abbruch der Gebäude unausweichlich. „Die Häuser sind fußläufig mit der Promenade und der Ostsee verbunden“, sagt Dr. Uwe Heimbürge, technischer Vorstand

der Genossenschaft. Zudem existiere eine gute Autobahn- und Zuganbindung an Lübeck und Hamburg. Die Kaltmieten pro Quadratmeter beginnen bei 533 Euro für eine Zwei-Zimmer-Wohnung, die 58,57 Quadratmeter groß ist.



OPUS 84 – Mehrgenerationengemeinschaft in der HafenCity

Hamburg – Am nördlichen Ufer des Baakenhafens, des größten Hafenbeckens der HafenCity, wird auf rund 27.500 Quadratmetern Geschossfläche ein gemischter Stadtblock entstehen: „Opus 84“ vereint vielfältige Wohnangebote mit Flächen für Co-Working, Musik und Sport sowie mit hochwertigen kulturellen und kulinarischen Angeboten für die Nachbarschaft und über diese hinaus. Die Bauherren sind die Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG und die Patrizia AG. Der hochbauliche Realisierungswettbewerb wurde jetzt entschieden. Die Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG wird in Zusammenarbeit mit der Baugemeinschaft AMI-GO* ein Projekt im Sinne einer Mehrgenerationengemeinschaft

umsetzen. Mit der „QuarterPipe“ erhält die Baugemeinschaft nicht nur einen Gemeinschaftsraum für ihre gemeinschaftlichen Aktivitäten, sie stellt diesen auch der Nachbarschaft und der Öffentlichkeit zum Skaten sowie für Kulturveranstaltungen zur Verfügung. „Dem Team von bof architekten ist es am besten gelungen, die unterschiedlichen Anforderungen an die gemeinschaftlichen Möglichkeiten des Zusammenlebens mit dem Wunsch, auch Privatheit leben zu können, in Einklang zu bringen“, sagt Sönke Selk, Vorstand der Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG. Darüber hinaus böten die Grundrisse den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern ein hohes Maß an Flexibilität.



Die SAGA zieht in Mümmelmannsberg Bilanz

Hamburg – Rund acht Jahre nachdem die SAGA Unternehmensgruppe erstmals ihren „Masterplan Mümmelmannsberg“ präsentiert hat, hat das Unternehmen jetzt Bilanz gezogen. Teil des umfassenden Konzeptes sind Modernisierungsstrategien für die Bestände und Außenanlagen, ein nachhaltiges Energiekonzept sowie eine verbesserte aktive und soziale Stadtteilarbeit. In den Quartieren sei die Aufwertung mit der energetischen Gebäudemodernisierung in weiten Teilen abgeschlossen, erklärte das Unternehmen. Dazu gehörten Fassadendämmung, neue Fenster sowie die Überarbeitung der Eingangsbereiche und Treppenhäuser. Die Quartiersmitte besteht aus drei Wohntürmen mit rund 260 Wohnungen, einer Gewerbezeile und einem Einkaufszentrum. Die Vollmodernisierung der Wohntürme sei abgeschlossen, so das Un-

ternehmen. Jetzt werde ein neues Einkaufszentrum mit Einzelhandel und Gewerbe errichtet. Das energetische Konzept sei in weiten Teilen umgesetzt, so das Unternehmen weiter. Die Nahwärme wird in Mümmelmannsberg mithilfe von zwei energieeffizienten Blockheizkraftwerken und drei Brennwertheizkesseln erzeugt. Bei der Neugestaltung der Außenanlagen lag der Schwerpunkt auf der Nutzung der Innenhöfe als Aufenthaltsbereiche. „Als überzeugter Quartiersentwickler gehört eine nachhaltige und integrierte Stadtteilentwicklung zu unserem Selbstverständnis“, sagt Wilfried Wendel, Vorstand der SAGA Unternehmensgruppe. Dafür stehe der „Masterplan Mümmelmannsberg“, bei dem es darum gehe, Hamburgs größte Großwohnsiedlung behutsam weiterzuentwickeln.

Hamburgs Stadteingang Elbbrücken: Öffentliche Beteiligung noch bis 16. Dezember möglich

Hamburg – Drei Planungsteams haben Ideen und Visionen für den Stadtraum von der nördlichen Veddel bis nach Hammerbrook entwickelt. Auf einer Stadtwerkstatt wurden die Entwürfe vorgestellt und diskutiert. Eine Online-Beteiligung zu den Ergebnissen des städtebaulichen Testplanungsverfahrens ist im Internet bis 16. Dezember auf www.billebogen.de möglich. Neben dem Kernareal im Billebogen umfasst das Planungsgebiet die nördliche Veddel, das Gebiet „Am Haken“ in Rothenburgsort sowie Bereiche der südlichen Amsinckstraße an der Grenze zu Hammerbrook. Zu den Aufgaben gehört unter anderem, den Bereich rund um die denkmalgeschützten Zollhallen am Veddeler Marktplatz neu zu konzeptionieren, das für den heutigen Verkehrsbedarf überdimensionierte Autobahnkleeblatt zwischen der Billhorner Brücken-



straße und dem Billhorner Röhrendamm umzubauen sowie nach einem Standort für eine Veranstaltungshalle für rund 8000 Zuschauer („Elbdome“) zu suchen. Zudem ist ein schlüssiges Leitbild für den Landschaftsraum gefragt, um die „grünen und blauen“

Freiräume entlang Bille und Elbe besser erlebbar zu machen. Auf der Grundlage der Entwürfe und der öffentlichen Diskussion wird bis Mitte des kommenden Jahres 2020 ein Leitkonzept für die Planungen zum Stadteingang Elbbrücken erarbeitet.

Große Mehrheit von Experten hält Neugründung von Landeswohnungsbaugesellschaft für nutzlos

Kiel – Die Gründung einer schleswig-holsteinischen Landeswohnungsbaugesellschaft ist nach Ansicht der norddeutschen Wohnungswirtschaft kein geeigneter Weg, mehr bezahlbaren Wohnraum im Land zu schaffen. Das ergab eine Umfrage unter den Geschäftsführern und Vorständen der 80 schleswig-holsteinischen VNW-Wohnungsunternehmen, die 140 000 Wohnungen vermieten. Mehr als zwei Drittel der wohnungswirtschaftlichen Experten halten demnach die Neugründung einer schleswig-holsteinischen Wohnungsbaugesellschaft für nutzlos. Die oppositionelle SPD-Landtagsfraktion hatte die Gründung einer entsprechenden Gesellschaft vorgeschlagen. „Wir sind uns darin einig, dass der Bau bezahlbarer Wohnungen intensiviert werden muss“, sagt Andreas Breiter, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW). „Allerdings gibt es im Lande ausreichend Unternehmen, die für das bezahlbare Wohnen

stehen. Im vergangenen Jahr investierten diese Unternehmen 203 Millionen Euro in den Bau von Wohnungen. 1 243 Wohnungen wurden an die Mieterinnen und Mieter übergeben. Das Land sollte weiter auf Vermieter mit Werten statt auf staatliche Eingriffe setzen.“ Schleswig-Holstein hatte im Jahr 2003 die landeseigene Ent-

wicklungsgesellschaft mit ihren 20 000 Wohnungen veräußert. „Wenn möglich, macht es Sinn, begangene Fehler zu korrigieren. In Schleswig-Holstein aber haben 16 Jahre nach dem Verkauf der LEG längst sozial verantwortliche Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften die Lücken geschlossen.“

Ist die Gründung einer Landeswohnungsbaugesellschaft ein geeigneter Weg, mehr bezahlbaren Wohnraum in Schleswig-Holstein zu schaffen?



67,3 Prozent

Nein

26,5 Prozent

Ja

6,1 Prozent

Keinen Einfluss

Die wichtigsten Termine in den kommenden Monaten

15./16.
JAN 20

**ATLANTIC GRAND HOTEL,
LÜBECK-TRAVEMÜNDE**
ManagementForum

21.
JAN 20

RATHAUS HAMBURG
Senatsempfang zum
120-jährigen VNW-Jubiläum

28.
JAN 20

**2. NORDDEUTSCHER
BETRIEBSKOSTENTAG**
Lübeck

25.
FEB 20

EMPIRE RIVERSIDE, HAMBURG
Fachtagung Digitalisierung

25./26.
MÄRZ 20

GENOSSENSCHAFTSTAG
Lübeck

21.-23.
SEP 20

VNW-ARBEITSTAGUNG
Rostock-Warnemünde, Hohe Düne

Bildnachweise

Titel: Bertold Fabricius/VNW; S.1: Bertold Fabricius/VNW; S.2: dpa/Xinhua; S.4-14: Bertold Fabricius; Lena Fritschle; S.15: Schiffszimmerergenos-
senschaft; S. 16: VNW; S. 17: Bertold Fabricius; S.18/19: IBA Hamburg, S., 20/21: IBA Hamburg; S.22: Baugenossenschaft Mittelholstein eG; S.24:
CRES (Grafik); S.24/25: Axel Heimken/dpa; S. 26 Timo Wilke/Studentenwerk SH; S. 27: Studentenwerk SH; S. 28/29: Bertold Fabrtricius/VNW; S.
30: Bertold Fabricius/VNW; S. 31: Agentur Boy; S. 32: Frauke Maaß; S. 33: Bertold Fabricius/VNW; S. 34: Ulrich Mertens, Atelier für Kunst und
Fotografie; Ivo Kamenov/GdW; S35: Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein mbH, VNW; S. 36: Bernd Perlbach, DESWOS; S. 37: Sachverständi-
genkontor Möller, bof architekten, bücking, ostrop und flemming partnerschaft mbb, Hamburg; S. 38: WES Landschaftsarchitekten; S. 39: E2A
Architekten mit Hager Partner AG, VNW; S. 42, 43, 45: Axel Born; S. 44: Arne Herbote; S. 46: Adobe Stock/fotomek; S. 50: Adobe Stock/aterrom;
S. 62: VNW; S. 66: vdW; S. 68: Steven Haberland; S.70: Adobe Stock/vegefox; S. 74: Volksheimstätte; S. 76/77: Adobe Stock/Cifotart



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.

100 Jahre
bauhaus

Blick auf die berühmte Ecke

bauhaus an der leine

Anmerkungen zur Architektur des
Fagus-Werks in Alfeld (Leine)

VON ARNE HERBOTE

Dr.-Ing. des. Arne Herbote ist Architekt und wissenschaftlicher Mitarbeiter an der TU Braunschweig, wo er die Sammlung Architektur und Ingenieurbau betreut.

Bauhaus-Architektur ist in der niedersächsischen Industriestadt Alfeld an der Leine in vergleichsweise großem Umfang vorhanden. Selbstverständlich dürfen die frühen Bauphasen des Fagus-Werks, das nach Plänen der Architekten Walter Gropius und Adolf Meyer bereits ab 1911 entstand und vor dem Ersten Weltkrieg in seinen wesentlichen Teilen fertiggestellt war, nur als wichtige Vorläufer von Bauhaus-Architektur gelten. Diese wegweisende und mittlerweile als Welterbe geadelte Industriearchitektur mit ihren gläsernen Ecken war eine von mehreren Voraussetzungen dafür, dass Walter Gropius 1919 in Weimar das Staatliche Bauhaus ins Leben rufen konnte, hatte ihm doch sein baukünstlerischer Geniestreich der Fagus-Fassade in jungen Jahren Anerkennung als avantgardistischer Architekt verschafft. Vom Kriegsdienst heimgekehrt und bald mit neuer Funktion als Bauhausdirektor ausgestattet, setzte Gropius sein Schaffen in der Region um Alfeld erfolgreich fort.

**Haupteingang
zum Vestibül**



Blick auf Kantine und ehemaligen Maschinensaal(rechts) sowie auf das ehemalige Spänehaus und heutige UNESCO-Besucherzentrum



Treppenhaus Hauptgebäude

Konnte das Architekturbüro Gropius in der unmittelbaren Nachkriegszeit nur einige ergänzende Gestaltungen wie Schriftzüge, Geländer und Innenausbauten an bestehenden Bauwerken des Fagus-Werks planen und realisieren, so verbesserte sich die Auftragslage um 1922/23: Die Schuhleistenfabrik Fagus-Werk, deren Inhaber Carl und Karl Benscheidt als Privatpersonen und weitere Industriebetriebe aus Alfeld, Freden und Kirchbrak erteilten dem Büro

Gropius, den Werkstätten des Staatlichen Bauhauses und einzelnen Künstlern aus dem Bauhaus-Umfeld eine Reihe von Aufträgen. In den Zwanzigerjahren entstand so ein vielfältiges Werk, das von Druckgrafik, Leuchten und Möbeln bis zu umfassenden Raumgestaltungen und kompletten Bauwerken reicht. Einige sehenswerte Bestandteile hiervon sind erhalten und heute Teil der südniedersächsischen Denkmal- und Museumslandschaft. Im Bauhaus-

Jubiläumjahr strahlt das Welterbe Fagus hierin hell und kraftvoll, manch' anderes schläft in teils unmittelbarer Nachbarschaft (noch?) einen tiefen Dornröschenschlaf.

Wie kam es zu dieser Häufung von Bauhaus-Werken? Ausgangspunkt von Walter Gropius' Alfelder Tätigkeit waren seine Schwester Manon und deren Ehemann Max Burchard gewesen, der als Königlicher Landrat des Kreises Alfeld fungierte und der 1910/11 die Verbin-

Abb. 1
Original Türklinke, entworfen von
Walter Gropius im Fagus-Werk



dung zwischen seinem Schwager und dem Schuhleistenfabrikanten Carl Benscheidt herstellte. Burchard hatte ihm auch zu weiteren Aufträgen – darunter der Bau von Wohnhäusern und der Entwurf eines Krankenhauses – verholfen, sodass sich der Berliner Architekt Gropius bereits vor dem Ersten Weltkrieg in Stadt und Region Alfeld einen Namen gemacht hatte. Dass Burchard infolge der Revolution sein Amt an einen republikanischen Nachfolger verlor, tat der Sache keinen Abbruch, da Benscheidt von seinem Architekten begeistert war. Er hatte sehr wohl verstanden, dass seit 1911 eine sehr besondere Fabrikarchitektur entstanden war. Sein Sohn Karl und er entschieden sich bewusst für die Fortsetzung der Zusammenarbeit und liebten sich vom Bauhausdirektor und seinem wechselnd zusammengesetzten Team innen- und außenräumlich das Industriensemble weiter ausstatten und abrunden. In diesen Jahren ist Gropius, wie der Juniorchef 1922 in einem Brief an den Grafiker Johannes Molzahn formuliert, „in allen Fragen des Geschmacks die Autorität, ganz besonders dann, wenn es sich um etwas handelt, was mit unseren Bauten in Verbindung steht“.

Um die intensiven Beziehungen zwischen Weimar und Alfeld zu veranschaulichen, sei hier zunächst das Jahr 1923 betrachtet, in dem bereits im Vorjahr begonnene Projekte fortgesetzt werden und neue entstehen: Im Fagus-Werk erfolgte die Aus- und Umgestaltung der Büro- etage mit Möbeln, die unter anderem der Bauhaus-Geselle Erich Brendel entworfen hatte. Die Türen erhielten eine frühe Versi-

„in diesen jahren ist gropius, wie der juniorchef 1922 in einem brief an den grafiker johannes molzahn formuliert, 'in allen fragen des geschmacks die autorität...'“

on des Gropius-Drückers (Abb. 1), an der Ausmalung an Wänden und Decken wirkten Bauhaus-Studenten mit. Zahlreiche Elemente dieser Raumgestaltung sind bis in die Gegenwart erhalten.

In Blickweite der Fabrik statteten 1923 unter anderem Hinnerk Scheper, Bauhaus-Absolvent und späterer Leiter der Wandmalereiabteilung am Dessauer Bauhaus, und der Gropius-Mitarbeiter Ernst Neufert eine Werkswohnung aus. Im Wohnhaus von Karl Benscheidt jun. begann die vom Büro Gropius konzipierte Neugestaltung mit der Ausstattung der Küche, deren Möbel sich erhalten haben und die heute in den Ausstellungsräumen des Fagus-Werks zu besichtigen sind.

