AVW

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

# Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 115 | April 2018

Editorial 3

Gebäude / Umfeld 7

Energie / Umwelt 15

Marketing 17

Führung/ Kommunikation 23

Sozialmanagement 40

Personalien 47

## Frankfurt: Mieterkinder verteilen Tee und Decken an Obdachlose

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt und der Verein „Streetangel“ haben die Aktion „Kids Go Social“ ins Leben gerufen: Bei einem Rundgang durchs Frankfurter Bahnhofsviertel verteilen Mädchen aus der Offenbacher Hans-Böckler-Siedlung Sachspenden an Obdachlose... Seite 42

## Daniel Domscheit-Berg im Gespräch -Digitale Services, Privatsphäre und Datenhoheit: Warum die Wohnungswirtschaft Herr über die Datenströme sein sollte

Das Stichdatum „25. Mai 2018“ ist mittlerweile allen Unternehmen, die personenbezogene Daten verarbeiten, ganz klar vor Augen: Zu diesem Tag endet die Einführungsphase der neuen europäischen Datenschutz-Grundverordnung (kurz EU-DSGVO) und die neuen... Seite 4

## Starkregen: die unterschätzte Gefahr – Wie schützt man sich? Wie wichtig ist eine Elementarschadenversicherung? Andreas Kluth erklärt

Das Wetter in Deutschland wird extremer. Unwetter treten in immer kürzeren Abständen auf, der Wechsel zwischen schadenarmen und schadenreichen Jahren verkürzt sich. Dadurch gewinnt auch das Thema Starkregen versicherungstechnisch an enormer Bedeutung. Staatliche Soforthilfen nach... Seite 32

**Sonstige Themen:** Gewobag Hofgeismar - Petrihaus vereint verschiedene Wohnformen unter einem Dach - Reiner Nagel für zweite Amtszeit als Chef der Bundestiftung Baukultur berufen

AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten

**Impressum**
Wohnungswirtschaft heute Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

**siehe auch unter**
www.wohnungswirtschaft-heute.de

# Wohnungswirtschaft **heute.**

Fakten und Lösungen für Profis

**Editorial**

3 Liebe Leserin, lieber Leser. 15 Prozent sparen mit Energieeffizienzprojekt „BETA-Nord“

**Führung / Kommunikation**

4 Daniel Domscheit-Berg im Gespräch - Digitale Services, Privatsphäre und Datenhoheit: Warum die Wohnungswirtschaft Herr über die Datenströme sein sollte

**Gebäude / Umfeld**

7 13 Tipps, wie Sie Insekten in Grünzonen oder Mietergärten wieder heimisch machen

**Führung / Kommunikation**

11 Postbank Wohnatlas 2018: Neue Trend-Regionen liegen abseits der Großstadt-Speckgürtel - Preise im Schnitt um 5,5 Prozent gestiegen

**Energie / Umwelt**

15 Positive Bilanz des Energieeffizienzprojekts „BETA-Nord“ – allein der Kreis Plön spart so in eigenen Gebäuden 15 % Energiekosten

**Marketing**

17 Neumieter finden mit Suchmaschinen-Marketing: Die WBG Kontakt eG aus Leipzig setzt erfolgreich auf AdWords

**Energie / Umwelt**

20 Energie Contracting hilft Kommunen Heizkosten sparen – Neuhausen und Zimmern machen es vor – Vorbild für andere Bundesländer

**Führung / Kommunikation**

23 Bundesfinanzhof verschärft Anforderungen an steuerliche Vergünstigungen bei der unentgeltlichen Übertragung von Wohnungsunternehmen. Was ist zu tun, Frau von Loesch?

25 So wohnen Studenten – In München, Stuttgart und Frankfurt ist es am sind teuersten - Knapp 40 % leben im WG-Zimmer für bis zu 616 Euro

27 Gegen eine Erhaltungssatzung ist (fast) kein Kraut gewachsen! Warum ist das so, Herr Kalscheuer?

30 Ab 25. Mai gilt die Europäische Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) – Was bedeutet dies für Immobilienverwalter?

32 Starkregen: die unterschätzte Gefahr – Wie schützt man sich? Wie wichtig ist eine Elementarschadenversicherung? Andreas Kluth erklärt

34 Der Gesetzgeber hat das Mutterschutzgesetz reformiert. Was Firmen tun sollten, um keinen Ärger mit der Gewerbeaufsicht zu riskieren.

**Gebäude / Umfeld**

36 Gewobag Hofgeismar - Petrihaus vereint verschiedene Wohnformen unter einem Dach

**Führung / Kommunikation**

38 19. April - Deutscher Immobilien Kongress im Berliner AXICA – Motto: „Heimat 4.0 – Immobilienwirtschaft mit Zukunft“ - BFW lädt ein

**Soziales**

40 Nachbar, ärgere dich nicht! Ob in Plattenbauten, Reihenhäusern oder schicken Altbauwohnungen: Konflikte austragen will gelernt sein!

42 Frankfurt: Mieterkinder verteilen Tee und Decken an Obdachlose

45 Neues Caritas-Haus München Süd erröffnet – von der GWG gebaut

**Personalien**

47 Reiner Nagel für zweite Amtszeit als Chef der Bundestiftung Baukultur berufen

Editorial

# Liebe Leserin, lieber Leser. 15 Prozent sparen mit Energieeffizienzprojekt „BETA-Nord“

Obwohl der Kalender erst Anfang April zeigt, geistert in unseren Köpfen schon der 25. Mai 2018 herum. Wie, was? Hab ich etwas übersehen? Ja, aber …! Der 25. Mai ist das „Stichdatum“, dann endet die Einführungsphase der neuen europäischen Datenschutz-Grundverordnung (kurz EU-DSGVO) und die neuen Richtlinien müssen umgesetzt sein. Aber keine Panik. Wir haben IT-Sicherheits- und Datenschutzexperten gebeten, das Thema für die Wohnungswirtschaft einzuordnen (Lesen Sie ab Seite 4)

Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de
Gerd Warda; Foto WOWIheute

Leuchttürme werden immer schnell gefeiert, aber kaum einer zieht nach Jahren Bilanz. VNW-Direktor Andreas Breitner hat es in Schleswig-Holsteins Kreisstadt Plön mit der dortigen Landrätin Stephanie Ladwig getan. Die Liegenschaften des Kreises waren Teil des Energieeffizienzprojekts „BETA-Nord“. Alte Heizanlagen werden mit moderner Messtechnik nachgerüstet. So können in Echtzeit Temperatur und Verbrauch ausgelesen werden. Mehr noch: Experten schauen gleich, ob die Anlage noch die errechnete Effizienz erreicht. Wenn nicht, kann sofort eingegriffen werden. Die Vorteile liegen auf der Hand: Alte Anlagen können weiterbetrieben werden und sie sparen noch. Im Fall von Plön sogar 15 Prozent Energiekosten. Und die Umwelt hat auch etwas davon, nämlich 600 Tonnen weniger Kohlendioxid Ausstoß pro Jahr. Auch Wohnungsunternehmen sind dabei, aber dies lesen Sie ab Seite 16.

So langsam kehrt die warme Jahreszeit zurück. Zeit für die Arbeit in den Grünanlagen. Wie Sie in Ihre Anlagen und Mietergärten die bedrohten Insekten wieder heimisch machen finden Sie ab Seite 7. Wir haben 13 Tipps zusammengestellt. Viel Spaß beim „Gärtnern“.

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

Unser nächstes **Heft 116** erscheint am **09. Mai 2018**

**April 2018 Ein neues Heft, mit neuen Inhalten.**

**Klicken Sie mal rein.**

**Ihr Gerd Warda**

Führung / Kommunikation

# Daniel Domscheit-Berg im Gespräch – Digitale Services, Privatsphäre und Datenhoheit: Warum die Wohnungswirtschaft Herr über die Datenströme sein sollte

Das Stichdatum „25. Mai 2018“ ist mittlerweile allen Unternehmen, die personenbezo-gene Daten verarbeiten, ganz klar vor Augen: Zu diesem Tag endet die Einführungs-phase der neuen europäischen Datenschutz-Grundverordnung (kurz EU-DSGVO) und die neuen Richtlinien müssen umgesetzt sein. Der richtige Zeitpunkt also, um mit einem Experten in Sachen Datenhoheit darüber zu sprechen, wie sich die Wohnungswirtschaft überhaupt zu den Themen Transparenz, Datenschutz und Privatsphäre positionieren sollte. Wir haben mit Daniel Domscheit-Berg, IT-Sicherheitsexperte und gefragter Redner zum Thema Datenschutz, darüber gesprochen.

Daniel Domscheit-Berg ist der ehemalige Sprecher der Enthüllungsplattform WikiLeaks und ein gefragter IT-Sicherheitsexperte. Als engagierter Aktivist bringt er Schülern den souveränen Umgang mit Technologien bei und baut gerade eine offene Zukunftswerkstatt für junge Menschen auf dem Land in Brandenburg.
Foto: Meiko Herrmann

**Herr Domscheit-Berg, Ende Mai 2018 wird europaweit die EU-DSGVO endgültig wirksam, das Thema Datenschutz ist also derzeit bei vielen Unternehmen auf der Agenda ganz oben. Privat stellen sich die Menschen smarte Lautsprecher in die Wohnungen und generieren mit ihren Fragen und Anweisungen an Alexa und Co. unbekümmert verwertbare Datenströme. Wie lässt sich diese digitale Schizophrenie erklären, was macht das digitale Selbstverständnis zwischen Transparenz und Privatsphäre der Menschen heute aus?**

**Daniel Domscheit-Berg:** Zunächst sollte man die Begriffe Transparenz und Pri-vatsphäre sauber differenzieren, weil sie sich auf unterschiedliche Themenbereiche beziehen. Das wird oft in der Diskussion durcheinandergeworfen. Transparenz bedeutet zunächst einmal das Gegenteil von Geheimhaltung und betrifft Strukturen – Institutionen können transparent sein, nicht Privatpersonen. Für sie gilt dann die Privatsphäre, die sich auch aus ganz persönlichen Entscheidungen ableitet und definiert, denn ich entscheide ja, ob ich fremden Menschen etwa bei einem „Tag der offenen Tür" Zugang zu meiner Wohnung gewähre oder im Internet Informationen zu meiner Person zugänglich mache – auch gegenüber Dritten wie zum Beispiel Amazon. Im Kontext der Wohnungswirtschaft und der hier verarbeiteten, personenbezogenen Daten kommt dann wieder die Transparenz ins Spiel – wie werden diese Daten gespeichert, weiterverarbeitet oder anderen Akteuren wertschöpfend zur Verfügung gestellt?

Und hier setzt auch der europaweite Versuch der DSGVO an, den Wildwuchs der un-terschiedlichen Regulierungen glattzuziehen und im digitalen Zeitalter öffentliche Stellen wie auch Unternehmen zu berücksichtigen. Vom Anliegen her ist diese neue Grundverordnung eine tolle Sache – sie hat aber eben nichts damit zu tun, ob Sie in Ihrer Wohnung sitzen und sich entschieden haben, Alexa von Amazon zu benutzen.

Und dennoch müssen wir hier über das Thema Datenschutz sprechen, denn Anbieter wie Amazon, also zum Beispiel auch Facebook und Google, versuchen sich bisweilen Regulierungen zu entziehen, wenn sie die Informationen, die durch die Nutzung ihrer Dienste gesammelt werden, vermarkten. Das Produkt ist bei genauer Betrachtung der Nutzer, denn er trägt ja im Wesentlichen dazu bei, dass digitale Assistenten wie Alexa oder Apples Siri überhaupt lernen können, weil er sie mit dem nötigen Rohstoff versorgt. Dass mithilfe von Alexa in einem Smart Home auf Spracheingabe das Licht angeht, betrifft das Verhältnis vom Nutzer zum Diensteanbieter – das Wohnungsunternehmen ist da erst einmal außen vor.

**Welche Verantwortung haben denn Unternehmen der Wohnungswirtschaft in die-sem Beziehungsgeflecht? Sollten sie den Mieter nicht schützen und dazwischen-geschaltet werden?**

**Daniel Domscheit-Berg:** Das wäre mir ehrlich gesagt zu paternalistisch, denn es geht ja eigentlich um einen privaten Kernbereich des Lebens – ich entscheide, wie ich mein Wohnen in den mir überlassenen Räumen gestalte und welche Dienste ich dafür nutze.

Die Frage ist eine ganz andere: Was entgeht den Wohnungsunternehmen da? Wer sollte eigentlich die Dienste bereitstellen?

Hier entwickelt sich die Situation nämlich in eine Richtung, die nicht zu begrüßen ist. Wirtschaftskonzerne wie Amazon treten durch Smart-Home-Dienste und Instrumente, die diese Services direkt steuern können, in einen Teilbereich, wo sie eigentlich nichts zu suchen haben. Hier entstehen Monopole auf Basis von Datenströmen, an denen die Wohnungswirtschaft nicht direkt partizipiert. Die Daten sollten möglichst nah an dem Ort und bei den Beteiligten bleiben, wo sie sie entstehen.

In Sachen Smart Home wären die Informationsflüsse viel besser bei den Wohnungsunternehmen aufgehoben. Die zahlreichen Start-ups, die mit neuen Technologien und Geschäftsmodellen Impulse für die Wohnungswirtschaft liefern – also die PropTechs – können hier eine wichtige Rolle spielen. Kooperieren sie künftig stärker mit den Wohnungsunternehmen, dann würden die Daten nicht „wegwandern" und die Services könnten vom Vermieter auch als Mehrwert und interessante Features direkt angeboten werden.

Die Wertschöpfung für die Wohnungswirtschaft liegt auf der Hand: Der Besitzer einer Immobilie versteht dann zum Beispiel viel besser, wann am Tag wo wieviel Energie verbraucht wird. Die sich hieraus ableitbare Optimierung sorgt für Kostenersparnisse, die allen zugutekommen und zudem einen ressourcenschonenden Beitrag zur Verkleinerung des „Carbon Footprint" leisten können.

**Gibt es schon Beispiele?**

**Daniel Domscheit-Berg:** Als gutes Beispiel mag hier Schweden dienen: Schon vor 25 Jahren begann hier eine Entwicklung, bei der der Breitbandausbau zu zwei Dritteln durch die Kommunen in die Hand genommen wurde. Sie vermieten diese Infrastruktur an die Diensteanbieter – kommunale Wohnungseigentümer kümmern sich hier um die Bereitstellung von Glasfasernetzen und erhalten eine Miete für die Bereitstellung der letzten Meter bis zum Endkunden bzw. Mieter. Das schafft ein offenes Ökosystem, verhindert Monopole und fördert Unternehmen wie eben die PropTechs. Natürlich entstehen hier gewissermaßen „natürliche Monopole", Wohnungsgesellschaften betreiben nicht Leitungen von fünf Anbietern gleichzeitig. Aber der Wettbewerb findet nicht um die Monopole statt, sondern um die Dienste. Und dieser offenere Zugang sichert auch der Wohnungswirtschaft die Möglichkeit, sich an diesem Wettbewerb zu beteiligen.

**Wie weit sind wir denn in Deutschland: Sind die Zusammenhänge erkannt und gibt es noch eine Chance, so zu agieren wie in Schweden?**

**Daniel Domscheit-Berg:** Bei uns ist das eher frustrierend, denn jeder versucht Herr-scher über sein Gebiet zu bleiben, anstatt weiterführende Kooperationen einzugehen. Jetzt ist die Digitalisierung und der Ausbau von Breitbandnetzen im Zuge der Vergabe großer Fördersummen in aller Munde. Aber bis zum heutigen Datum haben wir eigentlich viele verlorene Jahre zu beklagen, in denen das Thema falsch angepackt wurde. Auch in Schweden sind die Erkenntnisse, die heute angewendet werden, langsam gereift. Da gab es auch Fehlschläge und einiges musste anders als zunächst gedacht angepackt und ursprüngliche Modelle mussten verworfen werden. Die heutige Geschwindigkeit der vor allem durch die Digitalisierung beschleunigten Veränderungen ist vergleichsweise schwer zu bewältigen. Das überrollt in seiner Kurzfristigkeit jetzt viele Unternehmen. Die Chance liegt darin, von solchen erfolgreichen Vorgehensweisen wie in Schweden zu lernen, ganz im Sinne eines Best Practice.

Was die nötige Veränderungskompetenz angesichts dieser neuen Situation angeht, sollten wir an zwei unterschiedlichen Stellen anpacken: Bei den jungen Leuten, die wir für eine Zukunft vorbereiten müssen, von der wir uns heute im Detail noch gar keine Vorstellung machen können. Die Digitalisierung sorgt dafür, dass heutige Grundschüler in naher Zukunft Berufe ergreifen werden, die es heute noch gar nicht gibt – das wird sich auch auf die Wohnungswirtschaft auswirken. Und wir müssen andererseits bei Entscheidern dafür sorgen, dass sie eine Kultur des Ausprobierens entwickeln, damit mit cleveren Ideen, die zwischenzeitlich gerne wieder überdacht werden können, Innovationen eine Chance haben. Wer heute in Unternehmen entscheidet, stellt die Weichen für die Zukunft. Digitale Kompetenz ist also ein Schlüssel für Jung und Alt– und wer digital kompetent ist, der kann auch mit dem vermeintlichen Durcheinander in Sachen Datenschutz zwischen Transparenz und Privatsphäre souverän umgehen.

