AVW

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 126 | März 2019

Editorial 3

Gebäude / Umfeld 4

Energie / Umwelt 7

Digital 18

Führung/ Kommunikation 21

Soziales 52

Personalien 54

Veranstaltungen 56

Miteinander vernetzen – voneinander lernen! noventic CEO Maiwaldt mit GdW-Chef Gedaschko und anderen Wohnungswirtschaftlern auf der E-world

Im Zuge der Digitalisierung wachsen Energiewirtschaft und Immobilienbranche weiter zusammen. Auf der diesjährigen E-world in Essen, der wichtigsten Fachmesse der ... Seite 7

Deutschland-Studie 2019 - Auf Bürogebäuden, Parkhäusern oder Discountern wohnen: 1,2 Mio. Wohnungen sind drin

Zusätzliche Wohnungen – ohne dafür nur einen Quadratmeter Bauland mehr zu benötigen: 2,3 bis 2,7 Millionen Wohnungen könnten in Deutschland neu entstehen, wenn die vorhanden innerstädtischen Bau-Potenziale intelligent und konsequent genutzt würden. Der Vorteil: Zusätzliches – und gerade ... Seite 4

Frühjahrsgutachten 2019: Städten droht Abwanderung von Unternehmen - Neubau wird vernachlässigt, Baukindergeld und Sonder-AfA wirken preistreibend

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum, günstige Finanzierungsbedingungen, demografische Faktoren und die insgesamt gute Wirtschaftslage lässt die Immobilienwirtschaft in Deutschland ungebrochen dynamisch wachsen. Auf dem Markt für Wirtschaftsimmobilien Deutschlands wurden nach vorläufigen Ergebnissen im vergangenen Jahr 61,1 Milliarden Euro (Berechnungsstand: Dezember 2018) umgesetzt – ein Anstieg um 5,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr ... Seite 21

Sonstige Themen: Bundesgerichtshof: Mieter hat bei der Abrechnung der Heizkosten Anspruch auf Änderung eines falschen Verteilungsschlüssels | Deutsche Wohnen unterstützt Füchse Berlin mit Zusatztribüne für Heimspiel gegen THW Kiel

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, 2,7 Millionen Wohnungen durchs Aufstocken

Gebäude / Umfeld

4 Deutschland-Studie 2019 - Auf Bürogebäuden, Parkhäusern oder Discountern wohnen: 1,2 Mio. Wohnungen sind drin

Energie / Umwelt

7 Miteinander vernetzen – voneinander lernen! noventic CEO Maiwaldt mit GdW-Chef Gedaschko und anderen Wohnungswirtschaftlern auf der E-world

11 Freiburger Stadtbau erhält Förderung aus dem Bundesprogramm „Saubere Luft 2017-2020“

Gebäude / Umfeld

12 Dach, Photovoltaikanlagen & Gebäudetechnik - Frühjahrsputz: Im Gebäudemanagement geht es jetzt um den Werterhalt von Immobilien

15 ARGE Kiel zu bezahlbarem Bauen: Wohnraum für weniger als 2.000 Euro pro Quadratmeter ist möglich

Digital

18 Integration und Kommunikation: Wie die BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG mit Aareon ihre Prozesse digitalisiert

Führung / Kommunikation

23 Frühjahrsgutachten 2019: Städten droht Abwanderung von Unternehmen - Neubau wird vernachlässigt, Baukindergeld und Sonder-AfA wirken preistreibend

31 Wer kann sich welche Miete leisten? – Bezahlbarkeit des Wohnens in Sachsen - VSWG präsentiert aktuelle Ergebnisse

37 Erbbaurecht 1: Ausgestaltung der Verträge entscheidend, rät Christian Huttenloher vom Deutschen Verband

39 Erbbaurecht 2 – Was ist, wenn die Stadt verkaufen will – Beispiele aus Hamburg

41 Totalverlust einer Forderung bei Insolvenz nicht zwangsläufig. Bei Kundeninsolvenz sofort, aber mit Bedacht handeln!

44 Rollator, Kinderwagen & Co. - Wenn Hausbewohner vor Gericht über „Gefährte“ in Flur und Hof streiten

47 Vom IQ zum WeQ - Change-Expertin Elke Wolff nimmt uns mit in die neue Arbeitskultur – mehr Transparenz, Hoheitswissen adé

49 Bundesgerichtshof: Mieter hat bei der Abrechnung der Heizkosten Anspruch auf Änderung eines falschen Verteilungsschlüssels

50 Wohngebäudeversicherung: Neue Faktoren und Indizes ab 2019

52 RICS: Neue Anti-Korruptionsrichtlinie für die Immobilienbranche

Soziales

54 Deutsche Wohnen unterstützt Füchse Berlin mit Zusatztribüne für Heimspiel gegen THW Kiel

Personalien

56 Mitarbeiterzahl: Vonovia überschreitet 10.000er-Marke - Weiteres Wachstum geplant – aktuell über 500 Stellenangebote

Veranstaltungen

58 Schimmel und Gesundheit, Prävention, Sanierung – 29. und 30. März - Internationale Fachtagung in Würzburg

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser,
2,7 Millionen Wohnungen durchs Aufstocken

Jetzt haben das Pestel-Institut und die TU Darmstadt nachgelegt: In ihrer neuen Studie zur Aufstockung haben beide ca. 1,2 Millionen Wohnungs-Chancen auf Bürogebäuden, Parkhäuser und Discounter gezählt. Schon Anfang 2016 hatten sie über Dachaufstockung auf Wohngebäuden berichtet. Damals waren es 1,5 Millionen Wohnungen, zusammen also 2,7 Millionen. Hinter beiden Studien steht das Verbändebündnis. Da fragt ich mich doch: Warum werden die Chancen auf mehr Wohnungen für bezahlbares Wohnen auf den Dächern nicht umgesetzt? Sie ahnen es schon. Auch hier gibt es bürokratische Hürden im Bau- und Planungsrecht, die meist noch aus dem letzten Jahrhundert stammen. Und da reicht es nur zu Pilotprojekten. Hut ab vor den Entscheidern bei der GEWOFAG in München. Sie haben mit ihrem kreativen Architekten 2016 den Parkplatz am Dantebad mit 100 Wohnungen überbaut. Und nun bekamen sie den BDA Preis Bayern 2019 dafür. Glückwunsch! Alles über die Verbände-Studien zum Dachaufstocken ab Seite 4.

Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute
Gerd Warda

Wohnungswirtschaft und Versorger, wie geht das?
Energiewende und Digitalisierung sind zwei Treiber die die Wohnungswirtschaft und Energieversorger zusammenwachsen lassen. Die Wohnungswirtschaft als Kunde, die Versorger als Lieferant. Ein Prozess, der in den letzten Jahren kräftig Fahrt aufgenommen hat. Da muss man über den Tellerrand schauen. Ein Grund, warum noventic-Chef Jan-Christof Maiwaldt einige Wohnungswirtschaftler, auch GdW-Chef Gedaschko, zur Leitmesse der Versorger, der E-World, nach Essen eingeladen hat. Lesen Sie mehr über das Treffen, über die E-World und die Chancen für die Wohnungswirtschaft in einem Gespräch mit Jan-Christof Maiwaldt ab Seite 7.

Sachsen – Wer kann sich welche Miete leisten?
Was hat sich in Sachsen in Sachen Bezahlbarkeit des Wohnens verändert? Wer kann sich welche Miete leisten? Nach 2016 legte jetzt der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) eine Neuauflage der Untersuchung "Wohn(T)räume 2.0" vor. Eine lesenswerte Untersuchung, die in ihrer Fragestellung auch als Vorbild für eigene Untersuchungen in anderen Bundesländer genutzt werden könnte. Lesen Sie eine Einschätzung und die Untersuchung ab Seite 31

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 127** erscheint am **10. April 2019**

März 2018 Ein neues Heft, mit neuen Inhalten.
Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

Gebäude / Umfeld

Deutschland-Studie 2019 – Auf Bürogebäuden, Parkhäusern oder Discountern wohnen: 1,2 Mio. Wohnungen sind drin

Zusätzliche Wohnungen – ohne dafür nur einen Quadratmeter Bauland mehr zu benötigen: 2,3 bis 2,7 Millionen Wohnungen könnten in Deutschland neu entstehen, wenn die vorhanden innerstädtischen Bau-Potenziale intelligent und konsequent genutzt würden. Der Vorteil: Zusätzliches – und gerade in Städten mit hohen Mieten – teures Bauland ist dazu nicht erforderlich. Zu diesem Ergebnis kommt die „Deutschland-Studie 2019“ der TU Darmstadt und des Pestel-Instituts (Hannover). Die Wissenschaftler haben dazu die Gebäude und Fehlflächen (Brachflächen, Fehlbebauungen, fehlgenutzte Flächen usw.) – auch durch die Auswertung von Luftbildern – analysiert und eine „Deutschland-Inventur“ bei den Immobilien und versiegelten Grundstücken gemacht.

Wohnen über dem Parkplatz. Das Pilotprojekt der GEWOFAG am Dantebad in München mit seinen Laubengängen bei Nacht. Die öffentlichen Parkplätze unter dem Wohnhaus können wieder genutzt werden. 100 neue, bezahlbare Wohnungen, errichtet in nur 180 Tagen in Holz-Systembauweise über einem öffentlichen Parkplatz: Das Pilotprojekt der GEWOFAG hat Vorbildcharakter in einer Stadt mit immer knapperem Wohnraum und fehlenden Grundstücken. Das Ende 2016 fertiggestellte Gebäude – entworfen von Florian Nagler Architekten – gehört mit zahlreichen Auszeichnungen zu den Erfolgsprojekten der städtischen Wohnungsbaugesellschaft. Nun kam im Februar auch der BDA Preis Bayern 2019 hinzu. Foto: GEWOFAG, Lukas Barth

Aufstocken, Umnutzung und Bebauung von Fehlflächen

Im Fokus dabei diesmal: Nicht-Wohngebäude. „Büro- und Geschäftshäuser, eingeschossige Discounter mit ihren Parkplätzen bieten ein enormes Potenzial für zusätzliche Wohnungen – durch Nachverdichtung wie Aufstocken, Umnutzung und Bebauung von Fehlflächen. Zusätzlich lässt sich eine Auswahl an öffentlichen Verwaltungsgebäuden für neuen bezahlbaren Wohnraum nutzen“, sagt Prof. Karsten Tichelmann von der TU Darmstadt.

„Ressourcen für durchaus attraktiven Wohnraum bieten zudem innerstädtische Parkhäuser“, so Tichelmann. Durch die sich verändernde Mobilität ergeben sich künftig weitere Potenziale wie vorhandene Tankstellen- und Parkplatzflächen. Außerdem plädieren die Wissenschaftler weiterhin für eine Offensive bei der Dachaufstockung von Wohngebäuden, deren großes Potenzial sie mit 1,1 bis 1,5 Mio. Wohneinheiten nachweisen.

Konkrete Zahlen dazu präsentierten die TU Darmstadt und das Pestel-Institut am heutigen Mittwoch bei der Vorstellung der Deutschland-Studie 2019 „Wohnraum-Potenziale in urbanen Lagen – Aufstockung und Umnutzung von Nicht-Wohngebäuden“ auf einer Pressekonferenz in Berlin. **Demnach ließen sich bundesweit 560.000 Wohneinheiten allein durch die Dachaufstockung von Bürokomplexen und Verwaltungsgebäuden erreichen.** Und wo früher einmal Büros und Behörden untergebracht waren, bieten leerstehende Gebäude heute ein Potenzial von weiteren 350.000 Wohnungen.

Auch Aldi, Lidl, Penny, Rewe & Co. bieten ein enormes Potenzial für neuen Wohnraum: Rund 400.000 zusätzliche Wohnungen könnten auf den innerstädtischen Flächen der zwanzig größten Lebensmittelmarkt- und Discounterketten entstehen – ohne dabei Abstriche bei den Verkaufsflächen oder Parkmöglichkeiten zu machen. „Hier geht es um sehr attraktive Lagen in Städten“, betont Karsten Tichelmann. Für diesen neuen Mix „Nahversorgung & Wohnen“ sei in der Regel ein anderes bauliches Konzept erforderlich. Demzufolge sind dann Lagerflächen und Parkplätze unterirdisch angeordnet und die ursprünglichen Flächen können für den Markt-Wohn-Komplex genutzt werden. Allein in Berlin bieten sich 330 eingeschossige Lebensmittelmärkte an, so die Studie. So könnten in Berlin zwischen 20.000 und 36.000 neue Wohnungen in attraktiven Lagen entstehen – und gleichzeitig das gesamte Wohn-Umfeld verbessert werden.

Die Deutschlandstudie 2019 hier als PDF. KLICKEN Sie einfach auf das BILD und die Studie als PDF öffnet sich.

Oberste Parkdeck aufstocken

Selbst City-Parkhäuser bieten Platz für Wohnungen: Wird das oberste Parkdeck aufgestockt, geht die Studie von mindestens 20.000 zusätzlichen Wohneinheiten bundesweit aus, alles „Wohn-Parkhäuser“ in guten Innenstadtlagen. Insgesamt kommen die Wissenschaftler damit auf mehr als 1,2 Millionen Wohnungen, die bundesweit durch das „Wohnbar-Machen“ von Nicht-Wohngebäuden entstehen könnten. Hinzu kommen noch einmal zwischen 1,1 bis 1,5 Millionen Wohnungen, die durch die Dachaufstockung von vorhandenen Wohngebäuden der 50er- bis 90er-Jahre möglich wären. Das geht aus der vorhergehenden Deutschland-Studie der TU Darmstadt und des Pestel-Instituts hervor.

Dass es notwendig ist, diese Wohnungsbau-Reserven effektiv zu nutzen, liegt für die Wissenschaftler auf der Hand: „Bundesweit fehlen über eine Million Wohnungen. Allein in Berlin liegt das Defizit bei 92.000 Wohnungen“, sagt der Leiter des Pestel-Instituts, Matthias Günther. Derzeit müssten jährlich bundesweit rund 400.000 Wohnungen (davon gut 18.400 in Berlin) neu gebaut werden. Branchen-Insider gehen allerdings davon aus, dass im gesamten letzten Jahr weniger als 300.000 neue Wohnungen entstanden sind. Um die brachliegenden Potenziale für den Wohnungsbau zu nutzen, müssen sich die politischen Rahmenbedingungen verändern. Das fordern 16 Verbände und Organisationen der Bau- und Immobilienbranche, die die Deutschland-Studie 2019 bei der TU Darmstadt und dem Pestel-Institut in Auftrag gegeben haben.

Die Forderungen der Verbände an die Politik finden Sie hier. KLICKEN Sie einfach auf das Bild und das PDF öffnet sich

Bau- und Planungsrecht überarbeiten

Notwendig seien Weiterentwicklungen im Bau- und Planungsrecht. So müsse beispielsweise eine Überschreitung der Geschossflächenzahl, die häufig auf vor Jahrzehnten erlassene Vorschriften zurückgeht, bei Dachaufstockungen zulässig sein. Auch bei Trauf- und Firsthöhen sei Flexibilität notwendig. „Wir brauchen weniger bürokratische Hürden und mehr Bereitschaft zu guten, konzeptionellen Lösungen. Dabei wären auch zentrale Anlaufstellen als Ansprechpartner wichtig“, sagt Holger Ortleb. Der Koordinator des Verbändebündnisses spricht sich zudem dafür aus, beispielsweise Stellplatz-Anforderungen flexibel und für den Einzelfall zu gestalten.

Aber auch finanzielle Anreize seien notwendig: So macht sich das Verbändebündnis dafür stark, die Abschreibung von derzeit 2 Prozent bei Dachaufstockungen und der Umnutzung von Nicht-Wohngebäuden auf einen AfA-Satz von 4 bis 5 Prozent anzuheben. Nur so gelinge es, private Investoren verstärkt für Aufstockungen und Umwandlungen zu gewinnen. Für kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbaugesellschaften sollte es eine Investitionszulage von 15 Prozent geben. Zudem spricht sich das Verbändebündnis für eine verbesserte Förderung des Mietwohnungsbaus und für gezielte KfW-Förderprogramme aus.

Linda Bidner

TECHNIK
Wohnungswirtschaft heute.

Die schnelle Lösung: Pestel-Institut Hannover / TU Darmstadt – Studie Dach-Aufstockung: 1,5 Mio. neue Wohnungen sind möglich

Zum Nachlesen! Studie Dach-Aufstockung auf Wohngebäuden aus dem Jahr 2016. KLICKEN Sie einfach das BIID und das PDF öffnet sich. Den PDF-Link zur Studie finden Sie auf der ersten Seite im PDF.

In dem Verbändebündnis zusammengeschlossen haben sich:

die Bundesarchitektenkammer (BAK), die Bundesingenieurkammer (BingK), die Wohnungswirtschaft Deutschland (GdW), der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB), der Immobilienverband Deutschland (IVD), Haus & Grund, der Verband Privater Bauherren (VPB), der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) gemeinsam mit WIR für Ausbau und Trockenbau (WIR), die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM), der Bundesverband Baustoffe – Steine und Erden (bbs), der Deutsche Säge- und Holzindustrie Bundesverband (DeSH), der Fachverband Mineralwolleindustrie (FMI), der Bundesverband Flachglas (BF) gemeinsam mit dem Verband Fenster und Fassade (VFF) und der das Bündnis koordinierende Bundesverband der Gipsindustrie (GIPS).

Energie / Umwelt

Miteinander vernetzen – voneinander lernen! noventic CEO Maiwaldt mit GdW-Chef Gedaschko und anderen Wohnungswirtschaftlern auf der E-world

Im Zuge der Digitalisierung wachsen Energiewirtschaft und Immobilienbranche weiter zusammen. Auf der diesjährigen E-world in Essen, der wichtigsten Fachmesse der Energiewirtschaft, wurde einmal mehr deutlich, welche Chancen neue Technologien – aber auch die heute beginnende Verschmelzung von Submetering und Smart Metering – den Unternehmen aus beiden Wirtschaftszweigen eröffnen. noventic-CEO Jan-Christoph Maiwaldt hat das zum Anlass genommen und Top-Entscheider aus der Wohnungswirtschaft zum Austausch mit Energieexperten auf die E-world geladen. Im Interview mit Wohnungswirtschaft heute spricht er über die gewonnenen Erfahrungen.

Neue Energie, messen, steuern, regeln - wie durch die Digitalisierung die Immobilienwirtschaft und die Energiewirtschaft weiter zusammenwachsen zeigte noventic CEO Maiwaldt GdW-Chef Gedaschko auf der E-world in Essen. Foto: noventic

Die Digitalisierung in der Energiewirtschaft schafft nicht nur die wesentlichen Voraussetzungen für eine ressourceneffiziente und damit klimaschonende Energieversorgung – sie revolutioniert auch das Wohnen. Wie wachsen die Branchen Energie- und Wohnungswirtschaft in den kommenden Jahren zusammen?

Jan-Christoph Maiwaldt: Wir stehen gemeinsam vor den Herausforderungen der Energiewende und für mich ist ganz klar, dass wir dabei nur erfolgreich sein können, wenn wir die großen Aufgaben, die sich dabei stellen, gemeinsam anpacken. Dieser fundamentale Umbruch eröffnet der Wohnungswirtschaft und der Energiewirtschaft gleichermaßen Chancen, neue Geschäftsmodelle zu etablieren und neue Kooperationspartner zu gewinnen. Dabei müssen wir viel stärker als bisher die Möglichkeiten der Digitalisierung nutzen, um unsere Ziele zu erreichen. Mit dem jetzt anlaufenden Smart Meter Rollout werden dafür entscheidende Voraussetzungen geschaffen

Welche Rolle können die Unternehmen der Wohnungswirtschaft in Kooperationen mit der Energiewirtschaft übernehmen?

Jan-Christoph Maiwaldt: Die Digitalisierung in der Immobilienbranche wird zur treibenden Kraft in den smarten Quartieren und Städten – und für die sie versorgende Energiewirtschaft. In der kürzlich veröffentlichten GdW-Studie „Wohntrends 2035“ werden Entwicklungsperspektiven für die kommenden Jahre benannt: Die Wohnungswirtschaft muss neue Anforderungen, die sich aus dem Umbau der Energieversorgung und der Mobilitätsinfrastruktur ergeben, ebenso erfüllen, wie solche, die mit neuen Formen der gesellschaftlichen Integration und Partizipation verbunden sind. Die Vernetzung der Menschen untereinander sowie die Unterstützung aus der Erfassung, Auswertung und Nutzung erhobener Daten – etwa aus dem Verbrauch von Energie oder Wasser – bilden dafür die Grundlage.

Was bedeutet das konkret und wie kann das Zusammenwachsen gestaltet werden?

Jan-Christoph Maiwaldt: Um das zu erkunden, hat die noventic group Entscheider, Innovatoren und Experten beider Branchen auf der E-world zusammengebracht. Wir haben GdW-Präsident Axel Gedaschko sowie rund 20 führende Manager der Wohnungswirtschaft eingeladen, uns auf eine Tour über die Messe zu begleiten, um sich auf Augenhöhe mit Vertretern aus der Energiewirtschaft auszutauschen.

Wie wurde diese Tour über die E-world gestaltet und was waren die Themen?

Jan-Christoph Maiwaldt: Startpunkt der Tour war der gemeinsame Messestand der noventic group mit den noventic Töchtern KALO und SMARVIS sowie der noventic-Beteiligung Power Plus Communications AG (PPC). Dort hat uns Ingo Schönberg, der Vorstandschef der PPC, gezeigt, wie mit dem ersten BSI-zertifizierten Smart Meter Gateway (SMGW) der Brückenschlag zwischen Gebäuden und dem Internet der Dinge sowie die Verknüpfung zwischen Effizienzzielen und dem Wunsch nach Komfort und Sicherheit gelingen kann. Aber auch, wie die digitale Konvergenz zwischen Submetering und Smart Metering Realität wird und wie sich die Wohnungswirtschaft über eigene Infrastrukturinvestitionen an der Wertschöpfung der Energieversorgung von Immobilien beteiligen kann.