Für die Schuhleistenfabrik bearbeitete das Entwurfsteam um Walter Gropius 1923 Erweiterungsbauten: Aus der ersten Bauphase von 1911/12 stammende Nebengebäude sollten wesentlich vergrößert und dabei gestalterisch aktualisiert werden. Die an die späteren Bauhaus-Bauten in Dessau erinnernden Entwürfe für die Stanzmesserabteilung sind zahl- und

variantenreich, wurden aber nie umgesetzt. Für das Spänehaus wurde eine Vergrößerung mit angegliedertem Kohlenbunker konzipiert. Dieser bis 1925 ausgeführte Bau, welcher heute das Besucherzentrum der Welterbestätte beherbergt, komplettierte das Fagus-Ensemble auf der Bahnseite. An den Fassaden setzt sich – wie auch beim daneben befindlichen, 1922 fertiggestellten Haus der Gleiswaage – das an allen Fagus-Architekturen verwendete ledergelbe Verblendmauerwerk über dunkelrotem Sockel fort. Doch während das Haus der Gleiswaage noch weitgehend in seinen Detaillierungen der Verglasung und des Dachs den Vorkriegsbauten folgt, treten am Spänehaus und am Kohlenbunker in Form von Betonstützen, Fensterbändern und einer weit auskragenden Betonscheibe als Bedachung neue Baustoffe und Gestaltungselemente hinzu. Auch am kurze Zeit später errichteten Pförtnerhaus sind solche Elemente der jüngeren, aus der Bauhaus-Zeit stammenden Bestandteile des Fagus-Ensembles zu finden. Hier ist das Fagus-Werk Bauhaus-Architektur.

Neben diesen Wohn- und Industriebauten für die Unternehmerfamilie Benschmidt waren Mitte der Zwanziger Jahre weitere Projekte des Büros Gropius für die Region in Arbeit, sodass sich hier ein Schwerpunkt der Büro-Tätigkeit ergab. Für die Betreuung dieser Bauvorhaben entsandte Walter Gropius seinen Mitarbeiter Ernst Neufert, der dafür zeitweise in Alfeld ansässig war. Zu seinen Aufgaben zählten unter anderem die örtliche Bauleitung, die Kommunikation mit Bauherr und Behörden, Entwurfs- und Ausführungsplanung sowie die Betreuung von Fotografen. Ferner entstanden ein Erweiterungsbau der Hannoverschen Papierfabriken AG in Alfeld und die Fabrik August Müller & Co. im wenige Kilometer westlich gelegenen Kirchbrak sowie nicht mehr existente Möbel und Raumgestaltungen für die Deutsche Spiegelglas AG im südlichen Nachbarort Freden (Leine). Des Weiteren wurde zwischen 1922 und 1924, unmittelbar am Alfelder Bahnhof gelegen, ein Lagerhaus der Landmaschinenfabrik Gebr. Kappe & Co. nach Entwurf des Büros Gropius errichtet. Dieser bis zu sechs Stockwerke aufragende Zweckbau nahm im Kontext des lokalen Gebäudebestands damals durch seine neuartige Stahlbetonkonstruktion eine Sonderstellung ein. Zwar verlor die kubische Baukörperkomposition aus zwei Kopfbauten und dazwischenliegenden dem Riegel später einen Teil ihrer architek-

tonischen Wirkung durch ergänzende Anbauten. Doch noch heute ist das Bauwerk ein eindrucksvolles Zeugnis rationalen und ästhetisch anspruchsvollen Industriebaus der Zwanziger Jahre. Die aus liegenden rechteckigen Elementen zusammengesetzten großen Verglasungen sorgen in den Etagen des Lagerhauses für gute Belichtung. Leichte Vor- und Rücksprünge, das Raster der Betonstützen und die Fensteröffnungen gliedern die ansonsten schlichten Fassaden. Augenscheinlich hat sich an diesem Desiderat vertiefender Forschung umfangreich Originalsubstanz erhalten.

Als Bauhausdirektor trat Walter Gropius 1923 vor dem Alfelder Volksbildungsverein und im Industrieverein der Stadt mit Vorträgen auf. Vater und Sohn Benschmidt förderten ihn und einige seiner Mitstreiter als Auftraggeber und Mäzene. Für die Familie Benschmidt und ihr Alfelder Umfeld öffnete sich das Tor zu Architekten und Künstlern der Avantgarde in Weimar, Dessau und darüber hinaus. Von besonderer Intensität waren Austausch und Zusammenarbeit Mitte der Zwanzigerjahre in einer Phase, in der Gropius das Bauhaus unter der Parole „Kunst und Technik – eine neue Einheit“ neu ausrichtete und seine Avantgarde-Institution sich intensiv mit industriellen Produktionsweisen auseinandersetzte.

Die Benschidts steuerten 1923 für das Musterhaus Am Horn in Weimar einen

namhaften Betrag bei und nahmen an Aktivitäten des Bauhauses Anteil. Beispielsweise waren beide Mitglieder im Kreis der Freunde des Bauhauses und kamen 1926 zur Eröffnung des Bauhausgebäudes nach Dessau. Geschäftsdrucksachen des Fagus-Werks wurden wiederholt im Bauhaus gedruckt. Herbert Bayer, Leiter der Druckwerkstatt des Dessauer Bauhauses, gestaltete Besuchskarten, Annoncen und Prospekte. Auch als Carl Benschmidt sich ab 1923 mit Projekten für ein eigenes Wohnhaus befasste, lieferte das Büro Gropius Entwürfe, die teils große Ähnlichkeiten mit dem zeitgleich in Planung befindlichen Dessauer Direktorenhaus hatten, aber nicht zur Ausführung kamen. Später, nachdem Benschmidt seine Zusammenarbeit mit Gropius weitgehend beendet hatte, war es dann Ernst Neufert, dem er die Umgestaltung einer Villa zu seinem eigenen Wohnhaus anvertraute. Neufert unterzog die vielgestaltige Gründerzeitarchitektur einer versachlichenden und auf Reduktion angelegten Überarbeitung von Dach und Fassaden, sodass das Haus 1928 deutlich sichtbar eine neue Erscheinung erhielt. Zur Ausstattung der Räume gehörten neben der wenige Jahre zuvor vom Büro Gropius entworfenen Wohnzimmermöblierung einige Neuanfertigungen nach Plänen Neuferts und sicher auch die Ausstattungsgegenstände, die Carl Benschmidt von der Metallwerkstatt und der Weberei des Bauhauses erworben hatte. Auch wenn es zu keinen gemeinsamen Bauprojekten mehr kam, so blieben Walter Gropius und die Benschidts einander verbunden und zeitlebens in Kontakt. Dem Architekten, der 1928 seinen Posten als Bauhaus-Direktor aufgab und wieder verstärkt als freischaffender Architekt arbeitete, dienten seine Bauten für die Alfelder Industrie immer wieder in Publikationen und Vorträgen als Referenz. Nicht zuletzt durch die brillanten neusachlichen Fotografien, die Albert Renger-Patzsch im Auftrag der Benschidts 1928 von der Fagus-Architektur anfertigte, ließen Gropius und seine Mitstreiter das ein oder andere Mal die älteren Bauteile des Fagus-Werks so wirken, als seien auch sie Bauhaus-Architektur. ←



**Haupteingang Fagus-Werk
zur Straßenseite,
zweiter Bauabschnitt**

*Nachdruck mit freundlicher Genehmigung
des Niedersächsischen Landesamts für
Denkmalpflege*

„Ohne Reichweite kann das nichts werden“

Warum so viele digitale Marketing-Maßnahmen von Wohnungsunternehmen wirkungslos bleiben

Von Hanno Schmidt



HANNO SCHMIDT

hat als Mitarbeiter einer auf die Wohnungswirtschaft spezialisierten Agentur fünf Jahre lang Marketingmaßnahmen für Wohnungsunternehmen konzipiert und umgesetzt. In Digital-Agenturen lernte er, wie schnell wachsende Start-ups und Onlinehändler datengetriebenes Marketing betreiben. Inzwischen ist er mit der Marketing-Beratung hausundhoch selbstständig. Er kombiniert Branchen- und Digital-Know-how, um modernes digitales Marketing in der Wohnungswirtschaft zu verbreiten.

Teuer produzierte Image-Videos, aufwendig erneuerte Websites, große Pläne für Social Media: All das gibt es häufig in der Wohnungswirtschaft. Was es selten gibt, ist eine Idee, wie diese Inhalte zur Zielgruppe finden sollen. Die Folge: Das Image-Video hat auf YouTube nur eine dreistellige Zahl an Aufrufen, die Website ein paar hundert Besucher pro Monat und die Facebook-Beiträge erreichen gerade mal einen kleinen Teil der eigenen Fans. Viele Marketing-Verantwortliche glauben, das läge daran, dass die Inhalte nicht gut genug seien. Also investieren sie noch mehr Zeit und Geld in diese. Der Effekt in den allermeisten Fällen: Noch höhere Kosten. Und wieder hat's niemand gesehen.

Es bleibt die Hoffnung, dass niemand auf den Gedanken kommt, den Taschenrechner zu bedienen:

- Wie viel Arbeitszeit und Budget steckt im Imagefilm?
- Wie viele Menschen (außerhalb des eigenen Unternehmens und der beauftragten Agentur) haben wir damit erreicht?
- Wie hoch sind also die Kosten pro Kontakt?

In vielen Fällen könnte man kostengünstiger genauso viele Menschen erreichen, wenn die Mitarbeiter mit Kaffee und Kuchen von Haustür zu Haustür gingen.

Lohnt sich digitales Marketing für Wohnungsunternehmen also nicht? Doch, mit Sicherheit. Aber es kann nicht ohne eine Strategie für die Verbreitung der Inhalte funktionieren. Führen Sie sich dafür Folgendes vor Augen:



- Wer Ihr Unternehmen nicht schon kennt, kommt nicht auf den Gedanken, Ihre Website zu besuchen.
- Wer nicht gezielt nach "Imagefilm IHRUNTERNEHMEN" sucht, findet Ihren Film nicht. (Und warum sollte jemand danach suchen?)
- Wer nicht Fan Ihrer Facebookseite/Follower Ihres Instagram-Profiles ist, hat praktisch keine Chance, mit Ihren Inhalten in Kontakt zu kommen. Laut Statista erreichte ein Post einer deutschen Facebook-Seite 2018 im Durchschnitt 6,5 Prozent der eigenen Fans. (Und das sind ja in aller Regel schon Mieter/Mitarbeiter/Freunde Ihres Unternehmens.)

Im Wesentlichen bleiben drei Wege, um die eigenen Wohnungsangebote und die image-bildenden Inhalte zu verbreiten.

1. Organische Sichtbarkeit bei Google und YouTube durch gezielte Suchmaschinenoptimierung

Suchmaschinenoptimierung (SEO) hat noch immer ein leicht anrüchiges Image – ist in der Praxis jedoch eine ehrenhafte Disziplin des Online-Marketings geworden. Im Kern geht es heute darum zu verstehen, wonach Menschen suchen (etwa "Wohnung IHRESTADT") und dann ein möglichst gutes Ergebnis für diese Suche zu liefern. In diesem Beispiel also eine Seite mit möglichst vielen Wohnungen zur Auswahl und vielleicht einem kleinen, beratenden Text zum Thema.

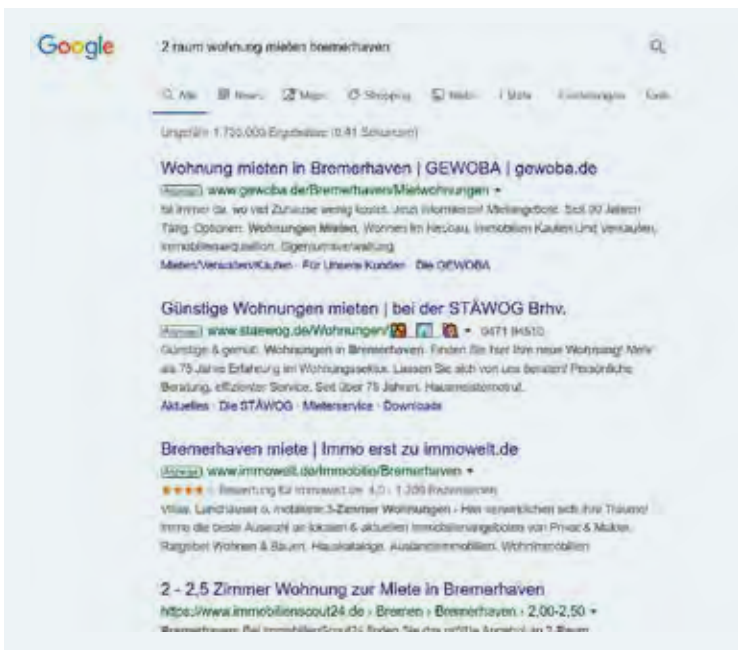
Nicht nur Webseiten, auch Videos können für Suchmaschinen optimiert werden. Gibt es einen Imagefilm, der auf die Gewinnung von Auszubildenden ausgerichtet ist, dann sorgt man dafür, dass die Wortkombination "Ausbildungsplatz IHRESTADT" im Titel und in der Beschreibung des Films vorkommt. So besteht die Chance, dass das Video bei entsprechenden Suchanfragen auf YouTube und mit etwas Glück und Geschick sogar in den normalen Suchergebnissen von Google ausgespielt wird.

Der Vorteil von SEO: Bis auf die Arbeit und Expertise ist es kostenlos. Der Nachteil: Es braucht viel Arbeit und Expertise, bis es sichtbare Ergebnisse erzielt. Bei den vermietungsrelevanten Suchanfragen sind die großen Immobilienportale außerdem kaum von den Spitzenpositionen zu verdrängen – und Ergebnisse ab Platz 5 bekommen praktisch kaum noch Klicks. Insbesondere für vermietungsrelevante Suchanfragen wie "Wohnung IHRESTADT" empfiehlt sich daher Methode ...

2. Bezahlte Sichtbarkeit bei Google durch Suchmaschinenwerbung

Über und unter den meisten kommerziell relevanten Suchergebnissen spielt Google Anzeigen aus, die sich bis auf einen kleinen Hinweis nicht von den übrigen Ergebnissen unterscheiden. Das sieht etwa so aus:

Das Prinzip dahinter ist so einfach wie effektiv: Der Werbetreibende bestimmt, bei welchen Suchanfragen diese Anzeigen



Suchergebnis für "2 raum wohnung mieten bremerhaven": Drei Anzeigen oberhalb der "regulären" Suchergebnisse.

ausgespielt werden sollen. Außerdem wird festgelegt, welchen Betrag man maximal für einen Klick ausgeben möchte und gleichzeitig wird ein Tagesbudget festgelegt. Bei jeder Suchanfrage zu dem entsprechenden Keyword führt Google dann innerhalb von Tausendstel-Sekunden eine Auktion durch, in der die Reihenfolge der Anzeigen ermittelt wird.

Im Beispiel-Screenshot haben GEWOBA, STAEWOG und Immowelt die höchsten Gebote für die Suchanfrage "2 raum wohnung mieten bremerhaven" abgegeben. In diesem Fall musste jedoch niemand bezahlen – denn ich habe nicht auf eine der Anzeigen geklickt. Die Klickpreise für vermietungsrelevante Suchanfragen sind übrigens extrem niedrig – in der Regel nicht höher als 20 Cent (in kaum einer anderen Branche sind kommerziell relevante Anzeigen bei Google so günstig). Wenn Sie also vermietungsbedingten Leerstand haben sollten und nur jeder 1000ste Klick zu einer zusätzlichen Vermietung führt, hat sich die Investition in die Anzeigen schon nach einem Monat wieder gerechnet.

Der große Vorteil von Suchmaschinenmarketing: Es erreicht Menschen in genau dem Moment, in dem sie sich aus eigenem Antrieb mit dem entsprechenden Thema befassen, also mit der Wohnungs- oder Ausbildungsplatzsuche. Das führt zu enorm hoher Effizienz. Anders als beim SEO können Sie sich zudem relativ zuverlässig die Spitzenpositionen sichern und das ohne langwieriges Optimieren der Seite. Der Nachteil von Suchmaschinenwerbung: Sie können nur vorhandene Nachfrage auf Ihre Seiten lenken – und keine zusätzliche Nachfrage schaffen. Und genau dafür gibt es ...

