
ZUKUNFT
GESTALTEN

INHALT



01 Editorial

02 Kompetenz und Qualität rund ums Wohnen

Erfolgreiches Geschäftsmodell mit Zukunft

10 Tradition als Wertschöpfung

Geschichte der Wohnbau

12 Wohnen für Menschen

Kundenorientierung als Grundprinzip

16 Wir geben etwas zurück

Die Stiftung Wohnhilfe

18 Modernisierung mit Augenmaß

Wertorientierte Bestandsinvestitionen

22 Organisches Wachstum von innen

Neubau in Wachstumsregionen

26 Bauen, Wohnen, Service - auch für WEG-Eigentümer

Die Wohnbau Service Bonn GmbH

28 Liebe auf den ersten „Touch“

Digitale Prozesse und Entwicklung eigener Apps

29 Standorte der Wohnbau



EDITORIAL

Eine der Kernfragen der unternehmerischen Wohnungswirtschaft, der sich alle Unternehmensführungen immer wieder neu stellen müssen, lautet: Wie viele traditionelle Elemente der Wohnungswirtschaft (öffentliche Förderung, Vor-Ort-Präsenz, Tiefe der Wertschöpfungskette etc.) müssen wir in die Zukunft übernehmen und ggbf. neu interpretieren, und welche Innovationen sind sinnvoll, um mit dem Unternehmen wettbewerbsfähig zu bleiben? Die Wohnbau hat in den mehr als 90 Jahren ihres Bestehens ihren eigenen Weg und ihre eigene Antwort auf diese Frage gefunden. Es ist eine ganz individuelle Philosophie, wie wir Wohnungswirtschaft verstehen und die Wohnbau ausrichten. Wir verlassen gerne mal eingetretene Pfade, agieren häufig antizyklisch und suchen die für uns passenden Prozess- und Managementinnovationen. Gleichzeitig sind wir stolz darauf, bestimmte historisch gewachsene Erkenntnisse der Wohnungswirtschaft niemals aufgegeben zu haben: die dezentrale Geschäftsstellenorganisation mit eigenen Mitarbeitern vor Ort zum Beispiel. Oder unsere Kompetenz, Projektentwicklungen und Neubauprojekte selbst organisieren und steuern zu können. Oder die konservative und grundsätzliche Unternehmensfinanzierung.

Die Wohnbau ist ein reiner Bestandshalter. Dennoch besitzt sie eine breite Wertschöpfungstiefe und damit eine Menge Erfahrung. Wir verstehen uns als Partnerin für solche Verkäufer, die ihre Bestände in professionelle und gleichzeitig sozial verantwortungsvolle Hände abgeben wollen. Unsere Immobilien stehen grundsätzlich nicht zum Verkauf. In Ausnahmefällen veräußern

wir Wohnungsbestände, wenn sie langfristig nicht mehr zu unseren selbst definierten Anforderungen passen. Im Ergebnis wachsen wir durch Bestandsankäufe sowie eigene Neubau- und Nachverdichtungsmaßnahmen. Wir verwalten über unsere Tochter Wohnbau Service Bonn GmbH Wohnungsbestände in Fremdeigentum sowie auch gewerbliche Büro- und Geschäftsimmobilien. Und wir entwickeln im mobilen Bereich einen Teil unserer neuen Software und Applikationen selbst.

Die Wohnbau hat mit der Stiftung Wohnhilfe seit 1976 eine gemeinnützige Gesellschafterin. Die Überschüsse, die wir an die Stiftung ausschütten, fließen ohne Einschränkungen in soziale Projekte wie die Behindertenarbeit oder die Kinder- und Seniorenhilfe. Das ist uns eine zusätzliche Motivation, erfolgreich zu sein.

Entdecken Sie auf den folgenden Seiten dieser Broschüre die vielen Facetten der Wohnbau. Aktuelle Zahlen und Daten zum jeweils letzten Geschäftsjahr finden Sie in der beigelegten Kennzahlenübersicht, die jährlich aktualisiert wird. Den aktuellen Geschäftsbericht stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung. Wir freuen uns auf das persönliche Gespräch mit Ihnen.



Matthias Schweizer



Jens Bräutigam

KOMPETENZ UND QUALITÄT RUND UMS WOHNEN

Zunächst einmal ist die Wohnbau GmbH aus Bonn vor allem ein Wohnungsunternehmen mit einer fast 100-jährigen Geschichte: wirtschaftlich kerngesund, investiv und solide finanziert. Und mit rund 16.000 Wohnungen und 137 Gewerbeeinheiten in den prosperierenden Ballungsräumen bundesweit vertreten. Dennoch macht die Wohnbau manches anders.

ERFOLGREICHES GESCHÄFTSMODELL MIT ZUKUNFT

Kerngeschäft der Wohnbau ist die nachhaltige, langfristige und effiziente Bewirtschaftung des gesamten Immobilienbestands an insgesamt 33 Standorten in ganz Deutschland. Mithilfe eines IT-gestützten Portfoliomanagements werden die Bestände laufend kontinuierlich und wertorientiert an den Anforderungen der Zielmärkte ausgerichtet. An diesem Verständnis orientiert sich die Mietpolitik, wird werterhaltend instand gehalten sowie Modernisierungspotenziale identifiziert, die die nachfrageorientierte Vermietbarkeit der Wohnungen langfristig sichert. Dies schließt Prozessverbesserungen beim Betriebskosten- und Kundenmanagement sowie bei der Bewirtschaftung der Außenanlagen mit ein. Das ist über Jahrzehnte gelebte Geschäftspolitik der Wohnbau, die auf diese Weise ihre Bestände in einem guten Zustand hält. Für die Wohnbau ist es wichtig, dass die Basis des wohnungswirtschaftlichen Kerngeschäfts in einem sehr ordentlichen und soliden Zustand ist. Ein anderer Grund für die gute Vermietungssituation ist die stringente Fokussierung auf die wirtschaftsstarken Metropolregionen oder herausragende Universitätsstädte, die auch demografisch in der weiteren Zukunft mit Wanderungsgewinnen rechnen können. Zu den Kernregionen der Wohnbau zählen:

- München
- Köln/Bonn
- Erlangen/Nürnberg/Fürth
- Hamburg
- Berlin/Potsdam
- Hannover
- Stuttgart
- Rhein/Main-Dreieck zwischen Koblenz, Mainz und Frankfurt

Mittlerweile sind 80 Prozent des gesamten Wohnungsbestands dort beheimatet. Die restlichen 20 Prozent verteilen sich auf verstädterte Lagen in anderen A- und B-Standorten. Wo sich keine überzeugende und langfristige sozio-ökonomische Perspektive für einzelne Bestände oder Standorte ergibt, die den ambitionierten Rentabilitätsvorgaben der Wohnbau entsprechen, werden diese veräußert. Im Rahmen dieser strategischen Portfoliooptimierung achtet die Wohnbau auch darauf, dass in den Kernregionen Mindestbestandsgrößen von über 1.000 Wohneinheiten erreicht werden, um Verwaltungskosten zu optimieren und Größenvorteile im Einkauf von Drittleistungen realisieren zu können. Der Erfolg dieses stringenten Geschäftsmodells zeigt sich u.a. in einer Leerstandsquote von rund 0,62 Prozent und einer überdurchschnittlichen Zufriedenheit der Wohnbau-Mieter mit ihrer Wohnsituation.

Typisch für eine Wohnungsgesellschaft, die nach dem Zweiten Weltkrieg nahezu zwei Drittel ihres Vorkriegsbestands mit dem Wegfall der deutschen Ostgebiete verloren hat, dominiert die Baujahrsklasse 1950 bis 1969 mit gut der Hälfte des Wohnungsbestands.

Ebenso typisch für den westdeutschen Nachkriegswohnungsbau ist die Dominanz von 2- und 3-Zimmer-Wohnungen – nicht zuletzt ein Resultat der Förderbedingungen des früheren sozialen Wohnungsbaus. Heute sind jedoch 95 Prozent des Wohnbau-Bestands nicht mehr belegungs- und mietpreisgebunden, sondern befinden sich im Status frei finanziert. Das liegt daran, dass die Wohnbau seit den 1990er-Jahren grundsätzlich neue Wohnungen frei finanziert errichtet hat oder alte Förderdarlehen vorzeitig zurückzahlte. 



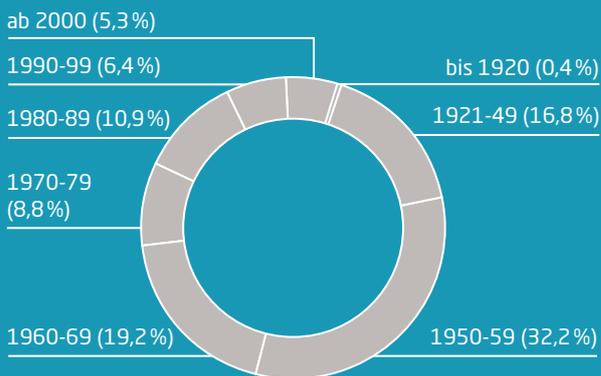
Zukunftsorientierte Investitionen

Die Wohnbau beobachtet laufend die marktrelevanten demografischen, ökonomischen und politischen Mega-Trends sowie Veränderungen in der Nachfrage und bricht deren konkrete Auswirkungen auf die jeweiligen Mikrolagen ihrer Standorte herunter. Davon leitet sich eine maßgeschneiderte Investitionsstrategie für jeden Standort und jede Siedlung ab. Besonders relevant für die Wohnbau sind der Trend zu weiter sinkenden Haushaltsgrößen (mehr Singlehaushalte), der Trend zu bipolaren Städten entlang der Trennlinien reich/arm, Wohnungsnot/Wohnungsleerstand, Einheimischer/Zuwanderer, der wachsende Bedarf an altersgerechten und barrierearmen Wohnungen, zunehmende Armut und Überschuldung vieler Privathaushalte und der weiter steigende Anteil von Zuwanderungen.