**Herr Domscheit-Berg vielen Dank für das Gespräch.**

Gebäude / Umfeld

# 13 Tipps, wie Sie Insekten in Grünzonen oder Mietergärten wieder heimisch machen

Zum Frühlingsbeginn lädt der Verband Wohneigentum ein, Insekten im Garten zu fördern. Denn die Zahl der Insekten in Natur und Garten schrumpft bedrohlich. Das Insektensterben greift um sich, wie aktuelle Studien belegen. Verschwinden die Insekten, werden Obstgehölze nicht mehr ausreichend befruchtet und Kleintiere wie Vögel, Igel, Frösche und Kröten haben keine Nahrungsgrundlage mehr.

Die Frühlings-Pelzbiene. Sie ist von März bis Juni unterwegs.
Foto: Anja Eder, entnommen aus dem Sachbuch „Wildbienenhelfer“.

Experten sehen die Ursache des Rückgangs nicht zuletzt im zu hohen Einsatz von Pflanzenschutzmitten und in den aufgeräumten Monokulturen der Landwirtschaft, im Verlust von Hecken und wild blühenden Randstreifen an Feldern, aber ebenso im Klimawandel. Insekten sind ein wichtiger Teil unseres Lebensraums als Bestäuber der fruchttragenden Pflanzen und in der Nahrungskette von Vögeln und anderen Kleintieren. Der Rückgang von Insekten hat weitreichende Folgen. Um das Insektensterben zu stoppen, müssen tiefgreifende Veränderungen her.

## Selbst aktiv werden

Jede/r Einzelne kann dazu etwas beitragen – im eigenen Garten. Gärten können zu wichtigen Lebensräumen für die heimische Pflanzen- und Tierwelt werden. Je vielfältiger die Lebensräume und das Nahrungsangebot sind, desto stabiler ist unser heimisches Ökosystem. Stabil bedeutet in diesem Zusammenhang auch, dass Gartenbesitzer keine Sorge vor einer massenweise Verbreitung von Schädlingen in Ihren Garten haben müssen. Nützlinge werden ihnen Grenzen setzen.

## Naturnahes Gärtnern ist Programm

„Naturnahe Gärten stärken die Artenvielfalt, nicht nur unter den Insekten. Auch übernehmen sie in Städten und Siedlungen wichtige Funktionen für das Klima und das Regenwassermanagement,“ betont Manfred Jost, Präsident des Verbands Wohneigentum. Das naturnahe Gärtnern ist dem Verband und seinen regionalen Gartenberatern ein großes Anliegen. Es ist in der Satzung des Verbands Wohneigentum festgeschrieben.

# DAS BUCH

## ÜBER WILDBIENEN & BLÜHPFLANZEN

Jeder kann zum Wildbienen-Helfer werden und damit zum Erhalt unserer Artenvielfalt beitragen.

**Kaum einer kennt sie – ihre Vielfalt ist atemberaubend. Auch in unseren heimischen Gärten. Aber: Die unersetzlichen Bestäuber sind ernsthaft bedroht. Wie jeder von uns Wildbienen helfen kann, steht in diesem Buch.**

**Wie erkenne ich Wildbienen und welche Pflanzen brauchen sie? Das sind die Themen dieses Buches. Nach Monaten gegliedert, führt es durch die Wildbienensaison. Es schärft den Blick auf die teilweise recht unscheinbaren Wildbienenarten und auf unsere heimischen Blühpflanzen.**

**Es macht jeden – der will – zum Wildbienenhelfer.
Denn letztlich kann man nur schützen, was man kennt.**

**Ein Buch für Entdecker und alle, denen unsere Artenvielfalt am Herzen liegt.**

Anja Eder / 248 Seiten / Hardcover / Verlag: TiPP 4 GmbH / Rheinbach

Bestellungen unter:
**www.schleswig-holstein.sh/kiosk/wildbienenhelfer**

**Darüber informiert Sie dieses Buch:**

- Vorkommen und Flugzeit heimischer Wildbienen
- Blütenbesuch / Lebensraum / Lebensweise
- Originalgröße der Bienen als Grafik
- Blühmonat wichtiger Bienenpflanzen
- Angabe über Nektar- und Pollengehalt
- Die wichtigsten, heimischen Blühpflanzen für oligolektische Wildbienen
- Nisthilfen / Kuckucksbienen / invasive Pflanzen

**Mit dem Kauf dieses Buches unterstützen Sie das Projekt „Zukunft für Wildbienen & Co“ der Deutschen Umwelthilfe. Ein Euro je Exemplar wird gespendet.**

## Checkliste: So fördern Sie Insekten in Ihrem Garten

**Bunte, einfach blühende Pflanzen wählen!**
Das Sortiment im Baumarkt ist oft nicht sehr insektenfreundlich. Häufig werden Pflanzen mit gefüllten (hier gelangen die Tiere nicht an den Nektar) oder sterilen Blüten angeboten (Forsythien, Hortensien, Geranien). Hochgezüchtete Pflanzenformen produzieren keine oder weniger Pollen und Nektar, die natürliche Futterquellen vieler Insekten. Die einfach blühenden Wildformen dieser Pflanzen sind für die Insekten wesentlich wertvoller. Da Insekten je nach Art von unterschiedlichen Blütenfarben angezogen werden, ist eine vielfältige Mischung aller Farben dringend anzuraten.

**Pflegeleichter Artenreichtum!**
Bepflanzen Sie Ihren Garten pflegeleicht und artenreich. Wildstauden sind die besten Nahrungslieferanten für Larven und Insekten. Wilde Ecken mit Futterpflanzen wie Heckenrosen, Ringelblumen, Beinwell und Brennnesseln sollten in keinem Garten fehlen. Auch Rasen muss keine Monokultur sein. Beikräuter wie Gänseblümchen schaden dem Rasen nicht, sondern geben ihm ein lebendiges Erscheinungsbild. Wie wäre es, Teilbereiche einer Rasenfläche gezielt als Blumenwiese umzuwandeln?

**Beete im Spätherbst nicht aufräumen.**
Vergessen Sie die Routine aus früheren Zeiten. Lassen Sie Staudenbeete und Gräser den Winter über stehen und das Laub unter Bäumen oder auf Beeten (nicht auf dem Rasen!) liegen. Herbstlaub ist im Winterhalbjahr ein wichtiges Überwinterungsquartier für viele nützliche Insekten.

**Möglichst lange Blütezeit!**
Von Vorfrühlingsblühern wie Winterlingen, Schneeglöckchen, Schneesternen, Huflattich, Wildtulpen, Krokussen im Frühjahr bis zum Spätherbst mit Fetthenne, Herbstastern und Stockrosen sollte über die gesamte Vegetationszeit genügend Nahrung für alle Insektenarten zur Verfügung stehen.

**Eine wilde Ecke zulassen.**
Das ist ein toller Rückzugsort für viele gefährdete Nützlinge. Automatisch siedeln sich hier Klee und Brennnesseln an, die anschließend gern von Raupen verspeist werden. Wildbienen nisten gerne in alten, morschen Apfelbaumstämmen und Totholzhaufen.

**Schmetterlinge, Falter und Larven brauchen Nahrung.**
Die finden sie in Himbeeren und Brombeeren, Brennnesseln und Disteln (auch die Ziersorten!), gerne in Doldenblütlern wie Fenchel, Dill, Wilde Möhre, aber auch Gehölze wie Faulbaum, Schlehe und Weide eignen sich als Futterpflanzen!

**Wasser in den Garten!**
Nicht nur die Pflanzen, auch Insekten sind auf eine ausreichende Wasserversorgung angewiesen. Flache Wasserstellen mit Lehm und Sand werden im Garten häufig von Insekten angeflogen, die hier auch ihr Baumaterial finden. Nach langen Trockenperioden im Sommer benötigen Insekten dringend Wasser und besuchen gerne Vogeltränken.

**Keine synthetischen Pflanzenschutzmittel!**
Ihr Einsatz ist im insektenfreundlichen Garten tabu. Pflanzenschutzmittel wirken nicht nur gegen die Schädlinge, sondern auch gegen die Nützlinge. Vorbeugende Maßnahmen, wie zum Beispiel die Verwendung von robusten Pflanzensorten, die Stärkung von Nützlingen und nicht zuletzt eine tolerante Grundhaltung lassen viele Probleme erst gar nicht entstehen. Mit wenig Mühe können Sie Ihren Garten für Nützlinge attraktiv gestalten.

Gehörnte Mauerbiene. Sie fliegt von Februar bis Juni. Foto: Anja Eder, entnommen aus dem Sachbuch „Wildbienenhelfer“.

**Pflanzen statt „Schottergarten“.**
Regen Sie in ihrer Stadt oder dem Kreis an, insektenfördernde Pflanzlisten in Bebauungsplänen aufnehmen und bepflanzte Vorgärten als „Pflichtoption“ mit einzubeziehen. Sich im Sommer aufheizende Kiesschüttungen und grobe Schotterflächen im Garten vermeiden. Schotter nur für nichtversiegelte Wegbefestigungen oder einen Autostellplatz einsetzen.

**Verschiedene Biotope anlegen.**
Neben Insektenhotels auch Wasserplätze sowie Stein- und Totholzhaufen anlegen. Dabei auf Nadelholz verzichten, da es Harz abgibt und damit die Flügel der Insekten verklebt. Auch Komposthaufen sind förderlich, zum Beispiel für Laufkäfer. Nährstoffarme, magere Flächen im Garten bereichern die Vielfalt. Die meisten Gartenböden sind mit Nährstoffen überversorgt, was nicht zur Pflanzenvielfalt beiträgt.

**Wenn Insektenhotel, dann groß genug.**
Insektenhotels müssen groß genug sein, um die Larven und die überwinternden erwachsenen Insekten vor Frost, Feuchtigkeit und Feinden zu schützen. Die Röhren sollten etwa 10 Zentimeter lang sein, der Rahmen des Insektenhotels etwa 12 bis 15 Zentimeter. Wählen Sie unterschiedlichste Materialien wie Lehm und hartes Holz, das sauber gebohrt sein sollte, um die zarten Flügel der Krabbeltiere nicht zu verletzten.

**Nicht zuviel und nur jäten, was man kennt.**
Etliche Beikräuter stören den Gärtner nicht wirklich, sind aber eine wertvolle Nahrungsquelle für Insekten. Futterpflanzen sind alle Arten von Wildkräuter – also auch „Unkräuter“ als Teil des Gartens akzeptieren.

**Flachdächer begrünen.**
Mit extensiver Dachbegrünung bringen Sie wertvolle Magerwiesen in Wohngebiete. Dies lässt sich in vorhandenem (Garagen-/Carport-) Bestand und vor allem bei Neubauten umsetzten. Fordern Sie Kreise und Städte auf, begrünte Dächer in den Bebauungsplan einzubeziehen.

**Anna Florenske**

Führung / Kommunikation

# Postbank Wohnatlas 2018: Neue Trend-Regionen liegen abseits der Großstadt-Speckgürtel – Preise im Schnitt um 5,5 Prozent gestiegen

Auf dem Wohnungsmarkt ist die Nachfrage noch immer größer als das Angebot. Folge: Die Immobilienpreise steigen seit Jahren. Auch im Jahr 2017 war in 242 von 401 deutschen Kreisen und Städten Wohnraum teurer als im Vorjahr. Im bundesweiten Mittel lag der Anstieg inflationsbereinigt bei 5,5 Prozent. In den Großstädten zogen die Preise noch schneller an. Diese Ergebnisse sindTeil einer Studie zur Preisentwicklung im Postbank Wohnatlas 2018.

## München bleibt Spitzenreiter

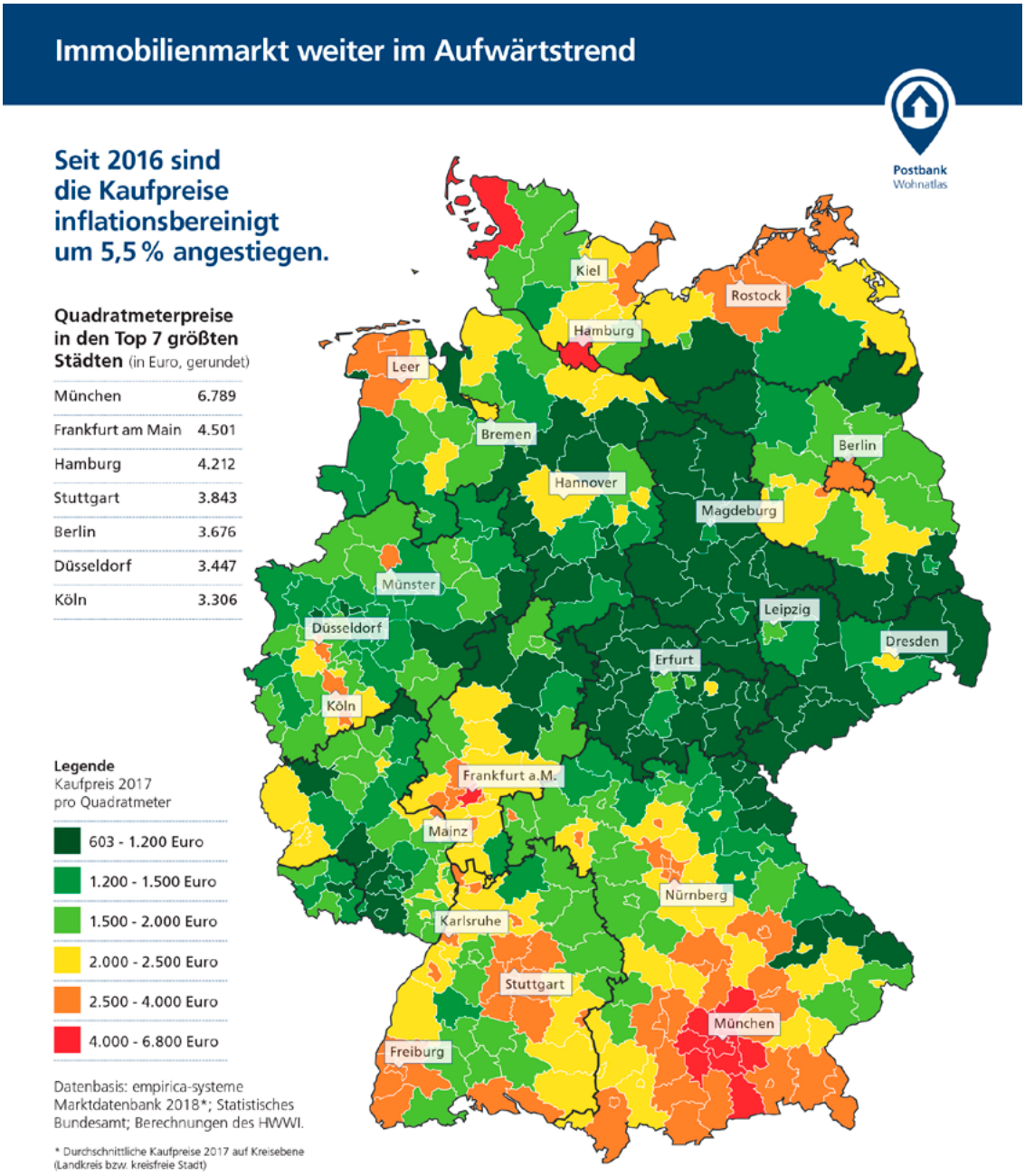
Teuerste Großstadt - und überhaupt teuerstes Pflaster in Deutschland - ist und bleibt München. Durchschnittlich 6.789 Euro mussten Immobilienkäufer pro Quadratmeter Wohnfläche in der bayerischen Landeshauptstadt 2017 zahlen - und damit 8,6 Prozent mehr als noch im Vorjahr. Frankfurt am Main steht im Ranking der teuersten Städte Deutschlands weiter auf Platz zwei mit einem Quadratmeterpreis von 4.501 Euro. Der starke Anstieg um 11,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahr sorgt dafür, dass sich die deutsche Bankenmetropole spürbar von der Hansestadt Hamburg absetzt, die mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 4.212 Euro auf Platz drei liegt. Berlin verzeichnet den stärksten Preisanstieg der sogenannten Big Seven, der sieben größten deutschen Metropolen: Hier kletterten die Quadratmeterpreise um 11,4 Prozent auf 3.676 Euro. Im Ranking liegt die deutsche Hauptstadt damit auf Platz fünf.