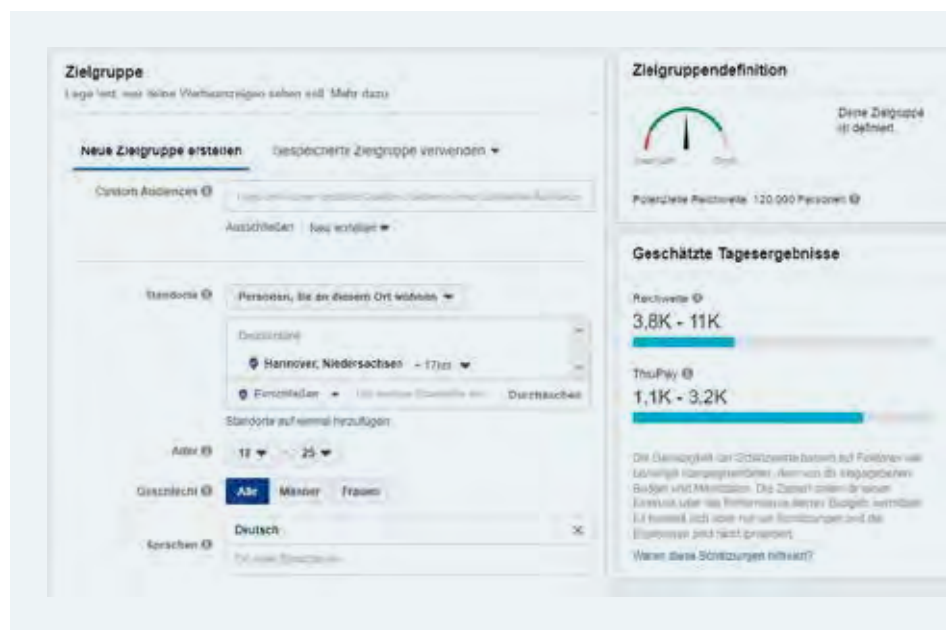
3. Bezahlte Sichtbarkeit in Sozialen Medien

Wie oben bereits beschrieben: Weder auf Facebook noch auf Instagram oder YouTube dürfen Sie ernsthaft mit viraler Reichweite für Ihre Inhalte rechnen und seien sie noch so gut. Allerdings bieten diese sozialen Medien ausgeklügelte Werbesysteme, die sich auch und gerade mit kleinen Budgets sinnvoll bespielen lassen.

So kann man bei Facebook etwa festlegen, ein Image-Video nur Menschen zwischen 18 und 25 in der Stadt zu zeigen. Es wird dann genau dieser Zielgruppe ausgespielt. Im Screenshot kann man erkennen, dass bei Facebook für 20 Euro zwischen 4000 und 11000 Menschen mit einem Video erreicht werden können, wobei sogar mehr als 1000 es komplett anschauen würden. Das sind ganz grobe Schätzungen – wie groß die Reichweite tatsächlich ist, hängt unter anderem davon ab, wie gut das Video die Zielgruppe anspricht. Für einen ersten Überblick sind sie aber sehr wohl geeignet.

Eine Online-Marketing-Faustregel lautet, dass mindestens die Hälfte eines Maßnahmen-Budgets in die Distribution von Inhalten fließen sollte. Das heißt: Wer 2000 Euro für die Produktion eines Videos ausgegeben hat, sollte den gleichen Betrag dafür einkalkulieren, das Video unter die Leute zu bringen. Für 2000 Euro spielt Facebook das Video gut 400000 Mal aus. Wenn es ordentlich gemacht ist, kann man damit rechnen, dass 100000 Menschen es tatsächlich abspielen.

Mit einer solchen Reichweite ausgestattet hat das Video dann die Chance, echte Wirkung zu entfalten – und gewinnt auch mit Sicherheit den Effizienz-Wettbewerb gegen den Mitarbeiter, der mit Kaffee und Kuchen um die Häuser tingelt. ←



Einblick in den Werbeanzeigen-Manager von Facebook: Rechts erkennen Sie die vom System prognostizierten Ergebnisse für ein Tagesbudget von 20.

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.

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.

broetje.de



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



Asbestbelastung in Mieträumen

Rechtsfolgen und Handlungspflichten für die Vermieter

VON RA DR. KAI MEDIGER





Hamburg. Asbest ist ein Sammelbegriff für bestimmte Silikatminerale. Dieses Material wurde in Deutschland aufgrund der Hitzebeständigkeit und der guten Isolierfähigkeit insbesondere in den Sechziger und Siebziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts in der Bauwirtschaft in breitem Umfang verwendet. Gesundheitliche Gefahren bei der Verwendung von Asbest als Baustoff waren allerdings schon vor 1960 in gewissem Umfang bekannt. Aufgrund weiterer wissenschaftlicher Erkenntnisse wurde auf die Nutzung von Asbest beim Wohnungsbau sukzessive verzichtet. Jedoch wurde erst im Jahr 1993 die Nutzung und Verwendung von Asbest gesetzlich verboten (vgl. dazu die Gefahrstoffverordnung).

Asbest findet sich demgemäß auch heute noch in älteren Wohnungsbeständen wie z.B. in dort verbauten Fußbodenbelägen aus Kunststoff, Dacheindeckungen oder Nachtspeicheröfen. Asbest kann bei entsprechender Exposition schwerwiegende Krankheiten wie Asbestose, Bronchialkarzinome und Tumore des Rippen- und Bauchfells verursachen. Krankheitssymptome können auch Jahrzehnte nach der Exposition auftreten.

Aufgrund der in Betracht kommenden schwerwiegenden gesundheitlichen Gefahren sind Mieter heutzutage sehr sensibilisiert, wenn die Verwendung von Asbest für die von ihnen bewohnten älteren Bestandsgebäude in Betracht kommt bzw. im Raum steht. Vorstellbar sind massenweise Kündigungen der Mietverhältnisse der betreffenden Gebäude oder umfangreiche Mietminderungen, auch wenn die Verwendung von Asbest in dem konkreten Gebäude für den jeweiligen Mieter mangels Expositionsgefahr medizinisch gesehen ungefährlich sein sollte. Ein Vermieter sollte daher sehr genau prüfen, zu welchem Zeitpunkt und vor allem in welcher Form er in der Öffentlichkeit oder gegenüber der Mieterschaft Stellung nimmt zu einer möglichen Asbestbelastung eines Gebäudes.

Wenn Anhaltspunkte dafür vorhanden sein sollten, dass ein bestimmtes Gebäude beim Bau unter Verwendung von Asbest erstellt worden ist, stellt sich damit für jeden Vermieter und für jedes Wohnungsunternehmen die Frage, wie mit dieser Information umzugehen ist. Fraglich ist, welche Informationspflichten den Vermieter gegenüber dem Mieter treffen, welche Untersuchungspflichten er hat (z.B. Begutachtung durch Sachverständige), ob er zur Durchführung baulicher Maßnahmen verpflichtet ist und unter welchen Voraussetzungen der Vermieter mit Schadensersatzforderungen oder (rechtlich begründeten) Mietminderungen zu rechnen hat.

Mit dieser Stellungnahme sollen unter Heranziehung der einschlägigen Rechtsprechung Leitlinien im Umgang mit der Problematik der Asbestbelastung von Bestandsgebäuden in rechtlicher Hinsicht dargestellt und entwickelt werden. Dieses kurze Skript und die darin erwähnte Rechtsprechung sollen Vermietern ein generelles Bild von den Rechtsfolgen und Pflichten bei erkannter Asbestbelastung sowie eine grundsätzliche erste Orientierung vermitteln. Das Skript kann eine rechtliche (und technische) Einzelfallberatung nicht ersetzen und beansprucht auch keine Gültigkeit für jeden Einzelfall, zumal die Rechtsprechung zu dieser Thematik sehr uneinheitlich ist.

Begriff der „Asbestbelastung“ – Belastungsgrenze und Mangel der Mietsache

Zu untersuchen ist zunächst, unter welchen Voraussetzungen überhaupt von einer „Asbestbelastung“ und einem darauf fußenden „Mangel der Mietsache“ die Rede sein kann. Bei vielen gesundheitsschädlichen Stoffen wie Blei gibt es bestimmte Grenzwerte, bei deren Überschreiten der Vermieter zum Austausch und zur Beseitigung der Gefahrenquellen verpflichtet ist, wie z.B. durch Austausch der alten (bleibelasteten) Hausinstallation. Bei Asbest gibt es jedoch keine gesetzlich festgelegten Grenzwerte.

Als Richtwert für Asbestkonzentrationen in der Luft existiert derzeit nur der sog. TRK-Wert für Arbeitsplätze, an denen mit Asbest umgegangen wird, der jedoch nicht übertragbar sein soll auf Mietwohnräume (Lindner/Figura, 4. Auflage 2017, Kapitel 14, Fn. 833). Auch die Asbestrichtlinie für die Bewertung und Sanierung schwach gebundener Asbestprodukte in Gebäuden, in der drei unterschiedliche Dringlichkeitsstufen zur Sanierung normiert werden, wurde bisher von der mietrechtlichen Rechtsprechung nicht als maßgeblich für die Frage einer potenziellen Gesundheitsgefährdung angesehen (Lindner/Figura, 4. Auflage 2017, Kapitel 14, Fn. 833).

Darauf hinweisend hat das OLG Hamm in einem Urteil vom 13. Februar 2002 – 30 U 20/01 wie folgt ausgeführt:

„Für den Schadstoff Asbest, für den gesicherte Grenzwerte nicht normiert sind, ist mittlerweile anerkannt, dass das Vorhandensein dieses Stoffes in Räumen, in denen sich Personen aufhalten, zu einer Gesundheitsbeeinträchtigung bei diesen Personen führen kann. Der durch den Senat angehörte Sachverständige hat hierzu überzeugend ausgeführt und klar festgestellt, dass jede Asbestbelastung eine Gesundheitsgefahr darstellt und dass Asbest prinzipiell schädlich ist. Demgemäß sind Mieträume mangelhaft, wenn die konkrete Besorgnis begründet ist, dass in ihnen Asbestfasern in nicht unerheblichem Umfang freigesetzt werden.“

Dem ist zuzustimmen. Wenn und falls Asbestfasern in nicht unerheblichem Umfang in einer Wohnung freigesetzt sind oder zumindest die konkrete Besorgnis der Freisetzung von Asbest in nicht unerheblichem Umfang begründet ist, dann liegt ein rechtlich relevanter Fall einer Asbestbelastung vor, der weitere rechtliche Folgen und Handlungspflichten des Vermieters nach sich zieht. Allerdings hat das OLG Hamm nicht definiert, ab wann und bei welchem Umfang denn eine Asbestbelastung „in nicht unerheblichem Umfang“ vorliegt.

Aus der mietrechtlichen Fachliteratur weist Eisenschmid in der aktuellen Auflage des „Schmidt-Futterer“ darauf hin, dass „(...) jede Asbestfaser schon die Gesundheit beeinträchtigen kann“ (Eisenschmid in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Auflage 2019, § 536 BGB, Rn. 175) und daher regelmäßig von einem Mangel ausgegangen werden müsse. Es könne laut Eisenschmid „keine Nullrisikozone“ geben.

Diese Einordnung von Eisenschmid erscheint zu weitgehend. Stattdessen wird man mit dem OLG Hamm darauf abstellen müssen, dass die Asbestbelastung in einem „nicht unerheblichen Umfang“ vorhanden sein muss oder zumindest die konkrete Besorgnis einer „nicht unerheblichen Belastung“ mit Asbest vorliegen muss, um weitere rechtliche Folgen wie die Mangelhaftigkeit der Mietsache auszulösen. →



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



Connect now.

Zukunftssicher vernetzt.

Die smarte Funklösung Minol Connect macht die Abrechnung für Sie ab sofort genauer, einfacher und sicherer denn je. Und ist dank offenem Übertragungsstandard LoRaWAN™ bereit für alle vernetzten Anwendungen der Zukunft. Sind Sie bereit für den nächsten Schritt?
minol.de/connect

Minol

Dazu wird es erforderlich sein, eine sachverständige Begutachtung der konkreten Mieträumlichkeiten durchzuführen. Nur dadurch lässt sich ermitteln, ob in der Raumluft Asbestfasern „in nicht unerheblichem Umfang“ (siehe OLG Hamm) vorhanden sind. Die Asbestfasern müssen dazu geeignet sein, die Gesundheit zu schädigen. Nur dann kann eine Asbestbelastung in einem „nicht unerheblichen Umfang“ vorliegen. Denn die Frage, ob eine Asbestbelastung als „erheblich“ oder „unerheblich“ anzusehen ist, muss davon abhängig gemacht werden, ob durch die konkrete Belastung bereits die Gefahr einer Gesundheitsschädigung möglich erscheint.

Mit dieser Zielrichtung hat auch das Landgericht Berlin mit Beschluss vom 4. August 2015 zu 63 S 112/15 wie folgt ausgeführt:

„(...) Aus den zutreffenden Gründen des angefochtenen Urteils stehen den Klägern (Anmerkung: den Mietern) gegenüber dem Beklagten (Anmerkung: dem Vermieter) die geltend gemachten Mängelbeseitigungsansprüche nicht zu; denn die von ihnen innegehaltene Wohnung ist nicht mangelbehaftet.

Weder die asbesthaltigen Fußbodenplatten noch der damit verbundene Kleber stellen einen solchen Mangel i.S.v. § 535 Abs. 1 S. 2 BGB dar, wie sich unmittelbar aus dem Gutachten des Sachverständigen (...) in Zusammenhang mit dessen mündlicher Erläuterung ergibt. Denn Raumluft- und Staubprobe ergaben gerade keine relevante Existenz asbesthaltiger Fasern, was auch in Ansehung des teilweise aufgebrochenen Fußbodens mangels nachweisbarer Belastung der Wohnung dazu führt, dass ein Mangel nicht vorliegt. Der Sachverständige hat ausdrücklich bestätigt, dass die Messungen unter praxisnahen Bedingungen – Aufenthalt mehrerer Personen und dadurch bedingte Belastung und Bewegung des Fußbodens – erfolgt sind (...).“

Das LG Berlin stellt mit dieser Entscheidung somit darauf ab, ob eine „relevante Existenz asbesthaltiger Fasern“ in der Raumluft und Staubprobe nachweisbar sei. Die vom LG Berlin als „relevante Existenz asbesthaltiger Fasern“ bezeichnete Menge an Asbestfasern in der Raumluft und der Staubprobe läuft auf das gleiche Ergebnis wie die Entscheidung des OLG Hamm hinaus:

Eine extrem niedrige Asbestbelastung, die nach wissenschaftlichen Erkenntnissen nicht gesundheitsgefährdend ist, ist „nicht relevant“ und zugleich auch „unerheblich“.

Das lässt sich auch rechtlich gut begründen und nachvollziehen:

Ein Mangel der Mietsache gemäß § 536 Abs. 1 BGB ist gegeben, wenn eine für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustandes der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand der Mietsache vorliegt (Weidenkaff in: Palandt, Kommentar zum BGB, 78. Auflage 2019, § 536, Rn. 16).

Der Mieter kann immer (auch ohne ausdrückliche Erwähnung im Mietvertrag) berechtigterweise erwarten, dass die Nutzung der Mietsache ohne gesundheitliche Gefahren für ihn möglich ist. Wenn in der Raumluft oder der Staubprobe Umweltgifte bzw. Asbestfasern in einem Umfang gemessen werden, der derart gering ist, dass eine Gesundheitsschädigung nicht möglich erscheint, dann ist diese Asbestbelastung als „nicht relevant“ und zugleich auch als „unerheblich“ anzusehen. Denn dann bestehen auch keine gesundheitlichen Gefahren für den Mieter.

So hat auch der BGH mit Urteil vom 2. April 2014 zu VIII ZR 19/13 in einem etwas anders gelagerten Fall, bei dem ein Mieter Feststellungsklage gegen den Vermieter erhoben hat mit dem Antrag auf Feststellung, dass der Vermieter verpflichtet ist, dem Mieter und seinen Angehörigen jegliche Schäden zu ersetzen, die ihnen in der Zukunft mal durch den früheren Asbestkontakt in der Mietwohnung entstehen, die Feststellungsklage des Mieters abgewiesen. Der BGH hat die Klageabweisung damit begründet, dass der in dem Verfahren zuständige Sachverständige die von ihm überprüfte anzunehmende Exposition der Kläger (Mieter) mit Asbestfasern als im Niedrigbereich liegend („sehr, sehr gering...“) angesehen habe und mit einer daraus resultierenden Tumorerkrankung „nicht zu rechnen“ sei.

Auch der BGH sieht somit den bloßen Umstand, dass Asbest in einem Gebäude verbaut ist, nicht unbedingt als „Mangel“ an, sofern die Wahrscheinlichkeit des Eintritts gesundheitlicher Schäden für den jeweiligen Bewohner als „sehr gering“ anzusehen ist. Diese Erkenntnis ist insbesondere relevant für die vielen Fälle, in denen zwar Asbest in einem Gebäude verbaut ist, welches aber aufgrund der Bindung in der Bausubstanz nicht zu einer Exposition des Mieters führt.