Dass die Daten der Nutzer sicher sind, ist für den erfolgreichen Start der digitalisierten Immobilie von entscheidender Bedeutung. Deshalb hat dieses Thema auch in unseren Gesprächen auf der E-world eine zentrale Rolle gespielt. Experten des Bundesamts für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) haben uns die zentralen sicherheitsrelevanten Notwendigkeiten der SMGW-Zertifizierung erläutert. Mit dem SMGW als hochsichere Kommunikationszentrale können künftig Geräte und intelligente Anwendungen über die Controllable-Local-Systems (CLS) als Schnittstelle zum Internet der Dinge kostengünstig angebunden und Smart-Metering-Prozesse effizient und spartenübergreifend gebündelt werden. Damit entsteht dank offener Datenplattformen und standardisierter Schnittstellen ein CLS-Ökosystem, in dem hochsensible Daten sicher übertragen werden – die optimale Infrastruktur auch für eine sektorübergreifende Nutzung intelligenter Dienste.

Was haben sie beim Messebesuch über Lösungen erfahren, die im Umfeld von Wohnungsunternehmen sinnvoll, machbar und vor allem auch wirtschaftlich darstellbar sind?

Jan-Christoph Maiwaldt: Darüber konnten wir mit Carl-Ernst Giesting, Senior Vice President Retail Executive Committee beim Netzbetreiber und Energieanbieter Innogy diskutieren, der uns Show-Cases für innovative Konzepte für Wohnquartiere und E-Mobilitätskonzepte sowie Smart Home-Anwendungen präsentiert hat. Paul-Vincent Abs, Geschäftsführer von E.ON Metering, hat uns über die Bedeutung von intelligenten Messsystemen als zentrale technologieoffene Plattform informiert. Auch er unterstrich die Bedeutung spartenübergreifender Metering-Angebote für die Wohnungs- und

die Energiewirtschaft. Weiter stellte uns Susanne Schmelcher, Senior Expert Engineer der Deutschen Energie-Agentur (dena) für den Bereich „Energy-Efficient Buildings“, weiterführende Perspektiven für die Energiewende in städtischen Wohnquartieren vor. Damit diese Transformationsprozesse gelingen, kommt es darauf an, sie eng vernetzt mit allen Stakeholdern zu gestalten.

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

Welche Rolle übernimmt die noventic group bei der Kooperation von Unternehmen der Wohnungs- und Energiewirtschaft?

Jan-Christoph Maiwaldt: Schon früh haben wir mit der noventic group die technologieoffene und interoperable Vernetzung von Gebäuden geprägt. Die E-world zeigte einmal mehr, dass die Vernetzung auch branchenübergreifend gedacht werden muss. Stephan Kiermeyer, Geschäftsführer der noventic Tochter KALO und Frank Reschke, Geschäftsführer der noventic Tochter SMARVIS, haben mit unseren Gästen über die konkreten Mehrwerte aus Submetering-Angeboten diskutiert, die Teil eines spartenübergreifenden, intelligenten Metering-Netzwerkes sind. Ob im Full-Service oder als Enabler der Selbstabrechnung, ob für Wohnungsunternehmen oder als ‚White Label' für kommunale Versorger: Wir haben die kommenden Veränderungen des regulatorischen Rahmens im Blick, die sich zum einen aus dem Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende und zum anderen aus der Energy Efficiency Directive (EED) auf der anderen Seite ergeben.

Mögliche Lösungswege können wir mit bereits realisierten Projekten aufzeigen: Beispielhaft macht das die KALO in Rüsselsheim: Dort werden über ein PPC-SMGW Verbrauchsdaten aus dem Submetering und Smart Metering gebündelte Anwendungen bereitstellt. Und SMARVIS hat in einem Gemeinschaftsprojekt mit der TEAG Thüringer Energie AG und der PPC in einer Leipziger Liegenschaft Mehrwertanwendungen über das SMGW in der Praxis erprobt; die TEAG nutzt dabei die Kompetenzen und Infrastruktur zur Selbstabrechnung der SMARVIS.

Auf dem Stand des BSI, dem Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik erhielten die Wohnungswirtschaftler einen Einblick in die Arbeit der Behörde. Foto: noventic

Welche neuen Erkenntnisse haben Sie persönlich auf der E-world gewonnen und was können wir in Zukunft erwarten?

Jan-Christoph Maiwaldt: Mich freut besonders, dass es uns auf dieser Messe gelungen ist, Top-Entscheider aus der Wohnungs- und Energiewirtschaft zusammenzubringen, die sich für Innovation, Digitalisierung und Lösungen zur Erreichung der Klimaziele einsetzen, um voneinander und miteinander zu lernen – für eine vernetzte Zukunft. Das bestärkt uns in unserem Anspruch, mit der noventic group eine Kompetenzplattform anzubieten, die Unternehmen der Gruppe mit Partnern aus unterschiedlichen Branchen verbindet

Herr Maiwaldt, vielen Dank für das Gespräch.

Energie / Umwelt

Freiburger Stadtbau erhält Förderung aus dem Bundesprogramm „Saubere Luft 2017–2020“

Die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) erhält eine Förderung im Rahmen des Sofortprogramms „Saubere Luft 2017-2020“. Mit der Zuwendung in Höhe von rund 13.000 Euro für die Jahre 2018 und 2019 hat die FSB bereits ein neues Elektrofahrzeug für ihr Verwaltungsteam angeschafft. Der Bundestagsabgeordnete Matern von Marschall (CDU) hat FSB-Geschäftsführer Ralf Klausmann den offiziellen Förderbescheid überreicht.

Bundestagsabgeordnete Matern von Marschall überreichte im Namen von Verkehrsminister Scheuer eine Förderung im Rahmen der Aktion „Saubere Luft 2017-2020“ an FSB-Geschäftsführer Ralf Klausmann.
Foto: FSB

Matern von Marschall sagte bei der Übergabe: „Die Elektrifizierung des Fuhrparks der Freiburger Stadtbau ist ein weiterer wichtiger Baustein beim Bestreben in Freiburg bei sauberer Luft die Nase vorn zu haben. Ich freue mich, dass der Bund hier unterstützend tätig ist. Bundesverkehrsminister Andreas Scheuer (CSU) leistet mit der zügigen Umsetzung des Sofortprogramms Saubere Luft einen wichtigen Beitrag für eine kontinuierliche Verbesserung der Luftqualität und zukunftsträchtiger Mobilität“, so der Freiburger Bundestagsabgeordnete weiter.

Ralf Klausmann freut sich über die Unterstützung seitens des Bundes: „Die nachhaltige Fortbewegung ist der FSB seit vielen Jahren ein wichtiges Anliegen. So haben wir bereits im Jahr 2012 den Startschuss für eine umweltfreundliche Fortbewegung in unserem Unternehmensverbund gegeben. Unser erstes Elektrofahrzeug, ein Tazzari Zero, ist mit seinem speziellen Design auch heute noch ein Hingucker auf der Straße.“

Neben dem Angebot von E-Ladestationen in der zum Verbund gehörenden Schlossberggarage wird die FSB ihren Fuhrpark kontinuierlich weiter auf Elektrofahrzeuge umstellen. So werden in den nächsten Wochen sieben neue Kleintransporter, alle elektrisch betrieben, an das Team „Bau und Garten“ ausgeliefert. Das Handwerkerteam, das jeden Tag in den Quartieren für die Mieterinnen und Mieter der FSB im Einsatz ist, verfügt nun über einen Fuhrpark, der zu 85 Prozent vollelektrisch betrieben ist. Insgesamt hat der FSB-Verbund zwölf Elektrofahrzeuge.

René Derjung

Gebäude/ Umfeld

Dach, Photovoltaikanlagen & Gebäudetechnik – Frühjahrsputz: Im Gebäudemanagement geht es jetzt um den Werterhalt von Immobilien

Auch wenn er es derzeit noch schwer hat, aber: der Frühling kommt. Mit dem Frühlingsanfang stellen auch die Gebäudedienstleister der Niederberger Berlin GmbH ihren Schwerpunkt in der Gebäudebewirtschaftung um: „Jetzt geht es an die Prüfung auf Winterschäden und deren Beseitigung, die Reinigung und Pflege der Außenflächen und -anlagen sowie notwendige Instandhaltungsmaßnahmen rund um Fassaden, Zufahrten und die Gebäudetechnik. Dabei geht es nicht nur um einen guten „Auftritt“ der Immobilien sondern auch um deren Werterhalt“, fasst Andreas Bentsch, Objektleiter bei Niederberger Berlin zusammen.

Auch der Elektro-Check sollte im Frühjahr nicht fehlen. Foto: Niederberger Gruppe

Die wichtigsten Maßnahmen im Frühling rund um die Gebäudebewirtschaftung:

Streugut- und Tausalzschäden beheben
Streugut und Tausalze hinterlassen auf Bodenbelägen in Eingangsbereichen oder Aufgängen von Gebäuden ihre Spuren, die zuverlässig entfernt werden müssen. Zu erkennen sind durch Tausalz hervorgerufene Schäden an der stumpfen, narbigen Oberfläche des Bodenbelags. Anfällig sind vor allem großporige Natursteine, wie Kalkstein oder Juramarmor. Insbesondere mit Tausalzschäden bei kalkgebundenem Naturstein haben

die Gebäudereiniger jedes Jahr zu tun. „Die Sanierung ist hier besonders aufwändig, da die Salze zunächst in mehreren Reinigungszyklen gelöst und die ausgebrochenen Partien anschließend im Trockenstrahlverfahren gereinigt werden müssen. Erst nach Spachtelung der Ausbrüche folgt die Kristallisation des Steins. Dabei wird die Oberfläche poliert, gehärtet und verdichtet, so dass die Salzeinwirkung gehemmt wird. Je nach Schadenausmaß muss der Kristallisationsprozess wiederholt werden“, so Bentsch. Bei nicht-kalkgebundenen Natursteinen kann nach Entfernung der Tausalze Imprägnierung für das laufende Jahr Schutz vor Witterungseinflüssen und schneller Wiederanschmutzung bieten.

Glasfassaden
In der Glasreinigung herrscht jetzt Hochbetrieb. „Bei Minustemperaturen können wir es aus Arbeitsschutzgründen einfach keinem Kollegen zumuten, Außenfassaden zu reinigen. Die Reinigung erfolgt mit entmineralisiertem Wasser, um Flecken, Schlieren oder Streifen zu verhindern. Zudem werden Rückstände von Tensiden vermieden, die bei der nicht zu unterschätzenden Hitzeentwicklung direkter Sonneneinstrahlung in die Oberfläche einbrennen könnten“, erklärt Bentsch. In schwindelerregenden Höhen, wenn die Glasreiniger selbst auf Hebebühnen und mit Teleskopauslegern nicht mehr weiterkommen, sorgen die Industrieklletterer von Niederberger Berlin für saubere Flächen.

Rundum-Check von Gebäuden: Dach, Photovoltaikanlagen & Gebäudetechnik
Ein gründlicher Rundum-Check von Gebäuden ist jetzt ein „Muss“. Und der beginnt beim Dach: Da verstopfte und überlaufende Dachrinnen zu Durchnässungsschäden an der Fassade führen, müssen Dachrinnen und Fallrohre auch nach dem Winter überprüft und gegebenenfalls gereinigt werden. Besondere Aufmerksamkeit erfahren jetzt auch Photovoltaikanlagen um Lebensdauer und Leistungsfähigkeit zu erhalten: Mit speziellen Reinigungsbürsten auf Karbonfaserteleskopstangen werden Solarmodule mit entmineralisiertem Wasser rücken die Gebäudereiniger dem Winterschmutz zu Leibe. „Von April bis September liefern Photovoltaikanlagen die meiste Energie, da sollten sie auch fit für die warme Jahreszeit sein. Verschmutzung können nämlich bis zu einem 30 Prozent niedrigeren Solarertrag führen“, verdeutlicht Andreas Bentsch.

Staub und Blätter müssen runter: Verschmutzung können nämlich bis zu einem 30 Prozent niedrigeren Solarertrag führen. Foto: Niederberger Gruppe

Mit der Umstellung auf die Sommerzeit werden jetzt auch die Zeitschaltungen von elektrischen Geräten wie Heizungen und Lüftungsanlagen oder Beleuchtung umgestellt, Sickerschächte und Hebeanlagen gewartet, Wasserhähne von Wasserentnahmestellen im Außenbereich gecheckt und wieder betriebstüchtig gemacht.

Außenbereich und Grünanlagen

Apropos Außenbereich: Der wird jetzt einer regelrechten Verjüngungskur unterzogen. Das fängt bei der Entfernung des Streuguts an um zu verhindern, dass Bodenabflüsse und Drainageanlagen verstopfen. Insbesondere Entwässerungsrinnen, wie man sie auf großen Freiflächen vorfindet, setzen sich mit dem im Winter aufgebrachten Streugut zu und entwässern infolgedessen nicht mehr zuverlässig. Mauerumfassungen und Wege erhalten mittels Hochdruckreinigern jetzt eine reinigende Dusche, der Grünbelag an Holzverkleidungen, wie Holzzäunen, Pergolen und Spielgeräten, wird entfernt, das Holz imprägniert und, wo nötig, frisch gestrichen. Hat der Frost Platten auf Wegen und Zufahrten angehoben, werden sie in kleineren Reparaturarbeiten wieder eingefügt.

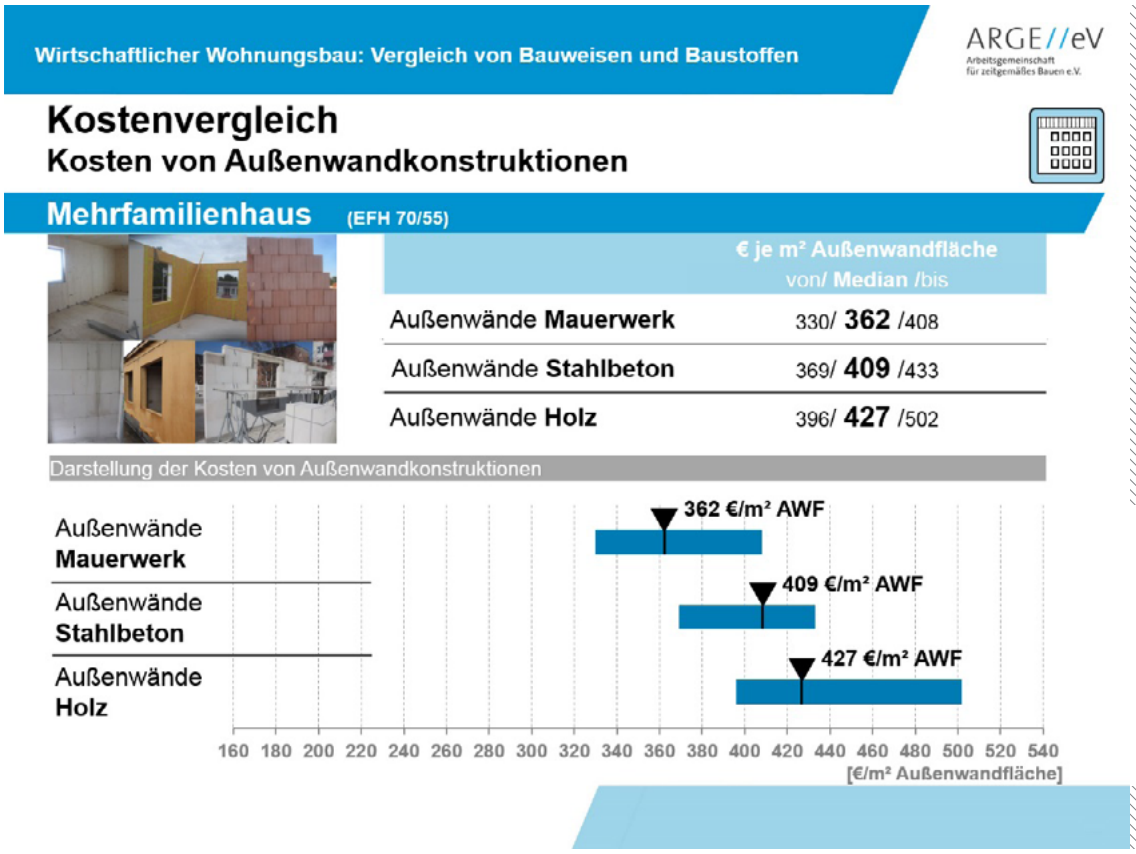
Kälte und Nässe der vergangenen Monate haben auch Rasenflächen zugesetzt. Vertikutieren, Düngen und Neuaussaat lässt ihn wieder saftig grün und dicht verwachsen um eine gleichmäßige Grasfläche zurückzugewinnen. Nicht alle Pflanzen überstehen auch den Winter: Bei Sträuchern und Bäumen werden die Winterspuren beseitigt durch Rückschnitt abgestorbener Triebe sowie verwucherter Äste. Durch Frost abgestorbene Pflanzen werden durch Nachbepflanzung wieder ersetzt.

Red.

Gebäude/ Umfeld

ARGE Kiel zu bezahlbarem Bauen: Wohnraum für weniger als 2.000 Euro pro Quadratmeter ist möglich

Kaum ein anderes Thema wird derzeit heftiger debattiert als der Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Schon lange sind Wohnungsmangel und explodierende Preise nicht mehr nur ein Thema für die Metropolregionen. Dabei lässt sich die Frage, ob in Deutschland überhaupt noch preiswert gebaut werden kann, mit einem schlichten „Ja, natürlich!“ beantworten. Zumindest wenn man die Bauweise betrachtet.



Preiswerter Wohnraum lässt sich am besten mit Mauerwerkskonstruktionen errichten. Kostenvergleich im Auftrag der Bundesländer. Grafik: Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen

In jeder deutschen Metropole ist es möglich, für weniger als 2.000 Euro pro Quadratmeter zu bauen, sofern man Gebäude aus Mauerwerk errichtet. Eine bundesweite Untersuchung der unabhängigen Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen ARGE Kiel im Auftrag der Bundesländer belegt dies eindrücklich. Gegenüber konkurrierenden Bauweisen wie Holz und Stahlbeton sind im Median Kostenvorteile von bis zu 17 Prozent möglich. Der Kostenvergleich von Außenwandkonstruktionen bei Mehrfamilienhäusern ergab für das Mauerwerk im Median 362 Euro, 409 Euro für Stahlbeton und 427 Euro für Holz, jeweils pro Quadratmeter.

DAS BLUMENBUCH

Maria Sibylla Merian

DAS BLUMENBUCH

von Maria Sibylla Merian

Nachdruck des Eutiner Exemplars,
kommentiert von Susanne Luber,
92 Seiten, 135g Papier, Umschlag 350g Karton.

Unser Frühlingsangebot:

Bis zum 28. April zum Subskriptionspreis von

12,90 € statt 16,90 €

Bestellen Sie hier:
www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch

SCHLESWIG-HOLSTEIN

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

Klassische Vergabe - keine Generalunternehmer

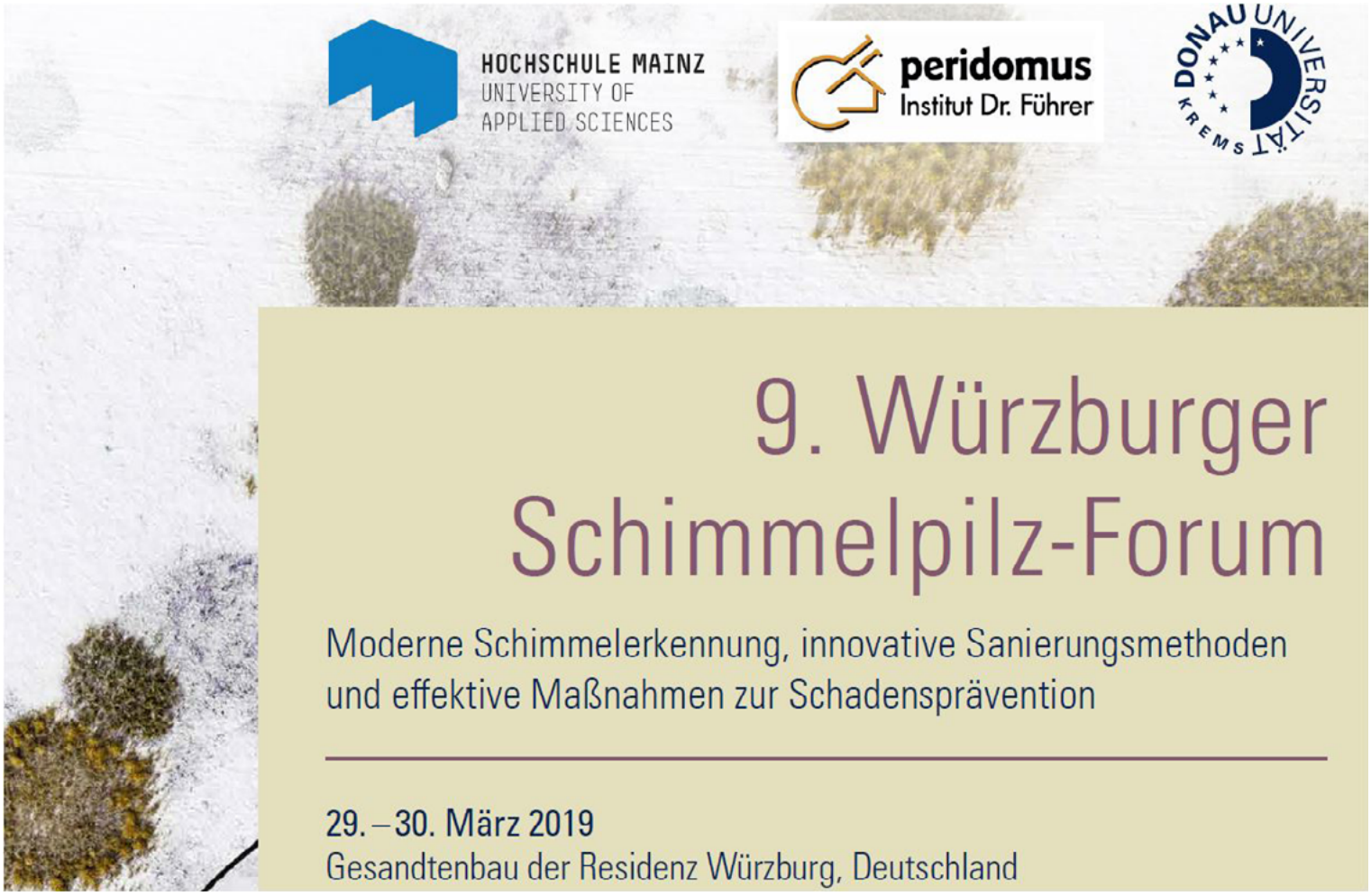
Diese Kostenvorteile führt Dietmar Walberg, Geschäftsführer der ARGE Kiel, nicht nur auf die einfache und schnelle Verarbeitbarkeit von Mauerwerk zurück. „90 Prozent der untersuchten Wohngebäude wurden in Mauerwerksbauweise ausgeführt. Auffallend war, dass es in keinem Fall einen Generalunternehmer gegeben hat, die klassische Vergabe an die einzelnen Gewerke wirkt kostendämpfend."