## Quadratmetermeterpreise und Preistrends in den Top 7 der deutschen Städte

Rang Stadt: Quadratmeterpreis 2017 / Kaufpreisanstieg in Prozent (inflationsbereinigt)

1 München, Stadt: 6789,44 / 8,6%
2 Frankfurt am Main: 4500,65 / 11,1%
3 Hamburg: 4211,61 / 6,6%
4 Stuttgart: 3843,20 / 6,9%
5 Berlin: 3676,41 / 11,4%
6 Düsseldorf: 3446,86 / 8,8%
7 Köln: 3305,57 / 7,8%

Quellen: Empirica, Statistisches Bundesamt, Berechnungen HWWI




Der Postbank Wohnatlas 2018 ist eine jährlich erscheinende, mehrteilige Studienreihe, die den deutschen Immobilienmarkt unter verschiedenen Aspekten regional bis auf Kreisebene beleuchtet. Für die vorliegende Preisanalyse, die den ersten Studienteil des diesjährigen Wohnatlas darstellt, wurde unter der Leitung von Prof. Dr. Alkis Henri Otto, Forschungsbereichsleiter Hamburg, Städte und Regionen, vom Hamburgischen WeltWirtschaftsInstitut (HWWI), die Immobilienpreisentwicklung in den 401 deutschen Landkreise und kreisfreien Städten untersucht.

Tabelle: Teuerste Metropolen

## Teure Speckgürtel

Der Postbank Wohnatlas zeigt, dass das hohe Kaufpreisniveau 2017 auch für das Umland - den so genannten Speckgürtel - der großen Städte galt. Eine Ausnahme bilden dabei die hohen Preise im Landkreis Nordfriesland. Im Schnitt 5.647 Euro wurden 2017 pro Quadratmeter fällig. Hier sorgen exklusive Ferienwohnungen, besonders auf Sylt, für einen Sondereffekt. Deutlich erkennbar ist ein ausgeprägtes West-Ost- sowie Süd-Nord-Gefälle. „Für den Preisauftrieb bei Immobilien sorgt weiter die anhaltende Niedrigzinsphase, die das sogenannte Betongold bei Sparern und Investoren zu einer gefragten Anlage macht. Dabei profitieren besonders die zentralen Lagen in und um die Metropolen“, sagt Eva Grunwald, Bereichsleiterin für das Immobiliengeschäft Privatkunden bei der Postbank.

## Quadratmetermeterpreise und Preistrends in deutschen Kreisen und Städten, ohne Metropolen

Rang Stadt: Quadratmeterpreis 2017 / Kaufpreisanstieg in Prozent (inflationsbereinigt)

1 Nordfriesland: 5646,81 / 13,6%
2 München, Landkreis: 5239,92 / 9,9%
3 Starnberg: 5205,30 / 2,0%
4 Miesbach: 4836,15 / 1,5%
5 Dachau: 4562,83 / 10,7%
6 Ebersberg: 4528,81 / 5,9%
7 Fürstenfeldbruck: 4479,49 / 11,2%
8 Freising: 4047,16 / 9,1%
9 Erding: 3996,24 / 20,8%
10 Freiburg im Breisgau: 3974,95 /3,8%

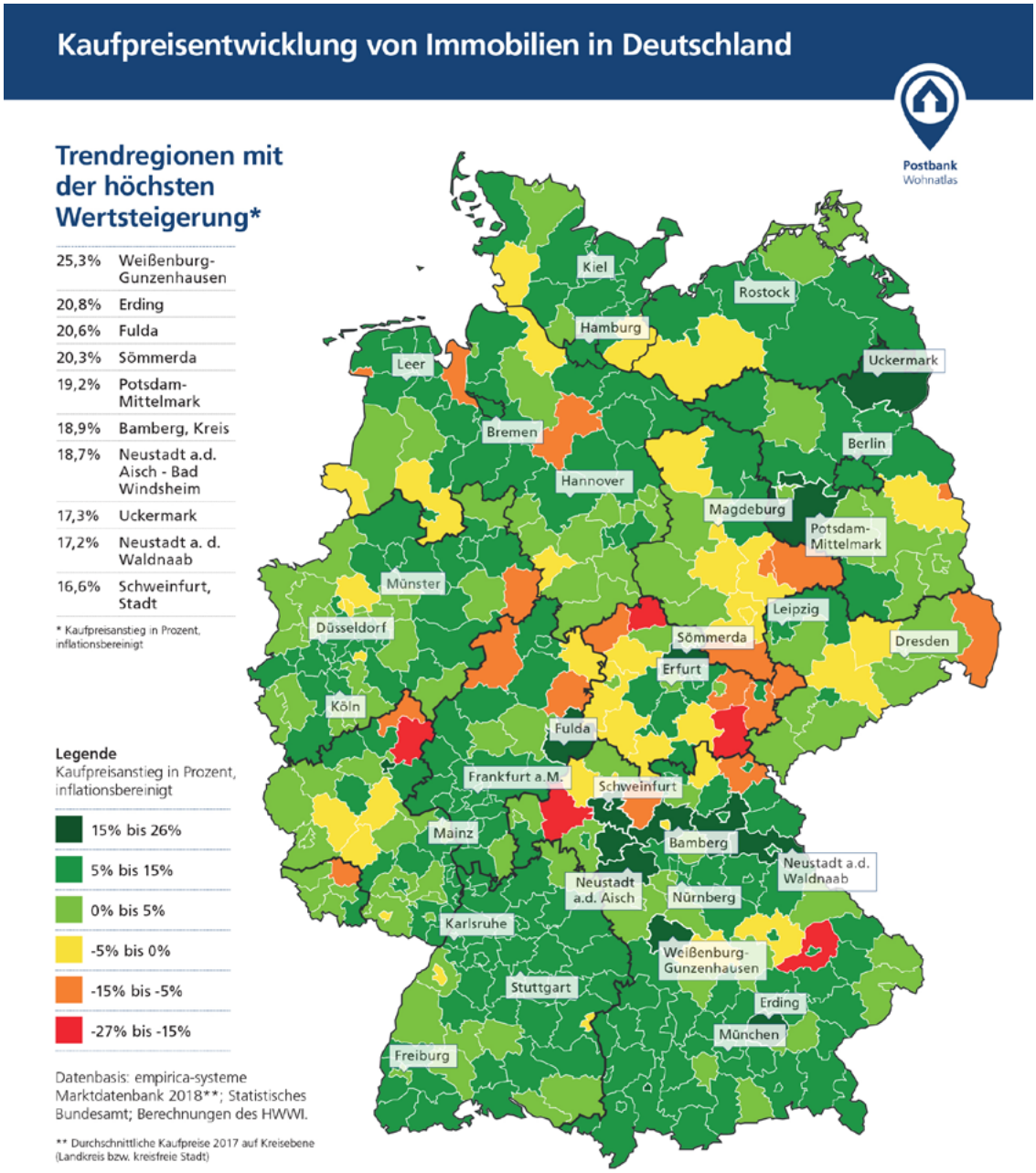



Tabelle: Teuerste Regionen

Quellen: Empirica, Statistisches Bundesamt, Berechnungen HWWI

## Wo sich die Spirale am schnellsten dreht

Den mit Abstand rasantesten Preisanstieg verzeichnet der bayerische Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen südlich von Nürnberg. Dort wurden Wohnungen und Häuser gleich um über 25 Prozent teurer. In den Landkreisen Erding (Oberbayern), Fulda (Osthessen) und Sömmerda (Thüringen) kostete der Quadratmeter rund ein Fünftel mehr als noch im Vorjahr.

## In diesen Regionen sind die Preise am stärksten gestiegen

Rang Stadt / Kreis: Kaufpreisanstieg in Prozent (inflationsbereinigt)

1 Weißenburg-Gunzenhausen: 25,3%
2 Erding: 20,8%
3 Fulda: 20,6%
4 Sömmerda: 20,3%
5 Potsdam-Mittelmark: 19,2%
6 Bamberg, Kreis: 18,9%
7 Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim: 18,7%
8 Uckermark: 17,3%
9 Neustadt a.d.Waldnaab: 17,2%
10 Schweinfurt, Stadt: 16,6%

Quellen: Empirica, Statistisches Bundesamt, Berechnungen HWWI

## Trend-Regionen jenseits von Suburbia

Es zeigt sich, dass auch außerhalb der klassischen Speckgürtel rund um die Metropolen Trend-Regionen entstehen. Weißenburg-Gunzenhausen ist ein Beispiel dafür. Dort waren die Preise mit 1.931 Euro pro Quadratmeter trotz Preissprung auch 2017 noch erheblich günstiger als etwa im benachbarten Eichstätt, wo 3.262 Euro pro Quadratmeter fällig werden, oder in der nördlich gelegenen, recht hochpreisigen Metropolregion Nürnberg. Ähnlich - wenn auch auf höherem Preisniveau - verhält es sich mit Erding: Der Landkreis grenzt nicht direkt an die Stadt München, ist aber aus der Perspektive der bayerischen Landeshauptstadt die nächst gelegene günstigere Alternative mit Quadratmeterpreisen noch knapp unter 4.000 Euro. Genauso konnten Fulda und Sömmerda ihre Attraktivität steigern und Wertsteigerungen bei den Immobilien verzeichnen. Sömmerda als Einzugsgebiet der stetig an Einwohnern gewinnenden Landeshauptstadt Erfurt gewinnt stark auf niedrigem Niveau.

Beispiele für Trend-Regionen sind auch Potsdam-Mittelmark und ganz besonders die Uckermark. Der Kreis Potsdam-Mittelmark zählt zum gefragten Berliner Umland, verzeichnet mittlerweile Preise von 2.286 Euro pro Quadratmeter und Steigerungen von knapp 20 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Wirklich günstig ist dagegen noch die Uckermark - allerdings auch in größerer Entfernung zur Hauptstadt. Dennoch kosteten Wohnungen und Häuser dort 2017 im Schnitt 1.113 Euro pro Quadratmeter und die Attraktivität steigt. Der Preisauftrieb lag bei gut 17 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

## Der richtige Zeitpunkt zum Verkauf

Nicht nur Immobilienkäufer sollten die Preise im Auge behalten. Auch wer Haus oder Wohnung verkaufen möchte, sollte die Preistrends genau beobachten. „In Regionen mit fallenden Preisen könnte ein zügiger Verkauf vor finanziellen Verlusten schützen“, sagt Eva Grunwald von der Postbank. Eingebrochen sind die Preise im Jahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr am stärksten in den Kreisen Straubing-Bogen in Niederbayern (-26,4 Prozent), Main-Spessart in Unterfranken (-21,1 Prozent) und im thüringischen Nordhausen (-18,4 Prozent).

**Ralf Palm**

Energie

# Positive Bilanz des Energieeffizienzprojekts „BETA-Nord“ – allein der Kreis Plön spart so in eigenen Gebäuden 15 % Energiekosten

Gut eineinhalb Jahre nach dem offiziellen Start des Energieeffizienzprojekts „BETA-Nord“ haben Stephanie Ladwig, Landrätin des Kreises Plön, und Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), eine positive Bilanz des Projekts gezogen.

Stephanie Ladwig, Landrätin des Kreises Plön und VNW-Direktor Andreas Breitner in einem Heizungskeller. Foto: VNW

Bei Liegenschaften des Kreises habe man den Ausstoß von Kohlendioxid jährlich um 600 Tonnen reduzieren können, sagte Landrätin Stephanie Ladwig am Freitag in Preetz. Das bedeute 15 Prozent weniger Energiekosten. Nach den Worten von VNW-Direktor Andreas Breitner beteiligen sich derzeit rund 20 VNW-Unternehmen mit 80 Heizungsanlagen an diesem Projekt. „Davon profitieren die Mieterinnen und Mieter von rund 4000 Wohnungen. Jedes Jahr werden rund 3000 Tonnen CO2 eingespart.“

## Moderner Messtechnik für Heizungsanlagen

Im Rahmen von BETA-Nord werden Heizungsanlagen mit moderner Messtechnik ausgestattet. Dadurch wird ermöglicht, die Betriebsdaten wie Temperatur und Verbrauch in Echtzeit auszulesen und zu visualisieren. Zudem ist es möglich den Betrieb jederzeit zu überwachen, online einzusehen und bei Störungen unmittelbar einzugreifen. Neben der Einsparung von Energie lassen sich die Anlagen kostengünstiger und länger betreiben.

Dem schleswig-holsteinischen VNW-Landesverband gehören 48 Wohnungsgenossenschaften und 22 Gesellschaften an. Sie verwalten rund 170.000 Mietwohnungen und damit gut jede vierte Mietwohnung im Land. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt bei VNW-Unternehmen bei 5,41 pro Quadratmeter, die Heizkostenvorauszahlung bei 1,07 pro Quadratmeter.

## 17 Unternehmen mit 80 Anlagen

„Das Projekt BETA-Nord startete offiziell im Herbst 2016“, sagte Breitner. „Derzeit haben 17 Unternehmen insgesamt 80 Anlagen registriert. Zunächst ging es darum, geeignete Messtechnik zu installieren und die Temperaturdaten zu visualisieren. Inzwischen können vorhandene Geräte zahlreicher Hersteller ausgelesen und die Daten verwendet werden. In vielen Fällen ist auch eine Betreuung der Heizanlage per Ferneinstellung möglich. Teilnehmer können sich über den Nutzungsgrad der Anlage und die Verbrauchsdaten informieren.“

„BETA-Nord sorgt für Handlungssicherheit“, sagte der VNW-Direktor weiter. Die Echtzeit-Informationen aus dem Monitoring liefern jederzeit eine fundierte Grundlage für Entscheidungen in Bezug auf die Anlage. So lässt sich beispielsweise die Frage beantworten, ob bei einer Störung überhaupt ein Notdienst beauftragt werden muss und ob die Störung sich über das Internet aus der Ferne beheben lässt?“

## BETA-Nord ist somit für alle ein Gewinn

„Der Klimaschutz ist für die VNW-Unternehmen ein Herzensanliegen“, sagte Breitner. „Bei der Sanierung, der Modernisierung und dem Neubau nutzen Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften die umfangreichen Möglichkeiten des Energiesparens seit vielen Jahren. Dabei legen die im VNW organisierten Unternehmen großen Wert auf Qualität, da sie ihre Wohnungen über Jahrzehnte verwalten und zugleich auf bezahlbare Mieten achten.“

„Das Projekt BETA-Nord zeigt, wie der Energieverbrauch reduziert werden kann“, fügte Breitner hinzu. „Nur eine überwachte Anlage erreicht und behält dauerhaft ihre mögliche Betriebseffizienz. Der daraus resultierende Beitrag zu Energieeinsparung und Klimaschutz liegt auf der Hand.“

„Die Heizungsanlagen, die mit der BETA-Box ausgestattet wurden, lassen sich kostengünstiger betreiben. Das Monitoring ermöglicht den dauerhaft bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb. Dadurch erhält die Anlage eine längere Lebensdauer und verursacht weniger Störungen und Reparaturaufwand. Damit können die Wohnungsunternehmen Geld bei der Wartung und der Reparatur sparen. BETA-Nord ist somit für alle ein Gewinn.“

„Angesichts steigender Aufwendungen für den Neubau oder die Sanierung von Wohngebäuden ist für VNW-Unternehmen die effiziente Nutzung technischer Anlagen von besonders großem Vorteil. Sie hilft den Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften, die Mieten niedrig zu halten und bezahlbaren Wohnraum anzubieten.“

**Oliver Schirg**

Marketing

# Neumieter finden mit Suchmaschinen-Marketing: Die WBG Kontakt eG aus Leipzig setzt erfolgreich auf AdWords

Zehntausende geben jeden Monat Begriffe wie „Wohnung mieten Leipzig“ in Googles Suchschlitz ein. Die meisten erreicht die WBG Kontakt eG mit gezielten Anzeigen beim Suchmaschinenriesen. Wie das funktioniert, was es kostet und ob es sich lohnt verrät ein Gespräch mit den „Machern“ der Online-Marketing-Kampagne.

Platz 1 wird in den Suchmaschinen immer wichtiger. Anzeigen sind eine gute Möglichkeit, diesen zu erreichen.

Wohnungsunternehmen haben es heutzutage nicht leicht, ihre Angebote im Sichtfeld der Internetnutzer zu platzieren. Bei vermietungsrelevanten Anfragen wie „Wohnung mieten Leipzig“ präsentiert Google den Nutzern erst Immobilienscout24, Immowelt, Immonet, ebay Kleinanzeigen. Die Wohnungsunternehmen folgen irgendwo dahinter. Selbst wenn sie noch auf der ersten Seite sind, sind sie zu weit hinten, um nennenswert Besucher über Google zu gewinnen. Folge: Die Abhängigkeit von den Immobilienportalen wird immer größer.

Es gibt für Wohnungsunternehmen zwei Wege, Wohnungssuchende abseits der Portale zu erreichen:

1. Sie bringen sie dazu, direkt nach dem Unternehmen zu suchen. Das ist ein langwieriger Prozess, der den nachhaltigen Aufbau einer Marke durch intensives Marketing – und vor allem exzellente Leistungen – erfordert.