In der zitierten Entscheidung des LG Berlin vom 4. August 2015 zu 63 S 112/15 war es ebenfalls unstrittig, dass asbesthaltige Bauteile verbaut waren (Fußbodenplatten und Kleber). Da aber keine relevante Asbestbelastung in der Raumluft und bei der Staubprobe gemessen werden konnte, sah das LG Berlin folgerichtig auch keinen Mangel der Mietsache im Sinne von § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB als gegeben an (im Ergebnis ebenso schon die 65. Zivilkammer des LG Berlin mit Urteil vom 3. Dezember 2014 zu 65 S 220/14).

Als Fazit bleibt damit festzuhalten:

Wenn in einem Gebäude Asbest verbaut ist, dann stellt das nicht automatisch einen „Mangel“ im Sinne des Mietrechts dar. Eine mietrechtlich relevante Asbestbelastung liegt grundsätzlich dann vor, wenn die vorliegende Asbestbelastung in einem „nicht unerheblichen Umfang“ vorliegt, der somit auch dazu geeignet ist, die Gesundheit zu schädigen. In einem solchen Fall wird der Mieter auch nicht warten müssen, bis eine asbestbedingte Krankheit ausbricht. Der Mieter hat dann sämtliche bekannten Mängelrechte. Die Frage, ob eine gesundheitsschädliche Asbestbelastung vorliegt, wird entscheidend davon abhängen, ob das verbaute Asbest zu einer Exposition des Mieters mit Asbest führen kann. Wenn das Asbest so in der Bausubstanz gebunden ist, dass dem Mieter dadurch keine Gesundheitsschädigung droht, dann ist die Asbestbelastung als „unerheblich“ anzusehen. Es liegt dann auch kein Mangel der Mietsache vor.

Die Frage, ob eine „nicht unerhebliche“ Belastung mit Asbest gegeben ist, bedarf einer Überprüfung durch einen Sachverständigen. Dabei sind Messungen z.B. der Raumluft und des Staubaufkommens durchzuführen. Diese Überprüfung sollte der Vermieter schon aus eigenem Interesse bzw. aus Haftungsgründen durchführen lassen, insofern sich für ihn bestimmte Anhaltspunkte für eine Asbestbelastung in einem Gebäude ergeben. Gesetzliche Grenzwerte für Asbestbelastung zur Ermittlung eines Mangels der Mietsache gibt es nicht. →

WohWi Services

Corporate Marketing
für die Wohnungswirtschaft



Einheitliche Kennzeichnung
für Unternehmen und Verbände

Wir sind die Wohnungswirtschaft Deutschland – WohWi-Trailer 2019

Wir sind die, die trotz aller
Auflagen und Regulierungen
**bezahlbare
Wohnungen**
für alle schaffen in Deutschland.



Alle Infos über die neue
WohWi-Kampagne 2.0,
kostenlose Baugerüstbanner
und die **Mitgliederkennzeichnung**
für alle WohWi-Unternehmen.

www.WohWi-Services.de



Asbestfreisetzungen nach oder durch Arbeiten an der Mietsache/Ansprüche des Mieters und Verjährungsfristen/Kosten der Asbestbeseitigung

Auch wenn zunächst (jahrzehntelang) keine relevante Asbestbelastung in der Wohnung vorhanden war, so kann sich das infolge von baulichen Arbeiten an der Wohnung, durch Abnutzung (z.B. abnutzungsbedingter Bruch von Fußbodenbelägen mit Asbestgehalt) oder sogar durch übliche und vertragsgerechte Tätigkeiten des Mieters wie das Einschlagen von Nägeln in die Wand zum Aufhängen von Bildern ändern.

In diesem Fall besteht dann jedenfalls mit dem Zeitpunkt der Asbestfreisetzung in gesundheitsgefährdender (und somit „relevanter“) Weise ein Mangel der Mietwohnung. Die Miete ist dadurch gemäß § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB bereits kraft Gesetzes gemindert. Denn die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch ist beeinträchtigt. Der Umfang der Minderung ist jeweils davon abhängig, inwiefern der Gebrauch der Mietsache eingeschränkt ist. In der Rechtsprechung wurden dazu Minderungsquoten von 10 Prozent bei nur leichter Gebrauchsbeeinträchtigung (LG Berlin, 16. Januar 2013, 65 S 419/10) bis hin zu 100 Prozent bei schwerwiegender Asbestbelastung der Wohnung mit sichtbaren Belastungen von Asbeststaub ausgeurteilt (LG Dresden, 25. Februar 2011, 4 S 73/10).

Der Mieter kann gemäß § 812 BGB auch rückwirkend (bis zur Grenze der Verjährung) bereits vorbehaltlos an seinen Vermieter gezahlte Mieten im Umfang der Minderung zurückfordern, wenn der Mieter – so wie im Regelfall – nichts von der Asbestbelastung wusste.

Gemäß § 195 BGB beträgt die Verjährungsfrist betreffend den Rückforderungsanspruch für überzahlte Mieten drei Jahre. Zu beachten ist jedoch, dass diese Frist gemäß § 199 Abs. 1 Nr. 1, 2 BGB erst am Schluss des Jahres beginnt, in dem der Anspruch entstanden ist und zudem der Gläubiger von dem den Anspruch begründenden Sachverhalt Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte Kenntnis erlangen müssen.

Bei einer Asbestbelastung der Wohnung wird der Mieter im Normalfall nichts davon wissen, dass seine Wohnung asbestbelastet ist und ihm somit Mängelrechte zustehen. Der Mieter hat somit keine Kenntnis von dem Mangel und die dreijährige Verjährungsfrist beginnt nicht zu laufen. Das BGB setzt in § 199 Abs. 3 Nr. 1 BGB für solche Fälle eine wesentlich längere Verjährungsfrist an. Nach § 199 Abs. 4 BGB besteht eine zehnjährige Verjährungsfrist, wenn beim Mieter keine Kenntnis und auch keine grob fahrlässige Unkenntnis über die Asbestbelastung seiner Wohnung gegeben war.

Im Ergebnis hat der Mieter bei (der üblicherweise vorliegenden) Unkenntnis über eine vorhandene Asbestbelastung der Wohnung zusätzlich und neben etwaigen anderen Rechten auf Schadensersatz z.B. wegen gesundheitlicher Schäden somit die Möglichkeit, für bis zu zehn Jahre zurückliegend überzahlte Mieten zurückzufordern.

Dem Mieter steht zudem ein Anspruch gemäß § 535 BGB auf Beseitigung der in der Wohnung vorhandenen (gesundheitsschädlichen) Asbestbelastung zu, somit auf Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes. Der Vermieter ist in solchen Fällen dazu gehalten, unverzüglich zu reagieren und vorhandene Asbestbelastungen so schnell wie möglich zu beseitigen, insofern Gesundheitsgefahren denkbar sind. Der Mieter kann bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 536 a Abs. 1 BGB gegenüber dem Vermieter Schadensersatz geltend machen. Dafür ist grundsätzlich eine vorherige Fristsetzung des Mieters erforderlich. Das

Erfordernis einer Fristsetzung kann aber entfallen, insbesondere dann, wenn den Vermieter ein Verschulden trifft (z.B. weil er den Mieter nicht rechtzeitig über das Vorliegen von Asbestbelastung gewarnt hat und dem Mieter dann aufgrund der nicht erfolgten Aufklärung durch den Vermieter ein Schaden entstanden ist).

Die Schadensersatzansprüche richten sich dem Umfang nach auf sämtliche Schäden, die dem Mieter infolge des schädigenden Ereignisses entstehen. Das betrifft somit auch Folgeschäden wie z.B. Umzugskosten oder Hotelaufenthalte. Auch Personen- oder Sachschäden (z.B. am Mobiliar des Mieters) sind ersatzfähig, ebenso wie etwaige mit dem Personenschaden verbundene Folgeschäden (Gutachterkosten, Verdienstausschlag, Behandlungskosten). Wenn der Schaden bereits eingetreten sein sollte (z.B. eine asbestbedingte Krankheit oder ein Schaden am Mobiliar des Mieters) und ein Verschulden des Vermieters vorliegt, dann ist ebenfalls keine Fristsetzung des Mieters erforderlich.

Die Haftung des Vermieters bei Vorliegen einer mietrechtlich relevanten Asbestbelastung ist somit weitgehend und umfangreich. Die Möglichkeiten des Vermieters, sich auf die Einrede der Verjährung zu berufen, sind sehr eingeschränkt. Bei Schadensersatzansprüchen betreffend eine Verletzung des Körpers des Mieters bzw. seiner Angehörigen besteht gemäß § 199 Abs. 2 BGB sogar eine 30-jährige Verjährungsfrist, beginnend ab dem Zeitpunkt des schädigenden Ereignisses, somit z.B. der erstmaligen Asbestexposition.

Ein Sonderfall eines Mangels der Mietwohnung ist dann gegeben, wenn die Asbestfreisetzung zwar noch nicht erfolgt ist, jedoch durch vertragsgerechte Tätigkeiten eines Mieters wie das Einschlagen eines Nagels oder eine mietrechtlich zulässige Anbohrung einer (asbesthaltigen) Wand erfolgt, um z.B. einen Schrank zu befestigen. In einem solchen Fall, wenn also die Freisetzung von Asbest bereits durch vertragsgemäße und übliche Tätigkeiten eines Mieters erfolgt, ist ein Mangel der Mietsache bereits darin zu sehen, dass der Mieter die Mietsache nicht in üblicher Art und Weise nutzen kann. Der Mieter muss die Möglichkeit haben, das Mietobjekt vertragsgemäß zu nutzen, wozu auch das Einschlagen eines Nagels oder kleinere Bohrarbeiten gehören. Wenn diese Tätigkeiten nicht möglich sind, ohne dadurch Asbest freizusetzen, so ist der Mangel darin zu sehen, dass der Mieter die Mietsache nicht vertragsgemäß nutzen kann.

Wenn die Asbestfreisetzung erst durch Arbeiten des Vermieters an der Mietsache erfolgt (z.B. Abbruch vorhandener Balkone, die mit Asbest belastet sind), dann liegt ab dem Zeitpunkt der Asbestfreisetzung ein Mangel der Mietsache vor, so dass der Mieter die oben beschriebenen Rechte geltend machen kann.

Für Arbeiten an der Mietsache sind bei Asbestbelastung zudem die seit 1996 geltende Asbestrichtlinie nebst der TRGS 519 „Asbest Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten“ und die Gefahrstoffverordnung zu beachten. Die Technische Regel für Gefahrstoffe TRGS 519 ist die wichtigste Vorschrift für die Durchführung von Asbestsanierungsarbeiten und behandelt die Vorgehensweise und Schutzmaßnahmen bei Asbestsanierungen. Die TRGS 519 sieht betreffend die Durchführung von Arbeiten an einem Gebäude (anders als im „Ruhezustand“) auch bestimmte Grenzwerte vor, die bei dem Umgang mit Asbest zu beachten sind. Die bei der Arbeit mit Asbest zu beachtenden Schutzmaßnahmen und Vorgaben sind umfangreich und sollen hier nicht im Einzelnen dargestellt werden. Bei solchen Arbeiten an einem

STIEBEL ELTRON Energy Campus. Technologie live erleben.

KLARE LINIE: Green Tech ist kein Modetrend. Sondern Ihr Marktvorteil.



Zukunftssichere Lösungen für Ihren Erfolg.

**Warmwasser | Wärme | Lüftung | Kühlung**

Green Tech statt Öl und Gas – die Zukunft gehört der umweltschonenden und effizienten Haustechnik. Unsere innovativen Produktlösungen und praktischen Tools wie die Energy Box helfen Ihnen dabei, die Wärmewende bei Ihren Kunden voranzubringen.



www.stiebel-eltron.de

STIEBEL ELTRON

Technik zum Wohlfühlen

Zentrale Wärmeversorgung aus einer Hand.

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

Buderus

Logamax kompakt WS170



asbestbelasteten Gebäude ist die Einschaltung von spezialisierten Fachfirmen erforderlich. Bei Arbeiten an einem asbestbelasteten Gebäude (Modernisierungsmaßnahmen, Instandsetzungsmaßnahmen,...) entstehen somit im Zusammenhang mit der Asbestbeseitigung Zusatzkosten für die besonderen Schutzmaßnahmen, Entsorgungstätigkeiten, etc.

Diese Kosten zur Beseitigung von Asbestvorkommen und damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen stellen reine Instandsetzungsmaßnahmen dar und sind daher nicht auf den Mieter als Modernisierungsmaßnahme gemäß § 559 Abs. 1 BGB umlegbar, selbst wenn sie im Rahmen und im Zuge einer Modernisierungsmaßnahme erfolgen.

Informationspflichten und Aufklärungspflichten des Vermieters

Fraglich ist, ab welchem Zeitpunkt der Vermieter seinen Mieter über eine etwaige Asbestbelastung informieren muss. Dazu gibt es keine einheitliche und letztverbindlich gesicherte Linie in der Rechtsprechung. Sehr restriktiv und in diesem Punkt vermietetfeindlich erscheint dabei das Urteil des Landgerichts Berlin vom 17. Januar 2018 zu 18 S 140/16.

Das Landgericht Berlin hat sich inhaltlich unter anderem mit der Frage befasst, ab wann und zu welchem Zeitpunkt ein Vermieter gegenüber seinem Mieter zur Aufklärung über die Verwendung asbesthaltiger Materialien bei dem jeweiligen Gebäude verpflichtet ist. Im Fall des LG Berlin handelte es sich um eine Wohnung, die von den Mietern (Klägern) im Jahr 1980 als Erstbezug bezogen wurde. Der Fußboden der Wohnung war mit asbesthaltigen „Floor-Flex-Platten“ belegt. Die Platten sind bereits in der Bauphase (durch Handwerker des Vermieters) zerschnitten worden, um Platz für Anschlüsse zu schaffen. Zudem haben auch die Mieter während der Mietzeit mehrfach Teppiche verlegt und bei einer Renovierung im Jahr 2010 festgestellt, dass die vorhandenen „Floor-Flex-Platten“ teilweise abnutzungsbedingt gebrochen waren. Die Mieter haben die Platten dann entsorgt. Der Vermieter hat die Mieter erst im Jahr 2013 mit einem Anschreiben darüber informiert, dass die Wohnung unter Verwendung asbesthaltiger Materialien erstellt worden ist.

Nach Ansicht der klagenden Mieter sei eine Haftung des Vermieters unter anderem auch deshalb begründet, weil er die Mieter erst im Jahr 2013 auf die Nutzung asbesthaltiger Materialien und die damit zusammenhängenden Gesundheitsgefahren hingewiesen hat. Die Mieter machten geltend, dass der Vermieter sie spätestens im Jahr 1993 mit Hinblick auf das seit 1993 geltende Verbot der Verwendung von Asbest als Baustoff darüber hätte informieren müssen, dass im Fußbodenbelag Asbest enthalten ist. Sie trugen vor, dass sie – bei entsprechender frühzeitiger Information – auf jegliche Arbeiten im Zusammenhang mit der Renovierung der Wohnung verzichtet hätten. Somit wären die Mieter dann auch keiner weitergehenden Asbestbelastung ausgesetzt gewesen, die sich durch das Entfernen der Fußbodenplatten und die Renovierung der Wohnung noch verstärkt hat.

Das LG Berlin hat diese Argumentation der Mieter gestützt und wie folgt ausgeführt:

„(...) Waren in der Wohnung tatsächlich asbesthaltige Materialien verbaut worden, so musste die Beklagte zu 2. als Bauherrin der Immobilie dies wissen. Als professionelle Vermieterin musste die Beklagte zu 2. nach dem Verbot asbesthaltiger Baustoffe im Jahre 1993, spätestens bei Erlass der Asbest-Richtlinie im Jahre 1996, erkennen, das von den asbesthaltigen Baustoffen im Falle ihrer Beschädigung konkrete Gesundheitsgefahren für die Mieter ausgehen konnten. Sie hatte zudem schon auf Grund des Baualters des Gebäudes hinreichenden Anlass, ihren Wohnungsbestand daraufhin zu untersuchen, ob bei der Errichtung asbesthaltige Baustoffe verwendet wurden.