„Für das Mauerwerk sprechen aber nicht nur Kostenvorteile, sondern bauphysikalische Eigenschaften wie Statik, Schall- und Brandschutz, die Leichtbauweisen in dieser Kombination so nicht bieten können", sagt Dr. Hannes Zapf, Vorsitzender der Deutschen Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e. V. (DGfM). Hinzu komme die im Zuge des Klimawandels wichtiger werdende thermische Speicherfähigkeit von Massivbaustoffen, deren Fehlen Leichtbauweisen mit Hilfe teurer Haustechnik kompensieren müssen.

Faire Rahmenbedingungen im Wettbewerb durch die Politik

Der Vorsitzende der DGfM kritisiert in diesem Zusammenhang die einseitige politische Parteinahme für die Holzbauweise in Baden-Württemberg. „Politik hat die Aufgabe, faire Rahmenbedingungen im Wettbewerb zu setzen. Die Entscheidung für die jeweils angemessene Bauweise muss Bauherren und Fachleuten überlassen bleiben. Als Mauerwerksindustrie können wir die geplante Holzbau-Offensive nicht einfach hinnehmen."

Red.



Digital

Integration und Kommunikation: Wie die BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG mit Aareon ihre Prozesse digitalisiert

Seit mehr als 130 Jahren gibt es die bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG (bbg): 1886 gegründet, hat sie heute mehr als 11.000 Mitglieder und verfügt über 7.000 Einheiten. Um auch in Zukunft erfolgreich weiter zu bestehen, setzt die Berliner Traditionsgenossenschaft auf nachhaltige, digitale Transformation – und dabei auf integrierte Lösungen von Aareon.

Jens Kahl, technischer Vorstand der bbg.
Foto: bbg

Die Digitalisierung bietet der Wohnungswirtschaft in den Augen von bbg-Vorstand Jens Kahl nicht nur große Chancen: Vielmehr ist sie eine unbedingte Notwendigkeit. Er sieht die Branche in einem Spannungsfeld zwischen ausgeprägtem Fachkräftemangel und der Bewältigung immer neuer Funktionen und Aufgaben, die die Politik auf die Wirtschaft überträgt. „Kurz gesagt wird die Wohnungswirtschaft in Zukunft immer mehr Arbeit mit immer weniger Personal bewältigen müssen. Die Digitalisierung erlaubt es uns, Routineaufgaben zu automatisieren und damit zukunftsfähig zu sein und zu bleiben“, so Kahl.

Integrierte Lösungen, saubere Schnittstellen

Entsprechend intensiv wird die digitale Transformation bei der bbg betrieben und gelebt. Der Dreiklang aus der Überführung von Prozessen ins Digitale, der Vollintegration der verwendeten Lösungen und einer durchdachten Automatisierung bestimmter Arbeitsschritte spart ihr jeden Tag wertvolle Zeit, bares Geld und sorgt gleichzeitig für mehr Transparenz im Unternehmen. „Damit das funktioniert, müssen die verschiedenen Lösungen sauber und ohne Schnittstellenprobleme ineinandergreifen – deshalb nutzen wir gern alles aus einer Hand“, sagt Kahl. Seit vielen Jahren schon arbeitet die Genossenschaft mit dem ERP-System Wodis Sigma von Aareon und setzt darüber hinaus integrierte Lösungen aus der Aareon Smart World ein: das Mobile Wohnungsmanagement, die Handwerkeranbindung Mareon und Aareon Archiv kompakt sowie BauSecura.

Die Aareon Smart World ist ein digitales Ökosystem, das Unternehmen der Immobilienwirtschaft mit Kunden, Mitarbeitern und Geschäftspartnern sowie technischen Geräten im Bestand vernetzt. „Unser Ziel ist es, Wohnungsunternehmen auf dem Weg der Digitalisierung zu unterstützen und zu begleiten. Stringente, medienbruchfreie Prozesse auf Basis einer vollständigen Integration der eingesetzten Tools sind dabei das A und O“, erläutert Alf Tomalla, Direktor Solution Team Digital Solutions bei Aareon.

Mobiles Wohnungsmanagement von Aareon
Mit dem Mobilen Wohnungsmanagement von Aareon können Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen ihre administrativen Aufgaben rund um einen Mieterwechsel direkt auf dem mobilen Endgerät erledigen und gleichzeitig die Bestandsdaten pflegen – vor Ort und ohne Nacharbeit im Büro. Ein integriertes Zähler- und Schlüsselmanagement rundet die Lösung ab.

Mobiles Wohnungsmanagement:

großer Leistungsumfang – einfacher Workflow

Die Traditionsgenossenschaft hat ihre Belegschaft mit rund einhundert iPhones ausgestattet. Sind die Mitarbeiter im Bestand unterwegs, können sie dank des Mobilen Wohnungsmanagements von Aareon zum Beispiel direkt Schadensmeldungen abgeben. Das Tool ist leicht zu bedienen und vereinfacht den Arbeitsworkflow enorm: Die Kollegen vor Ort geben die nötigen Informationen ins Smartphone ein und laden ein Foto dazu hoch. Das Ganze geht automatisch an eine Teamassistentin, die die weiteren Schritte einleitet.

Früher hingegen schrieben die bbg-Hauswarte Auftragslisten, die einmal wöchentlich im Servicebüro abgetippt wurden. Die direkte, digitale Erfassung und automatische Weiterleitung dieser Informationen spart nicht nur Arbeitsschritte und vermeidet Übertragungsfehler, sondern verkürzt die Bearbeitungszeit der Schadensmeldungen deutlich. Das wiederum trägt zur Zufriedenheit bei den Mietern, als auch den beauftragten Unternehmen bei. Und wenn die zuständige Sachbearbeiterin einmal nicht da ist, kann problemlos eine Kollegin einspringen – sogar von einem anderen Standort aus.

Der Gesamtprozess entscheidet

Auch die Wohnungsabnahme findet bei der Berliner Genossenschaft inzwischen mithilfe des iPads statt: Früher hatten die zuständigen Mitarbeiter einen Papierbogen zur Wohnungsabnahme mit wenigen auszufüllenden Feldern dabei. Digitale Arbeitsschritte waren so nicht möglich. Heute können sie über ihr mobiles Endgerät zusätzlich auch die Bestandsdatenpflege übernehmen, indem sie zum Beispiel Änderungen in der Ausstattung einer Einheit direkt miterfassen. Diese Arbeitsschritte vor Ort kosten etwas mehr Zeit als bisher, berichtet Kahl: „Die Digitalisierung beschleunigt nicht zwingend jeden einzelnen Prozessschritt. Der Gesamtprozess allerdings – das automatische Versenden der Protokolle, die Ablage in Aareon Archiv kompakt, die konstante Pflege der Bestandsdaten – läuft jetzt sehr viel schneller und transparenter. Und das ist das Entscheidende."

Die Mitarbeiter mitnehmen

Digitalisierung, das weiß Kahl genau, bedeutet nicht, bestehende Prozesse eins zu eins vom Analogen ins Digitale zu heben. Im Gegenteil: Oft bleibt zwar das Ziel bestehen, der Weg dorthin jedoch kann sich von Grund auf ändern. Somit ist die digitale Überführung von Prozessen auf der einen Seite mit der großen Chance verbunden, alte Zöpfe abzuschneiden und Abläufe von Grund auf neu zu denken. Auf der anderen Seite jedoch konfrontiert sie die Belegschaft mit großen Veränderungen in ihrem Arbeitsalltag.

„Wie die Kollegen damit umgehen, ist unserer Erfahrung nach eher eine Typ- als eine Altersfrage. Einige haben eine hohe Affinität zu den neuen Tools, bei anderen braucht es mehr Überzeugungskraft", erläutert Kahl. „Darüber hinaus können Mitarbeiter es schnell als Kritik an ihrer bisherigen Arbeitsweise empfinden, wenn ein Ablauf plötzlich umgestaltet wird. Deshalb gilt es, alle mit ins Boot zu holen: mit offener Kommunikation, mit unterstützenden Workshops und – ganz wichtig – auch mit klaren Projektdokumentationen und verständlichen Schulungsunterlagen."

Schon in den Startlöchern: die nächsten Projekte

Weitere Projekte sind bei der bbg bereits in Arbeit. Aktuell führt die Baugenossenschaft die Mobile Verkehrssicherung von Aareon ein. Besonders überzeugt hat den bbg-Vorstand das darin integrierte Zwei-Ampel-System: Es zeigt an, ob eine Verkehrssicherung schon durchgeführt wurde oder nicht – und ob ein Mangel vorhanden ist oder eben nicht. Über die Mobile Verkehrssicherung bekommt die bbg künftig schnelleres Feedback über Bearbeitungsstände. „Der Verantwortliche wird direkt sehen, ob irgendwo etwas im Argen ist, beispielsweise also die Verkehrssicherung nicht durchgeführt wurde. Das wird uns in Zukunft noch etwas ruhiger schlafen lassen", erklärt Kahl.

Zudem steht die Einführung der CRM-Lösungen von Aareon auf dem Programm. Damit will die Genossenschaft wie schon andere Aareon-Kunden vor ihr einen direkten Draht zu ihren Mietern und Mitgliedern aufbauen und künftig zum Beispiel punktgenau alle Bewohner einer bestimmten Wohnanlage adressieren. „In der Vergangenheit lief natürlich viel Kommunikation per Post und war mit entsprechend langen Laufzeiten verbunden. Das ist nicht mehr zeitgemäß“, erklärt Kahl. „Unsere Mieter wünschen sich eine einen zielgerichteten, schnellen Informationsfluss, und dafür sind Mieter-App und -Portal ein guter Kanal.“

Ein Blick in die Zukunft

Auch in Zukunft wird sich die bbg mit Digitalprojekten auseinandersetzen, da ist sich Kahl sicher. Spannend fände er zum Beispiel die Möglichkeit, Energieverbräuche zeitnah abzulesen und schnell Veränderungen am Gebäude feststellen zu können – zum Beispiel in Form einer automatischen Meldung, wenn plötzlich irgendwo der Fernwärmebedarf oder Wasserverbrauch stark ansteigt. „Dann könnten wir die zugrundeliegende Fehlfunktion schnell finden und beheben“, meint er. „Als Genossenschaft haben wir immerhin einen Förderauftrag, und es ist absolut in unserem Interesse, die Betriebskosten in einem angemessenen Rahmen zu halten. Wenn uns die digitale Transformation dafür neue Möglichkeiten bietet, nutzen wir sie gerne.“

Stefanie Meik
Stefan Roth

Wohnungswirtschaft heute.
Fakten und Lösungen für Profis

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

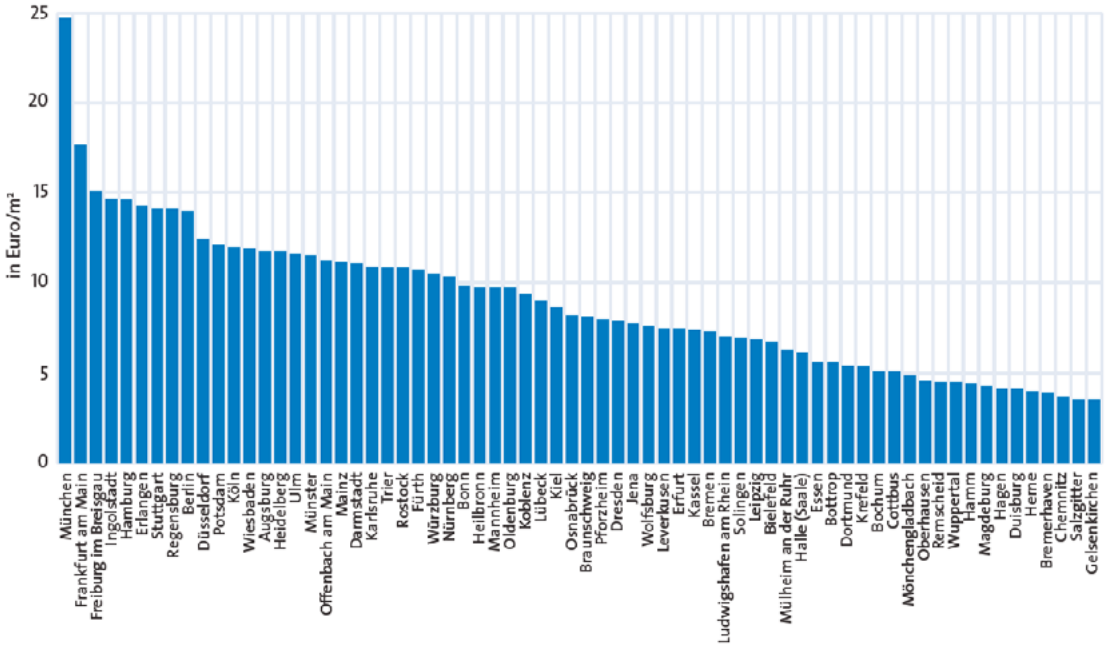
Führung / Kommunikation

Frühjahrsgutachten 2019: Städten droht Abwanderung von Unternehmen – Neubau wird vernachlässigt, Baukindergeld und Sonder-AfA wirken preistreibend

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum, günstige Finanzierungsbedingungen, demografische Faktoren und die insgesamt gute Wirtschaftslage lässt die Immobilienwirtschaft in Deutschland ungebrochen dynamisch wachsen. Auf dem Markt für Wirtschaftsimmobilien Deutschlands wurden nach vorläufigen Ergebnissen im vergangenen Jahr 61,1 Milliarden Euro (Berechnungsstand: Dezember 2018) umgesetzt – ein Anstieg um 5,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Der größte Teil des investierten Kapitals floss mit 47,1 Prozent auch in diesem Jahr in das Segment der Büroimmobilien. Im vergangenen Jahr hat sich auch der Anstieg der Neuvertragsmieten für Wohnungen in Deutschland weiter fortgesetzt. Dieser fiel zum dritten Quartal 2018 mit 3,9 Prozent etwas stärker aus als der Anstieg im entsprechenden Vorjahreszeitraum (3,6 Prozent). Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind in Deutschland im vergangenen Jahr ebenfalls weiter gestiegen (plus 8,2 Prozent). Diese Ergebnisse aus dem Frühjahrsgutachten 2019 des Rats der Immobilienweisen, hat der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss, Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, heute an Marco Wanderwitz, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat, übergeben.

Neubau wird in Deutschland völlig vernachlässigt

„Diese Zahlen sind Ausdruck dafür, dass sich die Lage auf vielen deutschen Wohnungsmärkten weiter anspannt“, sagt Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA. „Die Anstiege sind das Ergebnis eines weiterhin zu knappen Wohnungsangebots. Die Politik setzt die falschen Signale statt die richtigen Anreize. Sie verschärft das Mietrecht, sie droht sogar vereinzelt mit Enteignungen beziehungsweise zieht willkürlich Vorkaufsrechte bei Wohn- und Wirtschaftsimmobilien – ohne die negativen Auswirkungen zu bedenken. Der Neubau wird in unserem Land völlig vernachlässigt. Dringend erforderlich wären stattdessen: die Erhöhung der linearen AfA, die steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung, die Senkung der Grunderwerbsteuer, die Beschleunigung von Planungs- und Baugenehmigungszahlen. Das wären die geeigneten Instrumente für eine wirkliche Bauoffensive 2019. Keine dieser Maßnahmen findet aktuell Anwendung. Das verschlimmert die Situation für das bezahlbare Wohnen und Bauen in Deutschland“, so Mattner.



notwendige Miete einer Referenzwohnung 60–80 m², höherwertige Ausstattung, alle Baujahre, für eine Bruttoanfangsrendite von 4%

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis empirica-Preisdatenbank (www.empirica-systeme.de)

Entnommen aus der Studie
Seite 296

Mietpreisbremse führt nicht zu Entspannung der Märkte

Prof. Dr. Dr. Lars P. Feld von der Universität Freiburg hat im Rahmen des Frühjahrs-gutachtens 2019 die gesamtwirtschaftliche Entwicklung analysiert. Eine der Hauptursachen für die steigenden Preise und Mieten im Wohnungssegment liegt demnach in der kräftigen Nachfrage nach Wohnraum. Angebotsseitige Kapazitätseinschränkungen und fehlendes Bauland würden den Nachfrageüberhang zusehends vergrößern. Vor allem in Ballungsräumen werde die Nachfrage weiterhin nicht vom Angebot gedeckt. Maßnahmen wie die Mietpreisbremse dürften hingegen kaum nachhaltig zu einer Entspannung der Lage führen. „Als Symptombehandlung stört sie die Funktion des Preises als Signal der Knappheit und vergrößert die Unsicherheit von Mietern, Vermietern und Investoren“, so Feld.

Grundsteuer: Umlagefähigkeit sollte erhalten bleiben

Nach Ansicht von Feld sollte die Umlagefähigkeit der Grundsteuer aus finanzwissenschaftlicher Sicht jedenfalls erhalten bleiben, da ansonsten höhere Kosten für Vermieter die Investitionen in neue Wohnungen ausbremsen würden. Eine Abschaffung der Umlagefähigkeit führe dazu, dass die Grundsteuer zu einer reinen Vermögensteuer degeneriert. Zum künftigen Modell der Grundsteuer schreibt Feld: „Für die Reform der Grundsteuer bietet sich ausgehend von einem flächenorientierten Modell ein hybrides Modell durch Hinzunahme einer Lagekomponente an. Selbst pauschaliert ist die Hinzuziehung von Mieten problematisch.“

Grunderwerbsteuer: Restrukturierung des Länderfinanzausgleichs notwendig

„Vom gegenwärtigen Finanzausgleichsmechanismus gehen erhebliche Fehlanreize aus, die zu einer steten Erhöhung der Grunderwerbsteuer in den Bundesländern führen“, so Feld. Eine Restrukturierung des Länderfinanzausgleichs sollte seiner Ansicht nach diese Fehlanreize beseitigen. Darüber hinaus rufe die Grunderwerbsteuer als indirekte Steuer auf Grundvermögen bei Veräußerungen erhebliche Verzerrungen hervor. „Aus wirtschaftspolitischer Sicht sind solche verzerrenden Steuern zu vermeiden, da sie starke Nebenwirkungen haben. Bei wiederholtem Verkauf einer Immobilie wird als Bemessungsgrundlage stets der gesamte Kaufbetrag veranschlagt, wodurch es zu einer Doppelbelastung und zu Schneeballeffekten kommt. Substitutionseffekte bei der Grunderwerbsteuer sorgen für verzerrte Entscheidungen auf den Immobilienmärkten und verursachen neben der Steuerlast ökonomische Zusatzlasten.“

Baukindergeld und Sonder-AfA wirken preistreibend

Zur Förderung des Wohneigentums habe sich die Bundesregierung mit dem Baukindergeld laut Feld zu einer „relativ unsystematischen steuerlichen Förderung“ entschlossen, die zu einer problematischen Verteilungswirkung führe. Da die Prämie vom Verkäufer in vielen Fällen auf den Verkaufspreis umgelegt werde, seien höhere Immobilien-, Bau- und Grundstückspreise die Folge. „Auswertungen des sozio-ökonomischen Panels zeigen, dass viele Familien Baukindergeld erhalten, die darauf nicht angewiesen wären, während die eigentlichen Probleme – geringes Kapital gepaart mit hohen Erwerbsnebenkosten – für Haushalte mit geringeren Einkommen fortbestehen“, so Feld im Frühjahrsgutachten. Auch die von der Bundesregierung eingeführte Sonderabschreibung für den Mietwohnungsbau führe durch die stimulierte Nachfrage, die entsteht, wenn Immobilieninvestitionen in den zeitlich befristeten Förderzeitraum vorgezogen werden, zu weiteren Preissteigerungen. „Aufgrund der stark ausgelasteten Bau- und Planungskapazitäten, der fehlenden Bereitstellung von Bauland und den nach wie vor günstigen Finanzierungsbedingungen darf bezweifelt werden, ob die Maßnahme zum gewünschten Ergebnis führt“, so Feld.

Vollvermietung in 35 Büromärkten: Unternehmensabwanderungen drohen

Auch 2018 wurde im Bereich der Wirtschaftsimmobilien am stärksten in Büroimmobilien investiert. Im Vergleich zum Vorjahr stieg das in Büroobjekte investierte Kapital um 18 Prozent auf rund 28,8 Milliarden Euro (2017: 24,4 Milliarden Euro). Die Leerstandsquote ist dagegen weiter gesunken. Allein in den A-Standorten reduzierte sich das Büroflächenangebot 2018 um fast 570.000 Quadratmeter Mietfläche auf eine Leerstandsrate von 3,4 Prozent. Mittlerweile herrscht in 35 Büromärkten in Deutschland mit einer Leerstandsrate von 3,0 Prozent quasi Vollvermietung. Besonders drastisch stellt sich die Situation mit nur noch 1,5 Prozent (210.000 Quadratmeter) Leerstand in München und 1,7 Prozent (320.000 Quadratmeter) in Berlin dar. Auch in Stuttgart (2,2 Prozent; 170.000 Quadratmeter) und in Köln (2,8 Prozent, 210.000 Quadratmeter) herrscht Vollvermietung. Hamburg liegt mit 3,6 Prozent (460.000 Quadratmeter) noch knapp darüber, während einzig Frankfurt (7,6 Prozent, 770.000 Quadratmeter) sowie Düsseldorf (6,8 Prozent, 520.000 Quadratmeter) noch ein Stück weit entfernt sind.