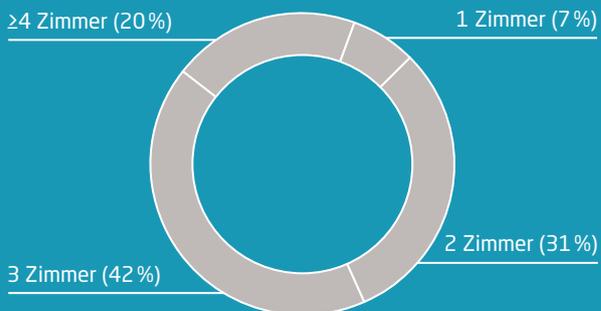
Darauf reagiert die Wohnbau auch im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen: Gefragt sind eher kleinere und mit hochwertigen Bädern und Fußbodenbelägen sowie Balkonen ausgestattete Wohnungen mit nutzungsneutralen Zimmern. Wo es machbar ist und die Zielgruppe bei der Vermarktung nicht einschränkt, werden Bäder seniorengerecht mit ebenerdigen Duschen oder Haltegriffen umgebaut. Da die Nachrüstung mit Fahrstühlen in Bestandsgebäuden heute noch zumeist wirtschaftlich unrentabel und bautechnisch aufwändig ist, steigert die Wohnbau den vorhandenen Wohnungsanteil mit Fahrstühlen vor allem durch Neubauprojekte.

Im gebäudetechnischen Klimaschutz erfüllt die Wohnbau bei allen Neubau- und Sanierungsmaßnahmen die Normen der jeweils gültigen

BAUALTERSKLASSEN



WOHNUNGSTYPEN





POTSDAM



FRANKFURT



FRANKFURT

Energieeinsparverordnung. Sie setzt dabei auf bewährte Technologien, die auch langfristig zu angemessenen Kosten gewartet und instand gehalten werden können: Fernwärme, z. T. aus eigenen Heiz- und Blockheizkraftwerken, oder Brennwertkessel mit der Möglichkeit ergänzender Solarthermie. Um für die Außendämmung aus ästhetischen und ökologischen Gründen nicht auf Dauer Wärmedämmverbundsysteme einsetzen zu müssen, verwendet die Wohnbau im Neubau mittlerweile auch spezielle Ziegel, deren Dämmung sich innerhalb des Steins befindet.

Unternehmenswachstum

Die Wohnbau ist jederzeit offen für den Ankauf von Immobilien und Immobilienpaketen mit 20 bis 200 Wohneinheiten, aber auch größere Portfolios mit mehreren Tausend Wohneinheiten. Die Wohnungen sollten möglichst in mittleren bis guten Lagen im Stadtbereich der acht Kernregionen oder in prosperierenden Oberzentren wie zum Beispiel Münster oder Regensburg liegen. Ein differenzierter Mix unterschiedlicher Wohnungstypen komplettiert das Anforderungsprofil.

Die angespannte Marktlage im Core-Segment der deutschen Immobilienmärkte – nicht zuletzt aufgrund des anhaltenden Interesses internationaler und institutioneller Anleger – hat zu einem rasanten Preisanstieg geführt. Auch die aus unserer Sicht unzutreffende Debatte um die Existenz von Preisblasen, die sich angeblich bereits von der Mietentwicklung abgekoppelt hätten, ist vor diesem Hintergrund zu sehen. Die Wohnbau agiert gleichwohl sehr selektiv. Auch werden immer wieder Bestandsofferten abgelehnt, die nicht den Ankaufskriterien entsprechen,

weil sie zum Beispiel keine oder nur unterdurchschnittliche ökonomische Entwicklung versprechen. Die Wohnbau versteht sich nicht nur als seriöse Partnerin beim sozial verantwortlichen Ankauf von Portfolios, Projektentwicklungen und Grundstücken. Sie bietet sich auch als erste Adresse sowohl für Kommunen, Stiftungen, Family Offices, Wohnungsgenossenschaften und ähnliche Wohnungseigentümer an. Gerade jene potenziellen Verkäufer legen neben einem angemessenen Kaufpreis Wert darauf, dass ihre Wohnungen in ordentliche und vertrauenswürdige Hände gelangen. Für sie ist die Wohnbau grundsätzlich die richtige Geschäftspartnerin. Sie steht für Qualität und Nachhaltigkeit, eine faire Mietpolitik sowie eine uneingeschränkte Kundenorientierung. Das liegt nicht zuletzt auch an der gemeinnützigen Stiftung Wohnhilfe, die seit 1976 alleinige Gesellschafterin der Wohnbau ist. Die beständige Gesellschafterstruktur schafft stabile Rahmenbedingungen und sichert die unternehmerische und finanzielle Unabhängigkeit der Wohnbau. Die Banken honorieren diese solide Finanzstruktur mit komfortablen Kreditlinien und Konditionen. Für Ankäufe – sei es als Asset- oder Share-Deal – stehen vor diesem Hintergrund umfangreiche Kreditlinien und Eigenmittel zur Verfügung, die auch kurzfristig abgerufen werden können.

Neubau / Projektentwicklung

Neubau- und Nachverdichtungsmaßnahmen waren und sind für die Wohnbau seit ihrer Gründung 1921 ein zentrales Geschäftsfeld. Im Gegensatz zu vielen anderen Wohnungsunternehmen hat die Wohnbau ihre eigene Planungskompetenz nie aufgegeben. Bis heute verfügt sie über fest angestellte Bau-





BERLIN



BERLIN

➤ Ingenieure und Architekten, die zusammen mit den Immobilienkaufleuten die Grundrisse, die Ausstattung und die Gebäudetechnik bei Neubauten mitbestimmen. In jedem der fünf Immobilienteams arbeiten mehrere Techniker, teilweise ebenfalls nach dem Studium der Architektur oder des Bauingenieurwesens, die Großmodernisierungsprojekte sowie die Bauausführung der Generalunternehmer vor Ort planen und überwachen. Diese bautechnische Kompetenz macht sich damit auch bei Modernisierungs- und Sanierungsaufgaben bezahlt. Erfahrungen mit neuen gebäudetechnischen Lösungen im Neubau können auch im Bestand genutzt werden und umgekehrt.

Nachdem das Bauvolumen nach einem umfangreichen Dachaufstockungsprogramm in den 1980er-Jahren rückläufig war, haben sich mittlerweile vor allem aufgrund des extrem niedrigen Zinsniveaus die Renditen von Neubau- und Bestandsobjekten stark angenähert – trotz knapper und teurer innerstädtischer Grundstücke und trotz steigender Baukosten aufgrund der immer anspruchsvolleren energetischen Anforderungen. Dass die Mietpreisbremse den Neubau bei einer Erstvermietung ausklammert, macht ihn in Relation zu Bestandserwerben zusätzlich attraktiv.

Bei den laufenden und zukünftigen Neubauprojekten mit einer durchschnittlichen Projektgröße von 20 bis 150 Wohnungen legt die Wohnbau besonderen Wert auf

- einen an die jeweiligen lokalen Marktgegebenheiten angepassten Mix der Wohnungsgrößen

- Blockrandbebauungen und geschlossene Wohnblöcke mit hochwertigen Freiflächen
- größtmögliche Barrierearmut
- Fahrstühle als Standard
- intensive Bewohnerbeteiligung bei Nachverdichtungsmaßnahmen

Mieterservice / Kundenorientierung

Kundenorientierung besteht für die Wohnbau aus einer Mischung von hoher Bau- und Wohnqualität und einem Serviceangebot, das alle Phasen des Mietverhältnisses umfasst: von der Wohnungsbesichtigung bis zur Abwicklung von Kleinreparaturen. Damit kann der spezielle Wohnbau-Ansatz umschrieben werden, der harte und weiche Faktoren in der Wohnungsbewirtschaftung gleichermaßen umfasst und keine Aspekte vernachlässigt. Mit Erfolg, wie die letzte Mieterbefragung von 2012 gezeigt hat. So würden im Durchschnitt über 78 Prozent der Mieter die Wohnbau an ihre Freunde und Verwandten empfehlen – ein Spitzenwert des Empfehlungsmarketings im Branchenvergleich. Auch mit den anderen Serviceangeboten konnte die Wohnbau überdurchschnittlich punkten.