Befanden sich in der Wohnung asbesthaltige Fußbodenplatten, so läge in dem unterlassenen Warnhinweis eine schuldhaft Verletzung der die Beklagte zu 2. nach §§ 241, 823 BGB treffenden Verkehrssicherungs-, Schutz- und Obhutspflichten. Auf eine konkrete Kenntnis des bei der Beklagten zu 2. zuständigen Sachbearbeiters kommt es dabei nicht an; die Beklagte müsste vielmehr schlüssig darlegen, welche Ermittlungen sie durchführte und aus welchen Gründen sie die ihren Mietern drohenden Gefahren gleichwohl nicht erkennen konnte. Dem sind die Beklagten nicht gerecht geworden(...)“

Das LG Berlin hat somit eine Verpflichtung des Vermieters gesehen, ab 1993 (mit dem Verbot asbesthaltiger Baustoffe) oder aber zumindest ab 1996 (Inkrafttreten der Asbestrichtlinie) die Mieter über die Verwendung asbesthaltiger Baustoffe aufzuklären.

Das LG Berlin weist in seiner Entscheidung vom 17. Januar 2018 dem (professionellen) Vermieter die Pflicht zu, allein bereits mit Hinblick auf das Baualter des Gebäudes zumindest für den Zeitraum ab 1993 (Verbot der Verwendung von Asbest als Baustoff) bzw. 1996 (Inkrafttreten der Asbestrichtlinie) Ermittlungsmaßnahmen anzustellen dahingehend, ob in der Wohnung asbesthaltige Fußbodenplatten verwendet worden sind.

Diese Entscheidung wirkt auf den ersten Blick sehr restriktiv und vom Ergebnis her abwegig, denn danach hätte jeder professionelle Vermieter von Wohnungsbestand älterer Bauart zumindest für den Zeitraum ab 1993 bzw. 1996 die Verpflichtung, Ermittlungsmaßnahmen betreffend die etwaige Verwendung von Asbest als Baustoff anzustellen. Das erscheint unverhältnismäßig und realitätsfremd. Auch wenn Asbest bei vielen Bauten von vor 1993 verwendet worden sein mag, so betrifft das nicht automatisch sämtliche Gebäude älteren Baujahrs. Eine Vermutung der Verwendung von Asbest in Gebäuden von vor 1993 kann man nicht pauschal aufstellen.

Im Ergebnis und von der Begründung her konträr lauten andere Gerichtsentscheidungen insbesondere aus Berlin, sowohl von anderen Kammern des LG Berlin wie aber auch von Berliner Amtsgerichten.

Zugunsten der Vermieter wird dabei von Gerichten immer wieder aufgegriffen und darauf hingewiesen, dass ja dem Mieter (und nicht dem Vermieter!) die Darlegungs- und Beweislast dafür obliege, dass eine Mietwohnung asbestbelastet sei und dass der Vermieter eine Aufklärungspflicht verletzt habe.

Ausgehend hiervon hat das LG Berlin mit einem Beschluss vom 23. Januar 2015 zu 18 S 253/14 eine Verletzung der Verkehrssicherungspflichten bzw. eine Verletzung einer Aufklärungspflicht des Vermieters verneint. Der Vermieter hatte im Jahr 2013 eine Sanierung von in der Mietwohnung vorhandenen Asbest-

MEHRWERT IST MAGENTA

66 %

DER DEUTSCHEN IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHEN UNTERNEHMEN SEHEN IN EINER FEHLENDEN DIGITALSTRATEGIE EINE DER GRÖSSTEN HERAUSFORDERUNGEN FÜR DIE ZUKUNFT.

Quelle: Smart, Smarter, Real Estate – zweite Digitalisierungsstudie von ZIA und EY Real Estate, 2017

Unterstützt Sie Ihr Kabelanbieter auch mit einer individuellen Digitalisierungsberatung? Wir machen das. Zukunft – made in Germany.

www.die-nächsten-10-jahre.de



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

platten durchgeführt. Das wurde ausgelöst durch eine Mitteilung der Mieter, wodurch der Vermieter erst auf die Asbestproblematik aufmerksam wurde. Das LG Berlin lehnte eine Haftung des Vermieters wegen einer Verletzung einer Aufklärungspflicht ab mit der Begründung, dass die Mieter eine Kenntnis des Vermieters über die Asbestbelastung nicht nachgewiesen hätten und hierzu auch nicht einmal ausreichend vorgetragen hätten. Die Mieter hätten nicht hinreichend dargelegt, dass der Vermieter mit der Möglichkeit der Verwendung von asbesthaltigen Materialien in der Mietwohnung hätte rechnen müssen. Das LG Berlin hat in dieser Entscheidung also den Umstand, dass das Gebäude bereits vor Inkrafttreten des Asbestverbots gebaut worden ist, nicht als „Vermutung“ für eine Asbestbelastung herangezogen.

In ähnlicher Weise hat das AG Berlin-Neukölln mit Beschluss vom 4. August 2015 zu 16 C 141/15 eine Verletzung der Aufklärungspflicht seitens des Vermieters abgelehnt. In dem Sachverhalt waren asbestbelastete Bodenplatten sogar schon gebrochen, was von der Mieterin allerdings zunächst nicht angezeigt wurde. Die Vermieterin hat vom Vorhandensein der Asbestplatten in der Wohnung erst im Jahr 2013 nach Hinweisen der klagenden Mieter erfahren und hat die Wohnung dann umgehend saniert.

Das AG Berlin-Neukölln führte hierzu aus wie folgt:

„(...) In Betracht käme (...) eine Pflichtverletzung durch Unterlassen, namentlich der Aufklärung über den Umgang mit den Asbestplatten oder der Beseitigung der Asbestplatten nach Kenntnis. Dies erfordert jedoch, dass die Antragsgegnerin Kenntnis von ihrer Pflicht und mithin Kenntnis von den gebrochenen Platten hatte. Die Antragsgegnerin (Vermieterin) hat ausgeführt, dass sie vom Vorhandensein der Asbestplatten im Jahre 2013 erfahren und umgehend Sanierungsmaßnahmen eingeleitet hat (...). Soweit die Antragstellerin (Mieterin) behauptet, die Antragsgegnerin (Vermieterin) habe bereits im Jahre 1995 Kenntnis von den Asbestplatten gehabt, ist dieser Vortrag unsubstantiiert. Die Antragstellerin (Mieterin) trägt keinerlei Anhaltspunkte vor, woraus sich eine frühere Kenntnis der Antragsgegnerin (Vermieterin) ergeben könnte. Sie selbst trägt vor, dass sie erstmalig im Mai 2013 an die Antragsgegnerin hinsichtlich der Asbestplatten herangetreten ist (...)“.

Auch das AG Berlin-Neukölln hat somit das Alter/Baujahr des Objekts nicht einmal als Indiz herangezogen, um daraus eine Aufklärungspflicht/weitere Ermittlungspflichten des Vermieters abzuleiten.

Die letztgenannten Gedanken bzw. Begründungen der Entscheidungen des LG Berlin vom 23. Januar 2015 zu 18 S 253/14 und des AG Berlin-Neukölln vom 4. August 2015 zu 16 C 141/15 erscheinen überzeugend. Es ist Sache des Mieters, das Vorliegen einer Asbestbelastung und die Verletzung einer Aufklärungspflicht des Vermieters nachzuweisen. Dafür kann es nicht ausreichen, wie das LG Berlin mit seinem Urteil vom 17. Januar 2018 zu 18 S 140/16 allerdings annimmt, allein mit Hinblick auf das ältere Baujahr des Mietobjekts schon von einer weiteren Untersuchungs- und Ermittlungspflicht des Vermieters auszugehen. Es müssen vielmehr noch weitere Aspekte hinzukommen, die für den Vermieter den Schluss zulassen, dass das Gebäude asbestbelastet ist. Das kann z.B. auch die Kenntnis des Vermieters über

aufgefundene Asbestbestandteile in anderen (baugleichen) Wohnungen des Gebäudes sein. Wenn bei baugleichen Gebäuden mit identischen Bauleistungen bereits asbesthaltige Bauteile aufgefunden wurden und der Vermieter somit davon ausgehen muss, dass solche asbesthaltigen Bauteile auch in weiteren Wohnungen verbaut worden sind, dann ist der Vermieter auch in diesem Fall zur weiteren Ermittlung und ggf. Aufklärung der Mieter verpflichtet. Der Vermieter sollte dann auch diese Nachbarwohnungen untersuchen lassen. Ein erster Schritt wäre es, zunächst einmal zu überprüfen, ob diese asbestbelasteten Baumaterialien noch in unberührtem Zustand vorhanden sind oder bereits Beschädigungen aufweisen, aufgrund derer Asbestfasern zu einer Exposition des Mieters führen können. Selbst wenn der Asbest sich eigentlich in gebundener Form z.B. in Fußbodenplatten befindet, sollte der Vermieter auch nicht leichtfertig voraussetzen, dass diese Fußbodenplatten bei jahrzehntelanger Nutzung in jeder Wohnung noch ungebrochen und unberührt vorhanden sind.

Die Ermittlungsmaßnahmen können zudem – noch vor Einschaltung eines Sachverständigen – praktisch gesehen auch darauf gerichtet sein, die alten Leistungsverzeichnisse zu den jeweiligen Gebäuden zu überprüfen (falls noch vorhanden). Wenn unter den dort verwendeten Baustoffen asbesthaltige Materialien identifiziert werden können wie im Fall des LG Berlin vom 17. Januar 2018 zu 18 S 140/16 die „Floor-Flex-Platten“, dann wird sich die Prüfungsverpflichtung auch auf weitere Überprüfungen der konkreten Wohnung erstrecken. Diese Maßnahme hat den Vorteil, dass sie ohne Einbezug der Mieter erst einmal „intern“ abläuft und zudem keine Kosten verursacht.

Fest steht, dass der Vermieter den Mieter unverzüglich zu informieren hat, wenn er gesicherte Anhaltspunkte über eine vorliegende mietrechtlich relevante Asbestbelastung der Mietsache hat. Es handelt sich dabei um eine Nebenpflicht aus dem Mietvertrag. Bei Genossenschaften tritt die genossenschaftsrechtliche Treuepflicht hinzu, wonach schädigendes Verhalten zu unterlassen ist. Dazu gehört auch die ausreichende und hinreichende Information des Genossenschaftsmitglieds über drohende Gefahren.

Diese Informationen sollten möglichst schriftlich, nachweislich und zudem umfassend erfolgen. Sinnvollerweise sollte der Vermieter mit der betroffenen Mieterschaft (meist sind gleich ein oder mehrere Gebäude betroffen) zusätzlich eine Informationsveranstaltung in Begleitung eines Sachverständigen durchführen. Dadurch kann der Vermieter auch auf etwaige ungeklärte Fragen in der Mieterschaft eingehen und Befürchtungen vorbeugen.

Zusammenfassung zu I.-III.

—— Die Verwendung von Asbest als Baustoff in einem Gebäude führt nach herrschender Ansicht in Rechtsprechung und Fachliteratur nicht automatisch zu einem Mangel der Mietsache. Maßgeblich ist, ob die Asbestfasern in einem „nicht unerheblichen Umfang“ freigesetzt sind oder aber zumindest die konkrete Besorgnis der Freisetzung in einem „nicht unerheblichen Umfang“ besteht und dadurch die Gesundheit der Bewohner gefährdet erscheint. Dann besteht auch ein Mangel der Mietsache.

—— Diese Frage sollte im Zweifel durch einen Sachverständigen überprüft werden.

→



GAP GROUP

Wir suchen Sie für unsere wohnungswirtschaftliche ERP-Software immotion®

- Kundenberater und IT-Consultants (w/m)
- Produktmanager Branchensoftware (w/m)
- Vertriebsmitarbeiter Innendienst in Bremen (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

www.gap-group.de

Wir sind Ihr Energie- und Lösungsanbieter in der Region

für Strom, Erdgas, Photovoltaik,
Wärme und Elektromobilität

e-on

www.eon.de

—— Bei gebundenem Asbest, der nicht zu einer Exposition des Mieters und nicht zu einer Gesundheitsgefährdung führt, liegt grundsätzlich kein Mangel der Mietsache vor.

—— Es gibt nur für Arbeiten an einem asbestbelasteten Gebäude festgelegte Grenzwerte nach der TRGS 519. Im „Ruhezustand“ bestehen keine normierten Grenzwerte für Asbestbelastung.

—— Wenn eine „nicht unerhebliche“ Asbestbelastung vorhanden ist, so ist die Miete (ohne weitere Fristsetzung) kraft Gesetzes gemindert gemäß § 536 BGB. Der Mieter hat zudem die Möglichkeit, gemäß § 535 BGB die Herstellung ordnungsgemäßer Zustände und damit die Beseitigung des Asbestvorkommens zu fordern. Darüber hinaus steht dem Mieter das Recht zu, Schadensersatz gemäß §§ 536 a BGB, 823 BGB geltend zu machen für z.B. Körperschäden oder andere Folgeschäden aus einer Asbestbelastung, z.B. Gutachterkosten, Behandlungskosten, Schmerzensgeld etc. Der Mieter trägt allerdings die Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen einer (mietrechtlich relevanten) Asbestbelastung.

—— Die Möglichkeiten des Vermieters, sich auf die Einrede der Verjährung zu berufen, sind sehr eingeschränkt. Der Mieter hat grundsätzlich die Möglichkeit, für bis zu zehn Jahre rückwirkend in Unkenntnis einer relevanten Asbestbelastung gezahlte Mieten zurückzufordern. Sofern der Mieter Personenschäden/ Körperschäden erlitten hat, kann er sogar für einen Zeitraum von 30 Jahren ab dem Eintritt des Schadensereignisses (der Asbestexposition) noch Schadensersatzansprüche geltend machen.

—— Kosten zur Beseitigung des Asbestvorkommens sind reine Instandsetzungskosten und können nicht als Modernisierungskosten auf den Mieter umgelegt werden.

—— Die Informations- und Aufklärungspflichten sowie die Ermittlungspflichten des Vermieters im Zusammenhang mit einer Asbestbelastung werden in der Rechtsprechung uneinheitlich beurteilt. Nach einem Urteil des LG Berlin vom 17. Januar 2018 reicht es bereits aus, dass der Wohnungsbestand aus einem Zeitraum von vor 1993 stammt, um dem (professionellen) Vermieter weitere Ermittlungspflichten aufzubürden. Diese Ansicht des LG Berlin erscheint realitätsfremd und stellt sämtliche Gebäude älteren Baujahrs unter den Generalverdacht der Asbestbelastung. So stellen andere Gerichte (darunter auch andere Kammern des LG Berlin) konträr dazu darauf ab, inwiefern der Vermieter durch Mitteilungen des Mieters, vorherige Handwerkereinsätze oder durch bereits aufgefundene Asbestvorkommen in Wohnungen gleicher Bauart Kenntnis hatte oder hätte haben müssen über eine Asbestbelastung in der Wohnung. Diese moderate Ansicht ist schlüssig und meines Erachtens nachvollziehbar. Ihr ist zu folgen.

—— Als ersten Schritt vor einer kostenintensiven Begutachtung durch einen Sachverständigen sollten die Leistungsverzeichnisse der betroffenen Gebäude auf asbesthaltige Baustoffe überprüft werden, sofern diese noch vorhanden sind.

—— Nach Abschluss der Ermittlungsarbeiten sollten die Mieter unverzüglich und transparent über das Vorliegen einer Asbestbelastung informiert und aufgeklärt werden. Tut der Vermieter das nicht, kann sich aus einer verzögerten oder nicht erfolgten Aufklärung über eine Asbestbelastung ein eigener

—— Haftungstatbestand des Vermieters und damit ein Schadensersatzanspruch zugunsten des Mieters ergeben. Dieses Risiko betrifft insbesondere Folgeschäden, die dem Mieter durch die zu späte Aufklärung entstehen, weil er z.B. einen neuen Teppich verlegt und dabei ohne Kenntnis über die Asbestbelastung mit gebrochenen (asbesthaltigen) Fußbodenplatten in Berührung kommt. ←

Wer weitere Informationen benötigt:

Der vdw Niedersachsen Bremen hat eine „Orientierungshilfe zum Umgang mit Asbest im Unternehmen“ erarbeitet.