Andreas Schulten, Generalbevollmächtigter der bulwiengesa AG, der im Frühjahrsgutachten die Entwicklung der Büro-, Unternehmens-, Logistik- und Hotelimmobilien analysiert hat, geht von einem anhaltenden Trend aus: „Im kommenden Jahr wird sich die Flächenverknappung vor allem bei Büros über fast alle Standorte fortsetzen. Trotz leicht steigender Fertigstellungsvolumina wird die hohe Nachfrage kaum zu bewältigen sein. Besonders die stark nachgefragten, kurzfristig bezugsfähigen Neubauflächen stehen nicht ansatzweise in dem Maße zur Verfügung, wie sie benötigt werden. Die Situation in den Städten mit sehr geringen Angebotsvolumen dürfte sich 2019 noch stärker zuspitzen und es müssen an einigen Standorten Unternehmensabwanderungen in Kauf genommen werden.“

Wohnimmobilien: Marktanspannung weitet sich aus

Der deutsche Wohnungsmarkt ist weiter von steigenden Miet- und Kaufpreisen gekennzeichnet. Deutschlandweit hat sich die mittlere Neuvertragsmiete innerhalb eines Jahres um 3,9 Prozent auf 7,06 Euro pro Quadratmeter erhöht (III 2018 gegenüber III 2017), besonders starke Preissteigerungen gab es in den A-Städten. Auch die Angebotskaufpreise haben an diesen Standorten weiter angezogen – bei Ein- und Zweifamilienhäuser um 7,6 Prozent auf rund 2.455 Euro pro Quadratmeter, bei Eigentumswohnungen um 8,2 Prozent auf 1.875 Euro pro Quadratmeter. In allen A-Städten sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen wiederum stärker gestiegen als bundesweit. Den größten Preiszuwachs verzeichnete im vergangenen Jahr Berlin mit 15,2 Prozent.

„Das steigende Preisniveau ist Ausdruck des weiter bestehenden Missverhältnisses zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage – insbesondere in den Wachstumsregionen", erklärt Carolin Wandzik, Geschäftsführerin der GEWOS, die die Wohnungsmärkte der A-Städte untersucht hat. „Die A-Städte verzeichneten weiter steigende Einwohnerzahlen – Binnenwanderungsverluste wurden über den Zuzug aus dem Ausland mehr als ausgeglichen." Weiterhin gebe es diverse Hemmnisse, die eine nachfragegerechte Ausweitung der Bautätigkeit verhindern. „Neben der seit Jahren bestehenden Flächenknappheit fehlen vielerorts Planungs- und Genehmigungskapazitäten." Die beobachtete Marktanspannung weite sich zunehmend auf das Umland der Metropolen und stark nachgefragten Städte aus. Aufgrund des vielfach geringeren Miet- und Kaufpreisniveaus ziehen immer mehr Menschen in das mit der Kernstadt funktionell verflochtene Umland, wo es häufig noch ein größeres Angebot an Wohnungen und Bauflächen gibt.

Der Aufwärtstrend bei Wohnungsmieten würde sich auch 2019 weiter fortsetzen. Daran werde die Verschärfung der Mietpreisbremse zum 1.Januar 2019 nichts ändern können. „Gefragt sind stattdessen gezielte, nachhaltig wirkende Anreize für den Bau von Wohnungen, die über Strohfeuereffekte hinausgehen, wie sie durch das im vergangenen Jahr eingeführte Baukindergeld oder die geplante Sonderabschreibung für den Bau von Mietwohnungen zu erwarten sind", so Wandzik. Der Weg zu einer spürbaren Verbesserung der Angebotssituation und einer damit verbundenen Entspannung am deutschen Wohnungsmarkt führe nur über die Ausweisung von mehr Bauland – in Verbindung mit Verdichtungsmaßnahmen. Zusätzlich seien weitere Hemmnisse und Preistreiber zu beseitigen, etwa komplexe Bauvorschriften und verzögerte Genehmigungsverfahren.

Mehr Aufmerksamkeit für Wohnungsmärkte der kleineren Großstädte gefordert

In 64 der 68 untersuchten Großstädte über 100.000 Einwohner in Deutschland ist die Zahl der Wohnungen insgesamt angestiegen. Nur in Cottbus, Chemnitz, Magdeburg und Halle sank aufgrund des forcierten Abrisses von Wohnungen auch im Rahmen des jeweiligen Stadtumbaus der Wohnungsbestand. Nur schwache Anstiege des Wohnungsangebots finden sich vor allem in den altindustriellen Städten Nordrhein-Westfalens, in denen auch die Bevölkerung nicht oder nur wenig wuchs. Die prozentual höchsten Zuwächse im Wohnungsangebot mit Wachstumsraten von über zehn Prozent zwischen 2005 und 2017 finden sich dabei nicht in den sieben größten Städten, sondern in kleineren Großstädten wie Ingolstadt, Regensburg, Potsdam, Oldenburg und Münster.

Der Wohnungsleerstand unterscheidet sich zwischen den kreisfreien Großstädten ganz erheblich. In einigen Städten wie etwa in Münster (0,5 Prozent in 2017) ist praktisch kein Leerstand mehr vorhanden. Dagegen erreicht dieser in der Spitze über acht Prozent des marktaktiven Geschosswohnungsbestands in Städten wie Salzgitter und Chemnitz. „Ab einem Leerstand von unterhalb drei bis 3,5 Prozent stellen sich höhere Mieten ein", so Prof. Harald Simons, Vorstand der empirica AG, der für das Frühjahrsgutachten unter anderem die Wohnungsmärkte in den kreisfreien 68 Großstädten über 100.000 Einwohner in Deutschland analysiert hat. „Bei sehr niedrigen Leerstandsquoten explodiert das Mietniveau dann geradezu. Wird ein Wert von drei Prozent als nichtpreistreibende Leerstandsquote angestrebt, so liegt in 48 von 68 kreisfreien Großstädten die Leerstandsquote heute darunter."

Das Mietniveau ist in allen Großstädten zwischen 2005 und 2018 (Quartal I bis III) zumindest nominal zwischen elf Prozent in Chemnitz und 65 Prozent in Ingolstadt gestiegen. Um mehr als 50 Prozent erhöhten sich die Mieten für die Neuanmietung einer Wohnung in neun Städten – unter anderem in Ingolstadt, Würzburg, Augsburg, Nürnberg, Osnabrück und Heilbronn. Am unteren Ende finden sich wieder altindustrielle Städte in Nordrhein-Westfalen (Mülheim, Solingen, Remscheid, Oberhausen, Wuppertal, Duisburg, Bottrop, Hagen, Mönchengladbach, Essen) sowie Chemnitz und Halle. In all diesen Städten ist das Mietniveau heute real niedriger als noch 2005. Im Mittel aller kreisfreien Großstädte über 100.000 Einwohner betrug der Mietanstieg zwischen 2005 und 2018 rund 35 Prozent, was real einem leichten Anstieg von rund 15 Prozent innerhalb von 13 Jahren entspricht. Die teuersten Großstädte außerhalb der größten sieben sind Ingolstadt und Freiburg mit rund 10,80 Euro pro Quadratmeter.

Bei den Kaufpreisen gibt es in der Regel deutliche Anstiege. Durchschnittlich stiegen die Preise in allen Städten über 100.000 Einwohner im Zeitraum zwischen 2005 und 2018 (Quartal I bis III) nominal um 69 Prozent – real um 49 Prozent. Die höchsten Kaufpreise werden heute, nach München und Frankfurt, in Freiburg (4.000 Euro pro Quadratmeter), Ingolstadt (4.000 Euro pro Quadratmeter) und Regensburg (3.700 Euro pro Quadratmeter) gefordert. In insgesamt 17 Großstädten über 100.000 Einwohnern liegen die Kaufpreise nun über 3.000 Euro pro Quadratmeter und in 23 Städten zwischen 2.000 und 3.000 Euro pro Quadratmeter.

In der Kombination aus stark steigenden Kaufpreisen und schwächer steigenden Mieten sind die Bruttoanfangsrenditen in fast allen Städten in den letzten Jahren deutlich gesunken. Lag die Bruttoanfangsrendite beim Kauf vermieteter Wohnungen im Jahr 2012 im Mittel der kreisfreien Großstädte noch bei 6,1 Prozent so waren es im Jahr 2018 (Januar bis November) nur noch 4,7 Prozent.

Es gibt allerdings auch eine Reihe von Großstädten, in denen die Kaufpreise trotz gesunkener Zinsen kaum gestiegen oder sogar gesunken sind. „Diesen Städten sollte insgesamt mehr Aufmerksamkeit geschenkt werden – nicht nur von Investoren, sondern auch von Politik und Bürgern“, fordert Simons. „Diese Städte haben in den letzten Jahren kaum Einwohner hinzugewonnen oder sogar verloren. Es handelt sich dabei überwiegend um altindustrielle Städte, vor allem, aber nicht nur in Nordrhein-Westfalen. Für Investoren könnten diese aufgrund der hohen Bruttoanfangsrenditen, die dort mit der Vermietung von Wohnungen erzielt werden können, interessant sein. Bürger könnten von den niedrigen Wohnkosten und der guten infrastrukturellen Lage profitieren und die Politik sollte sich stärker mit diesen Städten befassen, um hierdurch die angespannten Märkte anderswo zu entlasten.“

Pflegeimmobilien: Bedarf steigt in den nächsten zehn Jahren rasant

2017 waren in Deutschland insgesamt rund 3,41 Millionen Menschen pflegebedürftig. In der Zukunft wird die Zahl der Pflegebedürftigen weiter steigen. Geht man von deutschlandweit identischen und konstanten Pflegequoten im Alter aus, werden im Jahr 2030 etwa 675.000 mehr Menschen auf Pflege angewiesen sein. Das entspricht einem Anstieg um 20 Prozent auf knapp 4,1 Millionen Personen. Zwar werden die meisten Menschen zuhause versorgt, doch wird auch die Zahl der Personen steigen, die dauerhaft in der vollstationären Pflege leben. Aktuell sind dies rund 792.000 Personen. Je nach Projektionsvariante kann ihre Zahl bis zum Jahr 2030 um bis zu 293.000 Personen auf dann 1,1 Millionen Personen bundesweit steigen.

Das Angebot jedoch hinkt der steigenden Nachfrage hinterher. „Bleiben die Fertigstellungen weiterhin auf dem niedrigen Niveau der letzten Jahre, so reicht der Angebotszuwachs bis 2030 bei weitem nicht aus, um den zusätzlichen Bedarf zu decken“, so Professor Simons, der im Frühjahrsgutachten auch den Pflegeimmobilienmarkt analysiert hat. „Insgesamt braucht es intensive Bemühungen für zukunftsfähige Strategien. Unabhängig davon ist eine weitere Ambulantisierung in der Pflege zu erwarten. Entsprechende Quartierskonzepte werden mit großem Engagement weiterentwickelt. Sie werden einen Teil der Nachfrage aufnehmen können.“

Der Markt für vollstationäre Pflege zeige darüber hinaus gravierende regionale Unterschiede auf. Folgt die bundesweite Verteilung der Älteren naturgemäß noch einem siedlungsstrukturellen Muster, variieren Pflegequoten, Heimquoten, Versorgungsquoten und die Inanspruchnahmen in den Kreisen und kreisfreien Städten um ein Vielfaches. „Die sehr offensichtlichen regionalen Abweichungen, oftmals entlang von Administrationsgrenzen, spiegeln die hohe Abhängigkeit des Marktes von politischen und institutionellen Rahmenbedingungen wider“, sagt Simons. Gleichzeitig mangele es im Pflegemarkt an frei zugänglichen und aktuellen Datengrundlagen. „Eine Transparenz, analog zum Beispiel zu amtlichen Daten auf dem Wohnungsmarkt, wäre dringend wünschenswert.“

Einzelhandel: Professionalisierungsprozess in allen Bereichen

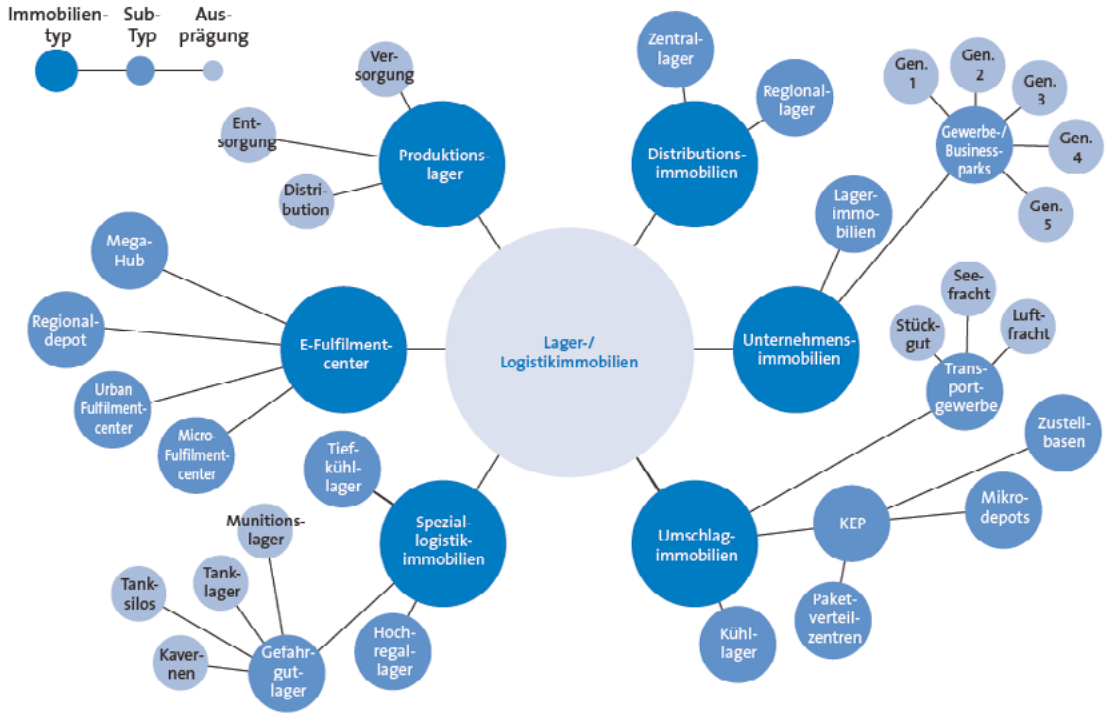
Der Einzelhandelsinvestmentmarkt blickt in Bezug auf das Transaktionsvolumen auf ein insgesamt nur durchschnittliches Jahr 2018 zurück. Mit einem Volumen von etwa 10,5 Milliarden Euro lag das Ergebnis zwar noch leicht über dem langjährigen Mittel, aber mehr als ein Viertel unter dem Vorjahreswert. Die Summe der Verkaufsflächen stieg wie in den Jahren zuvor erneut leicht an und belief sich zum Jahresende 2018 auf rund 119,8 Millionen Quadratmeter. Im Vorjahresvergleich entspricht dies einem geringen Zuwachs von 0,6 Prozent. Der Gesamtumsatz des deutschen Einzelhandels 2018 summierte sich kanalübergreifend auf 480,7 Milliarden Euro, was einem Zuwachs von 1,9 Prozent entspricht. Für das Jahr 2019 zeichnet sich eine etwa gleichbleibende Marktentwicklung ab. Der Prognose zufolge wird der deutsche Einzelhandel im Jahr 2019 einen Gesamtumsatz (stationär und Distanzhandel) von rund 489,4 Milliarden Euro erzielen und damit nominal 1,8 Prozent über dem Vorjahreswert liegen. Das prognostizierte Zuwachsniveau für den stationären Handel liegt bei 0,8 Prozent.

Sebastian Müller, der im Frühjahrsgutachten 2019 den Einzelhandelsmarkt analysiert hat und bei GfK im Bereich Geo-marketing für die Einzelhandels- und Immobilienberatung verantwortlich ist, warnt jedoch vor insgesamt zu großer Euphorie: „Rückläufige Spitzenmieten in den meisten deutschen Einkaufslagen lassen bereits erahnen, dass sich hier ein Wandel ankündigt beziehungsweise sich längst vollzieht, der es in sich haben dürfte. Das im Zuge der fortlaufenden Digitalisierung erheblich veränderte und sich weiterhin schnell wandelnde Konsumverhalten stellt den stationären Einzelhandel vor immense Herausforderungen, um den zunehmenden Wünschen sowie der wachsenden Erwartungshaltung der Kundschaft gerecht zu werden. Die momentane Strategie der stationären Anbieter, sich – wie es aktuell die Nonfood-Discounter unternehmen – über den sehr günstigen Preis gegenüber dem Online-Handel zu positionieren und in die Fläche und somit in die Kundennähe zu investieren, gehe momentan auf. Die andere Strategie, auf die Stärken des stationären Geschäfts zu setzen und in Warenpräsentation, Beratung, Erlebnis, Gastronomie und Freizeitelemente zu investieren, funktioniere momentan ebenfalls. „Beiden Strategien ist gemein, dass erhebliche Investitionen in das für den Kunden Offensichtliche notwendig sind und zudem, quasi im Hintergrund, in digitale Abläufe bei IT, Datenanalysen, Marketing und Personal investiert werden muss“, so Müller. „Mittelfristig wird es dadurch zu einem weiteren Konzentrations- und Professionalisierungsprozess in allen Bereichen des Handels kommen, auch im Lebensmittel- und Drogeriemarkt.“

Logistikimmobilien: Flächen werden knapp

Logistikimmobilien entwickeln sich auf dem Immobilienmarkt weiter als starke Assetklasse und verändern zentrale Autobahnstandorte sowie den Rand unserer Städte. Nach den Rekordergebnissen im Jahr 2017 hinsichtlich Fertigstellungen und Investmentvolumen machte sich in diesem Jahr allerdings ein Mangel an verfügbaren Objekten auf dem Markt bemerkbar. Ebenso fehlen Grundstücke für weitere Bautätigkeit. Zusätzlich bremsen langwierige Genehmigungsverfahren die Fertigstellungsaktivitäten. „Mit diesen wachsenden Engpässen lässt sich der Rückgang sowohl von Investitionen in Logistikimmobilien als auch des Fertigstellungsvolumens gegenüber dem Vergleichszeitraum 2017 erklären“, so Andreas Schulten.

Abbildung 2.38 : Kosmos der Logistikimmobilien



Quelle: Konsortialstudie der bulwiengesa AG mit Berlin Hyp, Bremer AG, Garbe Industrial Real Estate GmbH und Savills (2018),„Logistik und Immobilien 2018. Jenseits des Types. Das ‚Brot- und Buttergeschäft' der Logistik."

Entnommen aus der Studie Seite 152

Für das Jahr 2018 wurde erstmals seit 2015 wieder ein Rückgang des Flächenneuzugangs auf 3,9 Millionen Quadratmeter verzeichnet – nach 4,6 Millionen Quadratmeter im Vorjahr. Auch das Investmentvolumen war seit langem erstmals rückläufig und lag 2018 bei 3,9 Milliarden Euro (2017: 5,9 Milliarden Euro). Ursächlich hierfür ist für Schulten jedoch weniger eine fehlende Nachfrage als ein zunehmender Angebotsengpass auf dem Markt. Ähnlich wie auf den meisten Wohnungsmärkten. „Die ungebrochen hohe Nachfrage nach Logistikflächen wird aber dafür sorgen, dass sich die Neubautätigkeit im Jahr 2019 wohl weiterhin auf einem hohen Niveau bewegen wird", meint Schulten. Im starken Maße mache sich die Knappheit an Grundstücken auch für die immer stärker wachsende urbane Logistik bemerkbar, da die Situation hier mit der Flächenkonkurrenz zu Wohnungen und Büros ohnehin bereits angespannt ist. Als Folge steigt zusätzlich der Druck auf die peripheren Lagen im weiteren Umkreis der Metropolen.

Hotelmarkt: Bis 2021 brauchen A-Städte knapp 80.000 zusätzliche Hotelbetten

Einen Immobilienmarkt mit bislang nur geringen Grundstücksproblemen befeuert der positive deutsche Fremdenverkehr. Nach vorläufigen Hochrechnungen stieg die Anzahl der Ankünfte im deutschen Beherbergungsgewerbe 2018 um 3,8 Prozent auf etwa 185,1 Millionen und die Anzahl der Übernachtungen um 3,9 Prozent auf rund 477,6 Millionen an. Diese Zuwachsraten stellen einen neuen Rekordwert dar und dokumentieren die Attraktivität Deutschlands als Urlaubs- und Geschäftsreiseziel. Mit 32,6 Millionen Übernachtungen beweist insbesondere Berlin seine hohe touristische Anziehungskraft. Die wirtschaftlichen Rahmendaten sprechen dafür, dass auch 2019 die touristische Nachfrage in Deutschland steigt, was dadurch untermauert wird, dass Deutschland zu den stärksten Messestandorten weltweit zählt.