2. Sie bezahlen Google für Anzeigen, die über den regulären Suchergebnissen ausgespielt werden. Funktioniert das für ein Wohnungsunternehmen?

## AdWords für Wohnungsunternehmen in der Praxis

Die WBG Kontakt aus Leipzig nutzt AdWords schon länger. Mit Erfolg, wie die Marketing-Verantwortliche Mandy Immisch betont: „Jeden Monat sehen 50.000 Menschen, die in Leipzig nach einer Wohnung suchen, unsere Anzeigen über den Suchergebnissen. Allein das ist für uns wertvoll. Noch wichtiger ist allerdings, dass wir es schaffen, sehr viele von ihnen auf unsere Website zu lenken.“

Erster: Mit gezielten Google-Anzeigen setzt sich die WBG Kontakt bei den relevantesten Suchanfragen an die Spitze der Ergebnisliste. Die Anzeige auf dem Bild erzielt Klickraten zwischen 20 und 30 Prozent.

## Wie sind die Klickraten – und wie funktionieren sie?

Das klappe bei unterschiedlichen Suchbegriffen unterschiedlich gut: „Wir haben beispielsweise Anzeigen, die wir gezielt für Suchanfragen nach Wohnungen in unseren Schwerpunktgebieten Paunsdorf und Grünau schalten. In diesen Stadtteilen sind wir sehr bekannt – wer gezielt dort sucht, hat wahrscheinlich auch schon einmal von der WBG Kontakt eG gehört. Das führt dazu, dass dort jeder Dritte, der eine Anzeige von uns sieht, draufklickt. Für diese Suchanfragen sind wir bereit, auch relativ hohe Preise pro Klick zu bezahlen – sodass unsere Anzeigen tatsächlich fast immer an erster Stelle angezeigt werden. Bei Suchanfragen nach bestimmten Wohnungsgrößen – also etwa „2-Raum-Wohnung Leipzig“ erreichen wir rund 20 Prozent Klickrate.“

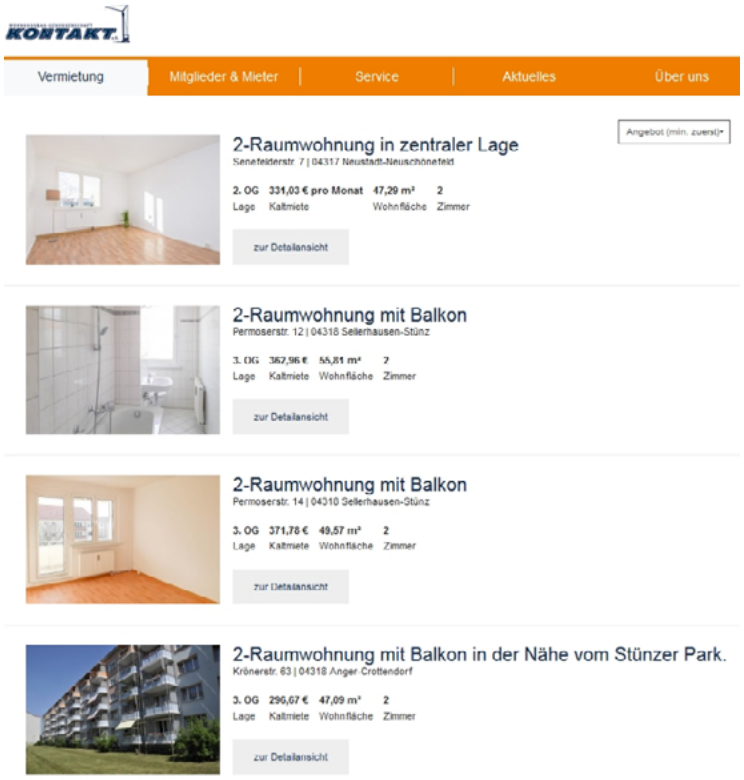
Wenn das Thema für Sie ganz neu ist: Hier geht’s zum Artikel „Wie funktionieren eigentlich AdWords?

Dagegen seien die Klickraten für allgemeine Anfragen mit rund 10 Prozent deutlich niedriger. Auch das kann die Marketing-Verantwortliche der WBG Kontakt, Mandy Immisch, logisch herleiten: „Bei sehr allgemeinen Anfragen wie ‚Wohnung Leipzig‘ halten wir uns mit Geboten eher zurück. Das führt dazu, dass unsere Anzeigen nicht unbedingt als erstes ausgespielt werden. Das lassen wir bewusst zu, denn wir wissen beispielsweise nicht, ob jemand, der „Wohnung Leipzig“ eingibt, überhaupt eine Wohnung mieten möchte – oder kaufen. Ob er vielleicht eine 5-Zimmer-Wohnung sucht – die bei uns nur selten frei sind. Wenn dort also ‚nur‘ 10 Prozent der Suchenden auf unsere Anzeigen klicken, können wir gut damit leben.“

## Sind über AdWords gewonnene Nutzer wertvoll?

Eine wichtige Frage ist: Wenn die Nutzer auf der Website sind: Was machen sie dann? Schauen sie sich dort um – wie „normale“ Besucher? Oder springen sie sofort wieder ab? Mandy Immisch gibt Entwarnung: „In Google Analytics können wir gut nachvollziehen, wie sich Nutzer verhalten, die wir über Anzeigen gewonnen haben. Tatsächlich bleiben diese im Durchschnitt fast ebenso lange auf der Seite wie die anderen Besucher und schauen sich ähnlich viele Seiten an. Das zeigt uns, dass unsere Anzeigen die richtigen Zielgruppen erreichen.“

„Man muss dabei bedenken: Die Kontakt hat relativ viele Wohnungsangebote und eine moderne Website – beides ist extrem wichtig, um Wohnungssuchende auf der Website zu halten“, ergänzt Lars Gerling von stolp+friends. Die Marketing-Gesellschaft berät und unterstützt die WBG Kontakt auch bei der Konzeption und Steuerung ihrer Online-Marketing-Aktivitäten. Lars Gerling ist von der Wirksamkeit der Anzeigen absolut überzeugt: „Gezielter können Wohnungsunternehmen potenzielle Neumieter heute kaum erreichen“, betont er.




Die Nutzer direkt zum Ziel führen: Auf dieser Ansicht landen Besucher, die „2-Raum-Wohnung Leipzig mieten“ in den Suchschlitz eingegeben haben. Natürlich ist die Seite responsiv und damit auch auf kleinen Bildschirmen gut darstellbar.

## Überschaubare Kosten – sehr große Chancen

Außerdem seien die Kosten überschaubar: „In der Vermietung liegen die Kosten je nach Keyword, Standort, Qualität der Anzeige sowie der Zielseite zwischen 5 und 25 Cent pro Klick.“ Der Marketing-Profi rechnet vor: „Wenn 1.000 Menschen auf die Anzeige klicken, kostet das maximal 250 Euro. Mietet nur ein einziger von ihnen tatsächlich eine kleine Wohnung, hat sich das eingesetzte Budget schon nach einem Monat Mietdauer amortisiert.“ Zwar hätten die meisten Wohnungsunternehmen noch keine so ausgefeilten Tracking-Systeme, dass man bis ins Detail nachverfolgen könne, welcher Klick tatsächlich zu einer Vermietung geführt hat. „Aber die Größenordnungen zeigen schon, dass man mit diesen Anzeigen wenig verkehrt machen kann: Selbst wenn nur einer von 5.000 mieten sollte, ist es immer noch ein sehr, sehr gutes Geschäft.“

Hanno Schmidt ist Konzeptioner und Texter bei stolp+friends. Die Marketing-Gesellschaft aus Osnabrück unterstützt Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland unter anderem dabei, digitales Marketing zielgerichtet einzusetzen. Alle Fotos: stolp+friends

Die WBG Kontakt jedenfalls wird die Kampagnen weiterführen: „Suchmaschinen-Marketing ist ein wichtiger Teil unseres Marketing-Mixes. Heute gewinnen wir so fast die Hälfte unserer Website-Besucher“, betont Mandy Immisch. „Die Immobilienportale bleiben für uns weiter unverzichtbar. Doch durch die AdWords-Anzeigen gewinnen wir etwas Unabhängigkeit zurück. Langfristig wollen wir jedoch noch mehr Wohnungssuchende direkt über unsere Marke gewinnen – diese langfristig aufzubauen, ist daher unsere wichtigste Aufgabe.“

Die WBG Kontakt eG ist mit rund 15.500 Wohneinheiten eine der größten Wohnungsgenossenschaft Sachsens. Ein kürzlich veröffentlichter Wertschöpfungsbericht zeigt: rund 70 Prozent der Ausgaben der Kontakt bleiben in Leipzig und der Umgebung, dadurch entstehen 512 Arbeitsplätze in der Region. In den nächsten Jahren plant die Genossenschaft Investitionen von rund 100 Millionen Euro.

**Hanno Schmidt**

Energie

# Energie Contracting hilft Kommunen Heizkosten sparen – Neuhausen und Zimmern machen es vor – Vorbild für andere Bundesländer

Landesenergieagentur KEA initiierte Rundum-Sorglos-Paket für Energieeinsparung. Wenn Kommunen in Deutschland ihre Liegenschaften energetisch sanieren, finanzieren sie die Maßnahmen meist selbst. Dazu nutzen Sie Eigenmittel, oft nehmen Sie zusätzlich einen Kredit auf. Zwei Gemeinden im Herzen Baden-Württembergs sind kürzlich einen anderen Weg gegangen: In Neuhausen ob Eck und Zimmern ob Rottweil haben die Verwaltungsspitzen entschieden, die Dienstleistung Energieeinsparcontracting zu nutzen. Dabei übernimmt ein Contractor sowohl Planung, Bau und Betrieb als auch die Finanzierung der Sanierung. Und er trägt das damit verbundene Risiko. Insgesamt acht kommunale Gebäude sind nun mit diesem Modell energetisch modernisiert worden – für die Gemeinden war das günstiger als auf eigene Kosten zu sanieren. Helmfried Meinel, Ministerialdirektor des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg weihte die vorbildlichen Projekte am 21. März 2018 ein. Initiiert hat das Vorhaben die KEA Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg.

Neuhausen vorsorgt ein Nahwärmezentrum auch Schule und Rathaus. Foto: Karsten Jänkel

Auch Kommunen mit geringen finanziellen Spielräumen, wenig Personalressourcen oder fehlendem fachlichem Know-how können ihre Liegenschaften energetisch modernisieren. Wie das mit der Dienstleistung Contracting geht, zeigen die beiden Beispiele in Württemberg. Die Gemeinde Neuhausen im Landkreis Tuttlingen hat drei kommunale Liegenschaften mit einem Wärmenetz verbunden. Neben der Erneuerung der Wärmeerzeugung ermöglichte das Projekt weitere Energieeffizienz- und Einsparmaßnahmen. Die Gemeinde Zimmern ob Rottweil im selben Landkreis sanierte in fünf kommunalen Gebäuden die Wärmeerzeugung, -verteilung und -regelung. Außerdem ließ sie eine Gebäudeleittechnik für das Verbrauchscontrolling sowie effiziente Lüftungsanlagen installieren.

Die Baukosten trugen zunächst zwei Contracting-Unternehmen. Sie übernehmen künftig auch Wartung, Instandhaltung und Energiemanagement und sorgen für einen störungsfreien Betrieb. Die Entlohnung der Dienstleister erfolgt über mehrere Jahre durch die Energieeinsparung. Nicht nur die Auslagerung der Investition ist attraktiv für die Gemeinden; Contracting ist auch unter dem Strich billiger als Selbermachen: Eine Vergabe an einen Contractor erfolgt nur, wenn er die Leistungen günstiger anbieten kann. „Contracting ist also keine teure Rundumversorgung, sondern wirtschaftlicher als die Sanierung durch die Gemeinde“, sagt Rüdiger Lohse, Leiter des KEA-Fachbereichs Contracting.

Neuhausens Bürgermeister Hans-Jürgen Osswald und die Bürgermeisterin aus Zimmern, Carmen Merz, hatten zum Frühlingsbeginn daher allen Grund zum Feiern.

Fachwissen für technische Entscheider

AVW empfiehlt:

# Brand ?

## Einbruch

## Naturgefahren

# Leitungswasser-schäden

## Schimmelschäden

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

SCHADEN PRÄVENTION.DE
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

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

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

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

Wir sichern Werte:
**AVW Versicherungsmakler GmbH**
Hammerbrookstr. 5 I 20097 Hamburg
Tel.: (040) 2 41 97-0 I Fax: (040) 2 41 97-115
E-Mail: service@avw-gruppe.de
www.avw-gruppe.de

In Kooperation die Initiatoren

AVW Unternehmensgruppe
Versicherungsmakler

Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

## Neuhausen ob Eck: Sanierungsstau überwunden

Neuhausen schloss die Homburgschule, deren Turnhalle, die Homburghalle, und das Rathaus zu einem Nahwärmeverbund zusammen. Die Schule erhielt ein Blockheizkraftwerk, den Lüftungsbedarf der Turnhalle deckt künftig eine hocheffiziente Lüftungsanlage. Alle Gebäude sind mit einer modernen Regelungstechnik ausgestattet. Der CO2-Ausstoß der Gemeinde wird durch die Modernisierungen nun jährlich um rund 600 Tonnen reduziert.

Die Gesamtinvestition in Höhe von rund 1,5 Millionen Euro finanzierte zunächst die EnBW als Contractor. Sie übernimmt die Betreiberverantwortung der Anlagen über eine Laufzeit von 20 Jahren für die Wärmeerzeugung und -lieferung sowie 15 Jahre für die Lufttechnik. Mit der neu installierten, effizienten Anlagentechnik verringern sich die Energiekosten der drei Gebäude um rund 40 Prozent auf 23.000 Euro pro Jahr. In den nächsten zwei Jahrzehnten wird mit dem eingesparten Geld der Dienstleister vergütet: Er erhält einen vertraglich vereinbarten Energiepreis. Hinzu kommt ein Grundpreis, der die Investition zu einem großen Teil refinanziert. Danach ist die Leistung des Contractors abgeschlossen – die Kommune profitiert von der Kostensenkung und der effizienten Anlagentechnik.

## Auch Zimmern ob Rottweil geht neue Wege

Mit Contracting beim Heizen Geld sparen. Rathaus Zimmern ob Rottweil. Foto: Gemeinde Zimmern

Die Gemeinde Zimmern ersetzte hauptsächlich alte Öl- und Gaskessel. Die Wärmeversorgung des Rat- und Feuerwehrhauses sowie drei anderer kommunaler Gebäude erfolgt künftig mit einer Holzpellets-Heizungsanlage und Blockheizkraftwerken. Zudem wurden veraltete Heizungspumpen und -regler ausgetauscht und die Hydraulik optimal eingestellt. Auch die veraltete Beleuchtung der Gebäude gehört der Vergangenheit an, effiziente LED-Leuchten sind nun installiert. Für die zwei Liegenschaften ohne Blockheizkraftwerk liefern Photovoltaikanlagen klimafreundlichen Strom. Zudem wurde die Regelungstechnik aller Heizungsanlagen automatisiert. Der CO2-Ausstoß wird künftig um 197 Tonnen jährlich reduziert.

Das Contracting-Unternehmen E1 Energiemanagement investierte 1,1 Millionen Euro in die energieeffiziente Anlagentechnik. Die Gemeinde beteiligte sich mit einem Baukostenzuschuss von 375.000 Euro. Vor dem Umbau zahlte sie jährlich 85.500 Euro Energiekosten für die fünf modernisierten Gebäude. Der Contractor finanziert seine Ausgaben während der 15-jährigen Vertragslaufzeit über die von ihm garantierte Energiekostensenkung von 59.000 Euro jährlich. Auch seine Leistung endet danach, die effiziente Anlagentechnik wird dann der Gemeinde übergeben - und die Energiekosten bleiben weiterhin gering.

**Axel Vartmann & Beate Schade**

Führung / Kommunikation

# Bundesfinanzhof verschärft Anforderungen an steuerliche Vergünstigungen bei der unentgeltlichen Übertragung von Wohnungsunternehmen. Was ist zu tun, Frau von Loesch?

Nach einer Entscheidung des Bundesfinanzhofs (BFH) droht bei der unentgeltlichen Übertragung von Wohnungsunternehmen eine deutlich höhere Belastung mit Erbschaft- und Schenkungsteuer. Anfang März veröffentlichte der BFH sein Urteil vom 24. Oktober 2017 (Az. II R 44/15), nach dem eine weitgehende Verschonung des Vermögens von Wohnungsunternehmen von der Erbschaft- und Schenkungsbesteuerung nur noch bei einer originär gewerblichen Vermietung in Betracht kommt. Bei der klassischen Vermietungstätigkeit durch ein Unternehmen können die Vergünstigungen daher nicht mehr in Anspruch genommen werden, auch wenn dessen Wohnungsbestand mehr als 300 Wohnungen umfasst. In der Praxis droht damit der Verkauf eines Teils des Wohnungsbestands, um die anfallende Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer zu bezahlen.