78 %

DER MIETER WÜRDEN
DIE WOHNBAU EMPFEHLEN

Thema Nr. 1 bei der Beurteilung von Servicequalität in der Wohnungswirtschaft ist die Erreichbarkeit. Endlose Warteschleifen oder fehlende Vor-Ort-Betreuung schrecken Kunden ab. Die Wohnbau arbeitet deshalb seit 2002 mit einer Kombination aus den fünf Immobilienteams



BERLIN (Neubau)



MÜNSTER (Neubau)



MÜNSTER (Neubau)

Berlin, Nord, Rheinland, Franken und München und dem zentralen Servicecenter in Bonn, das den First-Level-Support wahrnimmt. Es entlastet die Wohnbauarbeiter vor Ort und verfügt für Bestandsmieter über einen Sofortzugriff auf alle Datensätze rund um den Mietvertrag, die Nebenkostenabrechnungen oder auf den gesamten Schriftverkehr. Wohnungsinteressenten können zusätzlich oder auch alternativ zu den Informationen im Internet eine umfassende Beschreibung freier Wohnungen erhalten bzw. anfordern. Das Serviceteam hat Zugriff auf sämtliche Grundrisse der Wohnungen mit aktuellen Ausstattungsmerkmalen, Fotos von der Wohnanlage und den Wohnungen sowie Lageinformationen. Das schließt alle Infrastrukturdaten ein, z.B. Haltestellen von Bahn und Bussen, Standorte von Kindergärten und Schulen oder Einkaufsmöglichkeiten. Der ausschließliche Einsatz ausgebildeter Immobilienkaufleute sichert im Servicecenter eine hohe Beratungsqualität mit dem Resultat, rund 95 Prozent aller Anfragen direkt beim ersten Anruf oder mit der ersten E-Mail zu beantworten.

In den fünf Immobilienteams vor Ort konzentriert sich die eigentliche Wohnungsbewirtschaftung: technische Begutachtung der Gebäude im Rahmen der Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung, die rechtssichere Umsetzung der Verkehrssicherungspflichten, die Steuerung örtlicher Dienstleister und Handwerker, die Qualitätskontrolle von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Führung der eigenen Hausverwalter in den Außenstellen bzw. direkt in den Siedlungen. Auch außerhalb der normalen Geschäftszeiten werden persönliche Beratungsgespräche angeboten, damit der Kontakt sowohl bei der Neuvermietung als auch

bei der Betreuung von Bestandsmietern nicht zu kurz kommt.

Auch im digitalen Zeitalter bleibt Wohnen eine Vertrauenssache. Um den Verwaltungsaufwand zu minimieren, hat die Wohnbau bereits vor rund 20 Jahren den „Mieter-TÜV“ (Mieterselbstbeauftragung bei Kleinreparaturen) eingeführt. Je nach Wohnort können die Mieter örtliche Vertragshandwerker bis zu einem Volumen von 100 bis 150 Euro selbstständig beauftragen. Der tropfende Wasserhahn oder das defekte Türschloss werden dann nach einem Einheitspreisverfahren direkt mit der Wohnbau abgerechnet. Größere Reparaturen meldet der Mieter dem Servicecenter, welches die örtlichen Objektbetreuer oder die zuständigen Techniker informiert, damit die Schäden zeitnah behoben werden können.

Digitalisierung / IT

Um möglichst schnell, präzise und den Bedürfnissen der Kunden entsprechend arbeiten zu können, hat die Wohnbau schon früh auf den Einsatz modernster IT-Technologie gesetzt. Neben der selbst entwickelten Software für das oben beschriebene Servicecenter setzen die Objektbetreuer bei Mieterwechseln und Objektbegehungen in den Siedlungen seit 2012 Tablet-Computer ein. Die passenden Apps für die Kontrolle von Grundrissen und Ausstattungsmerkmalen sowie die Übergabeprotokolle wurden ebenso von der Wohnbau selbst entwickelt.

Die Wohnbau engagiert sich intensiv bei der Digitalisierung von Prozessen und Verwaltungsabläufen. So ist bereits 1999 eine eigene Software zur schnellen und dreidimensionalen





HAMBURG



HAMBURG



HAMBURG

➤ Aufmessung von Wohnungsgrundrissen im bewohnten Zustand entwickelt worden, um für die digitale Vermarktung von Wohnungen Grundrissdateien erstellen zu können. Das papierlose Büro mit einer volldigitalen Bearbeitung von Schriftwechseln ist 2011 eingeführt worden. Die bereits erwähnte Tablet-gestützte Wohnungsübergabe-App folgte ein Jahr später. Ebenfalls eine Eigenentwicklung.

Ziel der Lösungsentwicklung war es, nicht nur einzelne Prozessschritte mit jeweils einer App abzubilden, sondern den gesamten Workflow im Rahmen eines Mieterwechsels ohne mehrfache Medienbrüche zwischen Papier und IT-Systemen, Zentrale und Niederlassungen zu optimieren. Mit großem Erfolg: Die Mieter erhalten übersichtliche und leicht lesbare Protokolle bequem per E-Mail unmittelbar nach dem Termin. Das wird von den Mietern außerordentlich gut angenommen und verstärkt das professionelle Image der Wohnbau. Weiterhin gibt es zusätzliche Effekte durch die Verwendung der Tablets. So lassen sich mobil bequem Termine verwalten, Kontaktdaten einsehen, Fotos und E-Mails versenden sowie Wetterdaten abrufen. Demnächst wird die komplette Verkehrssicherung digital protokolliert.

Die Entwicklung geht in Richtung mobile Anwendungen – auch beim Kunden. Für Smartphone optimierte Ticketsysteme für Schadensmeldungen inkl. Terminvereinbarungen mit Handwerkern und Statusverfolgung sollen zukünftig ebenso dazugehören wie die Online-Terminierung von Wohnungsbesichtigungen und -übergaben. Eine großes Thema dabei ist die Datensicherheit und zukünftig die Einführung einer Wohnbau-Cloud.

WEG-Verwaltung

1998 gründete die Wohnbau GmbH mit der Wohnbau Service Bonn GmbH eine 100-prozentige Tochtergesellschaft, in die das Geschäftsfeld WEG-Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen der Konzernmutter eingebracht wurde. Schon seit 1969 verwaltete die Wohnbau auch WEG-Anlagen, die sie vor Verkauf selbst errichtet

36 STANDORTE IN GANZ DEUTSCHLAND

hatte. Heute werden 3.700 Eigentumswohnungen an 36 Standorten in ganz Deutschland rechtssicher betreut. Auch zwei große Heizkraftwerke, die im Zuge der Entwicklung ganzer Siedlungen von der Wohnbau-Mutter errichtet wurden, sind ebenso wie die Entwicklung von Software und Apps in der Wohnbau Service Bonn GmbH gebündelt worden. Darüber hinaus bietet die WEG-Tochter individuell zugeschnittene Dienstleistungen:

- Planung der lang- und mittelfristigen Instandhaltungsmaßnahmen durch konzerneigene Architekten und Fachingenieure
- Beratung und Unterstützung von Kapitalanlegern bei der Werterhaltung und Wertsteigerung ihrer Immobilien durch ausgebildete Immobilienkaufleute
- Optimierung der Bewirtschaftungskosten
- Aufbereitung der erforderlichen Angaben für die Steuererklärungen der WEG-Eigentümer



HAMBURG (Stadtcafé Ottensen)

HAMBURG (Stadtcafé Ottensen)

Damit erweitert die Wohnbau GmbH als Konzernmutter entscheidend ihre immobilienwirtschaftliche Wertschöpfungstiefe. Und sie schafft ein attraktives und abwechslungsreiches Arbeitsumfeld, in dem Mitarbeiter von der Konzernmutter in die Wohnbau Service und umgekehrt wechseln können. Auszubildende durchlaufen während ihrer Lehrzeit beide Unternehmen.

Systematische Personalentwicklung

Im wachsenden Wettbewerb um motivierte, gut ausgebildete und junge Nachwuchskräfte positioniert sich die Wohnbau als attraktive Arbeitgeberin. Denn: Gerade die heutigen Mitarbeiter stellen naturgemäß wichtige Multiplikatoren und Imageträger dar, daher ist es nur selbstverständlich, dass die Mitarbeiter eine hohe Wertschätzung genießen.

Aufgrund der sich ständig ändernden Rechtsprechung, neuer Gesetze, Richtlinien und Verordnungen nehmen die Mitarbeiter regelmäßig an Weiterbildungen und Fachseminaren teil. So wird das Wissen jedes Einzelnen aber auch der Teams insgesamt regelmäßig aktualisiert und erweitert. Die Wohnbau fördert aber auch gezielt den beruflichen Aufstieg talentierter Nachwuchskräfte. Wenn Mitarbeiter aus Eigenmotivation Seminare belegen wollen oder zusätzliche Berufsabschlüsse anstreben, wie z.B. das berufsbegleitende Studium zum Bachelor oder den Immobilien-Fachwirt, werden sie von der Wohnbau finanziell unterstützt. Das steigert die Motivation und bindet nicht zuletzt Mitarbeiter und zukünftige Führungskräfte an das Unternehmen.

Besonderes Augenmerk wird auch auf die Nachwuchsförderung gelegt. Im Unternehmensverbund werden im Durchschnitt elf Auszubildende zum/zur Immobilienkaufmann/-frau in Bonn sowie drei Auszubildende in den Außenstellen beschäftigt. Es hat sich gezeigt, dass erst mit der Basisausbildung eigenen Personals genau die Qualifikationsprofile geschaffen werden können, auf die die Wohnbau besonders Wert legt. Einige Auszubildende haben zuvor bereits ein Schülerpraktikum bei der Wohnbau absolviert. Häufig werden die frischgebackenen Immobilienkaufleute nach ihrem Abschluss in eine Festanstellung übernommen. Dass schon die Ausbildung abwechslungsreich und spannend wird, dafür sorgen u. a. Ausbildungsstationen in den Außenstellen.

Mens sana in corpore sano – ein gesunder Geist steckt in einem gesunden Körper. Schon der römische Dichter Juvenal wusste: Wer körperlich aktiv ist, erhält seine geistige Fitness. Das eigene Wohlbefinden und die Abwehrkräfte werden durch Bewegung gestärkt. So wurde für die Mitarbeiter ein unternehmenseigenes Fitnessstudio eingerichtet. Mitarbeiter, die ihre Arbeitszeit für eine Bewegungspause unterbrechen, kehren danach wieder entspannt an ihren Schreibtisch zurück.