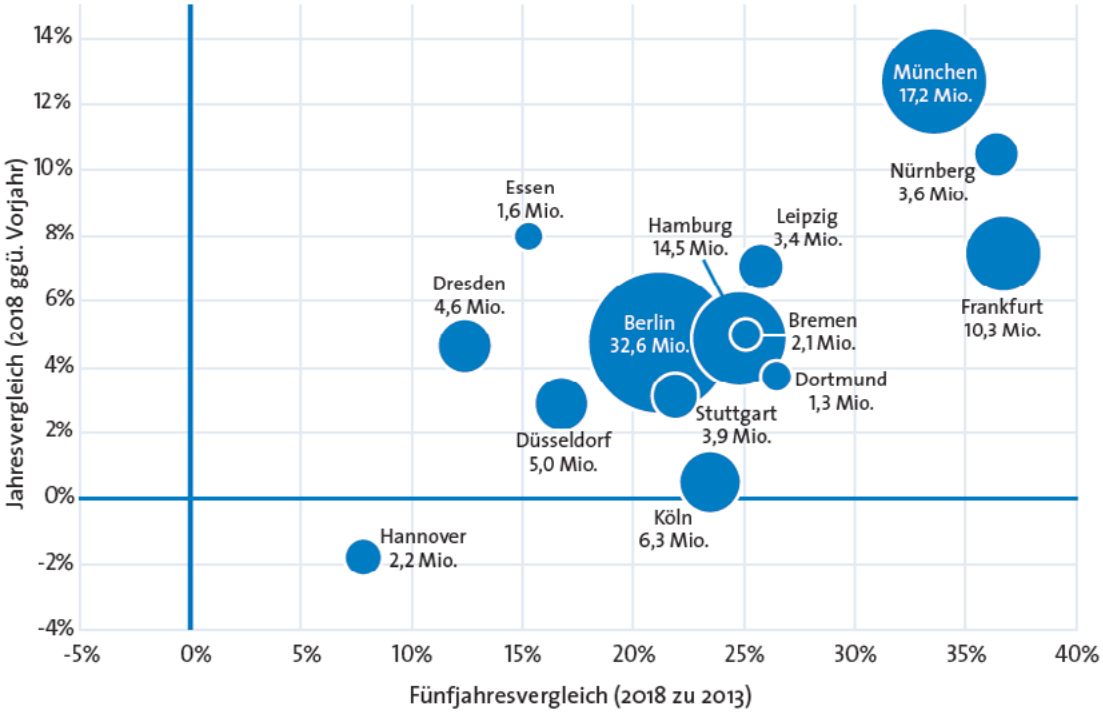
Entsprechend schreitet der Bau neuer Hotels kräftig voran – allein in den sieben deutschen A-Städten beträgt das Projetentwicklungsvolumen rund 1,2 Millionen Quadratmeter. Der Bedarf an zusätzlichen Betten bis 2021 wird hier auf insgesamt knapp 80.000 Betten prognostiziert. Demnach liegt allein für Berlin der Bedarf bei fast 30.000 zusätzlichen Betten. Dahinter folgen München und Hamburg mit jeweils über 14.000. In Einzelfällen liegt die Zahl der projektierten Zimmer allerdings über dem rechnerischen Bedarf. Dies ist etwa in Düsseldorf der Fall, wo das Hotelentwicklungsvolumen bis zum Jahr 2021 rund 7.000 Zimmer umfasst. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird deshalb mancherorts bereits

Der ZIA
Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter mehr als 25 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner. www.zia-deutschland.de

versucht, Hotelansiedlungen besser zu steuern, indem „Hotelbedarfspläne“ und „Fremdenbeherbergungskonzepte“ erstellt oder Einzelvorhaben auf Marktverträglichkeit – vergleichbar der Verträglichkeitsprüfung von Einzelhandelsvorhaben – geprüft werden. Das Investoreninteresse nach Hotels ist aber weiterhin sehr hoch. Und da das Angebot knapp ist, lag das Transaktionsvolumen auf dem Hotelinvestmentmarkt im Jahr 2018 mit rund vier Milliarden Euro leicht unter dem Vorjahreswert von 4,2 Milliarden Euro.

Zum Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen 2019 KLICKEN Sie einfach auf der Bild und das PDF mit dem Gutachten öffnet sich

Abbildung 2.45: Städtetourismus in Deutschland, Großstädte, Übernachtungsvolumen und Wachstumsdynamik



geschätzte Werte für 2018 auf Basis gemeldeter Monatswerte von Januar bis September/Oktober 2018

Quelle: Statistische Landesämter, RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Entnommen aus der Studie Seite 158

”

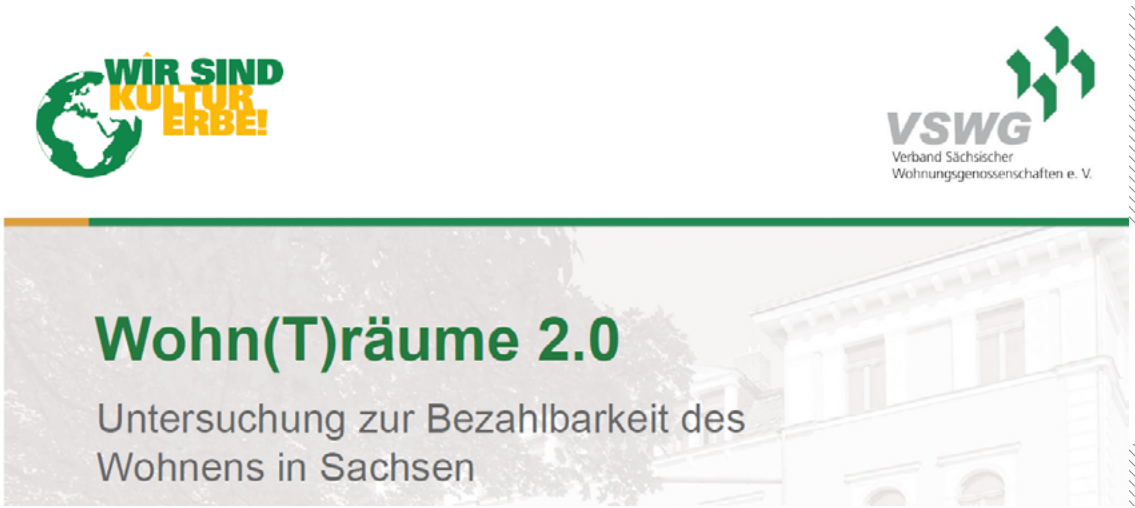
Das Tourismusaufkommen in Deutschland wird weiter steigen, weshalb auch weitere Hotels benötigt werden. Die Marktaussichten für den Hotelmarkt in Deutschland sind grundsätzlich positiv“, sagt Schulten. „Grund zur Sorge bereiten der Branche aber auch hier steigende Baukosten und damit Immobilienpreise, die ertragsseitig bisweilen nicht aufgefangen werden können. Hohe Pachten erfordern hohe Zimmerraten, die in Deutschland aber nur an ausgewählten Standorten und zu ausgewählten Zeiten durchsetzbar sind. Zudem verlangt der Strukturwandel in der Hotelbranche von den Betreibern Innovationen und Investitionen, für die ebenfalls entsprechende finanzielle Mittel vorhanden sein müssen. Erschwerend kommt der seit Jahren anhaltende Mangel an Fachkräften hinzu.“

André Hentz

Führung / Kommunikation

Wer kann sich welche Miete leisten? – Bezahlbarkeit des Wohnens in Sachsen – VSWG präsentiert aktuelle Ergebnisse

Wer kann sich welche Miete leisten? Die Frage wird häufig gestellt. Die Antwort ist wesentlich schwieriger, da sich die Frage nicht pauschal beantworten lässt. Sie hängt von vielen Faktoren wie dem Einkommen, der im Haushalt lebenden Personen, der Wohnungsgröße oder den Neben- und Betriebskosten ab. Vor diesem Hintergrund hat sich der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) bereits 2016 mit der Frage beschäftigt, wie man die Bezahlbarkeit des Wohnens messen kann. Das Ergebnis war eine fallgruppenbezogene Betrachtung, die für zahlreiche Personengruppen die individuelle maximal finanzierbare Miete berechnet. Diese Untersuchung wurde jetzt aktualisiert und mit zwölf weiteren neuen Fallgruppen erweitert. Der Fokus der Neuauflage liegt dabei auf Familien und Alleinstehenden mit Kindern.

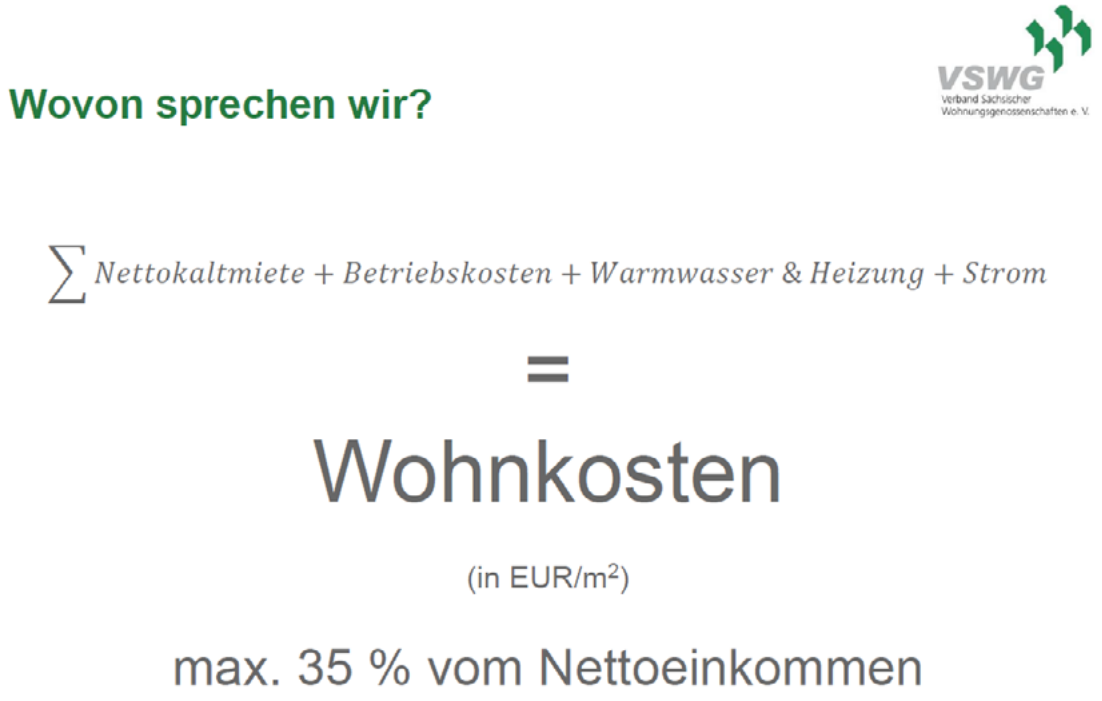


KLICKEN Sie auf das Bild und die Untersuchung Wohn(T)räume 2.0 öffnet sich als PDF.

„Welche Stilblüten das Thema Bezahlbarkeit und Wohnen treibt, lässt sich aktuell an zahlreichen Beispielen feststellen: Unter dem Begriff Mietpreisbremse wird versucht, mit einem Placebo die Miethöhen zu beeinflussen, unter dem Titel Milieuschutz wird faktisch in Teilen der Stadt jegliche Modernisierung von Wohnungen verhindert und in der Bundeshauptstadt werden Hausbesetzung und Enteignung von extremen Lagern, ja sogar von Teilen der Regierung legitimiert“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG. „Um die Diskussion zumindest ein wenig auf den Boden der Tatsachen und zurück zur Ehrlichkeit zu holen, dient die Neuauflage der Untersuchung zur Bezahlbarkeit des Wohnens mit der Broschüre ‚Wohn(T)räume 2.0‘ in Sachsen,“ ergänzt der VSWG-Vorstand.

Vorgehensweise

Der VSWG hat unterschiedliche Personengruppen – Rentner alleinstehend, Rentner Paar, Alleinstehend ohne Kind, Paar ohne Kind, Alleinstehend mit einem Kind, mit zwei Kindern bzw. mehreren Kindern, Paar mit einem Kind, mit zwei Kindern bzw. mit mehreren Kindern, Student, Auszubildende – anhand ihrer typischen Einkommenssituation untersucht. Um eine möglichst breite Aussagekraft zu gewährleisten, wurden die Einkommen in die drei Kategorien „hohes", „mittleres" und „niedriges" Einkommen eingeteilt. Dabei wurde zwischen Vollzeit und Teilzeit (50 Prozent vom Brutto) unterschieden. Der Schwerpunkt lag bei den niedrigen und mittleren Einkommensgruppen, da sich in der Regel bei hohen Einkommensgruppen keine Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung ergeben und diese oft auch in der Lage sind, Wohneigentum zu gründen. Im Vergleich zur ersten Auflage wurde die Berechnung um Sparleistungen für die Altersvorsorge ergänzt. Gleichzeitig erfolgte eine Überprüfung, ob mit den nach den Wohnkosten verbleibenden Haushaltsmitteln der Lebensunterhalt noch bestritten werden kann.



„Ausgehend von den unzähligen Konstellationen von Einkommenshöhe, Beschäftigungsumfang und Kinderzahl wurden insgesamt 30 repräsentative Fallgruppen ausgewählt. Dabei wurde in den Fallgruppen mit niedrigem Nettoeinkommen und somit einem hohen Risiko hinsichtlich der Bezahlbarkeit des Wohnens eine stärkere Differenzierung vorgenommen", erläuterte Sven Winkler, Referent Betriebswirtschaft des VSWG. Die Basis der Berechnungen bilden die sogenannten Wohnkosten. Darunter versteht der VSWG die Kosten für die Wohnung (Kaltmiete) einschließlich der Betriebs- und Nebenkosten. Um die tatsächlichen Wohnkosten zu beurteilen, müssen auch die Stromkosten mit einbezogen werden, da die Mieter und Mieterinnen ein Gesamtbudget für das Wohnen haben. Jede Erhöhung der Stromkosten führt somit indirekt zu einer Senkung der monatlich maximal finanzierbaren Wohnungsmiete. Zur Beurteilung der maximal finanzierbaren Mieten in Sachsen wurde mit einer maximalen Wohnkostenbelastung in Höhe von 35 Prozent vom Nettohaushaltseinkommen gerechnet.

Ergebnisse

Ausgehend vom verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen betragen die maximal finanzierbaren Kaltmieten zwischen 3,88 EUR (Rentner alleinstehend) und 14,18 EUR (Paar ohne Kind, zwei Vollzeiteinkommen) je Quadratmeter Wohnfläche. Die ermittelten Werte können aber erst dann sinnvoll bewertet werden, wenn sie in Relation gestellt werden. Werden die Fallgruppen mit den durchschnittlichen Nettokaltmieten im

Bestand der sächsischen Wohnungsgenossenschaften (4,82 EUR/qm), einer kalkulatorischen Miete im Bestand, die ein Investor für die gleiche Wohnung verlangen würde (6,77 EUR/qm) bzw. der kalkulatorischen Neubaumiete (10,48 EUR/qm) verglichen, lassen sich die 30 Fallgruppen in die vier Kategorien „Die Armutsgefährdeten“, „Versteckte Verlierer“, „Die Goldene Mitte“ und „Loftbewohner“ einteilen.

2.2. Fallgruppen

Die Bezahlbarkeit des Wohnens ist von vielen Faktoren abhängig. Diese lassen sich wie folgt einteilen:

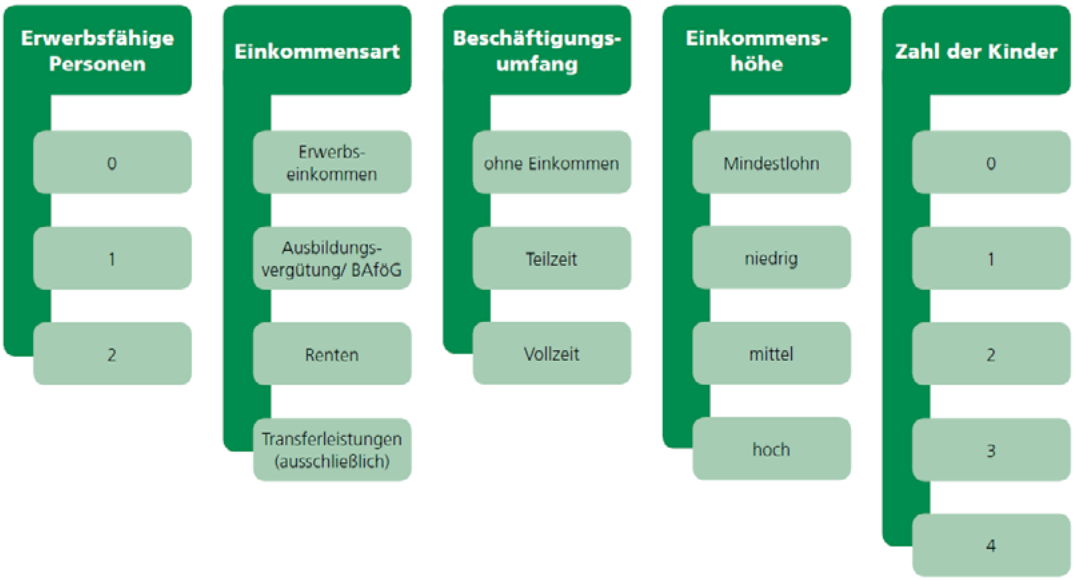


Abbildung 4: Übersicht der wohnkostenbeeinflussenden Faktoren

„Armutsgefährdete“

Die Gruppe der „Armutsgefährdeten“ ist bereits heute durch Versorgungsschwierigkeiten gekennzeichnet, da ihre maximal finanzierbare Nettokaltmiete zwischen 3,88 und 4,82 EUR/qm und damit zum Teil deutlich unterhalb der vergleichsweise günstigen durchschnittlichen Bestandsmiete der sächsischen Wohnungsgenossenschaften liegt. Zur Kategorie zählen vor allem alleinstehende Rentner (Fallgruppe 1), Alleinstehende mit und ohne Kindern mit niedrigem Einkommen in Teilzeit (Fallgruppen 6, 11 und 13) sowie Familien mit zwei, drei oder vier Kindern, sofern sie niedrige Einkommen beziehen und ein Elternteil zur Kinderbetreuung zu Hause bleibt (Fallgruppen 22 und 25). Auszubildende und Studenten sind im Vergleich zur ersten Analyse zu den „Versteckten Verlierern“ aufgestiegen, liegen aber mit 4,90 EUR und 4,93 EUR pro Quadratmeter nur knapp oberhalb der Trennlinie.

Insgesamt kann der Anteil der „Armutsgefährdeten“ in Sachsen auf ca. 20 Prozent geschätzt werden. Folglich hat jeder fünfte Haushalt in Sachsen Schwierigkeiten, aufgrund seines Einkommens eine Wohnung anzumieten bzw. ist aufgrund seines Einkommens auf bestimmte Vermieter, Regionen und Quartiere reduziert. Neben dem aktuellen Anteil gilt es, die demografische Entwicklung zu betrachten. Für zu Zweit lebende Rentnerhaushalte ergibt sich im Freistaat Sachsen ein Anteil von derzeit rund 20 Prozent aller Haushalte. Mit voranschreitendem Alter der Haushaltsmitglieder, der Näherung an die statistische Lebenserwartung und einem generell steigenden Anteil an Rentnern im Freistaat Sachsen ist davon auszugehen, dass durch Wegfall eines Partners die Zahl der alleinlebenden Rentner in Zukunft deutlich zunehmen wird. Somit wird sich auch die Gruppe der „Armutsgefährdeten“ tendenziell weiter erhöhen.

„Versteckte Verlierer“

Die zweite Gruppe bilden die sogenannten „Versteckten Verlierer“. Sie sind ausgehend vom Durchschnittsniveau in Sachsen derzeit in der Lage, Wohnraum anzumieten, jedoch ausschließlich im Bestand mit maximal finanzierbaren Kaltmieten zwischen 4,82 und 6,77 EUR/qm. Somit ist eine Versorgung gesichert, beschränkt sich jedoch auf bestimmte Vermietergruppen (z. B. Wohnungsgenossenschaften). In diese Kategorie fallen alleinstehende Menschen mit Vollzeitbeschäftigung zu Mindestlohn (Fallgruppe 3) sowie Alleinstehende mit einem mittleren Teilzeiteinkommen (Fallgruppe 7). Weiterhin reihen sich Alleinerziehende mit einem Kind bei niedrigem Vollzeiteinkommen (Fallgruppe 9) sowie Zweikindfamilien mittleren Einkommens, sofern ein Partner für die Kinderbetreuung zu Hause bleibt (Fallgruppe 23) ein. Abschließend können unter den „Versteckten Verlierern“ auch Studierende (Fallgruppe 29) und Auszubildende (Fallgruppe 30) subsummiert werden.

Für die genannten Personengruppen gilt, dass die zukünftige Versorgungsqualität am Wohnungsmarkt stark von der Entwicklung der Einkommen getrieben wird. Die Sensitivität zur Wohnraumversorgung ist hier besonders groß. Gleichwohl bieten die Einkommenssituation und der Ausblick bezüglich der eigenen finanziellen Leistungsfähigkeit das Risiko eines Abwanderns in einkommensstärkere Regionen. Die Chance der Regionen mit besonders vielen Personen dieser Personengruppe besteht vor allem darin, die Arbeitsmarktinfrastruktur in der Region zu stärken.

„Die Goldene Mitte“

Die dritte Gruppe ist die „Goldene Mitte“. Diese Personengruppe hat weder heute noch morgen ernsthafte Versorgungsschwierigkeiten zu erwarten, da ihre maximal finanzierbare Nettokaltmiete jenseits der kalkulatorischen Bestandsmiete liegt und sie somit unabhängig von der Vermietergruppe Wohnraum anmieten können. Lediglich der Zugang zu Neubauwohnungen bleibt ihnen aufgrund des Einkommens tendenziell verwehrt. Gemäß der ermittelten Daten liegen die relevanten Fallgruppen bei einer maximalen Kaltmiete zwischen 6,77 EUR/qm (kalkulatorische Bestandsmiete) und 10,48 EUR/qm (kalkulatorische Neubaumiete). In diese Kategorie fallen zunächst in Gemeinschaft lebende Rentner (Fallgruppe 2). Auch Singlehaushalte mit niedrigem Vollzeiteinkommen (Fallgruppe 4) sowie Alleinerziehende mit einem Kind bei mittlerem Vollzeiteinkommen (Fallgruppe 10) zählen in diese Gruppe. Ferner zählen bei verschiedenen Einkommensverhältnissen verschiedene Familienfallgruppen mit ein bis vier Kindern dazu (Fallgruppen 14, 18, 20, 24, 26 und 27). Dieser Personenkreis kann hinsichtlich seines Versorgungspotenzials am Wohnungsmarkt als stabil angesehen werden.

„Loftbewohner“

Die letzte Gruppe bilden die „Loftbewohner“. Dieser Gruppe stehen tendenziell alle Wege offen. Versorgungsengpässe sind weder heute noch morgen zu erwarten. Darüber hinaus sind sie trotz der höheren Neubaumiete in der Lage, eine neu gebaute Wohnung zu beziehen. Ihre maximal finanzierbaren Kaltmieten liegen oberhalb der kalkulatorischen Miete für den Neubau in Höhe von 10,48 EUR/qm. Hierunter können zunächst die klassischen DINKs („Double income, no kids“), also Doppelverdiener ohne Kinder, sogar bei nur niedrigem Doppeleinkommen subsummiert werden (Fallgruppe 8). Weiterhin fallen Singlehaushalte mit mindestens mittlerem Vollzeiteinkommen (Fallgruppe 5) sowie Familien mit überwiegend doppeltem Einkommen oder zumindest einem vollen und einem halben mittleren Gehalt (Fallgruppen 15, 17, 19, 21) in die Gruppe der Loftbewohner.