## Ausgangslage

Mariella von Loesch. Foto: Trinavis

Das Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz begünstigt unter bestimmten Voraussetzungen die Übertragung von Betrieben oder Gesellschaftsanteilen. Im Einzelfall kann die vollständige steuerliche Verschonung erreicht werden. Dritten zur Nutzung überlassene Immobilien zählen aber zum Verwaltungsvermögen und werden in der Regel nicht verschont. Allerdings enthält das Gesetz eine Ausnahme: Wenn der Hauptzweck des Betriebs in der Vermietung von Wohnungen (mind. 23 qm) besteht, dessen Erfüllung einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb erfordert, dann stellt der Wohnungsbestand begünstigtes Betriebsvermögen dar.

Mariella von Loesch ist Rechtsanwältin und Steuerberaterin bei der Berliner Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Trinavis. Sie berät u. a. Unternehmer der Immobilienbranche bei der Nachfolge und der Vermögensübertragung.

## Bisherige Praxis der Finanzverwaltung

Bislang hat sich die Finanzverwaltung zum Urteil noch nicht geäußert. Für die Einstufung des Immobilienbestandes als begünstigtes Vermögen hat sie sich bisher unter anderem am der Umfang der Geschäfte, Unterhalten eines Büros, einer umfangreiche Organisationsstruktur und der Bewerbung der Tätigkeit orientiert. In der Praxis besonders relevant war, dass die Finanzverwaltung einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb und damit begünstigtes Vermögen regelmäßig angenommen hat, wenn das Unternehmen mehr als 300 eigene Wohnungen hielt.

## Auffassung des Bundesfinanzhofs

Der BFH hat hingegen betont, dass die Größe des Wohnungsbestandes bedeutungslos sei. Nach seiner Auffassung sei die klassische Vermietungstätigkeit reine Vermögensverwaltung, auch wenn der Wohnungsbestand sehr umfangreich sei. Für die Annahme des vom Gesetz geforderten wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs muss die Tätigkeit aber über die Vermögensverwaltung hinausgehen. Nach Auffassung des BFH ist ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb daher nur anzunehmen, wenn der Vermieter bestimmte ins Gewicht fallende, bei der Vermietung nicht übliche Sonderleistungen erbringt, zum Beispiel die Übernahme der Reinigung der vermieteten Wohnung oder die Bewachung des Gebäudes

## Auswirkungen

In der Regel erbringen Vermietungsunternehmen an ihre Wohnungsmieter keine umfangreicheren Zusatzleistungen. die nicht als typische Nebenleistungen zur Miete anzusehen sind. Somit sind viele der Wohnungsunternehmen von diesem Urteil betroffen. Es droht im schlimmsten Fall die Verkleinerung des Wohnungsbestands, wenn die Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer nicht anders als durch den Verkauf gezahlt werden kann.

In vielen Fällen profitieren Wohnungsunternehmen derzeit, auch wenn sie kraft ihrer Rechtsform gewerbliche Einkünfte erzielen, von der Gewerbesteuerfreiheit dieser Einkünfte. Setzt sich die Auffassung des BFH durch und wollten die Unternehmer die erbschaftsteuerliche Verschonung erhalten, müssten Sie Zusatzleistungen erbringen, die den Verlust dieser Gewerbesteuerfreiheit bedeuten würde.

## Fazit

Für die Wohnungswirtschaft in Deutschland hat das Urteil erhebliche Folgen. Die vom Gesetzgeber beabsichtigte Begünstigung droht ins Leere zu laufen. Es bleibt zu hoffen, dass die Finanzverwaltung das Urteil zunächst über den Einzelfall hinaus nicht anwendet und der Gesetzgeber den Gesetzeswortlaut anpasst, um einen sinnvollen Anwendungsbereich der Vorschrift zu sichern.

**Mariella von Loesch**

Führung / Kommunikation

# So wohnen Studenten – In München, Stuttgart und Frankfurt ist es am sind teuersten – Knapp 40 % leben im WG-Zimmer für bis zu 616 Euro

Für Studenten ist Wohnen in WG-Zimmern und kleinen Single-Wohnungen in den vergangenen Jahren bundesweit deutlich teurer geworden. Das zeigt die Mietpreisanalyse von 2011 bis 2018 für WG-Zimmer und Wohnungen des WG- und Wohnportals wg-suche.de. In den beliebten Städten München, Stuttgart, Frankfurt oder Hamburg zahlen Studenten für eine Unterkunft am meisten.

Single-Wohnung oder großes WG-Zimmer, mindestens 25 Quadratmeter, moderne Küche, möglichst günstig und nah an der Uni – so stellen sich viele Studenten ihre Traum-Unterkunft vor. Doch während ein Student in München im Durchschnitt für eine Single-Wohnung 785 Euro Warmmiete oder ein WG-Zimmer 616 Euro ausgibt, bezahlt ein Student in Dortmund 340 Euro oder 269 Euro. Zu diesem Ergebnis kommt die Mietpreisanalyse auf der Grundlage der Datenbank von wg-suche.de und ImmobilienScout24, die regelmäßig zum Semesterstart erstellt wird.

## Teuer wohnen Studenten in München, Stuttgart und Frankfurt

In Metropolen wie München, Berlin, Hamburg oder Frankfurt oder auch in kleineren beliebten Universitätsstädten eine günstige Unterkunft zu finden, wird für Studenten von Jahr zu Jahr schwieriger. Absoluter Spitzenreiter im wg-suche.de-Mietpreischeck ist nach wie vor München mit einer durchschnittlichen Warmmiete von 616 Euro für ein WG-Zimmer. Für eine 30 m2 Single-Wohnung wird sogar 785 Euro gezahlt. Die Mietpreise sind hier im Vergleich zum Vorjahr für beide Wohntypen um 6 Prozent gestiegen. Im Vergleich zu 2011 sogar um 35 Prozent. Auf Platz 2 folgt Stuttgart mit 485 Euro für ein WG-Zimmer. Doch auch Frankfurt mit 474 Euro, Freiburg mit 438 Euro und Ingolstadt mit 425 Euro gehören zu den teureren Städten. Ebenfalls im oberen Bereich liegen die Studentenstädte Hamburg mit 410 Euro, Düsseldorf mit 396 Euro und Köln mit 388 Euro für ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft. Auch hier sind die Mietpreise in den letzten Jahren stark gestiegen.

## In Berlin steigen die Preise für Wohnraum am stärksten

Das angesagte Berlin liegt mit durchschnittlich 363 Euro für ein WG-Zimmer und 438 Euro für eine 30 m2 Wohnung im oberen Mittelfeld. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Preise hier um 6 Prozent gestiegen. Im Vergleich zu 2011 sind die Mietpreise um 39 Prozent gestiegen. Der mit Abstand größte Preisanstieg im Vergleich der 160 untersuchten Städte.

Besonders in den beliebten Städten bekommen Angebote auf wg-suche.de auch die meisten Anfragen. In München, Berlin oder Hamburg erhalten attraktive Angebote teilweise über 150 Bewerbungen. Aus diesen gilt es dann, einen geeigneten Mieter herauszufiltern.

Die gesamte Mietpreisanalyse mit 160 Hochschulstädten finden Sie digital auf der Seite: www.wg-suche.de/wg-zimmer-kosten.

Als Grundlage für die Berechnung diente die durchschnittliche Warmmiete* der jeweiligen Stadt für eine 3er-WG mit 80 m² und eine 30 m² Single-Wohnung. (*Nach Angaben des statistischen Bundesamtes destatis besteht im Bundesdurchschnitt ein Verhältnis von Miete zu Betriebskosten von 66% zu 34%.)

Über wg-suche.de:
wg-suche.de führt junge Menschen zusammen, die eine Unterkunft suchen oder bieten. wg-suche.de bietet die modernste und informativste Plattform um passende Unterkünfte und sympathische Mitbewohner zu finden. wg-suche.de vereinfacht den gesamten Prozess eine neue WG oder einen Mitbewohner zu finden. Website: www.wg-suche.de

| Platz | Stadt | WG-Zimmer* | Single-Wohnung* (30m²) |
|---|---|---|---|
| 1 | München | 616 | 785 |
| 2 | Stuttgart | 485 | 651 |
| 3 | Frankfurt | 474 | 595 |
| 4 | Freiburg | 438 | 587 |
| 5 | Ingolstadt | 425 | 613 |
| 6 | Konstanz | 415 | 551 |
| 7 | Hamburg | 410 | 499 |
| 8 | Wiesbaden | 410 | 506 |
| 9 | Heidelberg | 410 | 538 |
| 10 | Erlangen | 402 | 547 |
| 11 | Mainz | 400 | 534 |
| 12 | Düsseldorf | 396 | 471 |
| 13 | Darmstadt | 391 | 541 |
| 14 | Karlsruhe | 390 | 540 |
| 15 | Köln | 388 | 502 |
| 16 | Tübingen | 387 | 540 |
| 17 | Würzburg | 380 | 513 |
| 18 | Nürnberg | 373 | 489 |
| 19 | Regensburg | 372 | 497 |
| 20 | Augsburg | 368 | 481 |

## Sehr günstig wohnen Studenten in kleineren und in ostdeutschen Hochschulstädten

Günstiger wohnen Studenten in Hannover mit 337 Euro und Göttingen mit 303 Euro für WG-Zimmer. Studenten mit deutlich weniger Budget sollten sich für einen Studienort in ostdeutschen Hochschulstädten entscheiden. Besonders preiswert wohnen Studenten in Magdeburg mit 241 Euro oder Cottbus mit 230 Euro. Eine der günstigsten Studentenstädte ist Chemnitz mit 212 Euro für ein WG-Zimmer und 264 Euro für eine 30 m2 Single-Wohnung. In den kleineren Uni-Städten ist der Mietpreisanstieg somit deutlich geringer als in München oder Berlin.

## Was ist die beliebteste Wohnform für Studenten?

Die steigenden Preise wirken sich auch bei der Frage „WG oder kleine Wohnung?“ aus. Knapp 40 Prozent der Studenten entscheiden sich für die günstigere Variante: das WG-Zimmer. 28 Prozent wohnen mit dem Partner zusammen oder noch bei den Eltern. 23 Prozent wohnen in einer Single Wohnung. Lediglich 9 Prozent wohnen in einem Studentenwohnheim.

„Unsere Mietpreisanalyse zeigt, dass die WG unter Studenten nach wie vor eine der preiswertesten und beliebtesten Wohnformen ist. Trotzdem steigen auch hier die Mieten stetig an“, kommentiert Carsten Wagner, Gründer von wg-suche.de. „Besonders die beliebten und großen Studentenstädte sind teilweise schon jetzt für viele Studenten unbezahlbar. Wir empfehlen daher auch die kleineren und ostdeutschen Studentenstädte als Wohnorte. Studenten haben mit unserer Mietpreisanalyse eine sehr gute Vergleichsmöglichkeit und können ihr Budget fürs Wohnen gezielt in ihre WG- oder Wohnungs-Suche einbeziehen“, so Carsten Wagner weiter.

**Red.**

Führung / Kommunikation

# Gegen eine Erhaltungssatzung ist (fast) kein Kraut gewachsen! Warum ist das so, Herr Kalscheuer?

Eine Vielzahl von Gemeinden und Städten in Deutschland hat Erhaltungssatzungen nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB) mit einem großen räumlichen Geltungsbereich erlassen. Befindet sich auf dem Grundstück, das erworben werden soll, ein abzureißendes Bestandsgebäude, ist daher unbedingt zu prüfen, ob sich das Grundstück in einem Erhaltungsgebiet befindet. Wenn dies der Fall ist, wird es häufig kompliziert. Entschließt sich die Kommune dazu, ihr Einvernehmen zum Abriss eines Gebäudes, das sich im räumlichen Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung befindet, zu versagen, gibt es häufig keine Möglichkeiten rechtlich erfolgreich dagegen vorzugehen. Dies gilt selbst dann, wenn der Bauausschuss der Kommune im Vorhinein signalisiert hat, er werde das Einvernehmen nicht versagen: Schon bei kleineren Bürgerinitiativen, die sich für den Erhalt des Bestandsgebäudes aussprechen, kann sich der politische Wind schnell drehen. Mangels schriftlicher Zusicherung der zuständigen Stelle greift in diesem Fall der Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes meistens nicht.

## Inhalt einer Erhaltungssatzung

Dr. Fiete Kalscheuer. Foto: BMZ

Es gibt wenig kommunale Satzungen, deren Erlass einfacher ist als eine Erhaltungssatzung. Als Inhalt einer Erhaltungssatzung ist außer der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs nur vorgesehen, dass angegeben wird, welche der nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB möglichen Ablehnungsgründe Anwendung finden sollen. Eine Begründung, wie sie etwa für einen Bebauungsplan vorgeschrieben ist (§ 9 Abs. 8 BauGB), bedarf die Erhaltungssatzung nicht. Es ist auch keine Regelung von Versagungsgründen in der Satzung für den Vollzug des § 172 BauGB erforderlich. Versagungsgründe in kommunalen Erhaltungssatzungen, die von in § 172 BauGB geregelten Versagungsgründen abweichen, sind dabei ohnehin nicht erlaubt. Rechtlich unbedenklich ist es aber, wenn die Kommune deklaratorisch auf die Versagungsgründe des Gesetzes Bezug nimmt oder sie entweder wörtlich oder doch in strenger inhaltlicher Übereinstimmung wiederholt (BVerwG, Urteil vom 03.07.1987 – 4 C 26/85).

KUNSTWERK
CARLSHÜTTE

INTERNATIONAL ART EXHIBITION

# 09/06 – 07/10 2018

20. NORDART: Länderfokus Tschechischer Pavillon • Fokus-Künstler Jan Koblasa

Sonderprojekte aus China • 200 ausgewählte Künstler aus aller Welt

Di—So 11—19 Uhr • Vorwerksallee, 24782 Büdelsdorf • www.nordart.de

## Wirtschaftliche Unzumutbarkeit begründet regelmäßig keinen Anspruch auf Abriss

Die Rechtsfolgen der wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung einer Bestandsgebäude sind in den §§ 172, 173 BauGB für die verschiedenen Arten von Erhaltungssatzungen unterschiedlich geregelt. Während in den Fällen der sog. Milieuschutz- und Umstrukturierungssatzungen (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB) die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung gemäß § 172 Abs. 4 Satz 2 und Abs. 5 Satz 3 BauGB zu einem Genehmigungsanspruch führt, fehlt es im Falle der regelmäßig einschlägigen städtebaulichen Erhaltungssatzung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) in § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB an einer entsprechenden Regelung. Stattdessen räumt § 173 Abs. 2 Satz 1 BauGB dem Eigentümer bei Versagung der Genehmigung nach § 172 Abs. 3 BauGB unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB, d. h. wenn ihm wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen, lediglich einen Anspruch auf Übernahme des Grundstücks durch die Kommune ein. Nach Auffassung der Rechtsprechung zwingen auch verfassungsrechtliche Erwägungen (im Wege einer verfassungskonformen Auslegung) nicht dazu, einem Grundstückseigentümer einen Ermessensanspruch auf eine Abbruchgenehmigung im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB einzuräumen, wenn ihm die Erhaltung des Bestandsgebäudes wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist (VG Schleswig, Urteil vom 01.11.2016 – 8 A 91/15). Das Bundesverfassungsgericht habe die Vorgängerregelung in § 39h Abs. 1, 3 BBauG (gültig bis 30.06.1987) für verfassungsmäßig gehalten. Es handele sich dabei um eine Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 Grundgesetz, die der Verfassung entspreche und den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wahre (vgl. BVerfG, Beschluss vom 26.01.1987 – 1 BvR 969/83). Davon abgesehen lässt sich eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit nach der Rechtsprechung ohnehin nur schwer begründen. Diese liege erst dann vor, wenn die Kosten für den Erhalt und die Bewirtschaftung des Bestandsgebäudes durch die Erträge sowie staatliche und kommunale Zuschüsse und Steuervorteile nicht aufgewogen werden können (OVG Schleswig, Beschluss vom 26.07.2017 – 1 LA 8/17).