Auch die Flexibilisierung der Arbeitszeiten wurde weiterentwickelt. Ausgehend von zeitgemäßen Erwartungen an die Work-Life-Balance, wurde unter Mitwirkung des Betriebsrates die bestehende Gleitzeitregelung deutlich gelockert und bietet den Mitarbeitern heute mehr Gestaltungsspielraum. ■

Links: Titel des Bildbandes
Wohnbau GmbH 1921-1961;
rechts: Titel Konzern-
geschäftsbericht 2014



TRADITION ALS WERTSCHÖPFUNG

Tradition wirkt. Große Unternehmen entdecken ihre Historie. Sie erwecken alte Produktlinien zu neuem Leben, setzen auf bekannte und vertraute Namen. Die Wohnungswirtschaft war immer schon etwas anders. Das liegt an der Langlebigkeit ihrer Wohngebäude und am jahrzehntelangen Investitionshorizont. Auch die Wohnbau ist stolz auf ihre über 90-jährige Geschichte.

Rückblende in die Zeit nach Ende des Ersten Weltkriegs: Das Deutsche Reich hatte den Krieg verloren, das neue, demokratische System musste sich mühsam seiner Gegner erwehren. Dem Reich waren von den Siegern hohe Reparationsleistungen auferlegt worden, die Inflationsrate erreichte 1921 bereits mehr als 100 Prozent. Die Landflucht, die schon im 19. Jahrhundert aufgrund der rasanten Industrialisierung eingesetzt hatte, wurde durch die Umstellung auf Kriegswirtschaft noch forciert. Mit den bekannten Folgen für die Wohn- und Lebensverhältnisse in den Städten. Nach 1918 nahm das Wohnungselend Ausmaße an wie in den schlimmsten Zeiten der Frühindustrialisierung. Erst ab 1919 schuf die Weimarer Republik ein System öffentlicher Wohnungsbauförderung, um die akute Wohnungsnot zu bekämpfen. Großen Schwung in die Bautätigkeit brachte die ab 1924 bei den Hauseigentümern erhobene Hauszinssteuer, die als günstige Bau Darlehen vom Staat wieder ausgereicht wurde.

In dieser Phase wurde am 20. Dezember 1921 die heutige Wohnbau GmbH als „Gemeinnützige

Gesellschaft mit beschränkter Haftung zum Bau von Wohnungen für Festbesoldete“ in Berlin gegründet und am 24. März 1922 ins Handelsregister eingetragen. Ihr satzungsgemäßer Zweck war es, für Beschäftigte des öffentlichen Dienstes „gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen in eigens erbauten oder angekauften Häusern“ zu errichten.

1945 waren von den ursprünglich knapp 10.000 Wohnungen jede zweite Wohnung zerstört oder in der sowjetischen Besatzungszone enteignet. Damit blieben der Wohnbau in der späteren Bundesrepublik und in Westberlin nur 3.593 eigene Wohnungen. Rund zwei Drittel des Vorkriegsbestands hatte die Wohnbau demnach eingebüßt.

Nach Gründung der Bundesrepublik verlegte die Wohnbau 1951 ihren Verwaltungssitz nach Bonn. Man versuchte parallel mit der Beseitigung der Kriegsschäden, an die Tradition als Wohnungsdienstleister für die öffentliche Hand anzuknüpfen. Allein in Bonn wurden für die junge Bundeshauptstadt rund 2.000



Von links:
 Jüterbog, Tannenberglplatz, 1933/34
 Flensburg, Waldstraße, Eckener Straße, 1926-28
 Bonn, Wohnanlage Kreuzberg II, 1956/57



Wohnungen neu gebaut, u. a. auch im Rahmen der vom Bundesbauministerium geförderten „Demonstrativbaumaßnahme“ im Stadtteil Heiderhof in Bonn-Bad Godesberg, wo sich heute auch der Verwaltungssitz der Wohnbau befindet. Insgesamt war die Geschäftspolitik der Nachkriegszeit geprägt durch ein enormes Neubauprogramm einschließlich einer Vielzahl ausgebauter Dachgeschosse mit einem wachsenden Anteil frei finanzierter Wohnungen. Zu Beginn des neuen Jahrtausends wurden knapp 17.000 Wohnungen an rund 70 Standorten bewirtschaftet.

In baulicher Hinsicht zeigte sich die Wohnbau neuen Trends gegenüber aufgeschlossen. Man setzte früh auf einen Mix unterschiedlich großer Wohnungen, experimentierte mit Terrassenwohnungen und baute eigene Heizwerke für die neuen Siedlungen. Auf der anderen Seite verweigerte sich die Wohnbau vorausschauend dem Trend zu Großwohnsiedlungen in den 1960er- und 1970er-Jahren und setzte früh auf Mieterservice sowie eine professionelle und dienstleistungsorientierte Verwaltung.

Die gemeinnützige Vermögensbindung wurde 1976 auf Dauer gesichert. Die damaligen Eigentümer der Wohnbau brachten ihr Vermögen in die Stiftung Wohnhilfe ein, die seitdem den Bau und den Unterhalt von Wohnungen, Heimen und Unterkünften für alte, bedürftige und Menschen mit Behinderung fördert. Die ausgeschütteten Überschüsse der Wohnbau kommen nach wie vor ausschließlich diesem Zweck zugute.

Geliebte soziale Verantwortung, professionelle Verwaltung, Maßstäblichkeit und Qualität beim Bauen ziehen sich als roter Faden durch die Geschichte der Wohnbau. ■

Kinderfreundliche Hausordnung



1. Ich darf auf Wiesen und Plätzen spielen und Büsche und Bäume zum Versteckspiel nutzen. Ich darf auch mit Weich- oder Schaumstoffbällen Ball spielen.

2. Wenn ich jünger als 8 Jahre bin, darf ich auf dem Rasen und auf Gehwegen mit meinem Fahrrad oder Laufrad oder Roller fahren.

Ich achte auf alle Fußgänger.
Ich lasse mein Fahrrad oder Laufrad oder Roller nicht im Wege stehen.

3. Ich darf beim Spielen auch mal laut sein.
Ich nehme aber auch Rücksicht auf meine Nachbarn.

4. Ich darf meine Freunde zu mir in die Wohnanlage zum Spielen einladen und mitbringen.

5. Ich räume meine Spielsachen nach dem Spielen in der Wohnanlage wieder auf und weg.

WOHNEN FÜR MENSCHEN

Online-Bewertungen, Preisportale und Blogs bieten zunehmend Transparenz für Interessenten und Käufer und beeinflussen die Kaufentscheidung maßgeblich. Das trifft auch auf die Wohnungswirtschaft zu, vor allem wenn es um die erstmalige Anmietung von Wohnungen geht. Die Wohnbau fühlt sich dabei mit ihrem Produkt- und Dienstleistungsangebot gut aufgestellt.

Wohnungen sind Wirtschafts- und Sozialgüter gleichermaßen. Was sich nach einer Lehrbuchweisheit anhört, hat erhebliche Bedeutung sowohl für die Investitionstätigkeit als auch für die Vermarktung und die Bewirtschaftung der Wohnungen. Aus ihrer jahrzehntelangen Erfahrung heraus hat die Wohnbau eine Balance geschaffen zwischen der „Hardware“, also der Qualität von Wohnungen und Gebäuden, und der „Software“, also der Betreuung der Kunden im laufenden Mietverhältnis. Nur wenn beide Aspekte genügend Beachtung finden, sind die Voraussetzungen für eine hohe Kunden- und Wohnzufriedenheit gegeben. Die „kinderfreundliche Hausordnung“ der Wohnbau setzt z.B. ein Zeichen dafür, dass Familien mit Kindern ausdrücklich willkommen sind und die Vermieterin sich um einen fairen Interessenausgleich zwischen großen und kleinen Bewohnern bemüht.

Orientierung an den Wohnwünschen von morgen

Der durchschnittliche Wohnbau-Mieter steht mitten im Berufsleben. Nur knapp 28 Prozent der Mieter sind über 65 Jahre alt. Trotz dieses im Branchenvergleich eher unterdurchschnittlichen Wertes ist es der Wohnbau seit vielen Jahren wichtig, Bestandswohnungen möglichst

barrierearm umzubauen, ohne dass es stigmatisierend wirkt. Geeignet sind die Beseitigung von Schwellen bei Hauseingängen oder beim Übergang auf die Balkone, eine seniorengerechte Ausstattung der Badezimmer, durchgehende Aufzüge bis in die Tiefgarage bei Neubauten sowie Videogegensprechanlagen. Davon profitieren aber auch junge Familien mit Kindern. Beobachtet wird aktuell das wachsende Angebot von nachrüstbaren und funkgesteuerten Sicherheits- und Notrufpaketen im Bereich des Ambient Assisted Living. Dazu gehören z.B. eine automatische Herdabschaltung, die elektrische Steuerung von Rollläden, Bewegungssensoren, Paniktaster mit Anschluss an eine Notrufzentrale.