Nachdenklich stimmt hier vor allem die Tatsache, dass die hohe finanzielle Leistungsfähigkeit oft mit Kinderlosigkeit oder zumindest wenig Kindern bei gleichzeitig hohem Arbeitseinsatz beider Elternteile verbunden ist.

„Unsere Erfahrungen in den letzten Jahren haben gezeigt, dass für einen Großteil der Bevölkerung eine Nettokaltmiete von 6,50 EUR pro Quadratmeter die absolute Obergrenze darstellt. Die Untersuchungen zeigen, dass diese Obergrenze für große Bevölkerungsanteile wie zu zweit lebende Rentner, Singlehaushalte mit Vollzeiteinkommen (auch mit Kind) sowie Familien, sofern die Einkommenssituation einigermaßen angemessen ist, gerade noch darstellbar ist. Somit haben die Ergebnisse die Praxiserfahrungen erneut bestätigt. Ferner wird jedoch auch deutlich, dass der Wert für zahlreiche Fallgruppen nicht erreichbar ist. Auch ist zu beachten, dass es regional starke Unterschiede gibt und die vertretbaren Mieten im ländlichen Raum zum Teil noch deutlich darunter liegen können. Hier bedarf es staatlichen Handelns, sofern die Modernisierung des Wohnungsbestands zur Barrierefreiheit oder für Familien vorangetrieben werden soll. Auch energetische Sanierungen sind letztlich vom erzielbaren Mietniveau abhängig“, betont Dr. Viehweger.

Für die vor uns liegenden Herausforderungen und Investitionsbedarfe, vor allem zur barrierearmen Umgestaltung der Bestände sowie zur weiteren energetischen Ertüchtigung, stellt dieses Mietniveau die Wohnungsunternehmen vor große Herausforderungen. Werden beispiels-weise Wohnungen komplex barrierearm modernisiert, ist mit Kosten zwischen 20.000 und 50.000 EUR zu rechnen. Setzt man den Wert eher im unteren Bereich bei 25.000 EUR an und überträgt die Kosten auf eine 60-Quadratmeter-Wohnung, ergibt sich eine Mieterhöhung nach § 559 BGB i. H. v. etwa 2,78 EUR/qm. Ausgehend vom durchschnittlichen Mietniveau i. H. v. 4,82 EUR/qm kalt ergäbe sich eine Miete von 7,59 EUR, die deutlich oberhalb der Grenze von 6,50 EUR liegt. Folglich bedarf es vor allem staatlicher Fördermöglichkeiten, um die Differenz von 1,00 EUR bis 1,50 EUR/qm abzufedern“, erklärt Sven Winkler, Referent Betriebswirtschaft beim VSWG.

Strategische Handlungsempfehlungen

In der Wohnung kumuliert vieles. Die Wohnung soll das Klima retten, Gesundheitsstandort sein und soziale Mieten gewährleisten. Somit steht die Wohnungswirtschaft zwischen den Forderungen von Politik und Gesellschaft auf der einen und der Leistungsfähigkeit der Mieterinnen und Mieter auf der anderen Seite. Dies hat dazu geführt, dass die Kosten in den letzten Jahren zum Teil deutlich stärker gestiegen sind als die Mieten. Die Entwicklung erfolgte also oft zu Lasten der Wohnungswirtschaft. Dieser Zustand ist auf Dauer im Hinblick auf einen nachhaltigen Wohnungsmarkt nicht tragbar.

„Wir fordern eine ehrliche und gerechte Diskussion über die Kosten des Wohnens. Dabei geht es darum, einen gemeinsamen Weg zu beschreiten, die Ziele aller Beteiligten miteinander zu verbinden und einen Kompromiss der Maximalforderungen zu finden. Insbesondere bei zukünftigen politischen Entscheidungen zu Anforderungen im Bau, Klimaschutz oder Mobilität bedarf es vorher einer qualifizierten Folgenabschätzung hinsichtlich der Wohnkosten“, fordert der VSWG-Vorstand.

Familien und Alleinerziehende im Brennpunkt

Eine klare, wenngleich sehr traurige Botschaft der Untersuchung war die Tendenz, dass Familien mit Kindern gegenüber ihren Vergleichsgruppen ohne Kinder deutlich benachteiligt sind. Noch deutlicher tritt dieser Effekt bei Alleinerziehenden auf. Gerade Alleinerziehende, die aufgrund der Betreuung ihrer Kinder

oft auch nicht in vollem Umfang erwerbstätig sind, fallen unter die Gruppe der „Armutsgefährdeten“. Auch der regelmäßig veröffentlichte Armutsbericht deutet immer wieder auf eine Korrelation zwischen alleinerziehenden Eltern und einem Armutsrisiko für Eltern und Kind hin.

Neben sozialen Aspekten bedarf es vor allem einer finanziellen Förderung von Alleinerziehenden und Familien, insbesondere mit mehreren Kindern. Dazu könnte z. B. ein stärkerer Anstieg des Kindergeldes mit zunehmender Kinderzahl oder eine Erhöhung des Wohngeldes bei Kinderhaushalten beitragen. Mit der Ausweitung der Eigentumsförderung – insbesondere im ländlichen Raum – beabsichtigt der Freistaat derzeit, Familien gezielt in Wohneigentum zu bringen. Angesichts der bundesweit niedrigsten Wohneigentumsquote scheint dieses Ziel gerechtfertigt. Jedoch kommt diese Förderung nur jenen Familien zugute, die über eine ausreichende Bonität verfügen; dies ist bei einer hohen Kinderzahl und zum Teil niedrigem Einkommen oft nicht gegeben.

Fazit

„Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Sachsen kein Mietenproblem hat, sondern ein Einkommensproblem. Der zentrale Schlüssel zur Verbesserung der Situation ist daher die Verbesserung der Einkommenssituation. Letztlich ist jeder Wohnungsmarkt so gut wie die zugrundeliegende Wirtschaft. Eine langfristig angelegte Wirtschaftspolitik kann dazu beitragen, Regionen außerhalb der Ballungszentren zu stärken und dem Schwarmverhalten in die Ballungszentren entgegenzuwirken. Somit könnten Abrissförderungen auf der einen und Neubauförderung auf der anderen Seite zum Teil reduziert werden“, resümiert Dr. Axel Viehweger. Die Ergebnisse haben gezeigt, dass neben einem Personenkreis, der bereits heute zum Teil erhebliche Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt besitzt, auch Personengruppen an der Schwelle stehen, die zukünftig von Versorgungsengpässen gekennzeichnet sein werden. Diesen Entwicklungen gilt es vorzubeugen. Die Wohnungswirtschaft steht dabei nach Rat und Tat zur Verfügung, kann die Herausforderungen des Freistaates jedoch nicht allein schultern.

Vivian Jakob

Die 211 im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) organisierten Wohnungsgenossenschaften sind ein bedeutender Faktor im sächsischen Wohnungsmarkt. Sie bewirtschaften mit insgesamt ca. 287.000 Wohneinheiten 19,2 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes im Freistaat Sachsen und bieten damit rund einer halben Million Menschen ein zukunftssicheres Zuhause. Als Unternehmen erwirtschaften sie mit den jährlichen Umsatzerlösen in Höhe von rund 1,2 Milliarden Euro einen Anteil von ca. 1 Prozent am sächsischen Bruttoinlandsprodukt und sind für rund 2.400 Mitarbeiter sowie 80 Auszubildende und Studenten ein verlässlicher Arbeitgeber und sichern gleichzeitig Aufträge sowie Arbeitsplätze in vielen weiteren Branchen, die die Wohnungswirtschaft flankieren. Der VSWG hat seinen Sitz im Verbandshaus in Dresden und ist gesetzlicher Prüfungsverband sowie Fach- und Interessenverband für die im Bundesland Sachsen ansässigen Wohnungsgenossenschaften. Zu seinen Aufgaben zählen unter anderem Information, Beratung sowie Aus- und Weiterbildung der Mitglieder. Zudem übernimmt der Verband die gemeinschaftliche Interessenvertretung der Mitglieder in der Öffentlichkeit.

Führung / Kommunikation

Erbbaurecht 1: Ausgestaltung der Verträge entscheidend, rät Christian Huttenloher vom Deutschen Verband

Verfügbare Grundstücke zu vertretbaren Preisen sind essentiell für mehr bezahlbaren Wohnungsneubau in teuren Wachstumsregionen. Mittlerweile erleben dazu Erbbaurechte eine Renaissance in der politischen Diskussion. Damit sollen öffentliche Liegenschaften langfristig gesichert und privater Spekulationen entzogen werden. Das Grundstück bleibt im Besitz der Stadt, während ein Investor gegen Zahlung eines regelmäßigen Erbbauzinses darauf Wohnungen bauen und vermieten kann. So hat die Kommune mehr Einfluss darauf, dass die Flächen langfristig für wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Ziele genutzt werden. Aus kommunaler Perspektive auf den ersten Blick eine interessante Option, weshalb die Städte mittlerweile intensiv über Erbbaurechte für geförderten oder preisgedämpften Mietwohnungsbau diskutieren. Aber – abgesehen von den gängigen Erbbaurechten für Eigenheime – setzen bisher nur wenig Städte das Instrument für Mietwohnungen ein. Was also sind die Chancen und Hürden?

Blick auf Frankfurt. Hier werden die kommunalen Grundstücke nur noch im Erbbaurecht vergeben. Foto: Gerd Warda

Umgang mit Erbbaurecht in Frankfurt, Leipzig, München und Stuttgart

In Frankfurt am Main werden seit über zehn Jahren kommunale Grundstücke ausschließlich im Erbbaurecht vergeben. Der Erbbauzins liegt bei 2,5 Prozent, für geförderten Wohnungsbau bei zwei Prozent des Grundstückswerts. Allerdings hat die Stadt kaum noch eigene Grundstücke. In Leipzig werden seit August 2018 alle Grundstücke für geförderten Wohnungsbau über Konzeptvergaben im Erbbaurecht vergeben – mit einem vierprozentigen Erbbauzins auf den vollen Bodenwert. Die Kleinstadt Dachau bei München vergibt alle Grundstücke an das kommunale Wohnungsbauunternehmen in Erbpacht. In Stuttgart, Mannheim oder Heidelberg können Interessenten bei kommunalen Grundstücken zwischen Erbbaurecht und Kauf wählen, wobei sich Wohnungsbaugesellschaften so gut wie immer für den Kauf entscheiden.

Erbbaurechte aktuell nicht lukrativ

Vor allem die Wahloption in Baden-Württemberg macht eines deutlich: In der aktuellen Niedrigzinsphase sind Erbbaurechte für Wohnungsunternehmen nicht lukrativ. Es bräuchte einen marktgerechten Erbbauzins, der deutlich unter den bisher gängigen vier Prozent liegt: Die Wohnungsunternehmen haben heute beim Grundstückskauf geringe Kreditbelastungen und können ein Darlehen innerhalb von dreißig bis vierzig Jahren tilgen. Danach bestehen keine weiteren Finanzierungskosten für das Grundstück. Der Erbbauzins läuft dagegen bis zum Ende der Laufzeit des Erbbauvertrages weiter. Sollen mit dem Erbbaurecht geförderte oder preisgedämpfte Wohnungen geschaffen und langfristig gesichert werden, sind weitere Vergünstigungen unerlässlich, um Unternehmen für derartige Investitionen zu gewinnen. Denn: Das Erbbaurecht selbst leistet noch keinen Beitrag, um auch nur eine bezahlbare Wohnung zu schaffen. Soll es gezielt als wohnungspolitisches Instrument zum Einsatz kommen, sind wichtige ökonomische Stellschrauben zu betätigen. So müsste neben einem weiter reduzierten Erbbauzins auch eine verringerte Bemessungsgrundlage herangezogen werden.

In der Praxis bestehen weitere Hürden. So wird beim „Heimfall“ zum Vertragsende häufig keine volle Entschädigung für die Gebäude gewährt. Erschwerend kommt aus Investorensicht hinzu, dass die Laufzeit von Erbbaurechten häufig zu kurz ist, um mindestens zwei Sanierungszyklen abzudecken. Dadurch entsteht gegen Ende der Laufzeit ein Instandsetzungsstau: Zudem verschlechtert dies die Finanzierungskonditionen für das Gebäude. Generell machen Banken je nach Rang im Grundbuch sowie anderen wertmindernden Auflagen im Erbbauvertrag mehr oder weniger hohe Abschläge beim Beleihungswert, was sich auch negativ die Finanzierungskonditionen für das Gebäude auswirkt.

Schließlich sehen die Erbbaurechtsnehmer die unwägbaren Bedingungen für eine Vertragsverlängerung oder für den Kauf nach Ende der Vertragslaufzeit kritisch. Denn mit stark erhöhten Bodenwerten und vollem Erbbauzins wären keine bezahlbaren Mieten mehr möglich. Diese berechtigte Sorge gemeinwohlorientierter Bestandshalter werden durch die aktuellen Auseinandersetzungen über angemessene Konditionen für die Verlängerung von Erbbaurechten oder den Kauf der Grundstücke zwischen einigen Wohnungsgenossenschaften und Erbbaurechtsgebern in München und Hamburg offensichtlich. Dies fördert nicht unbedingt die Akzeptanz für das Instrument. Dabei bietet das Erbbaurecht durchaus Potenziale zur Schaffung und langfristigen Sicherung von bezahlbaren Wohnraum.

Expertise und Konferenz
Der DV hat zusammen mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung für das Bundesinnenministerium einen Fachdialog zum Erbbaurecht durchgeführt. Kernbestandteil war eine Expertise zur aktuellen Anwendung kommunaler Erbbaurechte, die vom GEWOS – Institut für Stadt- und Regionalforschung erarbeitet wurde. Die Ergebnisse werden in der Konferenz „Erbbaurechte - eine Beitrag für mehr bezahbaren Wohnraum?!“ am 2. April 2019 in Berlin vorgestellt.

Christian Huttenloher, Generalsekretär des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.. Foto: Deutscher Verband

Echte Alternative

Sollen öffentliche Grundstücke vermehrt über Erbbaurechte für bezahlbaren Wohnungsbau genutzt werden, gilt es all diese Aspekte bei der Ausgestaltung der Verträge zu bedenken. Kurz zusammengefasst kann man es auf einen Nenner bringen: Das Erbbaurecht muss der Investitionsalternative „Volleigentum“ möglichst nahekomme; bestehende Nachteile müssen minimiert und ein Rendite-Risiko-Ausgleich zwischen den Vertragspartnern vorgenommen werden. Auch für private Grundstückseigentümer, die ihr Grundstück nicht veräußern wollen, könnte das Instrument dann interessant sein.

Christian Huttenloher

Führung / Kommunikation

Erbbaurecht 2 – Was ist, wenn die Stadt verkaufen will – Beispiele aus Hamburg

Die Stadt Hamburg verhandelt derzeit mit VNW-Mitgliedsunternehmen, wie es nach dem Auslaufen von Erbpachtverträgen weitergeht. Dazu erklärt Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW): „Wenn eine Stadt wie Hamburg bei der Umwandlung von bebauten Grundstücken von Pacht auf Kauf in wenigen Jahren von Bodenerichtwertsteigerungen von über 800 Prozent profitieren will, dann riskiert sie nicht nur den bezahlbaren Wohnraum, sondern verhält sich wie jeder erstbeste Immobilienspekulant. Unsere Mitgliedsunternehmen garantieren den bezahlbaren Wohnraum und wollen fair behandelt werden. Sie wollen lieber kaufen als weiter pachten. Die Stadt fällt mit ihrem Vorgehen der eigenen Wohnungspolitik in den Rücken, die darauf gerichtet ist, verstärkt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Und sie lässt ihre wohnungspolitischen Partner mit den Problemen im Regen stehen.

„Die VNW-Unternehmen in Hamburg vermieten mehr als 25.000 Wohnungen auf Grundstücken, die ihnen nicht gehören. Sie haben für diese Grundstücke - meist vor Jahrzehnten - ein Erbbaurecht von der Stadt erworben und darauf die Wohngebäude errichtet. Gut 500 dieser Verträge wurden vorwiegend in den 20er und 30er Jahren des vergangenen Jahrhunderts geschlossen. Bei vielen davon steht das Ende ihrer Laufzeit kurz bevor.

Schwierige Verhandlungen mit der Finanzbehörde

Die Stadt kann sich nun entscheiden, ob das Erbbaurecht ohne weiteres Zutun durch Zeitablauf erlischt, ob sie das Grundstück an das Wohnungsunternehmen verkauft oder den bestehenden Vertrag verlängert. Es beginnen schwierige Verhandlungen mit der Finanzbehörde, bei der regelmäßig die Gewinnmaximierung und nicht der Erhalt des über Jahrzehnte bereitgestellten, bezahlbaren Wohnraums im Vordergrund steht.

Das Problem besteht darin, dass die Stadt bei einer Verlängerung des Erbbaurechtsvertrages oder bei der Ermittlung des geforderten Kaufpreises den aktuellen Bodenrichtwert zu Grunde legt, den der Gutachterausschusses auf Basis tatsächlich abgeschlossener Grundstücksverkäufe ableitet. In den vergangenen Jahren sind aber die Grundstückspreise in Hamburg überdurchschnittlich stark gestiegen. Diese ungebrochene Entwicklung wird vor allem durch die Gewinnfantasien von privaten Verkäufern und Käufern angetrieben.

Die VNW-Wohnungsunternehmen sind an diesen Grundstücksgeschäften aber gar nicht beteiligt, weil sie als sogenannten Bestandshalter ihre Grundstücke oder Erbbaurechte nicht verkaufen, sondern bebauen und die Wohnungen über Jahrzehnte zu bezahlbaren Preisen vermieten. Deshalb profitieren sie auch nicht von der damit verbundenen Marktentwicklung und den steigenden Immobilienpreisen.

Wenn die Stadt Hamburg jetzt auch im Wohnungsbau verstärkt auf Erbbaurecht setzen will, benötigt sie für die Fortsetzung ihres ambitionierten Wohnungsbauprogramms Partner, die sich darauf verlassen können, dass am langen Ende der Vertragslaufzeit nicht unlösbare Probleme drohen. Um dieses Vertrauen in neue Verträge zu gewinnen, müssen zunächst die problematischen Altfälle einvernehmlich gelöst werden. Für den VNW gilt hier: alt vor neu!

Im Fall des Grundstücksankaufs – der von den Wohnungsunternehmen am Ende der Laufzeit des Erbbaurechts priorisiert wird – belasten die am Grundstücksmarkt gezahlten und auch von der Finanzbehörde geforderten hohen Grundstückspreise die VNW-Unternehmen direkt. Als Unternehmen, die „nur“ bezahlbare Mieten erheben, sind sie nicht in der Lage, überteuerte Marktpreise zu bezahlen.

Die Problematik lässt sich lösen, indem die Stadt bei der Ermittlung des Kaufpreises für den Grundstücksankauf einen - gegenüber dem aktuellen Bodenrichtwert – deutlich reduzierten Wert zu Grunde legt. Eine solche Regelung galt in Hamburg bereits während des sogenannten Aktionsmodells von 2003 bis 2005.

Im Gegenzug können sich die Wohnungsunternehmen auf wohnungspolitisch gewünschte Leistungen verpflichten, die sich insbesondere auf die Begrenzung der Mietentwicklung, einen freiwilligen Veräußerungsverzicht, die Übernahme von Sozialbindungen, den Erhalt der sozialen Durchmischung und die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes z.B. durch Nachverdichtung richten können.

Mieten steigen

Weil die Preisbildung der Finanzbehörde bei Verlängerung des Erbbaurechtsvertrags und beim Grundstücksankauf durch das Wohnungsunternehmen maßgeblich auf dem jeweils aktuellen Bodenrichtwert beruht, profitiert die Stadt von der Immobilienspekulation der tatsächlich am Grundstückshandel beteiligten Akteure und der daraus resultierenden galoppierenden Wertentwicklung am Immobilienmarkt. Das aber geht zu Lasten der ‚kleinen Leute', die diese Gewinne über höhere Mieten bezahlen müssen.

Drei aktuelle Beispiele zeigen, wie dramatisch die Situation ist.

Die Vereinigte Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft eG soll für den Ankauf von zwölf Erbbaurechtsgrundstücken in Eimsbüttel rund 52 Millionen Euro bezahlen. Im Jahr 2005 lag der Preis noch bei rund neun Millionen Euro. Das ist eine Steigerung innerhalb von zwölf Jahren um 577 Prozent. Derzeit liegt die durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter bei 7,10 Euro. Würde die Genossenschaft die aufgerufene Summe für den Ankauf des Grundstücks akzeptieren, würde die Kaltmiete um rund fünf Euro auf 13 Euro pro Quadratmeter steigen.

Die Wichern Baugesellschaft mbh führt seit drei Jahren die Verhandlungen über den Ankauf eines Grundstücks in Winterhude. In den drei Verhandlungsjahren Jahren ist der ‚Preis' von 3,5 Millionen Euro auf 5,23 Millionen Euro gestiegen. Auf dem Grundstück stehen rund 250 Wohnungen. In der Wohnanlage liegt die Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter derzeit zwischen 6,10 Euro und 8,40 Euro. Die Durchschnittskaltmiete beträgt 7,19 Euro pro Quadratmeter.