Bei Interesse bitte eine E-Mail an h.kahler@vdw-online.de



DR. KAI MEDIGER

Rechtsanwalt, Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Referat Genossenschaften, Quartiersentwicklung und Datenschutz,
Betriebskostenrecht und Wohnungseigentumsrecht

TECE
close to you

**LÖSUNGEN,
KEINE
PROBLEME.**

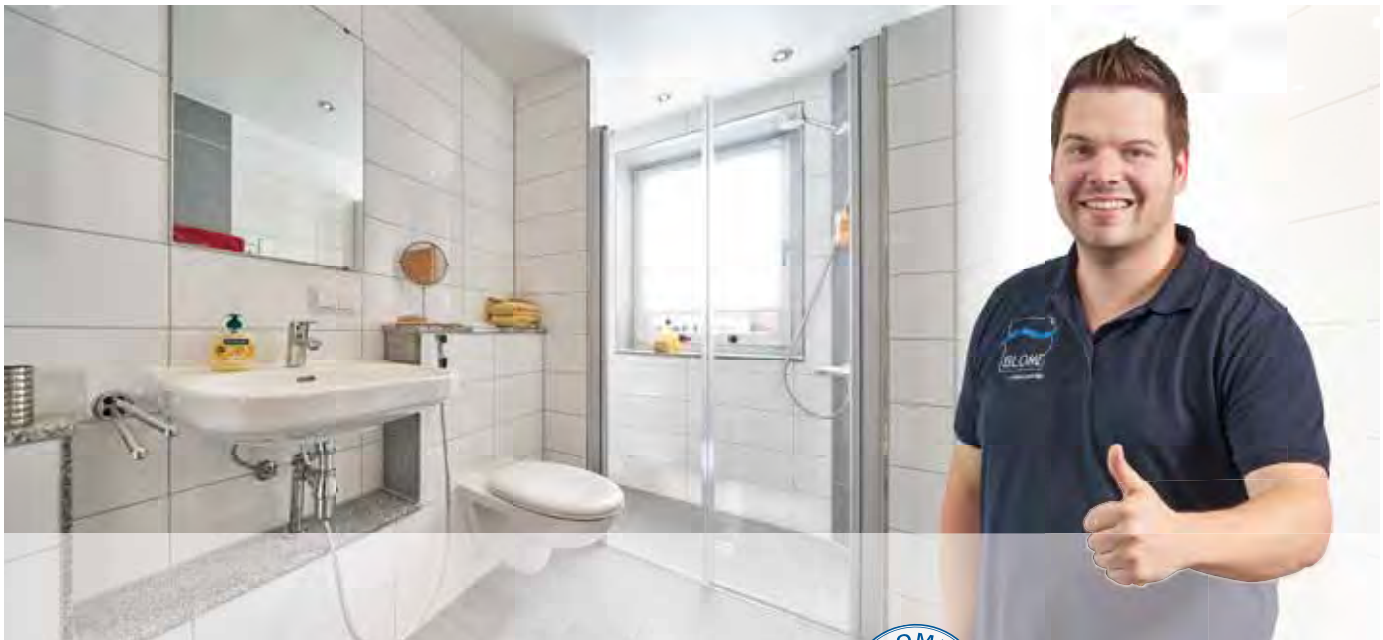
„Just in Time“ auf die
Baustelle



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



www.tece.de



Wir verhelfen Ihrem kleinen
Bad zu neuer Größe!



Individuelle Planung, bessere Aufteilung und gut geplante Details sorgen für mehr Komfort und glückliche Mieter. Erfahren Sie mehr über unser Rundum-Sorglos-Paket unter 02957 / 984 28-0!

www.blome.org



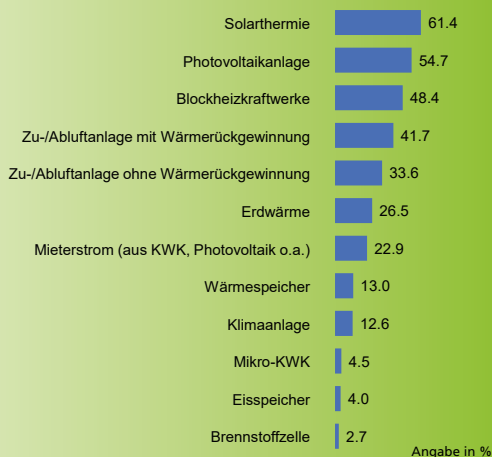
Serie „Unternehmenstrends 2030“
Teil 1

Unternehmens- TRENDS 2030

Beim diesjährigen Tag der Wohnungswirtschaft hat der GdW den Branchenbericht „Unternehmenstrends 2030“ präsentiert. Der Bericht schreibt auf der Grundlage einer breit angelegten Unternehmensbefragung die „Unternehmenstrends 2020“ fort und benennt relevante Entwicklungen für die Wohnungswirtschaft. Durchgeführt wurde die Studie von Analyse & Konzepte immo.consult sowie der InWIS Forschung & Beratung GmbH. In diesen und den kommenden Ausgaben unseres Magazins stellen wir drei Themen vor, die die Wohnungsunternehmen in den kommenden Jahren beschäftigen werden. Teil 1: der Klimawandel.

Heizmöglichkeiten im Bestand

„Nutzen Sie eine oder mehrere der folgenden Heizmöglichkeiten in Ihrem Bestand?“
Mehrfachnennungen möglich



Quelle: Analyse & Konzepte/InWIS: GdW Unternehmenstrends 2030

Klimawandel – auch in der Wohnungswirtschaft

Heizung, Warmwassernutzung und die Beleuchtung in öffentlichen und privaten Gebäuden machen etwa 40 Prozent des gesamten Energieverbrauchs in Deutschland aus. Auf den Gebäudebereich sind insgesamt knapp 20 Prozent des CO₂-Ausstoßes zurückzuführen. Deshalb spielen Wohnungsunternehmen beim Klimaschutz eine zentrale Rolle. Gleichzeitig müssen die Verantwortlichen bei ihrer Bestandsplanung schon die Folgen des Klimawandels berücksichtigen. Fragen im Rahmen der Klimaanpassung müssen beantwortet werden. Welche Wetterereignisse können auftreten? Wie müssen wir uns davor wappnen? – Insofern bedeutet der Klimawandel eine doppelte Herausforderung für die Branche. Hinzu kommt der Wunsch, möglichst bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, was oft im Widerspruch zu den ökologischen Zielen steht.

Die „Unternehmenstrends 2030“ zeigen: Nachhaltigkeit hat in den Wohnungsunternehmen stark an Bedeutung gewonnen. Nach der Digitalisierung von Prozessen wird sie als zweitgrößte Herausforderung der kommenden Jahre empfunden. Bereits heute setzen viele Wohnungsunternehmen beispielsweise neue Heizungs- und Versorgungssysteme ein: 54,7 Prozent arbeiten mit Photovoltaik-Anlagen. 22,9 Prozent haben schon Mieterstrommodelle eingeführt. Innovative Speichersysteme, wie zum Beispiel Eisspeicher, werden hingegen eher situativ eingesetzt.



Neue Anforderungen an die Mobilität

Es zeichnet sich bereits ab, dass die urbane Mobilität sich in Zukunft stark verändern wird. Erstens ist mit weitreichenden technologischen Entwicklungen zu rechnen – beispielsweise im Hinblick auf das autonome Fahren. Zweitens verändern sich die ökologischen und rechtlichen Rahmenbedingungen, wie am Beispiel von Feinstaubemissionen und den daraus resultierenden Fahrverboten zu beobachten war.

Durch neue Angebote ergeben sich auch neue oder vertiefende Schnittstellen der Mobilität in der Stadt und im Quartier. Ein Beispiel stellt der erheblich zunehmende Internethandel dar, der eine Intensivierung und möglicherweise Innovationen in der urbanen Logistik nach sich zieht und neue Lösungen, beispielsweise im Hinblick auf die Zustellung, erfordert. Auch Veränderungen in der Arbeitswelt, insbesondere die räumliche Flexibilisierung, führen zu Veränderungen im Mobilitätsverhalten und haben Auswirkungen auf das Quartier.

Für die Wohnungswirtschaft eröffnet sich damit ein sehr weites Handlungsfeld. Bereits heute bietet knapp die Hälfte der befragten Unternehmen E-Ladestationen an. Ergänzend können Sharing-Angebote und Systeme für Paketstationen, die den Lieferverkehr sinnvoll lenken, hinzukommen. Hierfür kommen Wohnungsunternehmen – auch in Kooperation mit kommunalen Energieversorgern – als Anbieter in Betracht. Es eröffnen sich neue Geschäftsmodelle.

Das Quartier als Gestaltungsebene

Die zentrale Gestaltungsebene der Zukunft ist das Quartier, dessen Stellenwert auch für klimabezogene Fragestellungen immer größer wird. Denn: Fragen der energetischen Gebäudesanierung, effizienter Versorgungssysteme und des Einsatzes erneuerbarer Energien können auf der Quartiersebene gut miteinander verknüpft und bearbeitet werden. Auch die Baukostensenkungskommission des Bundes hat sich deshalb dafür ausgesprochen, quartiersbezogene Bilanzierungsverfahren zur Messung von Energieeffizienz und CO₂-Reduktion einzuführen.

In den kommenden Jahren wird es wichtig sein, gute Beispiele und Pilotprojekte zu finden, an denen sich die Branche orientieren kann. Vorhandene Leitfäden und Analysetools richten sich bisher vor allem an Städte und Gemeinden. Ein sinnvoller erster Schritt kann es sein, Kooperationspotenziale zwischen den Kommunen und der Wohnungswirtschaft auszuloten und gemeinsame Konzepte zu entwickeln. ←

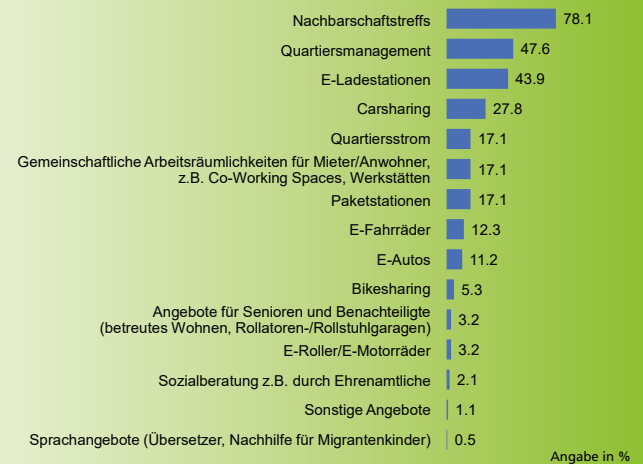
Sichtbares Zeichen:

Das Siegel „Nachhaltiger Wohnungsbau“ des Vereins zur Förderung von Nachhaltigkeit im Wohnungsbau e.V. wird für neue Wohngebäude verliehen, die bestimmten ökologischen und ökonomischen Kriterien entsprechen. Es soll „gelebte Nachhaltigkeit dokumentieren“.

Alle Kriterien und Preisträger unter www.nahwo.de

Angebote in den Wohnquartieren

„Welche der folgenden Angebote bieten Sie in Ihren Wohnquartieren?“
Mehrfachnennungen möglich



Quelle: Analyse & Konzepte/INWIS: GdW Unternehmensrends 2020

Zum Weiterlesen:

Der GdW hat 2015 einen „Leitfaden zur branchenspezifischen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex“ veröffentlicht. Dieser steht auf der Website des GdW zum Download zur Verfügung. www.gdw.de

www.analyse-konzepte.de / www.inwis.de

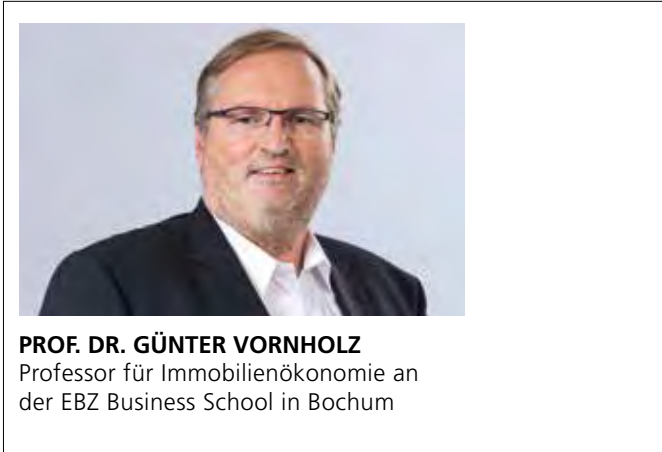
Anzeige

Seit 11 Jahren erfolgreich für die Wohnungswirtschaft

Telefonischer Mieterservice
Digitalisierungsberatung
Analysen
Personalentwicklung
Veränderungsmanagement

www.telesense.de

Mieter sind zufriedener



Mieter sind zudem häufiger der Meinung, dass sich ihre Miet-situation verbessert hat – in Noten ausgedrückt ist eine Verbesse-rung von 2,05 auf 1,86 festzustellen. Gleichzeitig ist die Gruppe der Unzufriedenen auf die Hälfte geschrumpft.



Die Mieter und Wohnungsbesitzer in Deutschland sind mit ihrer Wohnung, dem Umfeld und der Miete selbst zufriedener als noch vor einigen Jahren. Das haben Befragungen des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) und Analysen der EBZ Business School ergeben.

2019 waren Mieter und Wohnungsbesitzer zufriedener mit ihrer Wohnsituation als noch im Jahr 2007. Langfristig stellte InWIS einen stetigen Aufwärtstrend in der Wohnzufriedenheit fest. Dafür hat das Institut vor allem Mieter bei kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften befragt. Die Wohnzufriedenheit setzt sich zusammen aus den Faktoren Wohnung, Gebäude, soziales Umfeld, Wohnumfeld und Service. Mieter sind demnach vor allem mit dem Service und der Kundenorientierung der Wohnungsunternehmen zufrieden.

Wie zufrieden Mieter mit ihrer Mietsituation sind, hängt dabei eng damit zusammen, wie lange sie bereits in ihrem Quartier leben. 79 Prozent aller Befragten gaben an, länger als fünf Jahre in einem Wohnviertel zu leben. Je älter die Mieter sind, desto geringer ist ihr Wunsch, ihre Wohnung zu verlassen.

Die Mieter waren bei einer Befragung im Jahr 2018 zudem mehrheitlich der Meinung, ihre Mietkosten seien sehr günstig, günstig oder angemessen. Nur 19 Prozent waren laut der InWIS-Befragung der Ansicht, ihre Mietkosten seien hoch oder viel zu hoch. Hier haben sich die Werte im Vergleich zur vorhergegan-genen Befragung aus dem Jahr 2013 so gut wie nicht verändert.

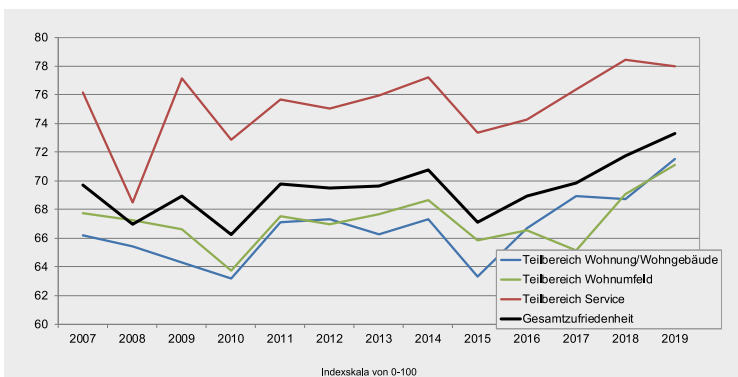


Abb. 1: Wohnzufriedenheit im Zeitablauf
 Quelle: InWIS-Befragungen



Zur Methode: Das InWIS, das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung in Bochum, fertigt seit rund 20 Jahren Befragungen bei Mietern an, vorrangig zu deren Wohnsituation und Wohnzufriedenheit. Jährlich macht das InWIS rund 12 000 Interviews in standardisierter Form schriftlich, telefonisch und online, sodass diese als repräsentativ angesehen werden können. ←



!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



Neubau eines Verwaltungsgebäudes und Wohnungen in 28870 Ottersberg

PGN ARCHITEKTEN
STADTPLANER
INGENIEURE

Mit Super-Power die Welt aufräumen



CARLSEN

pixi
BÜCHER

Neues Pixi-Buch beim GdW vorgestellt

Interview mit der Autorin
Bärbel Wegner



BÄRBEL WEGNER

Bärbel Wegner arbeitet als freie Journalistin und Autorin für Themen der Wohnungswirtschaft in Hamburg. Zu ihrem Schwerpunktthema Wohnungsgenossenschaften hat sie zwei Bücher verfasst – „Wohnen bei Genossenschaften“ und „Alles eine Frage der Haltung“ — und als Beraterin verschiedener Genossenschaften etliche Kooperationsprojekte auf den Weg gebracht. Regelmäßig entwickelt sie Stories für Pixi-Bücher.
Foto: Steven Haberland

Der GdW hat bei seinem Wohnzukunftstag ein weiteres Pixi-Buch vorgestellt. Diesmal mit dem Titel „Mit Super-Power die Welt aufräumen“. Das magazin hat dazu mit der Autorin Bärbel Wegner gesprochen.

magazin: Frau Wegner, dies ist nicht das erste Pixi-Buch, das Sie für die Wohnungswirtschaft entwickelt haben. Mit welchen Themen beschäftigen sich die ersten Bücher?