Aber auch auf den ungebrochenen Trend zu weiter sinkenden Haushaltsgößen, vor allem in den Ballungsräumen, und auf den immer schnelleren Wechsel von Lebensentwürfen und -phasen muss die Wohnbau reagieren. Gefragt sind zukünftig eher kleinere Wohnungen mit wenigen Zimmern, die zudem noch nutzungsflexibel ausgelegt sein sollten. Was gestern noch als Kinderzimmer genutzt wurde, wird heute zum Gästezimmer für die Enkel oder Freunde. Hier bedarf es einer sorgfältigen Beobachtung und Prognose von kleinräumigen Markt- und Nach-





MÜNSTER



MÜNCHEN



MÜNCHEN

➤ fragetrends. Es gilt, langfristige demografische Entwicklungen von kurzfristigen Modeerscheinungen zu trennen und in nachhaltige Investitionsentscheidungen zu übersetzen.

Digitale Angebote

Moderne Serviceangebote sind heute sehr häufig technisch ausgerichtet. Das Smartphone übernimmt mehr und mehr die Funktion des Internetzugangs, wird aber auch zunehmend zur Steuereinheit für Heizung, Lüftung, Beleuchtung und andere Bestandteile der Gebäudetechnik. Namhafte Hersteller bieten bereits eine Vielzahl von Komfort-, Energiespar- und Sicherheitssystemen an. Was fehlt, ist ein kompatibler und einheitlicher Standard. Die Wohnbau steht diesen Entwicklungen sehr aufgeschlossen gegenüber, achtet aber bei der technischen Ausstattung ihrer Wohnungen auf einfache Bedienbarkeit, Funktionalität, Haltbarkeit und Kompatibilität. Doch die Technik darf kein Selbstzweck werden. Zunächst bleibt es bei der funkbasierten Fernablesung von Heizungsverbräuchen und Funktionsprüfungen von Rauchwarnmeldern, die heute zwar technisch möglich, aber nicht gesetzlich verankert sind. Dies steigert den Komfort und reduziert die Betriebskosten.

Besonders wichtig war und ist der Wohnbau die Ausstattung der Wohnungen mit einer zukunftssicheren Netzinfrastruktur für Audio, Video und Daten (Triple Play), mit der heute der gesamte Bestand der Wohnbau-Wohnungen ausgestattet ist.

Die Zukunft wird aber generationsübergreifend der individuellen IP-Steuerung von z.B. Hei-

zungs- und Lüftungsanlagen, Thermostatventilen, Rollläden, Verschattungssystemen und Beleuchtungselementen mit nachrüstbaren Funkschaltern gehören, die sich problemlos und individuell aufschalten lassen. Daher beobachtet die Wohnbau die technischen Entwicklungen, damit auch zukünftige Mieter in modernen und komfortablen Wohnungen leben.



Um möglichst schnell, präzise und den Bedürfnissen der Kunden entsprechend arbeiten zu können, hat die Wohnbau schon früh auf den Einsatz modernster IT-Technologie gesetzt. So nutzen die Objektbetreuer bei Mieterwechseln und Objektbegehungen in den Siedlungen seit 2012 Tablet-Computer. Die passenden Apps für die Kontrolle von Grundrissen und Ausstattungsmerkmalen sowie die Übergabeprotokolle bei Wohnungsabnahmen wurden von der Wohnbau selbst entwickelt. Der Mieter muss nicht



mehr lange auf die Protokolle warten, sondern bekommt noch vor Ort per E-Mail eine Datei zugeschickt. Eine App für die Terminierung von Besichtigungsterminen befindet sich in Planung. Außerdem dokumentiert die Wohnbau zukünftig per eigenentwickelter App effizient und mit hoher Genauigkeit alle Aufgaben, die im Rahmen der Verkehrssicherungs- und Betreiberpflichten durchzuführen sind, z.B. den Zustand von Fassadenplatten.

Um den Verwaltungsaufwand zu minimieren, können viele Mieter an den großen Wohnbau-Standorten Kleinreparaturen bei lokalen Vertragshandwerkern bis zu einem Volumen von 100 bis 150 Euro selbst beauftragen (sog. genannter „Mieter-TÜV“ der Wohnbau).

Die Einführung eines passwortgeschützten Mieterportals, welches einen Online-Zugriff auf alle Daten und Verträge rund um das Mietverhältnis vom Mietvertrag bis zu Nebenkostenabrechnungen sowie den gesamten Schriftwechsel bietet, ist geplant. Die Kommunikation zwischen Mietern und der Wohnbau soll auf diese Weise zunehmend über die Online-Plattform abgewickelt werden.

Persönlicher Service

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Probleme in der Nachbarschaft, aber auch Beratungsbedarf bei altersbedingten Einschränkungen etc. verlangen aufgrund der hohen persönlichen Betroffenheit eine persönliche und vertrauensvolle Beratung bei gleichzeitig schneller Erreichbarkeit. Die Wohnbau hat deshalb 2002 eine Servicestruktur eingerichtet, bestehend aus dem zentralen Servicecenter in Bonn, das den First-

Level-Support für die fünf Immobilienteams Berlin, Nord, Rheinland, Franken und München wahrnimmt, und dem nachgelagerten Betreuungsteam mit den zuständigen wohnungswirtschaftlichen und technischen Sachbearbeitern. Das Serviceteam bietet Samstagvormittag eine Vermietungshotline, entlastet unter der Woche die Wohnbaumitarbeiter vor Ort und verfügt für Bestandsmieter über einen Sofortzugriff auf alle Datensätze rund um den Mietvertrag und auf den gesamten Schriftverkehr. Wohnungsinteressenten können zusätzlich oder auch alternativ zu den Informationen im Internet eine umfassende Beschreibung freier Wohnungen erhalten bzw. anfordern.

Von einem Callcenter unterscheidet sich das Servicecenter der Wohnbau durch den Einsatz ausgebildeter und fest angestellter Immobilienkaufleute. So wird eine hohe Beratungsqualität gewährleistet mit dem Ziel, rund 95 Prozent aller Anfragen direkt beim ersten Anruf oder mit der ersten E-Mail zu beantworten. In den fünf Immobilienteams vor Ort konzentriert sich die eigentliche Wohnungsbewirtschaftung: Technische Begutachtung der Gebäude im Rahmen der Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung, die rechtssichere Umsetzung der Verkehrssicherungspflichten, die Steuerung örtlicher Dienstleister und Handwerker, die Qualitätskontrolle von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Führung der eigenen fest angestellten oder freiberuflichen Hausmeister in den Außenstellen bzw. direkt in den Siedlungen. Außerdem werden Sprechstunden angeboten, damit die Wohnbau-Mieter keine zu weiten Wege zurücklegen müssen. ■



WIR GEBEN ETWAS ZURÜCK

1976, also 14 Jahre vor dem Ende der gesetzlichen Wohnungsgemeinnützigkeit, fassten die damaligen Gesellschafter der Wohnbau aus ihrer christlichen Grundüberzeugung heraus den Entschluss, das treuhänderisch gehaltene Unternehmensvermögen für alle Zeiten und unabhängig von späteren Erben dauerhaft in den Dienst am Menschen zu stellen.

So heißt es in der Satzung der zu diesem Zweck gegründeten Stiftung Wohnhilfe: „Die Stifter hatten sich zum Ziel gesetzt, das Eigentum an der Wohnbau GmbH im Grundstockvermögen der Stiftung ein für alle Male gemeinnützig festzulegen, so das Unternehmen auf Dauer in seinem Bestand zu sichern und seine Erträge unmittelbar gemeinnützigen Zwecken zuzuführen. Sie brachten alle Anteile an der Wohnbau GmbH in die Stiftung ein.“ Ein Kuratorium wacht über die Mittelvergabe und kontrolliert die Verwaltung der Stiftung Wohnhilfe mit Sitz in München.

Die Stiftung verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige und mildtätige Zwecke im Sinne der Abga-

benordnung. Die Stiftung fördert in diesem Rahmen für alte, behinderte oder bedürftige Menschen (§71 SGB XII) die Herstellung und die Unterhaltung von Wohnungen, Heimen, Unterkünften und ähnlichen Anlagen sowie die dazugehörigen Einrichtungen und Ausstattungen. Seit ihrer Gründung hat sie insgesamt 692 Projekte unterstützt mit einem Gesamtvolumen von 38 Millionen Euro. Im Jahr 2014 sind insgesamt 67 Projekte in einer Gesamthöhe von 3,6 Millionen Euro gefördert worden.

Die Stiftungsgesellschafterin sichert der Wohnbau volle unternehmerische Unabhängigkeit. Sie belässt einen Anteil der erwirtschafteten Gewinne im Unternehmen, um das Grundstockvermögen nachhaltig zu sichern.

EINE AUSWAHL GEFÖRDERTER PROJEKTE

DIAKONIE KORK

Die Diakonie Kork ist eine überregionale Einrichtung, in der Menschen mit Epilepsie aus der Region aber auch aus dem gesamten Bundesgebiet in Kliniken, Wohnverbunden, Werkstätten und Sonderschulen behandelt, begleitet und gefördert werden. Für die Errichtung eines Ersatzneubaus im Kinder- und Jugendbereich hat die Stiftung Wohnhilfe einen Zuschuss gewährt.

GEMEINNÜTZIGE GESELLSCHAFT FÜR EIN THERAPIEZENTRUM MBH

Die Gemeinnützige Gesellschaft für ein Therapiezentrum mbH betreibt stationäre Wohnangebote im Großraum Bonn. Die Stiftung Wohnhilfe hat für die brandschutztechnische Sanierung im Zuge der Umwandlung von Nutz- und Wohnräumen im Therapiezentrum Bonn-Pütchen einen Zuschuss gewährt.

VEREIN FÜR KÖRPER- UND MEHRFACHBEHINDERTE AACHEN E.V.