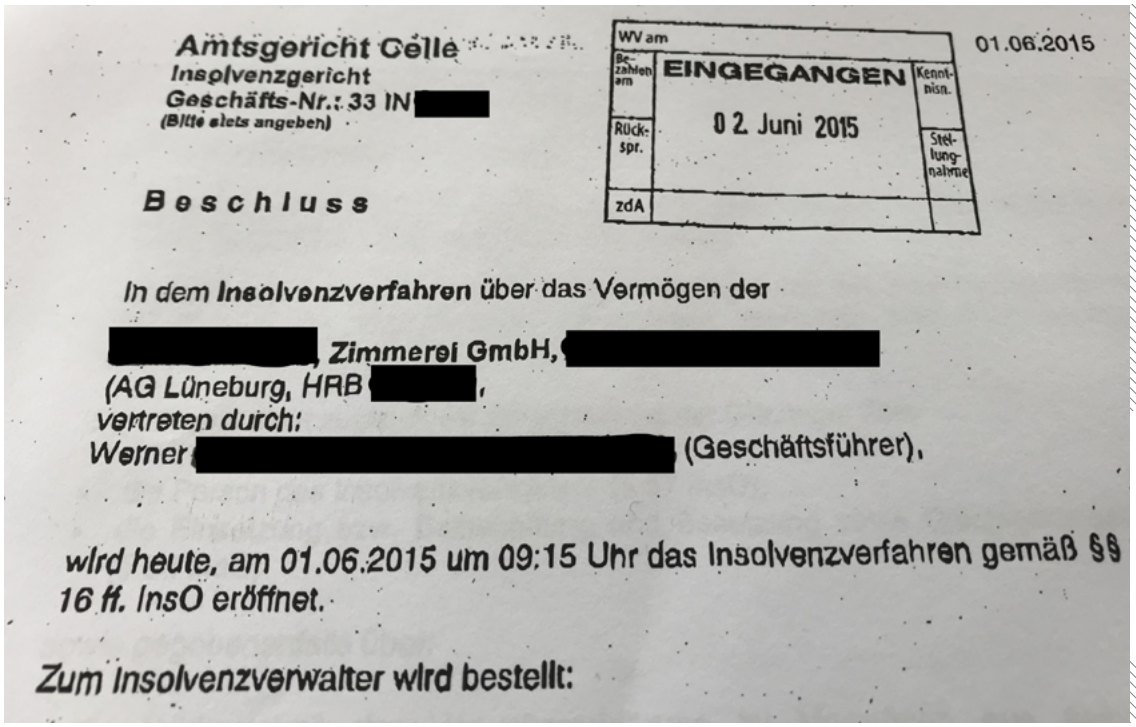
Die kleine Wohnungsgenossenschaft Drachenbau St. Georg Wohngenossenschaft eG hat auf einem Erbbaurecht der Stadt gebaut. Der Vertrag wird 2036 durch Zeitablauf enden. Für die dringend nötigen Investitionen in Erhalt und Modernisierung der Wohngebäude ist von der Bank wegen der kurzen Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags kein Darlehen mehr zu bekommen. Der von der Finanzbehörde geforderte Preis für den Ankauf des Grundstücks basiert auf dem aktuellen Bodenrichtwert, der 830% höher liegt, als der Bodenrichtwert bei Bestellung des Erbbaurechts im Jahr 1986. Die kleine Genossenschaft kann sich weder den Ankauf noch die Vertragsverlängerung leisten, für die der neue Erbbauzins ebenfalls auf Grundlage des aktuellen Bodenrichtwerts berechnet würde. Oliver Schirg

Der VNW vertritt in Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein und Hamburg insgesamt 359 Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften. In den von ihnen verwalteten 732.000 Wohnungen leben rund 1,5 Millionen Menschen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter liegt bei den VNW-Unternehmen bei 5,74 Euro. Der VNW ist der Verband der Vermieter mit Werten. www.vnw.de

Führung / Kommunikation

Totalverlust einer Forderung bei Insolvenz nicht zwangsläufig. Bei Kundeninsolvenz sofort, aber mit Bedacht handeln!

Befindet sich ein Schuldner im Insolvenzverfahren, stellt sich dem Gläubiger die Frage nach den verbleibenden realistischen Möglichkeiten, doch noch an das ihm zustehende Geld zu kommen. „Tatsächlich muss die Insolvenz eines Kunden nicht immer auch den Totalverlust der Forderung des Gläubigers bedeuten“, so Bernd Drumann, Geschäftsführer der BREMER INKASSO GmbH. „Handlungsmöglichkeiten von Gläubigern hängen von den Rechten ab, die neben der eigentlichen Forderung noch geltend gemacht werden können! Ein zeitnahes und konsequentes Vorgehen ist dabei enorm wichtig. Auf gar keinen Fall sollte man bei dem Begriff ‚Insolvenz‘ in Starre verfallen wie das Kaninchen vor der Schlange. Dann hat man schon verloren.“



Amtsgericht Celle
Insolvenzgericht
Geschäfts-Nr.: 33 IN [redacted]
(Bitte stets angeben)

WV am 01.06.2015
EINGEGANGEN
02. Juni 2015
Bezahlen am | Kenntnisn. | Rückspr. | Stellungnahme | zdA

Beschluss

In dem Insolvenzverfahren über das Vermögen der

[redacted], Zimmerei GmbH, [redacted]
(AG Lüneburg, HRB [redacted],
vertreten durch:
Werner [redacted] (Geschäftsführer),

wird heute, am 01.06.2015 um 09:15 Uhr das Insolvenzverfahren gemäß §§ 16 ff. InsO eröffnet.

Zum Insolvenzverwalter wird bestellt:

Ein zeitnahes und konsequentes Vorgehen ist dabei enorm wichtig, rät Bernd Drumann, Geschäftsführer der BREMER INKASSO GmbH Foto: Bremer Inkasso

Prüfen ob ein einfacher Eigentumsvorbehalt vereinbart wurde

„Ist ein einfacher Eigentumsvorbehalt vereinbart und kommt es bei einem Kunden zu einer Insolvenz, ist der Verkäufer abgesichert, wenn bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens oder Anordnung einer vorläufigen Insolvenzverwaltung noch etwas von den gelieferten (unbezahlten) Sachen beim Schuldner vorhanden ist. Wenn der Insolvenzverwalter nicht bereit ist, den (ungekürzten) restlichen Kaufpreis zu zahlen, kann der Unternehmer vom Vertrag zurücktreten und ein s. g. Aussonderungsrecht geltend machen. Er kann dann als Eigentümer der Sache vom Insolvenzverwalter die Herausgabe verlangen, ohne als Gläubiger am Insolvenzverfahren teilnehmen zu müssen.“

Falls Eigentumsvorbehalt vereinbart: Warenbestand des Kunden erfassen

„Wenn möglich, sollte man sofort nach Kenntnis über die Insolvenz selbst beim Kunden den Bestand erfassen und kennzeichnen. Idealerweise bestätigt der Kunde oder ein anderer Zeuge die Richtigkeit der Bestandsaufnahme. Allerdings, und das ist wichtig zu beachten, darf der Bestand in den Räumen des Kunden nicht gegen dessen Willen aufgenommen werden! Der Insolvenzverwalter hingegen ist verpflichtet, das Inventar aufzunehmen und zu sichern. Leider weiß ich aus Erfahrung aber auch, dass eben noch vom Gläubiger aufgenommene Bestände mitunter plötzlich verschwinden."

Auch der verlängerte Eigentumsvorbehalt kann helfen

„Ein Gläubiger, der sich den verlängerten Eigentumsvorbehalt bei Vertragsabschluss gesichert hat, hat im Insolvenzfall recht gute Karten. Der Insolvenzverwalter ist zwar dazu berechtigt, das Sicherungsgut (also die verarbeitete Ware oder die Forderung aus dem Weiterverkauf) durch Veräußerung oder Einziehung zu verwerten, aber als gut abgesicherter Gläubiger ist man vor den anderen Gläubigern aus dem Erlös zu befriedigen. Der Insolvenzverwalter darf zuvor jedoch noch eine Pauschale von 4 Prozent vom Erlös als Feststellungskosten geltend machen sowie ca. 5 Prozent für Kosten der Verwertung."

Forderung auf jeden Fall anmelden

„Gläubiger sollten ihre Forderungen bei dem Insolvenzverwalter unbedingt innerhalb der veröffentlichten Fristen anmelden! Wird die Forderungsanmeldung nicht rechtzeitig und korrekt vorgenommen, besteht die Gefahr, dass zusätzliche Kosten entstehen bzw. schlimmstenfalls die Forderung am Verfahren gar nicht teilnimmt und nicht einmal die häufig geringe Insolvenzquote am Ende zur Auszahlung gelangt. Die ordnungsgemäß angemeldeten Forderungen kommen in die Insolvenztabelle und werden automatisch festgestellt, wenn weder der Insolvenzverwalter noch ein anderer Gläubiger widerspricht – und dann auch bei der Verteilung der Insolvenzmasse berücksichtigt."

Prüfung der persönlichen Haftung der Geschäftsführer

„Wichtig ist, sich immer mit dem Zeitpunkt der Insolvenzantragstellung auseinanderzusetzen! Besteht hier ein enger zeitlicher Zusammenhang zur erfolgten Warenlieferung oder der erbrachten Leistung, so kann es unter Umständen direkte Ansprüche gegen die Geschäftsführer geben."

Prüfen, ob es eine Nachfolgefirma gibt

„Nur wenige Gläubiger ziehen in Erwägung, dass auch etwaige Nachfolgegesellschaften unter bestimmten Umständen für die Altverbindlichkeiten in Anspruch genommen werden können. Es kommt vor, dass Kunden mit einem neuen Unternehmen einfach munter unter der alten Anschrift weitermachen. Unter bestimmten Voraussetzungen kann aber auch so eine neu gegründete Firma für die alten Verbindlichkeiten der schuldnerischen Firma haftbar gemacht werden, wenn die neue Firma etwa alte Kunden- und Lieferantenbeziehungen nutzt, Telefon- und Fax-Nummer identisch sind, sie bisheriges Personal weiter beschäftigt, unter der alten Anschrift weiterhin tätig ist und der Firmenname in seinem Kern fortgeführt wird (geregelt in § 25 Handelsgesetzbuch [HGB]). Sollte es auch nur den kleinsten Hinweis dafür geben, dass ein Schuldner also einfach in neuer Form mit dem Geschäft ‚weitermacht', kann es sich lohnen, genauer hinzusehen und die Sachverhalte sorgfältig zu überprüfen."

Vorsicht bei Weiterbelieferung des Verwalters

„Bittet ein Insolvenzverwalter im Falle einer Fortführung des Unternehmens um Weiterbelieferung, ist Vorsicht geboten. Der Verwalter kann zwar Zahlungszusagen machen, aber wenn etwa die Insolvenzmasse nicht ausreicht, um die Masseverbindlichkeiten zu bezahlen, haftet er gem. § 61 InsO nicht persönlich, wenn er bei Bestellung nicht erkennen konnte, dass die Masse voraussichtlich zur Begleichung nicht ausreichen würde. Um dem Ausfall solcher Forderungen vorzubeugen, sollte vor Aufnahme der Belieferungen eine spezielle Vereinbarung mit dem Insolvenzverwalter geschlossen werden, in der er die Zahlung persönlich garantiert. Noch besser ist es, mit ihm Vorkasse zu vereinbaren. Noch größere Vorsicht ist sogar geboten, wenn man es nur mit einem vorläufigen Insolvenzverwalter zu tun hat – hier sollte Vorkasse die Regel sein."

Voraussetzungen prüfen, ob Auszug aus der Insolvenztabelle als Titel nutzbar

„Wenn bestimmte Voraussetzungen vorliegen, kann der Auszug aus der Insolvenztabelle dem Gläubiger aber auch nach Ende eines Insolvenzverfahrens als Titel nutzen – vergleichbar mit einem Vollstreckungsbescheid –, etwa wenn es sich um ein Verbraucherinsolvenzverfahren handelt und dem Schuldner die Restschuldbefreiung versagt wurde. Besonders wichtig kann auch die Frage sein, ob der Kunde bereits zum Zeitpunkt der Beauftragung zahlungsunfähig war; der Anspruch also auch aus vorsätzlicher unerlaubter Handlung begründet ist. Sollte besagter Umstand mit der Forderung angemeldet und auch festgestellt werden, hat dies zur Folge, dass eine Restschuldbefreiung diese Forderung nicht betrifft."

Alleingang nicht zu empfehlen – kompetente Hilfe holen

‚Die Insolvenzordnung (InsO) regelt', um einmal Wikipedia zu zitieren, ‚in Deutschland das Insolvenzverfahren, ein spezielles Verfahren der Zwangsvollstreckung, welches dazu dient, mehrere Gläubiger eines zahlungsunfähigen (insolventen) Schuldners gleichmäßig zu befriedigen'. Die Insolvenzordnung besteht aus knapp 400 Paragraphen. Sie wird immer wieder präzisiert und überarbeitet. Angesichts dieser Fülle von Paragraphen, Regelungen und ihren ‚Ausnahmen von der Ausnahme', um es einmal salopp zu formulieren, ist es im Falle einer Kundeninsolvenz nicht nur keine Schande, sich an einen erfahrenen Rechtsdienstleister wie einen Rechtsanwalt oder ein Inkassounternehmen zu wenden, sondern der richtige Schritt, will man seine Forderungen nicht einfach ‚kampflos' aufgeben.

Da ja, wie bereits erwähnt, allein schon die Forderungsanmeldung nicht nur rechtzeitig sondern auch in korrekter Form durchgeführt werden muss, damit sie überhaupt am Verfahren teilnimmt, sollte man das einem Profi überlassen, der damit regelmäßig zu tun hat. Ein Rechtsdienstleister übernimmt ggf. auch die Anmeldung der Sicherungsrechte aus einfachem und verlängertem Eigentumsvorbehalt beim Insolvenzverwalter, damit u. U. ein Aussonderungsrecht für die gelieferte und beim Kunden noch am Lager befindliche Ware geltend gemacht werden kann. Auch für die Überprüfung, ob einer der anderen genannten Punkte für die eventuelle Realisierung der Forderungen noch in Frage kommt, bzw. ob die dafür nötigten Voraussetzungen vorliegen, ist ein Rechtsanwalt oder ein Inkassounternehmen der richtige Ansprechpartner. Insolvenz heißt nicht zwangsläufig Totalverlust der Forderung. Und deshalb sollte man es meines Erachtens auch nicht durch einen Alleingang darauf ankommen lassen!"

Red.

Über die BREMER INKASSO GmbH: Die BREMER INKASSO GmbH bietet ihren Kunden kompetente Beratung und juristische Unterstützung im Bereich des Forderungseinzugs - bundesweit und international. Das 1984 von Bernd Drumann gegründete Unternehmen ist seit 1996 unter dem Namen BREMER INKASSO GmbH tätig und beschäftigt rund 20 Mitarbeiter in der Firmenzentrale. Die Sachbearbeitung erfolgt überwiegend durch speziell ausgebildete Volljuristen. Ca. 70 Prozent der erteilten Inkassoaufträge werden vorgerichtlich erfolgreich abgeschlossen. Die BREMER INKASSO GmbH ist Mitglied im Bundesverband Deutscher Inkassounternehmen e.V. und erhielt aufgrund qualitativ hoher Standards vom TÜV im Jahr 2010 das Zertifikat „Geprüftes Inkasso". Weitere Infos unter www.bremer-inkasso.de

Führung / Kommunikation

Rollator, Kinderwagen & Co. – Wenn Hausbewohner vor Gericht über „Gefährte“ in Flur und Hof streiten

Jedes Kind hat es, nahezu jeder Erwachsene und auch immer mehr Senioren: sein eigenes Gefährt. Was bei den einen der Roller, das Bobbycar und der Kinderwagen sind, das sind bei den anderen Fahrräder und in höherem Alter schließlich Rollatoren. All diese Fahrzeuge müssen aber auch irgendwo abgestellt werden, wenn sie nicht gerade in Gebrauch sind. Und an dem Punkt beginnen gelegentlich die Diskussionen. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat für seine Extra-Ausgabe acht Urteile deutscher Gerichte zusammengefasst, in denen es um dieses Problem geht. Dabei zeigt sich: Die Justiz hat Verständnis dafür, dass Rollator & Co. irgendwo ihren Platz finden müssen. Zumeist gibt es nur im Falle der Behinderung anderer ein Verbot.

Urteile

Rampe für Kinderwagen
Manchmal ist es gar nicht leicht, einen Kinderwagen ins Haus zu befördern. Aus diesem Grund beantragten Eltern den Anbau einer Rampe vor der Eingangstüre. Sie waren sogar bereit, die Kosten dafür zu übernehmen. Doch das Amtsgericht München entschied, die Wohnungseigentümergemeinschaft könne nicht gegen ihren Willen zur Duldung einer solchen Baumaßnahme verpflichtet werden. Eine Rampe bringe nämlich auch Gefahren mit sich – bei Glätte oder auch bei Umzügen könne jemand stürzen.

Aktenzeichen 481 C 21932/12, zurückgewiesene Berufung vor dem Landgericht München, Aktenzeichen 1 S 19913/13

Roller im Flur

Kinderfahrräder und Roller sind zur Benutzung außerhalb von Haus und Wohnung gedacht. Wenn es Eltern zulassen, dass ihr Nachwuchs im Flur und in den Räumen ihrer Wohnung regelmäßig und begleitet von erheblicher Lautstärke damit herumfahren, dann muss das nicht hingenommen werden. Das Amtsgericht München verpflichtete die Familie auf Antrag der WEG dazu, in den Stunden ab 20 Uhr für Ruhe zu sorgen. Geschehe das nicht, könne künftig ein Ordnungsgeld verhängt werden.

Aktenzeichen 281 C 17481/16

Rad lieber anketten

Legt ein Radfahrer eine Pause ein und stellt sein Gefährt währenddessen an einem Fahrradständer ab, so sollte er das Rad tunlichst auch anketten. Fällt es nämlich um und beschädigt ein Automobil, haftet der Betroffene. Hier war ein Sachschaden in Höhe von rund 1.000 Euro entstanden. Das Landgericht Köln stellte fest, ein Radfahrer habe dafür zu sorgen, dass von seinem Gefährt keine Gefahr ausgehe. Das sei hier nicht im nötigen Umfang geschehen.

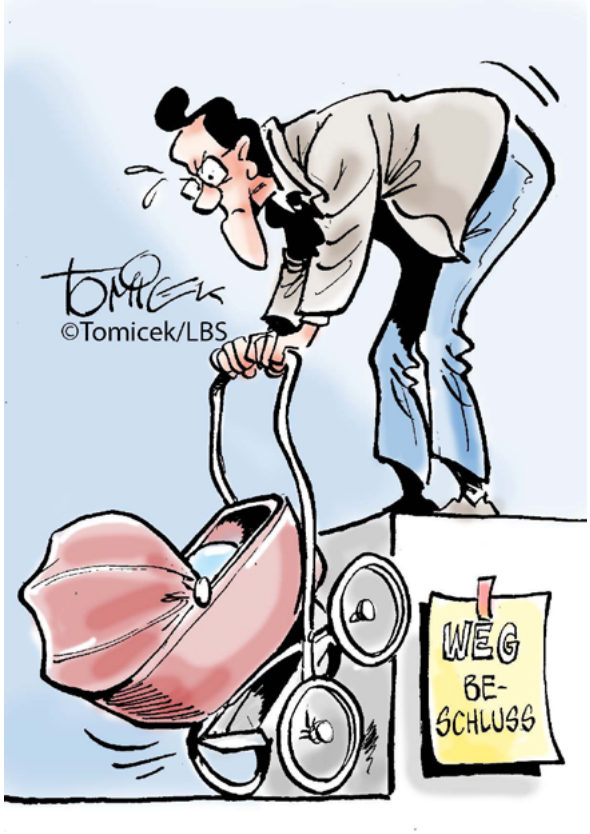
Aktenzeichen 11 S 387/14

Großer Hausflur

Wenn ein Hausflur seinen Dimensionen nach für das Abstellen eines Kinderwagens geeignet ist, dann darf das auch nicht untersagt werden. Die Vermieterin hatte sich dagegen verwahrt und auf eine entsprechende Klausel im Mietvertrag hingewiesen. Das Amtsgericht Düsseldorf erklärte jedoch die Klausel für unwirksam, weil sie die Mieter unangemessen benachteiligt habe. Noch an der engsten Stelle im Hausflur seien 70 Zentimeter Freiraum übrig geblieben – genügend Platz, um selbst im Gefahrenfalle fliehen zu können.

Aktenzeichen 22 C 15963/12

Hof oder Keller



In einem Mietshaus gab es zwei Möglichkeiten zum Abstellen von Fahrrädern, einen Raum im Keller und eine Fläche auf dem Hof. Doch das war vertraglich nicht fixiert. Eines Tages untersagte der Eigentümer die Parkgelegenheit auf dem Hof, was die Mieter als Zumutung empfanden, denn die Unterbringung im Keller sei sehr umständlich. Trotzdem gab das Landgericht Berlin dem Vermieter Recht. Wenn es keine feste Zusicherung gebe, sei ein Widerruf der Erlaubnis aus sachlichen Gründen jederzeit möglich. Hier sei es zwar beschwerlich, aber durchaus machbar gewesen, die Räder in den Keller zu schaffen.

Aktenzeichen 67 S 70/11

Kinderwagen anketten

Angesichts teurer Kinderwagen, die in entsprechend luxuriöser Ausführung gerne mal einen vierstelligen Betrag kosten können, liegt das nahe, was Eltern in Berlin machten: Sie ketteten den Wagen im Hausflur an, um einen Diebstahl zu erschweren. Doch das kann verboten werden, wenn es auf Grund der räumlichen Enge zu Problemen mit der Verkehrssicherheit komme. Ein Türflügel ließ sich nicht mehr öffnen, Besucher konnten sich nicht mehr am Treppengeländer festhalten. Das Landgericht Berlin untersagte den Mietern deswegen auf Antrag der Eigentümer das Anketten.

Aktenzeichen 63 S 487/08

Stellplatz nur fürs Auto

Wenn eine bestimmte Fläche in einer Tiefgarage als Stellplatz deklariert ist, dann ist diese tatsächlich nur für Kraftfahrzeuge gedacht. Wer darauf einen Fahrradständer installiert, um seine E-Bikes abstellen zu können, der muss mit Schwierigkeiten rechnen. Im konkreten Fall hatte eine Mehrheit in der WEG dem Fahrradständer zugestimmt, aber es gab auch Proteste dagegen. Das Landgericht Hamburg gab der Klage des unterlegenen Eigentümers statt. Es liege hier eine Zweckbestimmung in der Teilungserklärung vor, die nicht durch einen einfachen Mehrheitsbeschluss auszuhebeln sei.

Aktenzeichen 318 S 167/14

Dr. Ivonn Kappel

Führung / Kommunikation

Vom IQ zum WeQ – Change-Expertin Elke Wolff nimmt uns mit in die neue Arbeitskultur – mehr Transparenz, Hoheitswissen adé

Kollaboration statt Individualismus – das ist der neue Megatrend im digitalisierten, vernetzten Zeitalter. Elke Wolff, Change-Expertin bei Aareon, spricht über die neue moderne Arbeitskultur und darüber, was der WeQ dem IQ voraushat.