## Objektive Unmöglichkeit begründet Anspruch auf Abriss

Ein Anspruch auf Abriss des Bestandsgebäudes besteht allerdings auch bei einer städtebaulichen Erhaltungssatzung, wenn das Erhaltungsziel nicht mehr erreichbar ist oder das Erhaltungsziel wegen einer objektiven Unmöglichkeit der Erhaltung des Bestandsgebäudes nicht mehr gesichert werden kann. Eine objektive Unmöglichkeit, das Bestandsgebäude zu erhalten, ist dabei wiederum erst dann gegeben, wenn das Bestandsgebäude irreversibel „verfallen“ ist. Die objektive Unmöglichkeit ist bei einer städtebaulichen Erhaltungssatzung somit streng von der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit zu unterscheiden. Die wirtschaftliche Unzumutbarkeit betrifft wirtschaftliche Überlegungen, die mit der Frage, ob das Erhaltungsziel noch erreichbar ist, nichts zu tun haben (OVG Schleswig, Beschluss vom 26.07.2017 – 1 LA 8/17). Die finanziellen Bedürfnisse von Erhaltungsmaßnahmen liegen nach der Rechtsprechung auf einer anderen Ebene als die Entscheidung darüber, ob eine Sache dem „Grunde“ nach geschützt ist oder nicht. Die auf das dem Betroffenen Zumutbare begrenzte Erhaltungspflicht knüpfe erst an den Schutz an. Dieser Schutz werde nicht deshalb in Frage gestellt, weil die Kosten für die Erhaltungsmaßnahmen den Rahmen dessen überschreiten, was dem Eigentümer zumutbar ist (OVG Schleswig, Beschluss vom 26.07.2017 – 1 LA 8/17).

## Fazit

Vorsicht ist geboten, wenn man Grundstücke in Erhaltungsgebieten erwerben möchte. Besonders bei baufälligen Gebäuden dürfte der Abbruch und Neubau eines Gebäudes häufig kostengünstiger sein als eine aufwendige Sanierung. Die Rechtsprechung hält nur in seltenen Fällen die Versagung des kommunalen Einvernehmens zum Abbruch eines Bestandsgebäudes für rechtswidrig. Wenn sich die Kommune also querstellt und das Einvernehmen zum Abbruch des Gebäudes versagt, bleibt dem Eigentümer oft nichts anderes übrig als in den sauren Apfel zu beißen und entweder das Bestandsgebäude zu sanieren oder aber – bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit der Erhaltung – einen Übernahmeanspruch gegenüber der Kommune geltend zu machen.

**Dr. Fiete Kalscheuer**

Dr. Fiete Kalscheuer
BROCK MÜLLER ZIEGENBEIN Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Notare Schwedenkai 1, 24103 Kiel

Führung / Kommunikation

# Ab 25. Mai gilt die Europäische Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) – Was bedeutet dies für Immobilienverwalter?

Die neue EU-Datenschutz-Grundverordnung stellt Prozesse, Inhalte und Organisationen von Immobilienverwaltungen auf den Prüfstand. Nicht zuletzt wegen empfindlicher Bußgelder empfiehlt es sich, eher heute als morgen das Regelwerk in den Blick zu nehmen.

Sandra Lenzenhuber Foto: Urbschat Art&Foto

Der 25. Mai dürfte bei vielen Immobilienverwaltern für Kopfzerbrechen sorgen: Dann tritt die Europäische Datenschutz-Grundverordnung in Kraft (DSGVO), die für viele zunächst wenig greifbar und konkret erscheint – Datenschutz ist eben kein sichtbares Produkt, sondern eher ein fortlaufender, sich ständig wandelnder Prozess. Gleichwohl empfiehlt es sich, sich der Herausforderung zu stellen – und zwar umgehend. „Die neuen Richtlinien sind kaum in zwei Wochen zu durchschauen oder gar umzusetzen“, stellt der Datenschutzbeauftragte des Bundesfachverbands der Immobilienverwalter BVI e.V., Reinhard Okon, klar.

Verpflichtend sind sie gleichwohl selbst für kleine Unternehmen ab dem Stichtag. Und schon weil Mitbewerber versucht sein könnten, Firmen anzuschwärzen, gilt es: Besser keine Fehler machen.

Mit der neuen Datenschutzgrundverordnung will die Europäische Union(EU) die Rechte von Bürgern im Internet in Bezug auf persönliche Daten und die Transparenz rund um deren Verarbeitung stärken. So wird es etwa Konzernen erheblich erschwert, Kundendaten an Dritte weiterzugeben. Die Bußgelder können sich auf bis zu 20 Millionen Euro summieren. Immobilienverwalter stehen vor der Herausforderung, den Umgang mit Kundendaten, aber auch mit den Daten ihrer eigenen Mitarbeiter zu erfassen, zu strukturieren und zu analysieren. Gegebenenfalls müssen sie ihre Verwaltung an die neue Rechtslage anpassen. Um solche Vorgänge kümmert sich am besten ein Datenschutzbeauftragter – der in Unternehmen mit mehr als neun Mitarbeitern, die regelmäßig Daten verarbeiten, ohnehin und bereits jetzt Pflicht ist. Auch für kleinere Firmen empfiehlt der BVI indes, einen Experten zu Rate zu ziehen, schon um das rechtliche Fundament zu stärken.

Ab dem 25. Mai sind Immobilienverwalter verpflichtet, den Namen ihres Datenschutzbeauftragten an die zuständigen Landes-Datenschutzbehörden zu melden. Damit verbriefen sie sich für einen fachkundigen Ansprechpartner. Gleichzeitig wird eine detaillierte Dokumentation von Prozessen Pflicht. Okon weist auch hier auf die erweiterten Befugnisse von Aufsichtsstellen hin. „Behörden werden ein solches Verarbeitungsverzeichnis gezielt anfragen.“ In den Verzeichnissen sind Kommunikationssoftware, tägliche Softwareprogramme und Buchhaltungsprogramme genauso verzeichnet wie eventuelle Webportale, Dokumentenmanagementsysteme und Termin- sowie Kontaktverwaltung. Formal können die Verzeichnisse flexibel gestaltet werden, wichtig sind die Angaben zu Datenprozessen – von der Empfängerübermittlung bis hin zu Prüfmöglichkeiten der Stabilität des Datenverarbeitungssystems.

## Auch inhaltliche Anforderungen steigen

Neben diesen Dokumentationspflichten kommen auf Immobilienverwalter inhaltliche Veränderungen zu. „Das betrifft vor allem Haftungsfragen“, sagt Okon. Künftig übernehmen Unternehmenschefs die Gesamtverantwortung bei datenschutzrechtlichen Fragen, und zwar auch für externe Dienstleister. Nun arbeiten Verwalter in der Regel mit bewährten Geschäftspartnern zusammen, Ablese- oder Heizungsfirmen wechselt man genauso selten von Saison zu Saison wie Handwerker, mit denen man seit Jahren vertrauensvoll zusammenarbeitet. „Es empfiehlt sich ungeachtet solcher Vertrauensverhältnisse, bei externen Dienstleistern nach dem Umgang mit Datenschutz zu fragen“, sagt BVI-Präsident Thomas Meier. „Der Stichtag 25. Mai ist sicherlich ein hinreichender Grund, dies auf freundlich-informativer Ebene zu gestalten.“

Bei neuen Auftragsvergaben wird ein Abgleich der Datenschutzstandards zur Pflicht – denn im Zweifel werden eben die Immobilienverwaltungen zur Rechenschaft gezogen und zur Kasse gebeten. „Der BVI rät dazu, das Thema explizit in den Ausschreibungstexten zu erwähnen“, sagt Meier.

Wie schnell bei Missachten von Regelungen Bußgelder fällig werden, dürften die ersten Wochen in der Praxis zeigen. „Da ist im Moment vieles im Umbruch“, sagt Okon. Landesdatenschutzbehörden hätten einerseits signalisiert, Augenmaß walten zu lassen und kleine, bisweilen familiengeführte Firmen nicht über Gebühr zu belasten. Andererseits könnte es eher die Regel denn die Ausnahme werden, dass sich Bußgelder verzehnfachen: Künftig sind bis zu 20 Millionen Euro Geldbuße oder bis zu vier Prozent des gesamten weltweit erzielten Jahresumsatzes im vorangegangenen Geschäftsjahr möglich – zum Beispiel, wenn die personenbezogene Daten unrechtmäßig verarbeitet werden. Unterlässt es ein Verwaltungsunternehmen, einen Datenschutzbeauftragten zu bestellen, sieht die neue Datenschutz-Grundverordnung ein Bußgeld von bis zu 10 Millionen Euro oder zwei Prozent des weltweiten Jahresumsatzes vor, je nachdem, welcher Betrag höher ist. Gleiches gilt für Firmen, die kein Verarbeitungsverzeichnis führen. So manches Unternehmen könnten Zahlungen in dieser Höhe ruinieren. Um so mehr rät der BVI, sich im Austausch mit dem Fachverband mit den Neuregelungen vertraut zu machen und diese schrittweise umzusetzen.

**Sandra Lenzenhuber**

Geschäftsführerin BVI e.V.

KALO
einfach persönlicher.

**Regional für Sie deutschlandweit im Einsatz**

- Vernetzte Geräteinfrastruktur: Modernste Funktechnologie „Made in Germany“
- Fullservice: Montage, Wartung, Abrechnung, Portal, Druck- und Versandservice
- Weitere Dienstleistungen: Legionellenprüfung des Trinkwassers, Rauchwarnmelderservice, Wartung von Anlagen zur kontrollierten Wohnraumlüftung, Erstellung von Energieausweisen

**Sprechen Sie mit uns persönlich!**

Tel. 040 – 23 77 50
KALORIMETA AG & Co. KG
info@kalo.de · www.kalo.de

Folgen Sie uns auch auf Twitter und Xing

MADE IN GERMANY

Führung / Kommunikation

# Starkregen: die unterschätzte Gefahr – Wie schützt man sich? Wie wichtig ist eine Elementarschadenversicherung? Andreas Kluth erklärt

Das Wetter in Deutschland wird extremer. Unwetter treten in immer kürzeren Abständen auf, der Wechsel zwischen schadenarmen und schadenreichen Jahren verkürzt sich. Dadurch gewinnt auch das Thema Starkregen versicherungstechnisch an enormer Bedeutung. Staatliche Soforthilfen nach Naturkatastrophen wird es künftig nur noch dann geben, wenn sich die Betroffenen um eine Elementarschadenversicherung bemüht haben, aber keine Deckung durch Versicherer erhalten haben.

Starkregen nimmt in unsern Breiten immer mehr zu. Dachrinnen, Dachüberstände, Abläufe, Kellerschächte, aber auch Kellerfenster sind für diese „Wasserflut“ oft nicht ausgelegt. Foto: Gerd Warda

Die meisten Menschen unterschätzen die Gefahr, die von Starkregen ausgeht. Beim Stichwort „Überschwemmung“ denken sie an Gewässer – nicht an Starkregen. Die plötzlichen Regenfälle treffen Viele daher komplett unvorbereitet. Und richten dadurch besonders großen Schaden an.

## Richtig versichern

Überschwemmungsschäden werden nur ersetzt, wenn eine Elementarschadenversicherung besteht. Häufig wird sie als Zusatzbaustein zu einer Wohngebäude-Police, selten auch separat als Einzelgefahr angeboten. In Deutschland sind gut 99% der Gebäude problemlos versicherbar. Und auch die übrigen 1% können fast alle versichert werden: einige mit Selbstbehalten, andere nach individuellen baulichen Schutzmaßnahmen. Zum Glück haben fast alle großen Wohnungsunternehmen inzwischen Naturgefahren in ihrem Versicherungsschutz eingeschlossen. Wem diese Police noch fehlt, den unterstützen wir gern auch kurzfristig bei der Auswahl des richtigen Versicherungsschutzes.

## Nichtversicherbarkeit muss dokumentiert werden

Staatliche Soforthilfen nach Naturkatastrophen gibt es künftig nur noch für diejenigen Betroffenen, die sich um eine solche Elementarschadenversicherung nachweislich bemüht haben. Darauf haben sich die Ministerpräsidenten der Bundesländer am 01. Juni 2017 geeinigt. Das bedeutet: Wer sich nicht gegen Elementarschäden versichert hat, kann bei einer Naturkatastrophe nur dann auf finanzielle Hilfe hoffen, wenn der Abschluss der Police bewiesenermaßen verwehrt wurde. Vergebliche Anfragen bei den Versicherern sind deshalb unbedingt zu dokumentieren.

## Hochwasserschutzfibel aktualisiert

Klima-Simulationen für die nächsten Jahre zeigen, dass die extremen Wetterlagen noch zunehmen werden. Wo und wann das nächste Mal ein Hochwasser entsteht, ist kaum vorhersehbar. Zahlreiche Präventionsmaßnahmen können im Fall der Fälle den Schaden minimieren: Dachbegrünungen, die Installation fester Barrieren, unbefestigte Flächen zum Versickern des Wassers oder druckwasserdichte Fenster und Türen zum Beispiel. Die gerade aktualisierte Hochwasserschutzfibel gibt eine umfangreiche Übersicht wertvoller Informationen an die Hand. Richtig umgesetzt, können die hier aufgearbeiteten Themen dazu beitragen, potentielle Schäden an der Bausubstanz von Gebäuden bei einem Überflutungsereignis zu mindern.

**Andreas Kluth**

Mehr Versicherungsinformationen für die Immobilienwirtschaft unter www.avw-gruppe.de

Führung / Kommunikation

# Der Gesetzgeber hat das Mutterschutzgesetz reformiert. Was Firmen tun sollten, um keinen Ärger mit der Gewerbeaufsicht zu riskieren.

Arbeitgeber müssen jetzt eine Reihe verschärfter Vorgaben im Blick behalten. Der Mutterschutz stellt deutsche Unternehmen vor neue Herausforderungen. Mit der Novelle des Mutterschutzgesetzes (MuSchG) gehen weitreichende Änderungen einher. Sie erweitert unter anderem nicht nur den Kreis der geschützten Mitarbeiterinnen, sondern auch den der betroffenen Firmen. Die wesentlichen Verschärfungen gelten seit Januar 2018. Das Gesetz nimmt selbst Arbeitgeber in die Pflicht, die aktuell gar keine Frauen beschäftigen. Unternehmen sollten das Thema Mutterschutz dringend auf die Agenda setzen. Bei Verstößen gegen die Vorgaben drohen hohe Bußgelder oder sogar strafrechtliche Konsequenzen.

RA Rebekka De Conno. Foto:WWS Mönchengladbach

## Frühzeitig den Handlungsbedarf ausloten

Das erneuerte MuSchG bringt schwangeren und stillenden Frauen einige Vorteile. Sie profitieren künftig etwa von einem erweiterten Kündigungsschutz und einer verlängerten Schutzfrist nach der Geburt von 12 statt bisher 8 Wochen bei Mehrlings- oder Frühgeburten. Unternehmen hingegen müssen künftig mehr leisten, um die Vorgaben zu erfüllen. Mit der Gesetzesnovelle geht für Firmen ein nicht unerheblicher bürokratischer Mehraufwand einher. Personalverantwortliche sollten frühzeitig den Handlungsbedarf ausloten und erforderliche Maßnahmen einleiten.

## Sicherheit am Arbeitsplatz

Ein zentraler Punkt im MuSchG ist das Thema Sicherheit am Arbeitsplatz. Bislang mussten Unternehmen in besonderen Einzelfällen eine individuelle Gefährdungsprüfung vornehmen. Sie waren dazu nur verpflichtet, wenn eine Schwangerschaft bekannt wurde und die betreffende Mitarbeiterin bei der Arbeit einer konkreten Gefährdung ausgesetzt war – durch potenziell schädliche chemische oder biologische Stoffe oder durch physikalische Einwirkungen. Das neue MuSchG räumt mit dieser Einschränkung auf: Es schreibt für jede Tätigkeit eine allgemeine Gefährdungsprüfung vor und zwar unabhängig davon, ob die Tätigkeit von einer Frau oder einem Mann ausgeübt wird. Jede Firma muss prüfen, ob die Tätigkeit die besonderen Schutzbedürfnisse von werdenden und stillenden Müttern erfüllt. Auch Betriebe ohne eine einzige Mitarbeiterin kommen um diese Pflicht nicht herum. Sobald dem Arbeitgeber eine Schwangerschaft bekannt wird, muss er diese zusammen mit dem Ergebnis der Gefährdungsprüfung für die betreffende Tätigkeit dem Gewerbeaufsichtsamt melden.

## Beschäftigungsverbote vermeiden

Der Gesetzgeber will mit dem neuen MuSchG Beschäftigungsverbote vermeiden. Firmen müssen im Rahmen der Gefährdungsprüfung auch darüber befinden, ob es für einen ungeeigneten Arbeitsplatz durch besondere Schutzmaßnahmen oder eine betriebsinterne Versetzung möglich ist, die Tätigkeit fortzuführen. Alle Prüfungen müssen Firmen bis spätestens zum 1. Januar 2019 abgeschlossen und schriftlich dokumentiert haben. Wer Frist und Dokumentationspflicht nicht einhält oder das Gefahrenpotenzial falsch einschätzt, dem droht Ungemach. In solchen Fällen kann die Gewerbeaufsicht ein Bußgeld von bis zu 5.000 Euro verhängen. Unternehmen sollten ihre Arbeitsplätze zügig und nicht erst kurz vor Fristablauf prüfen. Der Grund: Schwangere Mitarbeiterinnen können nur dann auf ihrem Arbeitsplatz weiterarbeiten, wenn die Gefährdungsprüfung vorliegt und dies erlaubt. Steht das Prüfungsergebnis noch aus und die Firma kann keinen geprüften alternativen Arbeitsplatz zur Verfügung stellen, muss sie die Arbeitnehmerin einstweilig freistellen. Bei Verstößen gegen die Fürsorgepflicht droht ein Bußgeld von bis zu 30.000 Euro, in besonders schwerwiegenden Fällen gar eine Haftstrafe von bis zu einem Jahr.