Bärbel Wegner: Das erste Pixi entstand in Zusammenarbeit von GdW und Marketing-Initiative und hieß „Pauline zieht ein“. Die Story um den Einzug von Pauline zeigt genossenschaftliches Leben – Nachbarschaft, Nachbarschaftstreff, Höfe & Co. Das zweite, „Missy misst“, befasst sich aus der Perspektive von Missy und ihrer Freundin Mathilda mit den Themen Feuchtigkeit in der Wohnung und richtiges Heizen und Lüften.

magazin: Nun also Abfall, Ordnung und Sauberkeit. Warum?

Wegner: Anfangs ging es darum, Kinder mit Mülltrennung vertraut zu machen – ein für die Wohnungsunternehmen leidiges Thema. Bei der Entwicklung der Story, an der übrigens auch mehrere Kinder als Ideengeber mitgewirkt haben, wurde schnell klar, wie komplex das Thema ist. Fast wichtiger als den Müll zu trennen, ist es, Müll zu vermeiden oder ihn zumindest doch zu reduzieren. Das geht uns alle an.

Deshalb geht es in der Geschichte darum, dass jeder, auch jedes Kind, seinen Beitrag leisten kann. Greta Thunberg hat uns gezeigt, was eine einzelne Person erreichen kann.

magazin: Was für Projekte können das sein? Wie kann das initiiert werden?

Wegner: Man muss vor Ort schauen, was die Einrichtungen bewegt. Wenn zum Beispiel in einer Grundschule das Thema Mülltrennung demnächst auf dem Plan steht, kann man sich einklinken und fragen, was benötigt wird. Manche Lehrer sind erfreut, wenn ein Mitarbeiter aus der Technik in der Schule seine Arbeit, zum Beispiel die Entwicklung von Müllstandorten, vorstellt. Andere Lehrer oder Erzieher unternehmen gern einen Ausflug, in einen Wohnungsbestand zum Beispiel. Ein anderes Mal sind kurze Interviews die Aufgabe und Schüler stolz, wenn sie ihre Ergebnisse anschließend Mitarbeitern vorstellen dürfen. Der Mehrwert ist jedenfalls gegeben: Das Unternehmen festigt seine Bekanntheit, geht vielleicht neue Kooperationen ein und erfährt ganz nebenbei, was im Quartier benötigt wird.

magazin: Wie entsteht eigentlich ein Pixi, welche Rolle spielt der GdW

Wegner: Wir, in diesem Fall Ingrid Vogler vom GdW, Christiane Bartelsen vom Carlsen Verlag und ich, setzen uns zusammen, be-

sprechen das Thema, überlegen, wer für die Illustration in Frage kommt usw. Dann entwickle ich die Geschichte, befrage zu Details Kinder und Eltern und Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen, meistens welche aus der Technik. Der GdW erfragt das Interesse bei seinen Mitgliedsunternehmen und gibt dann das Pixi beim Carlsen Verlag in Auftrag. Der Carlsen Verlag betreut die Entstehung, organisiert Illustration und den Druck.

magazin: Wie und wo kann man die Bücher bestellen und vor allem, zu welchem Preis?

Wegner: Die erste Auflage von „Mit Super-Power die Welt aufräumen“ ist ausverkauft. Derzeit kann man weder dieses noch die beiden anderen Pixi-Bücher bestellen. Diese Produktionen werden nicht für den Handel, sondern exklusiv für die Mitgliedsunternehmen des GdW produziert. Neu gedruckt wird, wenn beim GdW ausreichend Bestellungen eingegangen sind und ich kann mir vorstellen, dass es eine zweite Auflage geben wird. Ein Pixi kostet 99 Cent, der genaue Preis richtet sich nach der Auflage.

magazin: Schon eine Idee für ein nächstes Buch?

Wegner: Wird noch nicht verraten ;-)

magazin: Vielen Dank für das Gespräch. ←

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

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



BOSCH
Technik fürs Leben



Digitale Vermögenswerte in der Immobilienwirtschaft verwalten und nutzen

Volkshemstätte eG Göttingen und Desatec Systems Göttingen
starten Pilotprojekt iDATER

Von Karin Ruck und Henning Birkholz, Volkshemstätte eG Göttingen



Die Volkshemstätte eG gehört mit rund 2500 Wohnungen im eigenen Bestand und rund 1600 Wohnungen in der Fremdverwaltung zu den führenden Immobiliendienstleistern in der Universitätsstadt Göttingen.

Der Anfang: Vom ständigen Suchen zur Bild-Datenbank

Wie viele andere Immobilienunternehmen auch, kämpften wir über viele Jahre mit einer wahren Bilderflut. Der Geschäftsalltag und die damit zunehmende geschäftliche Handynutzung der Mitarbeiter brachte es mit sich, sei es bei Baumaßnahmen, bei Wohnungsabnahmen, bei Veranstaltungen, Eigentümerversammlungen und vielen anderen Situationen mehr, dass im Laufe der Jahre tausende von Bilddateien erstellt, gespeichert und damit gearbeitet wurde. Jeder Mitarbeiter speicherte seine Fotos in seinem individuellen Verzeichnis, in Outlook oder die Bilder waren weiterhin auf dem Smartphone dezentral vorhanden. Das führte dazu, dass manche Fotos als E-Mail an die Kollegen bis zu 25 Mal auf unserem Server gespeichert wurden. Doch stets dann, wenn ein bestimmtes Foto für den Geschäftsbericht, das Exposé, die Vertreterversammlung oder die Mitgliederzeitung (um nur einige wenige Situationen zu nennen) gebraucht wurde, fing die große Suche an. „Wo finde ich denn die Bilder von ...?“ – geflügelte Worte, die Ihnen, liebe Leser, sicher bekannt vorkommen dürften. Nicht unerwähnt bleiben soll, dass bis dahin Fotos von Veranstaltungen etc. nur den Büromitarbeitern vorbehalten waren,

unsere Handwerker im Regiebetrieb und Hausmeister hatten bis dahin keine Möglichkeit von „außen“ auf Fotos zuzugreifen.

Unterm Strich: Wir waren es leid, stets viel Zeit in die Suche nach Fotos zu stecken, denn sowohl aus betriebswirtschaftlicher als auch aus organisatorischer Sicht stellte sich die Suche als absolutes Minusgeschäft im Sinne unserer „digitalen Vermögenswerte“ dar. Es musste eine Lösung her. Ende 2016 fiel am Rande eines Gespräches mit unserem IT-Dienstleister das Stichwort „Bild-datenbank“ und somit die Möglichkeit, auf möglichst einfachem Weg Fotos in einem System zu speichern und abzurufen. Der Dienstleister empfahl das Göttinger Unternehmen Desatec Systems und dessen Medien-Datenbank-System mdb3. Unser gemeinsames Pilot-Projekt iDATER4 war geboren.

Von der Planung zur Umsetzung: Unsere Meilensteine und 181 000 Bild-Dateien

Während die Desatec-Spezialisten ab Ende 2017 unsere Datei-Systeme umfangreich testeten und analysierten, arbeitete die sechsköpfige iDATER-Projektgruppe – bestehend aus

Vorständen, Vorstandsassistentin und Abteilungsleitern – parallel den Aufbau und die Struktur unserer Bilddatenbank aus. Wir definierten in Meilensteinen die notwendigen Schritte. Zunächst entwickelten wir als ersten Meilenstein eine Baumstruktur (s. Abb. 1), in der die Bedürfnisse unserer Abteilungen individuell abgebil-

→



Abb. 1
Baumstruktur

det werden konnten. So gab es im Baum Wohngebiet zunächst eine Sammlung für sämtliche relevanten Fotos der Abteilungen Vermietung und Technik. Für die Wohnungs- und Eigentumsverwaltung (WEG) wurde zeitgleich ein eigener Baum festgelegt, da sich die Anforderungen der WEG in einigen Bereichen doch deutlich von der Vermietung unterschieden, beispielsweise bei Teilungserklärungen und Protokollen.

Mit der Baumstruktur war die Systematik unserer Bild-Datenbank festgelegt. Im zweiten Meilenstein folgte die Ausarbeitung der Zusammenstellungen, sprich: Die Definition der Ordner, in denen unsere Fotos künftig abgelegt – und wiedergefunden! – werden sollten. Ordner wie Stammdaten, Grundrisse, Baumaßnahmen etc. wurden angelegt und im dritten Meilenstein erfolgte der Datenabzug von unserem Windows Server auf den iDATER-Server, der inhouse gehostet wurde. Neben unserem externen IT-Dienstleister immer beratend und unterstützend an unserer Seite die Desatec-Experten André Runzer und Alexander Lemke.

Das anvisierte Ziel zu Beginn unseres Projektes wurde im Frühjahr 2018 in die Praxis umgesetzt: Ein Foto gibt es in iDATER nur einmal und Dubletten darf es nicht mehr geben! Diese Zielvorgabe war entscheidend, denn nach dem Datenabzug stand fest, dass wir über die Jahre rund 181 000 Bild-Dateien „gesammelt“ hatten. Was folgte, war die mehrwöchige Feinarbeit durch Desatec. Unsere umfangreiche „Sammlung“ speckte kräftig ab und im vierten Meilenstein konnten rund 98 000 Bild-Dateien in unserer Datenbank eingepflegt werden. Das bis dato einmalige Pilotprojekt für die Immobilienwirtschaft startete erfolgreich in die Praxis und bedeutete für uns den ersten, wichtigen Schritt in die Digitalisierung.

Aufgrund der im Herbst 2018 anlaufenden intensiven Arbeiten zu unserer ERP-Umstellung mussten wir die iDATER-Projektgruppe neu zusammenstellen. Gemeinsam mit Desatec Systems entwickelten Henning Birkholz (Abteilungsleiter Vermietung und IT-Verantwortlicher) und Karin Ruck (Vorstandsassistentin/Öffentlichkeitsarbeit) als Administratoren die nächsten Schritte und konnten so die kontinuierliche Weiterarbeit an iDATER garantieren. Unsere Vorstände Heike Klankwarth und Thorsten May wurden in regelmäßigen Feedbackschleifen über die jeweiligen Stationen unseres Projektes informiert. Es folgte der fünfte Meilenstein und damit der ausdrückliche Wunsch unseres Vorstandes: Unser Team – vom Vorstand bis zum Hausmeister – sollte iDATER von der Pike auf kennenlernen und schnell damit arbeiten. Schulungen und Training-on-the-job gaben das notwendige Rüstzeug, um direkt loszulegen.

Mittendrin: Suchen, finden und uploaden

Die Schulungen und Trainings waren nicht nur bei der praktischen Arbeit überaus hilfreich: Das wertvolle Feedback der Kollegen ergab neue Anforderungen und damit eine konsequente Weiterentwicklung an unsere iDATER-Datenbank. Weil zunächst die Suche nach Fotos zwar leicht, aber eben doch nur in den Zusammenstellungen möglich war, sollte die globale Suche (ähnlich einer Google-Suche) direkt im Startmenü erfolgen. Desatec System entwickelte diesen sechsten Meilenstein, der sich seitdem großer Beliebtheit unter den Kollegen erfreut. Jetzt muss nicht mehr nach kompletten Straßennamen (inklusive vertippen!) oder Themen gesucht werden, sondern mit nur drei Buchstaben kommt man seinem Ziel flott näher (s. Abb. 2).



Abb. 2
Globale Suche

Eine Anregung der Kollegen aus der Technik und dem Regiebetrieb hob die „Uploadhelfer“ (s. Abb. 3 und 4) und damit unseren siebten Meilenstein aus der Taufe. Die Problematik lag auf der (Handwerker)-Hand: Wer vor Ort auf der Baustelle, bei der Wohnungsübergabe oder im Wohngebiet ein Foto in iDATER hochladen wollte, musste zunächst die Zusammenstellung öffnen und das Foto abspeichern. Das bedeutete viel Klicken, einiges Tippen und schneller Frust, wenn es länger dauerte. Abhilfe hatten die Software-Experten in ihrem Handwerkskoffer: Mit Uploadhelfern wie „Immobilbilder“, „Sperrmüll“, „Baumaßnahmen“, „Versicherungsschäden“ oder „Verkehrssicherung“ mussten die Kollegen lediglich noch eine kurze Bild-Beschreibung eingeben und schon war das Foto in der gewünschten Zusammenstellung in iDATER gespeichert. Eine wirkliche Bereicherung für unsere Kollegen und auch das starke Signal, weil unsere Bild-Datenbank nicht am Reißbrett entwickelt wurde, sondern als Teamwork Schritt für Schritt mit allen gemeinsam entstand.

Und übrigens: Was vom Handy in die Bild-Datenbank gelingt, funktioniert auch in Sachen „Website-Pflege“. Ein Übertragungstool auf iDATER ermöglicht uns seit Kurzem die schnelle und sichere Einstellung aktueller Fotos und Videos auf unserer Typo3-basierten Website. Wer regelmäßig Websites pflegt und durch die Problematik großer Bild- oder Video-Dateien schon einmal an die Grenzen des Machbaren stößt, der freut sich über die neue iDATER-Funktionalität. Wir tun es begeistert! Und auch an anderer Stelle freuen wir uns über die schnelle, unkomplizierte Foto-Übertragung: In Kürze steht uns für die Schnittstelle zu Immosolve (Exposé-Schreibung) ein ähnliches Tool zur Verfügung.



Abb. 3
Upload

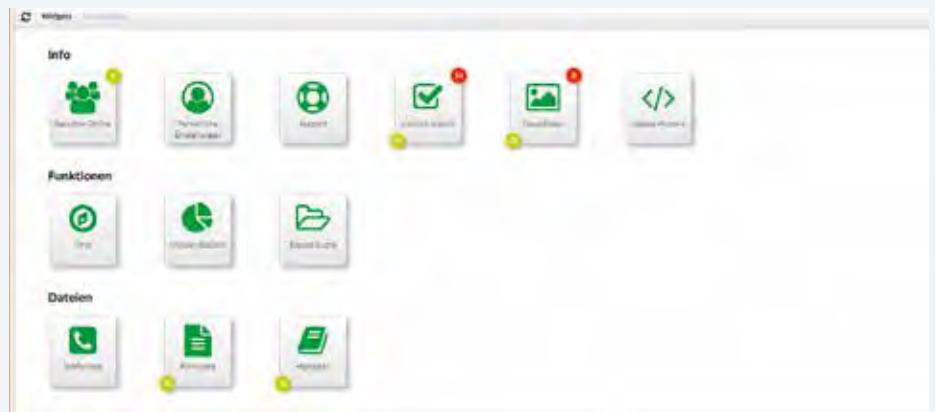


Abb. 4
Dashboard

Die Zukunft: Medien-Datenbank und Daten-Portal

Was bereits sehr gut ist, kann immer noch besser werden – iDATER „nur“ für Fotos zu nutzen, reichte uns nach dem begeisterten Praxistest nicht mehr. Warum sollten wir iDATER nicht auch für interne Formulare wie beispielsweise Kündigungsformulare, Interessentenbogen oder Unterlagen zum Erwerb der Mitgliedschaft nutzen? Der Schritt von der Bild-Datenbank zur Medien-Datenbank wurde im achten Meilenstein im Frühjahr 2019 getan. Das Projekt „Interne Umläufe“ ist aktuell in der Programmierung und dürfte im Frühjahr 2020 abgeschlossen sein. Dann wird jeder Mitarbeiter, unabhängig davon, ob er im Büro am Bildschirm sitzt oder im Wohngebiet draußen „nur“ ein Handy nutzt, in Echtzeit einen Umlauf – sei es die Einladung zum Betriebsausflug, die Geschäftsanweisung

oder die Betriebsvereinbarung – in seinem iDATER-Account zur Info und – nach Notwendigkeit – zur digitalen Kenntnisnahme vorfinden. Denn iDATER ist von jedem internetfähigen Gerät für uns erreichbar. Rechtssicher, datenschutzkonform und eine digitale Lösung, die unser Betriebsrat in jedem Schritt mitgeht. Der Weg zum Volksheimstätte-eigenen Intranet ist also nicht mehr allzu weit.

iDATER startete als Pilotprojekt für die Immobilienwirtschaft in Sachen „Bild-Datenbank“. Aktuell entwickelt Desatec Systems für uns das Volksheimstätte-Datenportal als Meilenstein Neun. Die VH-Outbox wird uns als webbasiertes Portal mit 2-fach-authentifizierter Sicherheits-App ab Ende 2019 die Möglichkeit geben, Fotos und Videos schnell und datenschutzkonform mit Agenturen, Fotografen und Redaktionen – hallo vdw magazin! – auszutauschen. Picdrop, Dropbox, Wetransfer,

USB-Sticks, CDs und DVDs benötigen wir dann nicht mehr (s. Abb. 5). Auch geben wir unseren ERP-Dienstleistern mit der Outbox die Gelegenheit, uns Office-Dokumente ohne Virus-Risiko zu schicken. Alle Mieter, Mitglieder und Eigentümer werden ab 2020 die Möglichkeit haben, Fotos in größeren Datenmengen – statt als E-Mail-Anhang – in der VH-Inbox komfortabel und rechtssicher hochzuladen. Auch dies ein Schritt, um unsere IT virensicherer zu machen.