Der Verein ist Betreiber einer Wohnstätte für Menschen mit komplexen Behinderungen und zum Teil schwersten körperlichen Einschränkungen. Die Stiftung Wohnhilfe hat das Anbringen von Schutzplanken an den Flurwänden und Zargen der Wohnstätte ermöglicht.

GEMEINNÜTZIGE GESELLSCHAFT ZUR NACHKLINISCHEN VERSORGUNG VON HIRNGESCHÄDIGTEN - NACHSORGEZENTRUM AUGSBURG

Das Nachsorgezentrum Augsburg ist eine nachklinische Neurorehabilitation für junge Menschen mit erworbenen Hirnschädigungen. Die Stiftung Wohnhilfe hat die Errichtung von geeigneten Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten finanziell unterstützt.

LEBENSHILFE FÜR MENSCHEN MIT GEISTIGER BEHINDERUNG SAARBRÜCKEN E.V.

Die Lebenshilfe Saarbrücken ist ein anerkannter Träger der Behinderten- und Eingliederungshilfe. Die Stiftung Wohnhilfe hat für die Errichtung eines Ersatzneubaus

mit 24 Plätzen und 4 Kurzzeitpflegeplätzen einen Zuschuss gewährt.

DIAKONISSEN-MUTTERHAUS „CECILIENSTIFT“

Seit fast 90 Jahren widmet das Stift seine Arbeit taubstummen Kindern. Die Stiftung Wohnhilfe ermöglicht durch ihren Zuschuss die Errichtung eines Ersatzneubaus für Kinder und Jugendliche mit Sinnesbehinderungen.

SEMINARHAUS ENGEN E.V.

Durch die finanzielle Unterstützung der Stiftung Wohnhilfe kann der Verein ein ehemaliges Seminarhaus zu einer Wohn- und Arbeitsstätte für junge Menschen mit psychischen Behinderungen umbauen.

HILFE FÜR DAS BEHINDERTE KIND COBURG E.V.

Der Verein engagiert sich als Eltern- und Selbsthilfeorganisation in der Interessensvertretung für Menschen mit Behinderung. Mit der finanziellen Hilfe der Stiftung Wohnhilfe kann die Errichtung eines Internats mit Tagesstruktur, in unmittelbarer Anbindung an die einzige Schule Oberfrankens mit den Förderschwerpunkten körperliche und motorische Entwicklung, realisiert werden.

VOLKSSOLIDARITÄT KREISVERBAND NORDSACHSEN E.V.

Der Verein ist Träger mehrerer Einrichtungen und Diensten der Kinder- und Jugendhilfe in Nordsachsen. Die Stiftung Wohnhilfe hat für den Neubau einer heilpädagogischen bzw. therapeutischen Wohngemeinschaft für Kinder im Alter von sechs bis zwölf Jahren einen Zuschuss gewährt.

BJÖRN SCHULZ STIFTUNG

Die Björn Schulz Stiftung hilft bundesweit Familien mit krebs- und chronisch kranken sowie schwerstmehrfach behinderten Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen. Die Stiftung Wohnhilfe hat den Umbau des Irmen-gard-Hofes in Mitterndorf zum Erholungsheim finanziell unterstützt.



MODERNISIERUNG MIT AUGENMASS

WERTORIENTIERTE BESTANDSINVESTITIONEN

Die langfristige Investitionsplanung von Bestandsmodernisierungen gehört zu den größten Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft. Berücksichtigt werden müssen neben dem Ausgangszustand der Gebäude vor allem das aktuelle Mietniveau und die nach der Modernisierung zumutbare zusätzliche Belastung, die Lagequalität und die Mieterzielgruppen. Die Wohnbau verfolgt hier eine 10-Jahres-Planung. Das Ziel – gespiegelt an der Mieterzufriedenheit – heißt: Werterhalt und Wertentwicklung.

Lebenszyklus als Investitionsleitlinie

Die Modernisierungsplanung ist bei der Wohnbau als „Bottom-up-Prozess“ organisiert. Die technischen Mitarbeiter in den fünf dezentralen Immobilienteams kennen „ihre“ Bestände vor Ort nicht zuletzt durch regelmäßige Objektbegehungen. Sie planen mithilfe der maßgeschneiderten Software REVIS die Instandhaltung, die Kleinreparaturen und die technisch notwendige Objektmodernisierung über einen Planungszeitraum von zehn Jahren. Die gebäudetechnischen Maßnahmen werden bepreist und auf Konzernebene aggregiert, sodass die Geschäftsleitung in einem kaufmännisch-technischen Abwägungsprozess investive Schwerpunkte setzen und das dafür zur Verfügung stehende Budget optimal einsetzen kann. Die Wohnbau berücksichtigt in ihrer Investitions- und Modernisierungsplanung auch die Lebenszykluskosten von Bauteilen und Instandhaltungskosten. Auf diese Weise ist es möglich, dass bestimmte Modernisierungen vorgezogen werden, um z.B. laufende und immer wiederkehrende Reparaturkosten einzusparen.

Natürlich hält die Wohnbau bei allen energetischen Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben die aktuell gültigen Bauvorschriften, vor allem die Energiesparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), ein.

Preiswerten Wohnraum erhalten

Das Anforderungsniveau ist mit der EnEV 2014 mittlerweile so hoch, dass eine Übererfüllung der Normen nicht mehr wirtschaftlich ist oder es durch die damit verbundenen Modernisierungsumlagen und Mietpreissteigerungen zu unverhältnismäßigen Mietpreissteigerungen kommen würde. Das liegt nicht im Interesse der Wohnbau, die sich das Ziel gesetzt hat, qualitativ hochwertigen und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Architekten der Wohnbau setzen dabei auf bewährte Technik – auch bei der Energieversorgung.

Aktuell beträgt der Anteil erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung der 16.242 Bestandswohnungen rund 9 Prozent. Erdgas ist mit 70 Prozent der dominierende Energieträger, der auch in den zwei eigenen Heizkraftwerken





**MÜNCHEN, AN DER STEMMERWIESE/
MARGARETENPLATZ, 71 Wohnungen**

Im Jahr 2013 wurde der Gebäudeabschnitt „An der Stemmerwiese“ modernisiert. Mit dem zweiten Bauabschnitt im Jahr 2014 wurde die Modernisierung des Objekts im Stadtteil Unterring fertiggestellt. Im Projekt wurden unter anderem die Fassaden und die Kellerdecken wärmegeklämt, die Dachabdeckung erneuert und die Terrassen renoviert.

**KOSTEN DER GESAMTMASSNAHME (2011 BIS 2014):
CA. 1,9 MILLIONEN EURO, DAVON ALLEIN 2014 RUND
1,1 MILLIONEN EURO.**

➤ eingesetzt wird, die an den Standorten Koblenz und zukünftig auch Bonn neben der Nahwärme für über 3.000 Haushalte auch Strom erzeugen.

Die Grundrisse der Altbauten sind aufgrund ihres Charmes und ihrer Großzügigkeit heute gefragter denn je und erzielen Spitzenmieten. Aber auch die funktionalen Grundrisse der Nachkriegsbauten finden heute noch problemlos ihre Abnehmer, wenn die Lagekriterien stimmen. Voraussetzung ist grundsätzlich, dass die Wohnungen durch regelmäßige Modernisierungen der Ausstattung an die Nachfrage angepasst wurden. Wo es machbar und die Zielgruppe bei der Vermarktung nicht einschränkt ist, werden Bäder so modernisiert, dass sie mit ebenerdigen Duschen und Haltegriffen auch dem Nutzungsverhalten älterer Menschen entsprechen. Entscheidender Engpass für den barrierearmen Umbau sind fehlende Fahrstühle im Bestand. Im Neubau sind Aufzüge natürlich Standard bei der Wohnbau.

Aufgrund geänderter Anforderungen und Lebenssituationen im Sinne eines Trends zu Singlewohnungen werden heute vermehrt kleinere Wohnungen mit nutzungsneutralen Zimmern

gesucht, deren Nachfrage durch Verdichtungsmaßnahmen, z.B. durch Dachgeschossausbauten, oder eben reine Neubauten befriedigt wird.

Bewährte Technologien

Im gebäudetechnischen Klimaschutz erfüllt die Wohnbau bei allen Neubau- und Sanierungsmaßnahmen die Normen der jeweils gültigen EnEV. Sie setzt dabei auf bewährte Technologien, die auch langfristig zu angemessenen Kosten gewartet und instand gehalten werden können, z.B. Fernwärme, die teilweise aus eigenen Heiz- und Blockheizkraftwerken stammt. Um die Außendämmung mit Wärmedämmverbundsystemen aus ästhetischen und ökologischen Gründen nicht ins Uferlose wachsen zu lassen, verwendet die Wohnbau mittlerweile auch spezielle Ziegel, deren Dämmung sich innerhalb des Steins befindet.

Die Bestandswohnungen der Wohnbau sind im Wesentlichen in einem guten technischen und energetischen Zustand und können – wie in der Vergangenheit – an sich ändernde Nachfragepräferenzen wie auch an steigende energetische Anforderungen angepasst werden. ■



KIEL, HUSUMER WEG / WESSELBURENER STRASSE
136 Wohnungen

Die Wohnanlage im Stadtteil Will wird sukzessive saniert. Im Jahr 2014 wurde der dritte Bauabschnitt abgeschlossen. Im Einzelnen wurden die vorhandenen Balkone vergrößert, Dächer instand gesetzt, Treppenhäuser renoviert und Fassaden gestrichen. Die Sanierung wird im Jahr 2015 fortgesetzt.