Die Gesetzesnovelle erweitert neben dem betroffenen Firmen- auch den geschützten Personenkreis. Neu hinzu kommen im Wesentlichen Auszubildende und Praktikantinnen sowie Heimarbeiterinnen oder auch arbeitnehmerähnliche Personen wie etwa unter Umständen Handelsvertreterinnen. Personalverantwortliche sollten sich jetzt einen Überblick verschaffen, wer nach den neuen Vorgaben unter den Mutterschutz fällt, und die möglichen Konsequenzen abschätzen.

## Im Zweifel immer fachlichen Rat einholen

Eine wesentliche Neuerung gibt es auch beim Kündigungsschutz. Bisher durften Arbeitgeber Müttern von der Mitteilung einer Schwangerschaft bis vier Monate nach der Entbindung nicht kündigen. Das neue MuSchG geht noch einen Schritt weiter: Es verbietet für diesen Zeitraum auch Maßnahmen zur Vorbereitung einer Kündigung. Darunter könnten etwa die Anhörung des Betriebsrats oder die Einholung der Zustimmung des Integrationsamts fallen. Die Änderung führt in vielen Fällen zu einer Verlängerung des Kündigungsschutzes. Eine Kündigung kann künftig kaum noch direkt im Anschluss an das Auslaufen der Schutzfrist erfolgen.

Das Thema Mutterschutz wirft im Einzelfall viele Detailfragen auf. Personalverantwortliche sollten im Zweifel immer fachlichen Rat einholen. So können Unternehmen Lösungen finden, die für alle Beteiligten sowohl praktikabel als auch rechtssicher sind.

**Rebekka De Conno**

Über Rebekka De Conno, LL.M.: Rechtsanwältin und Fachanwältin für Arbeitsrecht der Kanzlei WWS Wirtz, Walter, Schmitz und Partner mbB in Mönchengladbach (www.wws-gruppe.de). Ihr Tätigkeitsschwerpunkt liegt in der rechtlichen Beratung von Unternehmen vor allem im Bereich Arbeitsrecht und Gewerblicher Rechtsschutz. Über die WWS-Gruppe: Die WWS ist eine überregional tätige, mittelständische Wirtschaftsprüfungs-, Steuerberatungs- und Rechtsberatungskanzlei. Sie ist an drei Standorten am Niederrhein vertreten (Mönchengladbach, Nettetal, Aachen). Rund 130 Mitarbeiter entwickeln interdisziplinäre Beratungslösungen mit ganzheitlichem Anspruch. Die WWS-Gruppe besteht aus der WWS Wirtz, Walter, Schmitz GmbH, der Partnerschaftsgesellschaft Wirtz, Walter, Schmitz und Partner mbB und der Dr. Schmitz-Hüser WWS GmbH.

Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

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

Anmeldung

Bauen

# Gewobag Hofgeismar – Petrihaus vereint verschiedene Wohnformen unter einem Dach

Das Petrihaus soll die Wohnträume der Menschen verwirklichen, verschiedene Wohnformen unter einem Dach vereinen und neues Leben in die Altstadt bringen: Mit diesem innovativen Projekt realisiert die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft für den ehemaligen Landkreis Hofgeismar eG (Gewobag) zwischen Petristraße, Pfeffergasse und Westheimer Straße ein für die Dornröschenstadt zukunftsweisendes Projekt. Auf dem lange Jahre brach liegenden, knapp 2.500 m2 großen Grundstück entstehen Wohnungen, Wohngemeinschaften sowie Räume für medizinische, soziale und pflegerische Dienstleistungen. Im Herbst 2017 haben die Bauarbeiten begonnen, vor kurzem wurde der Grundstein gelegt.

Großes Interesse an einem zukunftsweisenden Projekt: Hofgeismars Bürgermeister Markus Mannsbarth (vorne, 2. v. re.) und Christoph Beutekamp (5. v. li.), geschäftsführendes Vorstandsmitglied der Gewobag, begrüßen zahlreiche Gäste zur Grundsteinlegung.
Foto: Karl-Heinz Mierke

## Innovative Wohnformen am Rand der Altstadt

Wie möchte ich selbst im Alter leben? Diese Frage stand am Anfang des Projekts. Stück für Stück wurde aus der vagen Idee ein konkreter Plan, fügte sich ein Puzzleteilchen ans andere. Der Pflegedienstleister PHB aus Hofgeismar steuerte seine Ideen bei, 2014 wurde der Verein „Selbstbestimmt Leben – gemeinsam wohnen“ gegründet, noch im Herbst desselben Jahres gab es erste Gespräche mit der Gewobag. Nachdem man mit dem Filetgrundstück am Rande der Altstadt ein ideales Areal gefunden und im Januar entsprechende Gespräche mit den Stadtverantwortlichen geführt hatte, begann im April 2015 die Zusammenarbeit mit dem Architekten Dieter Schaarschmidt aus Solingen. Seitdem wurde das Projekt kontinuierlich weiterentwickelt. „Als gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft öffnen wir uns mit dem Petrihaus bewusst innovativen Wohnformen“, sagte Christoph Beutekamp, geschäftsführendes Vorstandsmitglied der Gewobag. „Schließlich wollen wir uns dem demografischen Wandel und den Herausforderungen einer älter werdenden Gesellschaft stellen. Im Petrihaus können wir unseren Mietern und Mitgliedern künftig für nahezu jede Lebenssituation passenden Wohnraum anbieten.“

## Zusätzliche Leistungen nach Bedarf

Das Petrihaus wird als Niedrigenergiehaus KfW 55 gebaut. Die elf barrierefreien Wohnungen verteilen sich auf das zweite Obergeschoss sowie das Staffelgeschoss. Der Mix reicht von neun Drei-Zimmer-Wohnungen mit 70 bis 80 m2 Wohnfläche über eine Zwei-Zimmerwohnung mit rund 59 m2 Wohnfläche bis hin zu einem Ein-Zimmer-Appartement mit rund 40 m2 Wohnfläche. Hinzu kommt eine Gästewohnung für Besucher des Hauses, die auch Mitglieder und Mieter der Gewobag nutzen können – etwa zum Probewohnen. Das Besondere an den Wohnungen ist, dass die Bewohner zwar ihr eigener Herr sind, je nach Bedarf und Lebenssituation aber verschiedene pflegerische, hauswirtschaftliche und betreuerische Leistungen in Anspruch nehmen können. Des Weiteren sind eine Tagespflege mit 15 Plätzen sowie zwei Wohngemeinschaften für Menschen mit demenziellen Veränderungen geplant. Beide Einrichtungen wird PHB betreiben.

## Mit Hilfe des Nachbarschaftstreffs das Viertel mit Leben füllen

Eine Praxis für Physiotherapie und ein Nachbarschaftstreff runden das breit gefächerte Angebot ab. Letzterer ist ein gemeinsames Projekt von Gewobag, PHB und „SelbstbestimmtLeben – GemeinsamWohnen“. Hier können unter anderem Gymnastik-, Tanz- und Computerkurse, Kochtreffs, Vorträge und Workshops zum Thema „Alt werden – fit und gesund bleiben“ angeboten werden. Unter dem Motto „Offen nach innen und nach außen“ sollen sich Bewohner der ambulant betreuten Wohngemeinschaften, Gäste der Tagespflege, Bewohner der Servicewohnungen, Angehörige und Besucher, ehrenamtliche Mitarbeiter sowie Bewohner des Altstadtquartiers treffen, austauschen und den Treff nach ihren Vorstellungen mit Leben füllen. Im Frühjahr 2019 soll das Petrihaus fertig sein. Für Bürgermeister Markus Mannsbarth hat das Projekt eine große Bedeutung für die Entwicklung der historischen Altstadt. „Außerdem kommen wir vielen älteren Menschen entgegen, die in barrierefreie Wohneinheiten mit Unterstützungs- und Pflegeangeboten und einem gemeinschaftlichen Miteinander ziehen möchten, weil sie nicht mehr in ihrem Einfamilienhaus wohnen können. Mit dem Petrihaus können wir diese Wünsche erfüllen.“

## Finanzielle Förderung durch Bund, Land und Stadt

Das Petrihaus kostet rund 4,9 Millionen Euro und wird durch den Bund, das Landesförderprogramm „Aktive Kernbereiche in Hessen“ und die Stadt Hofgeismar finanziell unterstützt. Bei der Umsetzung der „Aktiven Kernbereiche“ wird die Stadt von dem Kasseler Büro der NH ProjektStadt begleitet. Im Modellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend wurde das Petrihaus unter 300 Bewerbern als einer von 29 Gewinnern ausgewählt. Durch die Förderung wurde die Realisierung des Projekts erst möglich.

**Jens Duffner**

Führung / Kommunikation

# 19. April – Deutscher Immobilien Kongress im Berliner AXICA – Motto: „Heimat 4.0 – Immobilienwirtschaft mit Zukunft“ – BFW lädt ein

„Heimat 4.0 – Immobilienwirtschaft mit Zukunft“: Unter diesem Motto lädt der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen zum diesjährigen Deutschen Immobilien Kongress am 19. April ins Berliner AXICA ein.

Schon im letzten Jahr veranstaltete der BFW seinen Immobilien Kongress im AXICA. Foto: BFW

„Heimat 4.0 steht nicht für Stadt oder Land, Herkunft oder Religion, sondern für die Sehnsucht von immer mehr Menschen nach Halt und regionaler Verbundenheit“, sagte BFW-Präsident Andreas Ibel in Berlin. „Mit dem Motto unseres diesjährigen Deutschen Immobilien Kongress verdeutlichen wir die zentrale Verantwortung, die unsere mittelständischen, meist regional verankerten Immobilienunternehmen wahrnehmen. Denn sie schaffen nicht nur Gebäude – sie schaffen die zentralen Voraussetzungen dafür, dass eine Heimat für die Menschen entstehen kann. Der Mittestand bildet die Klammer zwischen Heimat und Bauen!“

Wie dies gelingen kann und vor welchen künftigen Herausforderungen die mittelständische Immobilienwirtschaft dabei steht, wird der BFW auf dem Deutschen Immobilien Kongress mit Teilnehmern und Gästen diskutieren. Der Kongress wird mit Keynotes aus dem Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (angefragt) und dem Leiter des Meinungsressorts der Süddeutschen Zeitung, Heribert Prantl eröffnet. In den folgenden Fachvorträgen im Auditorium werden Analysen und Entwicklungen zu den Themenblöcken Zukunftstrends, Umwelt, Innovation und Digitalisierung aufgezeigt. In zwei Diskussionsrunden präsentieren BFW-Mitgliedsunternehmen und Partner aus anderen Branchen best practices und diskutieren die aktuellen Herausforderungen mit Dr. Dorothee Stapelfeldt, Senatorin in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen in Hamburg, und dem stellvertretenden Vorsitzenden der FDP-Bundestagsfraktion Michael Theurer. In einem Fachforum neben dem Auditorium präsentieren BFW Mitgliedsunternehmen erfolgreiche Projekte und Innovationen, die in Zusammenarbeit mit Industriedienstleistern entstanden sind. In Fachvorträgen schildern sie die Ergebnisse dieser Zusammenarbeit und die daraus gewonnen Erkenntnisse für die Praxis.

Detaillierte Programminformationen und das Anmeldungsformular finden Sie im Anhang sowie unter www.bfw-bund.de.

Foto: AXICA

Dem Tagesprogramm folgt eine feierliche Abendveranstaltung mit Musik und Tanz, die mit einer Keynote von Dr. Dorothee Stapelfeldt eröffnet wird. Kooperationspartner des BFW Deutscher Immobilien Kongress 2018 ist zum zweiten Mal die WL BANK: Mit dieser hat der BFW als Spitzenvertreter der mittelständischen Immobilienbranche einen Partner gefunden, der ebenfalls den Mittelstand anspricht und ein erfahrener Immobilien- und Kommunalfinanzierer ist. Die WL BANK ist ein Unternehmen der DZ BANK Gruppe.

**Marion Hoppen**

KALO
einfach persönlicher.

**Regional für Sie deutschlandweit im Einsatz**

- Vernetzte Geräteinfrastruktur: Modernste Funktechnologie „Made in Germany“
- Fullservice: Montage, Wartung, Abrechnung, Portal, Druck- und Versandservice
- Weitere Dienstleistungen: Legionellenprüfung des Trinkwassers, Rauchwarnmelderservice, Wartung von Anlagen zur kontrollierten Wohnraumlüftung, Erstellung von Energieausweisen

**Sprechen Sie mit uns persönlich!**

Tel. 040 – 23 77 50
KALORIMETA AG & Co. KG
info@kalo.de · www.kalo.de

Folgen Sie uns auch auf Twitter und Xing

MADE IN GERMANY

Soziales

# Nachbar, ärgere dich nicht! Ob in Plattenbauten, Reihenhäusern oder schicken Altbauwohnungen: Konflikte austragen will gelernt sein!

Millionen Nachbarn leben friedlich miteinander, meist auf engem Raum. Doch wenn Nachbarn streiten, vergiftet das nicht selten das gute Klima in der Nachbarschaft. Ob in Plattenbauten, Reihenhäusern oder schicken Altbauwohnungen: Konflikte austragen will gelernt sein! Netzwerk Nachbarschaft liefert mit einer neuen Checkliste wichtige Tipps, wie man Konflikten in der Nachbarschaft vorbeugen kann und sich im Streitfall klug verhält.

Erfahrene Schlichter achten darauf, dass jede Konfliktpartei gleichermaßen zu Wort kommt. Foto: Netzwerk Nachbarschaft

Die Musik ist zu laut, der Kinderwagen versperrt den Flur, der Hauseingang ist immer noch nicht gefegt: kleine Ärgernisse gehören zum Alltag in Nachbarschaften. Wer den Ärger schluckt und Wut aufstaut, tut sich und den Mitbewohnern keinen Gefallen. bietet jetzt eine Checkliste zur „Streitkultur“ an.

Nachbar-Streits grassieren in allen Schichten und Bildungsgraden. Da trifft Spaß an lauter Musik auf den Wunsch nach Nachtruhe, tobende Kinder auf das Bedürfnis nach Mittagsschlaf, Essensgerüche auf feine Nasen. „Meist handeln Nachbarn aber nicht in böser Absicht. Sie haben nur unterschiedliche Interessen“, sagt Erdtrud Mühlens vom Netzwerk Nachbarschaft. Wer das akzeptiere, könne im Streitfall leichter Brücken bauen. „Das Trampeln von oben raubt Ihnen den Nerv? Dann laden Sie Ihren Nachbarn freundlich zu einer „Hörprobe“ bei sich ein und prüfen gemeinsam, wie der Schalllärm abgestellt werden kann. Nachbarn stellen ihre Mülltüten wiederholt vor der Haustür ab? Bitten Sie die Hausverwaltung um ein freundliches Rundschreiben.“

Netzwerk Nachbarschaft

## Schuldzuweisungen vermeiden

Gute Nachbarschaft baut auf Verständnis und folgt der Devise: Nicht gegen, sondern mit den Nachbarn. „Schuldhaftes Denken führt nicht weiter. Meist fehlt nur die Kenntnis, dass sich der andere gestört fühlt“, sagt Mühlens. Beispiel: Eine ältere Bewohnerin empfindet es als rücksichtslos, dass ihre jüngere Nachbarin den Kinderwagen im Flur abstellt und ihr dadurch den Durchgang verengt. Ihre Nachbarin, eine alleinerziehende Mutter, fühlt sich von der älteren Nachbarin wegen dieser „Lappalie“ ständig gepiesackt. Dabei hat sie schon genug um die Ohren und oft keine Kraft, mit Einkäufen beladen und einem ungeduldigen Kind an der Hand den Kinderwagen in den ersten Stock zu hieven. Im Gespräch kommen die Nachbarinnen gemeinsam auf eine Lösung. Die Seniorin kann das Kind beaufsichtigen, während die Mutter ihre Einkäufe und den Wagen verstaut. Beide haben gewonnen, denn die Seniorin mag kleine Kinder und die Mutter bringt ihr jetzt ab und zu Einkäufe mit.