Was kommt?

Datensicherheit und Datenschutz schreiben wir nicht nur aktuell, sondern auch in Zukunft ganz groß. Wie sich diese Themen entwickeln werden, können wir heute noch nicht voraussehen. Dass sie unser Handeln als Genossenschaft allerdings in der Interaktion mit unseren Kunden und Geschäftspartnern beeinflussen werden, steht außer Frage. Wir haben gemeinsam mit den Spezialisten von Desatec Systems eine Medien-Datenbank, ein Intranet und ein Datenportal auf die Füße gestellt, das modernsten Ansprüchen genügt. Die Weichen für den verantwortlichen Umgang unserer digitalen Vermögenswerte haben wir erfolgreich gestellt. Ein Pilotprojekt, das ganz sicher Nachahmer finden wird. ←

Fotoquelle: POS Kresin Design



Abb. 5
Datenportal

iDATER-Entwicklung bei der Volksheimstätte auf einen Blick:
responsive → höchster Datenschutz- und Sicherheitsstandard
durch eigene Servertechnologie → ausgereifte Baumstruktur
→ individuelle Zusammenstellungen → globale Suche → Uploadhelfer → Datenportal → digitale Umläufe → Schnittstellen zu VH-Website und Immosolve → Zukunft ...!!!

Kontakt
VOLKSHEIMSTÄTTE EG GÖTTINGEN:

Kontakt
Desatec Systems GmbH Göttingen:
E-Mail: lemke@desatec.eu
Tel. 0551 – 634 67 31



HENNING BIRKHOLZ
E-Mail:
h.birkholz@volksheimstaette.de
Tel. 0551 50674-42



KARIN RUCK
E-Mail:
k.ruck@volksheimstaette.de
Tel. 0551 50674-14



Wir schaffen grüne Welten.

Mit grewe & jäger jetzt auch in der Region Braunschweig / Wolfsburg / Magdeburg.

Als dynamische, familiengeführte Unternehmensgruppe und leistungsstarker Anbieter im Garten- und Landschaftsbau kennen wir keinen Stillstand. Daher sind wir ab sofort nicht nur überwiegend im hohen Norden zu finden – mit grewe & jäger erweitern wir den Wirkungskreis der grewe-gruppe in die Regionen Braunschweig, Wolfsburg und Magdeburg. Damit sind mittlerweile mehr als 600 Mitarbeiter an 24 Standorten für die grewe-gruppe tätig.

Informieren Sie sich über unser umfangreiches Leistungsspektrum unter grewe-gruppe.de.



„Niemand und nichts ist perfekt“

Hamburg. Der Hamburger Mieterverein hat vor einigen Tagen wegen falscher Betriebskostenabrechnungen wieder einmal mächtig Alarm geschlagen. Auf einer eigens einberufenen Pressekonzferenz behauptete der Vereinsvorsitzende, die Auswertung eines neuen Online-Checks habe ergeben, dass knapp 90 Prozent der in diesem Jahr erfolgten Überprüfungen Auffälligkeiten ergeben hätten. Deshalb gehe der Mieterverein davon aus, dass rund die Hälfte der Abrechnungen fehlerhaft sei und die Mieter dadurch zu Unrecht mit rund 20 Millionen Euro belastet würden.

Das ist natürlich Unfug. Abgesehen davon, dass die Untersuchungen des Mietervereins in keiner Weise repräsentativ, geschweige denn umfassend sind, so will der Verein mit diesen

Fantasiezahlen den Eindruck erwecken, dass die Hamburger Wohnungsunternehmen die Mieterinnen und Mieter systematisch bei der Abrechnung der Betriebskosten übers Ohr hauen. Vielmehr gilt das Gegenteil. Die im VNW organisierten Wohnungsunternehmen legen allergrößten Wert darauf, die Betriebskostenrechnung richtig und nachvollziehbar zu erstellen. Dafür bezahlen die Unternehmen Fachleute, die das sehr intensiv prüfen.

Natürlich kann es in Einzelfällen immer mal wieder dazu kommen, dass es Streitfälle gibt. Niemand und nichts ist perfekt. Aber das sind Ausnahmen und die Probleme werden in einem fairen Gespräch mit den Mieterinnen und Mietern gelöst. Wie man das eben so macht bei den Vermietern mit Werten.

Andreas Breitner

Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW)

Beschlüsse des Klimakabinetts zur EED:

Änderung der Heizkostenverordnung

Berlin. Am 20. September 2019 hat das Klimakabinett Eckpunkte für ein Maßnahmenprogramm zur Einhaltung der Klimaschutzziele 2030 vorgelegt. Im Bereich des Betriebskostenrechts stellt die EU nach Informationen des GdW Anforderungen an den Einsatz funkbasierter Zähler im Submetering. Diese sollen durch eine Novelle der Heizkostenverordnung umgesetzt werden. Das BMWi hat eine 1:1-Umsetzung angekündigt. Ein Entwurf dafür kann nach dem Kabinettsbeschluss für das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in eine Verbändeanhörung gehen. Das GEG ist Ermächtigungsgrundlage für die Heizkostenverordnung. Deutschland muss Anforderungen der Energieeffizienzrichtlinie EED bis zum 25. Oktober 2020 umsetzen.

Im Detail sind das:

- Zähler und Heizkostenverteiler müssen nach dem 25.10.2020 fernablesbar sein, wenn dies technisch machbar und kosteneffizient ist.
- Bereits installierte nicht fernablesbare Zähler und Heizkostenverteiler müssen bis zum 1. Januar 2027 fernablesbar sein, es sei denn, dieses ist nicht kosteneffizient.
- Wenn fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler installiert sind, ist ab 25. Oktober 2020 zweimal im Jahr und ab 1. Januar 2022 mindestens monatlich (in der Heizperiode) eine Abrechnungs- und Verbrauchsinformation zu geben.

Nach bisherigen Gesprächen mit dem BMWi erwartet der GdW, dass die Umsetzung unter der Berücksichtigung folgender Punkte erfolgen wird:

- Die Frage der Fernablesbarkeit betrifft ausschließlich Submetering, d.h. Hauszähler bzw. Energiemengenzähler wie Gaszähler, Fernwärmezähler. Pelletzähler sind nicht von der Fernablesbarkeit erfasst.
- Fernablesung ist alles, wozu man die Wohnung nicht betreten muss.
- Von der Pflicht zur Fernablesbarkeit können bestimmte Techniken ausgenommen werden, weil sie nicht kosteneffizient sind. Dies könnte möglicherweise der Fall sein bei Verdunstern, denn elektronische Heizkostenverteiler zeigen oft keinen Verbrauch, weil die Rohre heizen.
- Die Fälle müssten definiert werden.
- Hinsichtlich der Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen wird es um eine Information über die Einheiten der Heizkostenverteiler gehen.

Dr. Peter Hitpaß

Gerätemieter darf Herausgabe der Zugangscodes für Heizkostenverteiler verlangen

Das AG Frankfurt hat entschieden ((Az: 385 C 2556/17 (70)), dass Anbieter von Heizkostenverteilern und Wasserzählern die Entschlüsselungscodes an ihre Kunden herausgeben müssen, wenn die Geräte die gesammelten Informationen derart verschlüsseln, dass sie nur für den Anbieter lesbar sind.

Zwischen den Parteien des Rechtsstreits bestanden getrennte Verträge über die Miete von Heizkostenverteilern und Wasserzählern einerseits und den Erfassungs- und Abrechnungsservice andererseits. Die gemieteten Geräte übermittelten die erfassten Werte dabei per Funk derart verschlüsselt an den Geräteanbieter, dass nur er in der Lage ist, den Verbrauch im Rahmen des ebenfalls mit ihm abgeschlossenen gesonderten Servicevertrages auszulesen und abzurechnen.

Das Gericht hat entschieden, dass sich der Geräteanbieter nicht weigern darf, seinem Kunden als Mieter der Geräte die Entschlüsselungscodes zur Verfügung zu stellen, wenn der Servicevertrag beendet ist, der mit längerer Laufzeit versehene Gerätemietvertrag aber noch fortbesteht. Nach Auffassung des Amtsgerichts muss der Geräteanbieter seinen Kunden in die Lage versetzen, die Daten selbst auszulesen und abzurechnen. Weigere er sich, könne der Kunde auch zur Kündigung des Gerätemietver-

trages berechtigt sein. Der Kunde habe ansonsten keine Möglichkeit zur vertragsgerechten Nutzung der gemieteten Geräte mehr. Verliere er den Zugang zu den von den Geräten erzeugten Daten, seien diese für ihn funktionslos. Der Anbieter könne sich nur dann darauf berufen, dass der Kunde mit dem Abschluss eines langfristigen Mietvertrages und eines kurzfristigen Servicevertrages dieses Risiko freiwillig eingegangen sei, wenn feststehe, dass dem Kunden das Risiko bewusst gewesen sei, etwa weil es in den Geschäftsbedingungen des Anbieters erläutert sei.

Gerätemietvertrag und Servicevertrag seien technisch verschränkt und bildeten eine sachliche Einheit. Für Serviceverträge gelte aber, anders als für Gerätemietverträge, eine gesetzliche Begrenzung der Laufzeit von zwei Jahren. Diese Beschränkung dürfe der Anbieter nach § 306a BGB nicht dadurch umgehen, dass er seine sachlich als Einheit anzusehende Leistung in zwei verschiedene Vertragswerke aufspalte. Auch durchgreifende datenschutzrechtliche Bedenken an der Offenlegung der Entschlüsselungscodes gegenüber dem Kunden bestünden nicht. Für die betroffenen Wohnungsmieter ergebe es keinen Unterschied, ob der Anbieter der Geräte oder der Kunde die Gerätedaten auslese.

Miete von Rauchwarnmeldern nicht umlagefähig

Das hat das AG Neubrandenburg mit Urteil vom 9. Oktober 2018 (Az.: 101 C 1028/16) entschieden.

In den Entscheidungsgründen führt es dazu u.a. aus: „Bei den Kosten, die auf die Miete der Rauchwarnmelder entfallen, handelt es sich indes nicht um sonstige Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 BetrKV, der insoweit einzig in Betracht kommenden Betriebskostenart, denn es handelt sich bei Rauchmeldern nicht um Geräte zur Verbrauchserfassung (wie z.B. Wasserzähler). Vielmehr stellt die Anmietung eines Rauchmelders im Ergebnis nichts anderes dar als die Anschaffung einer technischen Einrichtung für die Mietsache. Derartige Anschaffungen aber sind grundsätzlich nicht umlegbar.“

Demnach stehen sich weiterhin die Meinungen des LG Magdeburg nach einer Umlagefähigkeit und des LG Hagen (Nicht-Umlagefähigkeit) und einiger Amtsgerichte gegenüber. Solange es keine klärende BGH-Entscheidung gibt, sind beide Meinungen vertretbar und eine entsprechende Verfahrensweise bei der Berechnung der Betriebskosten.

Änderung eines falschen Verteilungsschlüssels

Der BGH hat mit Urteil vom 16. Januar 2019 (Az. VIII ZR 113/17) entschieden, dass der Mieter bei der Abrechnung der Heizkosten Anspruch auf Änderung eines falschen Verteilungsschlüssels hat. Unter den Voraussetzungen des § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV kann der Mieter einer Wohnung verlangen, dass die anteilig auf ihn entfallenden Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage zu 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer verteilt werden. Der Mieter ist nicht darauf beschränkt, stattdessen von dem Kürzungsrecht des § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV Gebrauch zu machen. Geklagt hatte ein Mieter, dem sein Vermieter die Heizkosten je zur Hälfte nach Wohnfläche und nach gemessenem Verbrauch abrechnet. Der Mieter ist der Auffassung, dass sich laut Heizkostenverordnung in seinem Fall 70 Prozent der Kosten am Verbrauch bemessen müssten.

Heizspiegel 2019 für das Abrechnungsjahr 2018 liegt vor

Der neue Heizspiegel ist da. Er bietet bundesweite Vergleichswerte für Ihre Heizkosten und den Heizenergieverbrauch. Die Heizkostenspanne für eine durchschnittliche 70 Quadratmeter große Wohnung mit zentraler Gasheizung lag im Abrechnungsjahr 2018 zwischen 470 und 980 Euro. Die großen Kostenunterschiede entstehen durch viele Faktoren. Der wichtigste: der energetische Sanierungsstand des Hauses.

Der Heizspiegel für Deutschland ist ein Projekt von co2online, unterstützt durch die Kampagne „Mein Klimaschutz“ im Auftrag des Bundesumweltministeriums. Er entsteht in Kooperation mit dem Deutschen Mieterbund e.V. und dem Verband kommunaler Unternehmen e.V. und wird seit 2005 jedes Jahr von co2online realisiert.

Der Heizspiegel lässt sich auf Wohngebäude anwenden, die zentral mit Erdgas, Heizöl, Fernwärme oder Wärmepumpen beheizt werden. In den Vergleichswerten sind die Anteile für Raumwärme (Heizen) und für die Warmwasserbereitung enthalten. Für den Heizspiegel 2019 hat co2online rund 102 610 Gebäudedaten zentral beheizter Wohngebäude aus ganz Deutschland ausgewertet. ←

Quelle: <https://www.heizspiegel.de/heizkosten-pruefen/heizspiegel/>



HERAUSGEBER

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

Andreas Breitner

Verbandsdirektor

040 520 11-215 | E-Mail: breitner@vnw.de

WP/StB Gerhard Viemann

Direktor für den Prüfungsdienst

040 520 11-240 | E-Mail: viemann@vnw.de

WP/StB/RA Jürgen Wendlandt

Stellv. Direktor für den Prüfungsdienst

040 520 11-275 | E-Mail: wendlandt@vnw.de

Andreas Daferner

Bildung

040 520 11-218 | E-Mail: daferner@vnw.de

Dr. Peter Hitpaß

*Wohnungswirtschaft, Betriebskosten- und
Medienrecht*

0385 489 37-503 | E-Mail: hitpass@vnw.de

Christoph Kostka

Geschäftsführung

VNW Landesverband Schleswig-Holstein

040 520 11-225 | E-Mail: kostka@vnw.de

Steffen Laser

Geschäftsführung

VNW Landesverband Mecklenburg-Vorpommern

0385 489 37-501 | E-Mail: laser@vnw.de

RA Rainer Maaß

Recht

Stellvertreter des Verbandsdirektors und Justiziar

040 520 11-220 | E-Mail: maass@vnw.de

RA Dr. Kai Mediger

*Referat Genossenschaften, Quartiersentwicklung
und Datenschutz*

040 520 11-238 | E-Mail: Mediger@vnw.de

Petra Memmler

*Geschäftsführung VNW Landesverband Hamburg
Technik und Energie*

040 520 11-230 | E-Mail: memmler@vnw.de

Andreas Thal

Verwaltung

040 520 11-204 | E-Mail: thal@vnw.de

REDAKTION

Oliver Schirg

Verantwortlich im Sinne des Presserechts

040 520 11-226 | E-Mail: schirg@vnw.de

ANZEIGEN

Silke Winkler

040 520 11-231

GESTALTUNG

hungerundkoch.com

0511 51 99 46-00

DRUCK

Quensen Druck + Verlag GmbH

Utermöhlestraße 9 | 31135 Hildesheim

15./16. JANUAR 2020
LÜBECK-TRAVEMÜNDE

23. ManagementForum 2020



VNW

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

vdw

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