KOSTEN: CA. 1,35 MILLIONEN EURO FÜR DREI BAU-ABSCHNITTE SEIT 2008. ALLEIN IN 2014 WURDEN IN DIESEM PROJEKT CA. 0,4 MILLIONEN EURO INVESTIERT.



BONN, AUGUSTUSRING, 206 Wohnungen

In der Wohnanlage im Bonner Stadtteil Castell wurden die vorhandenen Fenster gegen moderne Kunststofffenster mit niedrigerem Wärmedurchgangskoeffizienten getauscht, Treppenhäuser gestrichen, Eingangsbereiche neu gestaltet und die Fassade straßenseitig saniert. Mit dem Bauabschnitt im Jahr 2014 wurde die Maßnahme abgeschlossen.

KOSTEN DER GESAMTMASSNAHME:
CA. 0,95 MILLIONEN EURO,
DAVON ALLEIN 2014 KNAPP 0,5 MILLIONEN EURO.



ORGANISCHES
WACHSTUM
VON INNEN

NEUBAU IN WACHSTUMSREGIONEN

Angesichts anhaltend starker Wohnungsnachfrage in den wirtschaftlich und demografisch prosperierenden Ballungsräumen sowie einer starken Aufwärtsentwicklung bei Mieten und Quadratmeterpreisen liegen Neubauprojekte und Nachverdichtungsmaßnahmen auch bei jenen Wohnungsunternehmen im Trend, die zuvor den Neubau zugunsten des vormals kostengünstigeren Bestandserwerbs vernachlässigt haben. Die Wohnbau dagegen hat ihre bautechnische Kompetenz im Neubau niemals aufgegeben.



KÖLN



MÜNSTER (Neubau)

Einbenso wie bei der langfristigen Modernisierungsplanung sind auch bei Neubauten und Projektentwicklungen die marktrelevanten demografischen, ökonomischen und politischen Mega-Trends und deren konkrete Auswirkungen auf die jeweiligen Mikrolagen von entscheidender Bedeutung. Wohnungsgrößen, Ausstattungsqualitäten und Preisniveaus, aber auch die „soziale Hardware“, also Kindertagesstätten oder der öffentliche Nahverkehr, sind auf die zukünftigen Ziel- und Nachfragegruppen auszurichten. Oftmals ist dabei nur schwer zwischen vorübergehenden Modetrends und echten Langfristentwicklungen zu trennen. Gebaut werden in jedem Fall bezahlbare Wohnungen mit einem fairen Preis-Leistungs-Verhältnis, die in einem hochwertigen Ausstattungssegment angesiedelt sind.

Spagat zwischen Mode und Trend

Ab einer Größe von 30 Wohneinheiten schreibt die Wohnbau nach Makler- und Bauträgerverordnung einen Generalunternehmer für das jeweilige Bauvorhaben aus. Nicht ungewöhnlich ist es auch, wenn die Wohnbau die Planung eines Projektentwicklers übernimmt, inkl. Grundstück

und Baurecht. Die drei eigenen Bauingenieure und Architekten beeinflussen zusammen mit den Immobilienkaufleuten in der Planungsphase die einzelnen Wohnungsgrößen und -grundrisse sowie die Gebäudetechnik. In der Bauphase sind sie dann für die Qualitäts- und Kostenkontrolle zuständig. Aus der jahrzehntelangen Erfahrung heraus strebt die Wohnbau einen Mix aus kleineren und mittelgroßen Neubawohnungen in einem Projekt an. Der Trend zu weiter sinkenden Haushaltsgrößen (mehr Singlehaushalte) ist besonders in den Stadtzentren ungebrochen, ebenso wie der wachsende Bedarf altengerechter und barrierearmer Wohnungen.

Gefragt sind deshalb besonders kleinere und mit hochwertigen Bädern und Fußbodenbelägen sowie Balkonen ausgestattete Wohnungen. Eine seniorengerechte Ausstattung muss diskret und darf nicht stigmatisierend sein. Häufig werden nur die baulichen Voraussetzungen geschaffen, um später im Fall der Fälle schnell und kostengünstig in der Höhe verstellbare Waschtische oder Haltegriffe in den Badezimmern anbringen zu können. Alle Neubauprojekte werden grundsätzlich mit





HAMBURG-OTTENSEN

ca. 74 Wohneinheiten, 1 Café

In Hamburg-Ottensen sind sechs Wohnhäuser mit einem ruhigen, begrünten Innenhof entstanden. Die modern ausgestatteten 74 Mietwohnungen mit Wohnflächen zwischen 60 und 136 qm bieten Singles, Paaren wie auch Familien die passende Wohnung. Außerdem wurde das bisherige Stadtcafé Ottensen rekonstruiert. Die in Anlehnung an einen bekannten Künstler gestaltete Café-Fassade des ursprünglichen Bestandsgebäudes wurde erhalten und in den Neubau integriert. Die Fertigstellung des Cafés erfolgte im Juli 2015. Die ersten Mieter haben ihre Wohnungen zum 1. Februar 2015 bezogen.

PROJEKTVOLUMEN: 24,1 MILLIONEN EURO

➤ Fahrstühlen von der Tiefgarage bis zum obersten Geschoss ausgestattet – eine Grundvoraussetzung für Barrierefreiheit.

Lebenszykluskosten im Fokus

Konsequent werden die Lebenszykluskosten der verwendeten Bauteile und gebäudetechnischen Systeme mit ihren Wartungs- und Instandhaltungsbedarfen in die Kalkulation alternativer Produkte und Hersteller einbezogen. Die selbst gesetzten Rentabilitätsziele dürfen bei allem Drang zur energetischen Optimierung nicht aus den Augen verloren werden.

Beispiel Fassadendämmung

Für das Neubauprojekt Bonn, Schedestraße, hat die Wohnbau zusammen mit dem Stuttgarter Bauprojektmanager Drees & Sommer eine aufwändige Analyse und Gegenüberstellung von unterschiedlichen Fassadenverkleidungen erstellt. So wurden ein klassisches Wärmedämmverbundsystem, eine hinterlüftete Aluminiumverkleidung, eine Keramikfassade, eine Schichtpresstoff-Verkleidung und ein neuer monolithischer Wandaufbau mit in den Hohlräumen der Ziegelsteine integrierter Dämmung verglichen. Beurteilt wurden die verschiedenen Dämmsysteme in den Dimensionen „Konstruktionsmerkmale“, „Instandhaltungsaufwand“, „Nachhaltigkeit/Ökobilanz“

und „Wirtschaftlichkeit“. Im Saldo aller Vor- und Nachteile hatte der innen gedämmte Ziegel die Nase vorn – vor allem bei den Aspekten Raumklima, Feuchte-Transfer und Wirtschaftlichkeit, sodass in der Schedestraße nun das erste Modellprojekt dieser Art der Wohnbau errichtet wird.

Nachverdichtung

Innerstädtische Grundstücke sind begehrt und teuer. Chancen auf größere Bauprojekte bestehen fast nur noch auf Konversionsflächen, die bislang militärisch oder gewerblich genutzt wurden. Ein weiteres Flächenreservoir existiert aber häufig innerhalb der 50er- und 60er-Jahre-Siedlungen, die nach dem Prinzip der gegliederten und aufgelockerten Stadt gebaut wurden. Diese lagen zur Erbauungszeit eher peripher, sind heute aber begehrte innenstadtnahe Wohnstandorte. Nachverdichtungen können hier behutsam und mit Rücksicht auf Mieter und Anwohner vor allem als Geschossaufstockungen, Blockrandbebauung und Lückenschlüsse geplant werden. Nachverdichtungen sind zeit- und kostenaufwändig, vor allem wegen der intensiven Bürgerbeteiligung und der häufig zu beobachtenden lokalpolitischen Einflussnahme. Projekte dieser Art werden von der Wohnbau ausschließlich mit eigenen Architekten geplant und durchgeführt. ■

BERLIN-TIERGARTEN/KREUZBERG**122 Wohneinheiten, 2 Gewerbeeinheiten**

Direkt neben dem Park am Gleisdreieck in unmittelbarer Nähe zum Potsdamer Platz entstehen 122 moderne Mietwohnungen mit zwei bis vier Zimmern. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 53 und 135 qm Wohnfläche. Die Wohnungen erhalten eine hochwertige Ausstattung mit einer Einbauküche, Parkett in den Wohnräumen, Feinsteinzeug in Küchen und Bädern und bieten schöne Balkone oder Terrassen. Das Projekt war bezugsfertig zum 1. Juli 2015.

PROJEKTVOLUMEN: 37,6 MILLIONEN EURO

**BONN-SÜDSTADT****ca. 35 Wohneinheiten**

In der Bonner Südstadt, ganz in der Nähe des ehemaligen Regierungsviertels, errichtet die Wohnbau insgesamt 34 neue Mietwohnungen. Im November 2014 wurde für das Bauvorhaben die Baugenehmigung erteilt. Die archäologischen Arbeiten an der im April 2014 entdeckten römischen Grabstätte sind inzwischen abgeschlossen. Die Fertigstellung ist für die zweite Jahreshälfte 2016 geplant. Sämtliche Wohnungen werden barrierearm gestaltet und sind von der Tiefgarage über einen Aufzug erreichbar. Durch dieses Neubauvorhaben wird ein ruhiger, grüner Innenhof entstehen. Die Wohnungen erhalten alle einen Balkon oder eine Terrasse und werden mit Parkett in den Wohnräumen und hochwertigen Fliesen in Küchen und Bädern ausgestattet. Es entstehen 2- bis 4-Zimmerwohnungen mit Wohnflächen zwischen 55 und 140 qm. Gerade Familien mit Kindern sind willkommen.