## Gemeinsam Lösungen finden

Findet sich dennoch keine gemeinsame Lösung, sollte man einen „neutralen“ Nachbarn oder Mediatoren zu Rate ziehen. Erfahrene Schlichter achten darauf, dass jede Konfliktpartei gleichermaßen zu Wort kommt und beide Seiten Streitregeln einhalten. „Da wo Nachbarn gemeinsam einen Streit lösen konnten, entsteht oft ein besonders gutes Miteinander“, bestätigt Mühlens. „Weil die Betroffenen erlebt haben, dass ein vertrauensvolles Gespräch ihr Zusammenleben sogar bereichert.“

**Melanie Fiergolla**

## Wie gute Kommunikation gelingen kann, zeigt die neue Checkliste von Netzwerk Nachbarschaft.

Netzwerk Nachbarschaft wurde 2004 als bundesweite Community für Nachbarschaften gegründet, die sich für ein generationengerechtes und multikulturelles Miteinander in ihrem Wohnumfeld engagieren. Heute umfasst das Netzwerk 2.800 Nachbarschafts-Initiativen. Alljährlich zeichnet die Jury von Netzwerk Nachbarschaft wegweisende Projekte von und für NachbarInnen aus und berät deren nachhaltigen Ausbau. Netzwerk Nachbarschaft steht unter der Schirmherrschaft des Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend. Alle Landessozialminister unterstützen das Netzwerk als Paten.
www.netzwerk-nachbarschaft.net

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Soziales

# Frankfurt: Mieterkinder verteilen Tee und Decken an Obdachlose

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt und der Verein „Streetangel“ haben die Aktion „Kids Go Social“ ins Leben gerufen: Bei einem Rundgang durchs Frankfurter Bahnhofsviertel verteilen Mädchen aus der Offenbacher Hans-Böckler-Siedlung Sachspenden an Obdachlose.

Helfende Hände: Mädchen aus der Offenbacher Hans-Böckler-Siedlung haben in Frankfurt Sachspenden an Obdachlose verteilt. Foto: UGNHWS / Andrea Saalmann

Diese Begegnung hat ihren Blick geschärft: „Einmal sind wir am Main spazieren gegangen und haben unter einer Brücke einen Mann entdeckt, der dort offensichtlich das ganze Jahr über lebte“, erzählt Hanane aus Offenbach. Sie und ihre Freundinnen wollten dem Obdachlosen etwas Gutes tun und brachten ihm Lebensmittel und eine warme Decke für die kalten Nächte im Winter. Seitdem ist es den 12 bis 14 Jahre alten Schülerinnen aus der Offenbacher Hans-Böckler-Siedlung, einem Quartier der Nassauischen Heimstätte, nicht mehr möglich, einfach wegzuschauen und Elend und Not in den Straßen ihrer Stadt zu ignorieren. Streetworker Winny Mylius, der bereits seit mehreren Jahren mit der Unternehmensgruppe zusammenarbeitet und den Kindern und Jugendlichen aus der Hans-Böckler-Siedlung bestens bekannt ist, griff diesen Impuls auf. Er arrangierte ein Treffen mit dem Frankfurter Verein „Streetangel“, einer auf rein ehrenamtlichem Engagement beruhenden Organisation, die an Menschen mit geringem oder gar keinem Einkommen warme Getränke und vor allem Sachspenden verteilt – zum Beispiel Mützen, Schals, Decken und Secondhand-Kleidung. So entstand die Idee eines gemeinsamen Rundgangs durch das Frankfurter Bahnhofsviertel.

## Sozialen Auftrag auch abseits der Kerntätigkeit erfüllen

Am vergangenen Samstag wurde diese Idee in die Tat umgesetzt. Die Tour der sieben Mädchen führte von der Elbestraße über die Ecke Mosel- und Niddastraße durch die Kaiser- und Weserstraße. Ihr Handwagen war mit Thermoskannen voller heißem Tee und Kaffee sowie Gebäck, warmen Decken, Mützen, Schals und Baumwolltaschen beladen. Begleitet wurden sie von Wolfgang Koberg, Leiter des Servicecenters 1 sowie von

Alwyn Saptel und Ilhem Ben Arar vom Sozialmanagement der Unternehmensgruppe. „Als Wohnungsbauunternehmen mit sozialen Auftrag wollen wir auch abseits unserer Kerntätigkeit über den Tellerrand hinausschauen und uns für Bedürftige einsetzen“, begründete Wolfgang Koberg das Engagement. „Das bedeutet für uns, dass wir uns auch um diejenigen kümmern, denen es nicht so gut geht wie den meisten anderen Menschen und zum Beispiel kein Dach über dem Kopf haben.“

Den Wagen voll beladen: Begleitet wurden die Mädchen von Mitarbeitern der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt sowie des Vereins „Streetangel“ und von Streetworker Winny Mylius. Foto: UGNHWS / Andrea Saalmann

## Begegnungen bei heißem Tee und Kaffee

Sabi Ushki, Gründer von „Streetangel“ und seit 20 Jahren einer der Hauptaktiven im Verein, steuerte den vollgepackten Karren geschickt durch die belebten Straßen rund um den Hauptbahnhof. Ushki kennt sich hier aus, weiß, wo sich die neuralgischen Punkte im Viertel befinden, an denen viele Obdachlose anzutreffen sind. Vor allem aber kennt man ihn hier; er wird von etlichen Leuten freudig begrüßt. Die Mädchen gehen neben ihm her, beobachten aufmerksam die Szenerie ringsum. Alle tragen dunkelblaue Westen mit dem Schriftzug der Nassauischen Heimstätte. Eine Bettlerin sitzt zitternd vor Kälte am Straßenrand. Die blaue Decke, die ihr gereicht wird, wickelt sie sofort um ihre Beine. Hanane und ihre Freundinnen Yasmin, Maroua und Saffa sind erstaunlich unbefangen im Umgang mit Obdachlosen und Drogenabhängigen und stellen Fragen nach deren Lebensumständen, während sie unermüdlich Styroporbecher mit Tee und Kaffee füllen, Kekse in die Baumwollbeutel packen und wärmende Kleidungsstücke aushändigen. Ihre Anteilnahme wirkt ungekünstelt und selbstverständlich, so dass auf beiden Seiten Berührungsängste gar nicht erst aufkommen.

## Aktion soll unbedingt wiederholt werden

Vor allem vor einem der Druckräume ist der Handwagen sofort von vielen Leuten umringt: „Ihr seid großartig“, sagt einer, während er in einen Keks beißt. „Vielen Dank – der heiße Kaffee tut gut bei diesen eisigen Temperaturen“ – solche Sätze bekommen die ehrenamtlichen Helfer an diesem Tag häufig zu hören. Und die sechs Mädchen erfahren Einiges während dieses Rundgangs, was nicht den Klischees von Drogensucht und Obdachlosigkeit entspricht. So erzählt ein älterer Mann von seinen Enkelkindern, die ihn häufig besuchen; eine Frau berichtet von den vielen Jahrzehnten, die sie in Südamerika gelebt hat, und erklärt, wie sehr ihr das Medikament Methadon dabei helfe, nicht wieder abhängig von Heroin zu werden.

Dankbare Empfänger: Die Obdachlosen freuten sich sehr über das Engagement der Mädchen aus Offenbach. Foto: UGNHWS / Andrea Saalmann

Für Ilhem Ben Arar vom Sozialmanagement der Unternehmensgruppe steht bereits fest, dass diese Aktion ein voller Erfolg war und unbedingt wiederholt werden soll. Sabi Ushki stimmt ihr zu: „Dieses Projekt kann Schule machen“, ist auch der erfahrene „Straßen-Engel“ überzeugt.

**Frederik Lang**

## Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt mit Sitz in Frankfurt am Main und Kassel bietet seit 95 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln. Sie beschäftigt rund 720 Mitarbeiter. Mit rund 60.000 Mietwohnungen in 140 Städten und Gemeinden gehört sie zu den führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Der Wohnungsbestand wird aktuell von rund 260 Mitarbeitern in vier Regionalcentern betreut, die in 13 Service-Center untergliedert sind. Das Regionalcenter Frankfurt bewirtschaftet rund 19.800 Wohnungen, darunter 16.000 direkt in Frankfurt. Unter der Marke „ProjektStadt“ werden Kompetenzfelder gebündelt, um nachhaltige Stadtentwicklungsaufgaben durchzuführen. Bis 2022 sind Investitionen von rund 1,5 Milliarden Euro in Neubau von Wohnungen und den Bestand geplant. 4.900 zusätzliche Wohnungen sollen so in den nächsten fünf Jahren entstehen.

Soziales

# Neues Caritas-Haus München Süd erröffnet – von der GWG gebaut

Zusammen mit der GWG München eröffnet die Caritas München Süd ihr neues Zentrum in der Garmischer Straße 209 - 211. Erbaut hat das Gebäude die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München. Neben dem Caritas-Zentrum entstanden 138 Wohnungen und eine Kindertagesstätte.

Das neue Caritas-Haus mit Kindertagesstätte, Tiefgarage und 138 Wohnungen.
Foto: Mueller-Naumann

## Tür auf für soziale Betreuung und eine lebendige Nachbarschaft

Mit Grußworten und Musik vom Klassik-Duo TwoWell eröffnet die Caritas gemeinsam mit der GWG München offiziell das neue Caritas-Haus München Süd an der Garmischer Straße 209-211 in Sendling-Westpark.

„In unseren neuen Räumen können wir vor allem den älteren Menschen im Einzugsgebiet der Einrichtungen eine umfassende soziale Betreuung anbieten, darüber freuen wir uns sehr. Dass der Bedarf groß ist, sehen wir an den vielen Besuchern, die seit unserer Öffnung im September 2017 zu uns gekommen sind“, sagt Rupert Pfliegl, Leiter des Caritas-Zentrums Laim/Sendling.

## Vier Caritas-Einrichtungen unter einem Dach

In den modernen und hellen Räumen des Neubaus sind vier verschiedene Einrichtungen und die Leitung der Caritas München Süd untergebracht:

Das ASZ Westpark, finanziert vom Sozialreferat der Landeshauptstadt München, ist in Trägerschaft des Caritasverbands der Erzdiözese München Freising e.V.. Senioren und ihre Angehörigen finden hier Unterstützung bei Problemen, die sich im Alter ergeben. Darüber hinaus bietet das ASZ Westpark vielfältige

Freizeitangebote, wie z. B. Computer-, Sprach- oder Bewegungskurse. Wer nicht alleine essen möchte, erhält in der Cafeteria ein günstiges Mittagessen sowie Nachmittagskaffee. Daneben beheimatet das Gebäude den Gerontopsychiatrischen Dienst München Süd. Diese ambulante Beratungsstelle, die hauptsächlich vom Bezirk Oberbayern finanziert wird, unterstützt Menschen mit seelischen Schwierigkeiten oder psychiatrischen Erkrankungen ab dem 60. Lebensjahr sowie deren Angehörige. Der ambulante Pflegedienst der Caritas, die Caritas Sozialstation Laim/Sendling, pflegt und betreut etwa 250 pflegebedürftige ältere Menschen in ihrem Zuhause in den Stadtteilen Sendling, Sendling-Westpark, Laim, Hadern und Blumenau.

Die Einrichtung Gemeindeorientierte Soziale Arbeit, die ausschließlich aus Mitteln der Caritas finanziert wird, berät Menschen unter 60 Jahren. Anwohner können mit allen Fragen des sozialen Lebens auf das Team zukommen.

## Ein modernes Wohn- und Arbeitsgebäude

Die GWG München entschied sich, die nicht mehr sanierungsfähigen Häuser aus den 1950er Jahren mit Substandardwohnungen an der Garmischer Straße abzureißen. Nach der Planung von Felix + Jonas Architekten entstand ein modernes, helles Gebäude mit insgesamt 138 Wohnungen, einer Kindertagesstätte und den Räumen für die Caritas.

Im nördlichen u-förmigen Baukörper befinden sich 105 Mietwohnungen in einkommensorientierter Förderung. Diese hellen und großzügigen Räume sind für Familien vorgesehen. In den oberen Geschossen des südlichen Baukörpers befinden sich 33 freifinanzierte Mietwohnungen (preiswerte Kleinwohnungen für Senioren, Studenten und Singles). „Gerade Menschen, die studieren oder in Rente sind, haben es besonders schwer eine Wohnung zu finden, hier sehen wir uns als städtische Wohnungsgesellschaft in der Pflicht“, erklärt Gerda Peter, Geschäftsführerin der GWG München.

Zusätzlich errichtete die GWG München im Erdgeschoss des mittleren Baukörpers eine Kindertagesstätte, welche als Kooperationseinrichtung an die Landeshauptstadt München veräußert wurde. Zwei Tiefgaragen mit insgesamt 95 Stellplätzen und barrierefreiem Anschluss an die Wohnungen und Gewerberäume stehen den Bewohnern und Mitarbeitern zur Verfügung.

**Nadine Kölmel**

**Die GWG München**
Derzeit bewirtschaftet die GWG München über 28.000 Mietwohnungen und rund 650 Gewerbeeinheiten. Sie arbeitet kontinuierlich daran, in der stetig wachsenden Stadt bezahlbaren Wohnraum für die Münchnerinnen und Münchner anzubieten. Darüber hinaus engagiert sich das Unternehmen in der Stadtteilentwicklung, realisiert Wohnformen für alle Lebensphasen und verpflichtet sich dem Klimaschutz. Im Mittelpunkt aller Aktivitäten steht immer die Wohn- und Lebensqualität der Kunden.
www.gwg-muenchen.de

wohnenplus Akademie

Personen

# Reiner Nagel für zweite Amtszeit als Chef der Bundestiftung Baukultur berufen

Der Architekt und Stadtplaner Reiner Nagel bleibt Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur. Der Stiftungsrat unter Vorsitz von Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (vormals: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit), hatte bereits im November vergangenen Jahres beschlossen, den Vertrag von Nagel mit Wirkung zum 1. Mai 2018 um weitere fünf Jahre zu verlängern.

Reiner Nagel (li.) bleibt für weitere fünf Jahre Chef der Bundesstiftung Baukultur. Staatssekretär Gunther Adler (re.) Foto. Bundesstiftung Baukultur

„Die Bundesstiftung Baukultur ist ein wichtiger Partner für alle Akteure und Angelegenheiten der Baukultur“, sagt Gunther Adler. „In Fachwelt und breiter Öffentlichkeit hat sie sich als Kompetenzzentrum bei Fragen rund ums gute Planen und Bauen etabliert. Das ist vor allem Verdienst des Vorstandsvorsitzenden Reiner Nagel, der der Stiftung in den vergangenen fünf Jahren Gesicht, Stimme und Gehör verliehen hat. Für sein bisheriges Engagement und seine Arbeit gilt ihm und seinem Team Dank und Anerkennung. Ich freue mich, dass Herr Nagel diese Aufgabe auch zukünftig wahrnehmen wird.“ Reiner Nagel kündigt an, den begonnenen Weg, alle Akteure der Baukultur anzusprechen und zusammenzubringen, weiterzuverfolgen. „Ich fühle mich durch die Entscheidung des Stiftungsrats zu meiner Vertragsverlängerung insgesamt in unserer Arbeit bestärkt. Auch künftig wollen wir mit den Baukulturberichten, unseren Handlungsempfehlungen und lebendigen Veranstaltungen Impulse für mehr Baukultur setzen. Mit Blick auf das große Bauvolumen in Deutschland ist besonders die gute Gestaltung ein baukulturelles Anliegen, dem wir uns konsequent widmen wollen“, so Nagel weiter.

Reiner Nagel hat nach dem Architekturstudium in Hannover und dem Städtebaureferendariat in Hamburg ab 1986 in verschiedenen Funktionen auf Bezirks- und Senatsebene für die Freie und Hansestadt Hamburg gearbeitet und ab 1998 in der Geschäftsleitung der HafenCity Hamburg GmbH. Von 2005 an war er Abteilungsleiter in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin für die Bereiche Stadtentwicklung, Stadt- und Freiraumplanung. In seiner Verantwortung entstanden diverse Stadtentwicklungspläne, wie das aktuelle Konzept Berlin 2030, die Masterplanungen für die Europacity Heidestraße oder die Nachnutzung des Flughafens Tegel, die Strategie Stadtlandschaft und die Internationale Gartenausstellung 2017 Berlin. Reiner Nagel ist Mitglied der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung und des Bundes Deutscher Architekten. Er ist Mitglied im Kuratorium Nationale Stadtentwicklung und des IBA-Expertenbeirats. Seit 2009 lehrt er u.a. an der TU Berlin.

**Sabrina Ginter**

Die Bundesstiftung Baukultur ist eine unabhängige Einrichtung, die für hochwertiges Planen und Bauen eintritt. Sie verfolgt damit das Ziel, die gebaute Umwelt als wesentlichen Faktor für Lebensqualität zu einem gemeinschaftlichen Anliegen zu machen. Durch Veranstaltungen, Publikationen und Kooperationen fördert die Stiftung den öffentlichen Diskurs über Baukultur und vernetzt Akteure miteinander. Alle zwei Jahre legt die Bundesstiftung Baukultur dem Bundeskabinett und dem Bundesparlament einen Bericht zur Lage der Baukultur in Deutschland vor.