PROJEKTVOLUMEN: 11,3 MILLIONEN EURO

MÜNCHEN-SCHWABING**ca. 36 Wohneinheiten**

In München-Schwabing besitzt die Wohnbau GmbH bereits 85 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten in der Brandenburger Straße. Durch Nachverdichtungsmaßnahmen sollen in dieser Wohnanlage weitere 36 Wohnungen hergestellt werden. Davon werden 12 Wohnungen einkommensorientiert gefördert. Zurzeit wird die Baumaßnahme vorbereitet. Da diese Neubauwohnungen direkt am Mittleren Ring liegen, werden entsprechende Schallschutzmaßnahmen eingeplant. Der Baubeginn war im 2. Quartal 2015, die Fertigstellung ist im 3. Quartal 2016 geplant.

PROJEKTVOLUMEN: 11,4 MILLIONEN EURO



BAUEN, WOHNEN, SERVICE – AUCH FÜR WEG-EIGENTÜMER

„Fokussierung aufs Kerngeschäft“ – unter diesem Motto haben sich viele Wohnungsunternehmen auf die Bewirtschaftung ihrer Bestandswohnungen beschränkt und andere immobilienwirtschaftliche Geschäftsfelder mehr oder weniger aufgegeben. Die Wohnbau ist einen anderen Weg gegangen. „Umfassende Kompetenz im eigenen Haus“ lautet ihr Credo.

Seit 1969 verwaltet die Wohnbau auch Wohnungseigentumsgemeinschaften. Dieser Geschäftsbereich wurde am 18. Dezember 1998 in die neu gegründete Wohnbau Service Bonn GmbH eingebracht, einer 100-prozentigen Tochtergesellschaft der Wohnbau. Damit bildete die Wohnbau ein ganz eigenes Kompetenzfeld heraus: die WEG- und Sonderverwaltung. Heute werden rund 3.700 Eigentumswohnungen an 36 Standorten in ganz Deutschland rechtssicher betreut. Darüber hinaus bietet die WEG-Tochter der Wohnbau individuell zugeschnittene Dienstleistungen:

- Planung der lang- und mittelfristigen Instandhaltungsmaßnahmen durch unternehmenseigene Architekten und Fachingenieure
- Beratung und Unterstützung von Kapitalanlegern bei der Werterhaltung und -steigerung ihrer Immobilien durch ausgebildete Immobilienkaufleute
- Optimierung der Bewirtschaftungskosten
- Aufbereitung der erforderlichen Angaben für die Steuererklärungen der WEG-Eigentümer

- Hohe Compliance-Standards inkl. rechtssicherer Anlage von Hausgeldern und Instandhaltungsrücklagen

Auch die zwei Heizwerke, die im Zuge der Entwicklung ganzer Siedlungen von der Wohnbau-Mutter errichtet wurden, sind ebenso wie die Entwicklung von Software-Tools und -Apps in der Wohnbau Service Bonn GmbH gebündelt worden. So wird auch in der WEG-Verwaltung die Wohnungsabnahme-App für Tablet-PCs eingesetzt, die einen volldigitalen Workflow einschließlich der Archivierung der Protokolle ermöglicht. In einem geschützten Bereich können Eigentümer wichtige Dokumente wie Teilungserklärung, Protokolle und Hausgeldabrechnungen recherchieren. Wichtig ist der Wohnbau Service – trotz der Nutzung neuester Technologien in der WEG-Verwaltung – vor allem die vertrauensvolle und langfristige Zusammenarbeit mit den Eigentümern und Beiräten. Dazu dienen nicht zuletzt eine sehr gute Erreichbarkeit in den (dezentralen) Geschäftsstellen sowie die zügige Umsetzung der WEG-Beschlüsse.



Mit dem Newsletter „WEGinfo“ für Beiratsmitglieder, einem Informationsportal und über den geschlossenen Eigentümerbereich mit allen wichtigen Dokumenten rund um die Eigentümergemeinschaft stellt die Wohnbau Service darüber hinaus ein umfangreiches Informationsangebot zur Verfügung. Sie verfolgt damit das Ziel, Wohnungseigentümer zeitnah mit allen relevanten Urteilen, wohnungswirtschaftlichen Trends und Marktentwicklungen vertraut zu machen. Die Erfahrung zeigt: Je sachkundiger die Eigentümer und Beiräte sind, desto erfolgreicher ist die WEG-Verwaltung insgesamt.

Mit der Wohnbau Service Bonn GmbH erweitert die Konzernmutter Wohnbau GmbH bis heute entscheidend ihre immobilienwirtschaftliche Kompetenz. Und sie schafft ein attraktives und abwechslungsreiches Arbeitsumfeld, in dem Mitarbeiter von der Wohnbau in die Wohnbau Service und umgekehrt wechseln können. ■

Nähere Informationen



www.weg-hausverwaltung.net
www.wohnbau-service.de



Als die Wohnbau größere Siedlungen in Bonn und Koblenz errichtete, musste sie als öffentlich-rechtliche Auflage zur Baugenehmigung auch die Nahwärmeversorgung über eigene Heizwerke sicherstellen. Mittlerweile hat sie die reinen Heizwerke zusammen mit Partnerunternehmen aus dem Bereich der Energieversorgung auf die kombinierte Wärme- und Stromerzeugung mit Blockheizkraftwerken umgestellt. Aktuell wird die Belieferung eines BHKW mit Biogas statt Erdgas geprüft.



LIEBE AUF DEN ERSTEN „TOUCH“

Die Wohnbau GmbH ist technikaffin. Was auf dem Software-Markt den Anforderungen der Wohnbau nicht genügt, wird selbst programmiert und letztendlich auch vermarktet. Dafür gewann die Wohnbau u. a. 2013 den renommierten Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft des Branchenmagazins DW Die Wohnungswirtschaft.

Der stetig steigenden Komplexität der Wohnungsbewirtschaftung begegnet die Wohnbau GmbH seit Jahren mit dem Einsatz modernster Technologie. Mit der Bestandserfassungs-Software BM4 fing Ende der 1990er alles an: ein leicht zu bedienendes mobiles System zum Erfassen von Gebäudedaten wie z.B. Grundrissen, Ausstattungsmerkmalen oder Daten für das Facility Management. Auch das „papierlose Büro“ in Form eines in das ERP-System integrierten Archiv-Systems wurde 2013 eingeführt. Darüber hinaus legt die Wohnbau GmbH Bonn großen Wert auf mieterfreundliche, also serviceorientierte und transparente Prozesse. Ziel der Entwicklung war es deshalb, nicht nur einzelne Prozessschritte mit jeweils einer App abzubilden, sondern den gesamten Workflow im Rahmen eines Mieterwechsels ohne mehrfache Medienbrüche zwischen Papier und EDV-Systemen, Zentrale und Niederlassungen zu optimieren. Natürlich mussten die neuen Apps leicht in die IT-Landschaft der Wohnbau integriert werden können und hohe Ansprüche an Datenschutz und -sicherheit erfüllen.

Beim Mieterwechsel werden im Zuge der Wohnungsübergabe und -abnahme die Ausstattungsmerkmale aktualisiert und zusammen mit den

Stammdaten aus dem ERP-System in das Protokoll übertragen. Weitere Informationen werden mittels Tablet hinzugefügt, im weiteren Verlauf digital unterschrieben und per E-Mail an den Mieter sowie in das digitale Archiv der Zentrale versendet. Die sehr hohe Akzeptanz bei den Objektbetreuern ist – neben der einfachen Bedienbarkeit – ein wesentlicher Aspekt für den Projekterfolg. Die Mieter oder Interessenten erhalten übersichtliche, leicht zu lesende und verständliche Protokolle bequem per E-Mail unmittelbar nach dem Termin, z.B. auf ihr Smartphone. Außerdem lassen sich mit dem Tablet, das jetzt zur Grundausstattung der Objektbetreuer gehört, bequem Termine verwalten, Kontaktdaten aufrufen, Fotos und E-Mails versenden, welche die Produktivität noch steigern. Die Folge: Die Nachfrage für weitere Apps wächst. Die „Liebe auf den ersten Touch“ ist auf dem Weg zu einer reifen Beziehung.

Eine Jury unter Vorsitz von Prof. Dr. Hansjörg Bach verlieh deshalb der Wohnbau den bedeutenden DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2013 für diese innovative, aber auch ungewöhnliche Vorgehensweise. Die Wohnbau-Geschäftsführung konnte den Preis im Mai 2014 aus den Händen von GdW-Präsident Axel Gedaschko entgegennehmen. ■

STANDORTE DER WOHNBAU



Wohnbau GmbH
Philosophenring 2
53177 Bonn

t 0228 . 320 0
f 0228 . 320 109
www.wohnbau-gmbh.de
service-center@wohnbau-gmbh.de

Konzeption, Text und Gestaltung:
ergo Kommunikation GmbH & Co. KG

Bildnachweis:
Seite 14: robert_s/Shutterstock
Seite 16: Denis Kuvaev/Shutterstock

Fotografen:
Klaus Frahm, Christoph Gebler, Detlef Szillat

Druck:
schmitz druck & medien GmbH & Co. KG

Stand: September 2015

 Wohnbau
Endlich Zuhause

 Wohnbau
Service Bonn