Für Elke Wolff muss die Gemeinschaft als wichtige Ressource erkannt und wertgeschätzt werden.
Foto: Aareon

Unternehmen müssen erfolgreich sein, wenn sie im Wettbewerb bestehen wollen. Oftmals geschieht dies im Rahmen einer kompetitiven Arbeitskultur, in der vor allem die individuelle Performance zählt und auch entsprechend belohnt wird. Die Würdigung von Teamergebnissen steht dabei allzu oft lediglich an zweiter Stelle. In der Konsequenz werden Teampotenziale nicht voll umfassend genutzt, worunter die Ergebnisqualität leiden kann.

Die Wir-Intelligenz (WeQ)

Doch im digitalen Zeitalter setzt ein Umdenken ein, insbesondere unterstützt durch neue Technologien. Diese sorgen für mehr Transparenz im Unternehmen über alle Bereiche und vernetzen uns immer stärker miteinander. Dadurch verliert zum Beispiel sogenanntes Hoheitswissen an Bedeutung. Nicht mehr nur die individuelle Leistung, sondern das gemeinschaftliche Ergebnis – die Wir-Intelligenz (WeQ) – ist das, was zählt. Arbeitsweisen, wie die Design-Thinking-Methode zeigen, dass das größte Potenzial erst durch Zusammenarbeit und Nutzerorientierung entsteht. Nur wenn jeder Beteiligte alle seine Ressourcen – also Talente, Wissen und Erfahrungen – einbringt, kann gemeinsam das tatsächlich beste Ergebnis erreicht werden. Und das gilt unabhängig von der Unternehmensgröße oder Branche.

Elke Wolff, Bereichsleiterin Board Office bei Aareon, treibt in dieser Funktion unter anderem Change-Prozesse voran. Dabei werden die Mitarbeiter umfassend in den Transformationsprozess eingebunden und beispielsweise in Workshops und Webinaren zu neuen Entwicklungen begleitet. Gleichzeitig bieten diese Formate eine Plattform für den konstruktiven Austausch.

Umdenken in den Köpfen

Doch WeQ ist mehr als nur die digitale Vernetzung oder neue Arbeitsmethoden. Es geht um eine neue Unternehmenskultur sowie ein Umdenken in den Köpfen – und das über alle Unternehmensebenen hinweg. Management und Führungskräfte sind hier in ihrer Vorbildfunktion gefragt. Aber auch aufbau- und ablauforganisatorische Strukturen und Prozesse müssen im Hinblick auf die neuen Anforderungen reflektiert und wo sinnvoll angepasst werden – und dies mit dem Ziel, Kollaboration im Unternehmen und auch über das Unternehmen hinweg zu vereinfachen, um erfolgreicher zu werden. Denn Kreativität, Inspiration und neue Ideen können sich im Miteinander besser entfalten. Hier gilt es, Rückendeckung zu geben und unkonventionelle Ideen zuzulassen – dazu gehört auch eine Fehlerkultur. Denn nur so entstehen Kreativität und schließlich Innovationen.

Es ist wichtig, den WeQ als Grundmuster und neues Denken zu begreifen. Der WeQ profitiert davon, dass sich die Stärken und Talente Einzelner gemeinschaftlich besser entfalten können. Die Gemeinschaft muss als wichtige Ressource erkannt werden. Zeit also, miteinander mehr zu schaffen.

Elke Wolff

In diesem Kontext hält auch der WeQ Einzug bei Aareon:

Gruppenweit im Unternehmen: Hierzu wurden die Organisationsstrukturen entsprechend angepasst, und es werden neue Technologien sowie digitale Kommunikationsmöglichkeiten genutzt. Beispielsweise wird 2019 ein digitales Kollaborationstool eingeführt. Vernetzt innerhalb der Branche mit Kunden, Verbänden und Mitbewerbern wie beispielsweise PropTechs. Und zunehmend auch über die Branche hinweg im Hinblick auf neue Potenziale, die die Digitalisierung bietet.

Führung / Kommunikation

Bundesgerichtshof: Mieter hat bei der Abrechnung der Heizkosten Anspruch auf Änderung eines falschen Verteilungsschlüssels

Der BGH hat mit Urteil vom 16. Januar 2019 (Az. VIII ZR 113/17) entschieden, dass der Mieter bei der Abrechnung der Heizkosten Anspruch auf Änderung eines falschen Verteilungsschlüssels hat. Unter den Voraussetzungen des § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV kann der Mieter einer Wohnung verlangen, dass die anteilig auf ihn entfallenden Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage zu 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer verteilt werden. Der Mieter ist nicht darauf beschränkt, stattdessen von dem Kürzungsrecht des § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV Gebrauch zu machen.

Dr. Peter Hitpaß, Referent Wohnungswirtschaft, Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Landesgeschäftsstelle Schwerin.
Foto: VNW Berthold Fabricius, Hamburg

Geklagt hat ein Mieter, dem sein Vermieter die Heizkosten je zur Hälfte nach Wohnfläche und nach gemessenem Verbrauch abrechnet. Der Mieter ist der Auffassung, dass sich laut Heizkostenverordnung in seinem Fall 70 Prozent der Kosten am Verbrauch bemessen müssten.

Das LG Frankfurt als Vorinstanz war der Ansicht gewesen, dass offen bleiben könne, ob dafür die Voraussetzungen vorliegen. Das Gericht verwies auf das Kürzungsrecht: Demnach kann der Mieter seinen Kostenanteil um 15 Prozent kürzen, wenn der Vermieter nicht nach Verbrauch abrechnet. Dies gelte auch bei falschen Abrechnungen.

Das sah der BGH anders: der Mieter hat Anspruch auf Änderung eines falschen Verteilungsschlüssels. Die Verordnung verpflichte keinen Mieter, auf weitere fehlerhafte Abrechnungen zu warten, um dann gegebenenfalls seinen Anteil zu kürzen, hieß es. Der BGH hat den Fall an das LG Frankfurt zurückverwiesen. Es muss jetzt klären, ob das Haus die speziellen Voraussetzungen für den 70-Prozent-Schlüssel erfüllt. Ist das nicht der Fall, hat der Vermieter beim Abrechnen größere Freiheiten: Er kann zwischen 50 und 70 Prozent der Kosten nach Verbrauch bemessen.

Dr. Peter Hitpaß

Führung / Kommunikation

Wohngebäudeversicherung: Neue Faktoren und Indizes ab 2019

Wie jedes Jahr gelten ab dem 1. Januar eines Jahres neue Faktoren und Indizes für die Wohngebäudeversicherung. Die AVW Unternehmensgruppe, Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft, stellt die neuen Zahlen vor. Sie gelten für Beitragsrechnungen mit Fälligkeiten ab dem 01.01.2019.

Wohngebäudeversicherung: Neue Faktoren und Indizes 2019

AVW Unternehmensgruppe
Versicherungsmakler

	2017	2018	2019
Anpassungsfaktor (ab VGB 2000)	17,39	17,87	18,55
Gleitender Neuwertfaktor (SGIN 88/ 93, VGB 88 und tlw. ab 2008)	17,6	18,1	18,8
Baupreisindex 1914	1.358,3 (Mai 2016)	1.396,7 (Mai 2017)	1.454,3 (Mai 2018)

Stand 2018

Anpassungsfaktor (ab VGB 2000):
18,55

Gleitender Neuwertfaktor (SGIN 88/93, VGB 88 und tlw. ab 2008):
18,8

Baupreisindex 1914:
1.454,3 (Mai 2018)

Was bedeuten die Faktoren und Indizes?

Der Baupreisindex 1914
Wie viel teurer wäre ein Neubau heute verglichen mit einem Neubau im Jahr 1914? Das berechnet der sogenannte Baupreisindex - und schafft damit eine einheitliche Basis zur Ermittlung Ihrer Versicherungssumme. Die Versicherungssumme wird nach dem ortsüblichen Neubauwert ermittelt - der in den Preisen des Jahres 1914 ausgedrückt wird. Dieses Jahr war das letzte, in dem die Baupreise stabil und somit aussagekräftig waren. Mit Hilfe dieses fiktiven Gebäudeversicherungswertes 1914 hat man eine einheitliche Basis zur Berechnung des Gebäudeneuwertes und damit auch des Beitrages geschaffen. Ohne diese Anpassung besteht die Gefahr, im Schadenfall unterversichert zu sein.

Faktoren

Der Anpassungsfaktor und der gleitende Neuwertfaktor werden in Abhängigkeit der zugrunde-liegenden Bedingungen zur Berechnung des Versicherungsbeitrages herangezogen.

Wie wird der Beitrag berechnet?
Grundlagen der Berechnung des Beitrages sind die Versicherungssumme „Wert 1914“, der vereinbarte Beitragssatz und der Anpassungsfaktor. Der jeweils zu zahlende Jahresbeitrag wird zu Versicherungsverträgen nach dem Versicherungssummen-Modell berechnet, indem der vereinbarte Grundbetrag 1914 mit dem jeweils gültigen Anpassungsfaktor multipliziert wird. Der vereinbarte Grundbetrag 1914 ergibt sich aus der Versicherungssumme „Wert 1914“ multipliziert mit dem Beitragssatz.

Zu Verträgen nach dem sogenannten Wohneinheiten-Modell erfolgt eine jährliche Anpassung der Beiträge analog der Steigerung des gleitenden Neuwertfaktors / Anpassungsfaktors.

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

Führung / Kommunikation

RICS: Neue Anti-Korruptionsrichtlinie für die Immobilienbranche

Besonders in jüngster Zeit wurde deutlich, dass die Immobilienwirtschaft global zur Geldwäsche, Terrorfinanzierung oder zur Bestechung missbraucht wird, unabhängig von einzelnen Regionen. Es ist kein Problem der Immobilienwirtschaft selbst, sondern die Transaktionen sind gefährdet, benutzt zu werden. Die Anlageform Immobilie ist wegen ihrer größeren Transaktionsvolumina per se anfällig für Geldwäsche. Auch in Deutschland ist das Thema relevant, denn sowohl das BKA als auch das Bundesfinanzministerium halten den Immobilienmarkt als ganz besonders für Geldwäsche geeignet.

Nach einer umfangreichen Konsultation veröffentlicht die RICS deshalb neue weltweit gültige Verhaltensrichtlinien. Damit sollen die Risiken besser identifizieret und gemanagt werden und so die Branche bei der Bekämpfung dieser Probleme unterstützt werden. Die RICS-Verhaltensrichtlinie wurde in Zusammenarbeit mit Branchenakteuren und Vertretern aus der Politik erarbeitet und gilt ab 1. September 2019.

Risiken minimieren

Die Anforderungen gehen über die Anforderungen des Geldwäschegesetzes in Deutschland hinaus, denn wenn diese Risiken nicht identifiziert und angemessen bekämpft werden, drohen direkte Auswirkungen auf das Tagesgeschäft, Unternehmen und Verbraucher sowie ein Vertrauensschaden für die gesamte Branche. Eine Selbstregulierung kommt damit einer etwaigen weiteren Regulierung des Gesetzgebers zuvor.

Sabine Georgi, Leiterin des Bereichs Business Development & Politikberatung bei der RICS Deutschland: „Die RICS-Verhaltensrichtlinie verpflichtet RICS-Mitglieder und -regulierte Unternehmen zur Minimierung ihrer Geldwäsche-, Bestechungs- und Korruptionsrisiken, u.a. durch eine wirksame Prävention im Rahmen ihres Tagesgeschäfts. Die Richtlinie ist als Branchenstandard konzipiert, bietet eindeutige Anleitungen zur Risikominimierung und legt einen Standard für ethisches und professionelles Verhalten fest. Immobilienexperten und -unternehmen können anhand dieser klaren und einheitlichen Grundsätze Fehlverhalten feststellen. Dadurch wollen wir gleichsam Unternehmen und die Immobilienexperten schützen."

Im Rahmen einer umfassenden weltweiten Befragung wurden Branchenexperten und Stakeholder wie Transparency International und Financial Action Task Force (FATF) aufgefordert, Maßnahmen zur Minimierung der Risiken in Verbindung mit Bestechung, Korruption, Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zu entwickeln. Im Vorwort der RICS-Verhaltensrichtlinie weist Transparency International auf strukturelle Schwächen in der aktuellen Anti-Geldwäsche-Gesetzgebung und mangelnde Kontroll- und Aufsichtsmittel in vielen Ländern hin. Proaktive Maßnahmen innerhalb der Immobilienimmobilienwirtschaft wie die neue RICS-Verhaltensrichtlinie stellen daher einen begrüßenswerten Schritt in die richtige Richtung dar.

Durch die Globalisierung und den internationalen Geldfluss ist aber auch der Gesetzgeber vor eine neue Situation gestellt worden. Erst kürzlich ist eine Novelle der europäischen Geldwäscherichtlinie umgesetzt worden und sorgte so dafür, dass Immobilienmakler als Beteiligte hier genau prüfen müssen, woher Gelder stammen. Das führt zu sehr großen Aufwendungen, die alle Marktteilnehmer vor große Probleme stellen, insbesondere wenn das Kapital aus dem Ausland stammt. Hier wurden also bereits Weichen gestellt. „Dennoch gilt es in diesem Bereich eher passgenaue Lösungen zu finden. Zudem wird Verdachtsanzeigen nicht zeitnah nachgegangen, weil in den Behörden das notwendige Personal fehlt. Deshalb sollte auch akzeptiert werden, dass die Branche selbst ab einem bestimmten Punkt an Grenzen stößt, besonders bei der Prüfung, ob Umgehungen von Sanktionsauflagen oder auch Terrorfinanzierungen vorliegen könnten. Neben der Selbstregulierung muss aber auch der Staat selbst aktiver werden und geeignete Maßnehmen prüfen u.a. auch wie das Transparenzregister verbessert werden kann", so Georgi abschließend.

Vorschau:
15. RICS-Focus (Berlin, Ellington Hotel) – 11. April, 9.30-18 Uhr
https://www.rics.org/de/events/conferences-seminars/rics-focus-20192/

Die vorgeschlagene Richtlinie definiert diese Begriffe wie folgt:

Bestechung: Das Anbieten, in Aussicht stellen, Fordern oder Entgegennehmen von begünstigenden Zuwendungen als Anreiz für illegale, unethische Handlungen oder Veruntreuung.

Korruption: Der Missbrauch von öffentlichen Ämtern und Befugnissen für private Vorteile; oder Missbrauch privater Befugnisse im Zusammenhang mit Geschäftspraktiken und deren Durchführung.

Geldwäsche: Das Verschleiern von Geldern, die illegal erwirtschaftet wurden. Dies umfasst das Verstecken, Übertragen bzw. die Rückführung von illegalen Geldern oder anderen Geldmitteln durch eine oder mehrere Transaktionen.

Terrorismusfinanzierung: Methoden zur Bereitstellung von Finanzmitteln an Terroristen und Terrorgruppierungen zum Zweck der Durchführung illegaler Aktivitäten.

Red.

Über die RICS:

Die RICS wurde 1868 in Großbritannien gegründet und erhielt 1881 die königliche Charter. Heute ist sie eine weltweit tätige Berufsorganisation, die 125.000 Immobilienexperten rund um den Globus repräsentiert. Die RICS steht für die professionelle Berufsausübung in sämtlichen Bereichen der Immobilienwirtschaft, über alle Nutzungsarten hinweg. Sie regelt und fördert den Berufsstand auf der Grundlage hoher fachlicher Standards und einer strengen Berufsethik. Die RICS in Deutschland, 1994 in Frankfurt am Main gegründet, nimmt eine führende Position in Kontinentaleuropa ein. Viele herausragende, engagierte Persönlichkeiten der hiesigen Immobilienwirtschaft zählen zu ihren rund 1.800 Mitgliedern. Mit einer Strategie, die die Stärken einer international renommierten Organisation in Einklang mit lokalen Markterfordernissen bringt, bildet der deutsche Nationalverband die Speerspitze des dynamischen Wachstums in der Region. www.rics.org

Wohnungswirtschaft heute.
Fakten und Lösungen für Profis

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

Führung / Kommunikation

Deutsche Wohnen unterstützt Füchse Berlin mit Zusatztribüne für Heimspiel gegen THW Kiel

Am 18. April werden die Füchse Berlin ihr Bundesligaheimspiel gegen den THW Kiel bestreiten. Das als Saisonhighlight geltende Spiel können dank der Deutsche Wohnen nun noch mehr Fans genießen: das Berliner Immobilienunternehmen finanziert den Aufbau einer Zusatztribüne mit 1.000 zusätzlichen Plätzen. Der Erlös der Zusatztickets wird der Nachwuchsarbeit der Füchse zugute kommen.

Der Fuchsbau, die Max-Schmeling-Halle Berlin, hier werden Dank der Deutschen Wohnen 1000 Fans mehr das Spitzenspiel gegen Berliner Füchse gegen THW Kiel sehen. Foto: Max-Schmelling-Halle

Die Deutsche Wohnen ist seit Sommer 2016 exklusiver Platin Partner des Handballvereins Füchse Berlin. Als offizieller Haupt- und Trikotsponsor legt das Berliner Immobilienunternehmen den Fokus der langfristig angelegten Partnerschaft unter anderem auf die starke und nachhaltige Nachwuchsarbeit des erfolgreichen Handballsportvereins. Zum Beispiel mit der Einführung eines innovativen Zehnkamerasystems, das Nachwuchsspielern bei der Analyse ihres Trainings hilft. Zusätzlich wurde der Aufenthaltsraum der Jungfüchse dank Unterstützung der Deutsche Wohnen zur modernen Lounge mit Küche.

Gemeinsam mit den Füchsen hat sich die Deutsche Wohnen nun dazu entschlossen, alle Einnahmen durch die Zusatztribüne in die Ausbildung weiterer Nachwuchstalente zu investieren. „Es ist schön zu sehen, dass die Deutsche Wohnen ein strategischer Partner ist, der die Ausbildung des besten Handballnachwuchses in Deutschland unterstützt“, so Füchse-Geschäftsführer Bob Hanning. Auch Holger Rentel, Director der Deutsche Wohnen, freut sich über den Ausbau der Partnerschaft: „Die Zusatztribüne bietet 1.000 jubelnden Fans mehr die Möglichkeit, bei diesem Topspiel dabei zu sein. Und gleichzeitig setzen wir auf die Entwicklung weiterer Bundesligaspieler aus der Füchse-Jugend, indem mit dem Ticketerlös in den Nachwuchs investiert wird.“

Mira Schnittger

Deutsche Wohnen

Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland und Europa, deren operativer Fokus auf der Bewirtschaftung und Entwicklung ihres Portfolios, mit dem Schwerpunkt auf Wohnimmobilien, liegt. Der Bestand umfasste zum 30. September 2018 rund 165.700 Einheiten, davon 163.100 Wohneinheiten und 2.600 Gewerbeeinheiten. Die Deutsche Wohnen ist Eigentümerin von Wohnungen in vier Siedlungen der Berliner Moderne, welche im Juli 2008 zum UNESCO-Welterbe erklärt wurden: der Weißen Stadt, der Hufeisensiedlung Britz, der Wohnstadt Carl Legien sowie der Ringsiedlung Siemensstadt.

Füchse Berlin

Die Füchse Berlin spielen seit 2007 wieder in der DKB Handball-Bundesliga und haben sich mittlerweile in der stärksten Liga der Welt etabliert. Nachdem die Berliner Handballer 2012 das Final4 der Champions League erreichten, gewannen sie 2014 mit dem DHB-Pokal den ersten Titel der Vereinsgeschichte. Nur ein Jahr später folgten der Europapokal und der Gewinn der Vereins-Weltmeisterschaft. Eine der wichtigsten Säulen des Vereins ist die erfolgreiche Nachwuchsförderung. Die Jungfüchse haben zahlreiche Deutsche Jugend-Meisterschaften gewonnen, außerdem wurden bereits 25 Spieler für die erste und zweite Liga ausgebildet.

wohnenplus Akademie

Im Dienste der Wohnungswirtschaft

Die Wohnen Plus Akademie wurde 1990 von Robert Koch gegründet mit dem Ziel, die gemeinnützigen Bauvereinigungen durch praxisnahe Aus- und Weiterbildung zu unterstützen. Rasch konnten anerkannte ExpertInnen aus der Branche als Vortragende für Aus- und Weiterbildungsaktivitäten und andere Formate gewonnen werden. Vieles hat sich seither verändert: Die Wohnen Plus Akademie präsentiert sich heute als eigenständige GmbH mit einem großen Netzwerk von ExpertInnen, TrainerInnen, KooperationspartnerInnen und FörderInnen. Die Zusammenarbeit mit Universitäten und neue Themen bereichern das Angebot. Gleich geblieben ist das Verständnis für unsere Aufgaben: sich mit den aktuellen Fragen der Branche auseinanderzusetzen und praxistaugliche Antworten darauf zu geben.

Personen

Mitarbeiterzahl: Vonovia überschreitet 10.000er-Marke – Weiteres Wachstum geplant – aktuell über 500 Stellenangebote

Vonovia hat einen wichtigen Meilenstein beim Personalaufbau erreicht: Zum Jahreswechsel hat das Unternehmen mit Melanie Lenzing die 10.000 Mitarbeiterin eingestellt. Damit hat sich die Mitarbeiterzahl bei Vonovia in den vergangenen fünf Jahren nahezu verdreifacht.

CEO Rolf Buch begrüßt Jubiläumsmitarbeiterin Melanie Lenzing. Foto: Vonovia

Melanie Lenzing arbeitet in Dortmund bei der unternehmenseigenen Handwerkerorganisation von Vonovia als Disponentin. Der Vorstandsvorsitzende Rolf Buch begrüßte die neue Mitarbeiterin persönlich.

„Vonovia ist in den vergangenen Jahren stark gewachsen, somit ist der Bedarf an Mitarbeitern in allen Bereichen gestiegen. Aber vor allem möchten wir unseren Mietern einen immer schnelleren und qualifizierteren Service anbieten. Hierfür brauchen wir gut ausgebildetes Personal, zum Beispiel in technischen Berufen sowie im Kundenservice“, erläuterte Rolf Buch.

Melanie Lenzing wurde durch ihren Mann auf Vonovia aufmerksam. Er arbeitet bereits seit 2016 beim Technischen Service von Vonovia. Gemeinsam mit ihrem Sohn wohnen sie in Castrop-Rauxel. „Auf betrieblichen Veranstaltungen habe ich über meinen Mann erste Eindrücke sammeln können: Besonders das familiäre Miteinander hat mir gefallen. Ich suche eine fachliche Herausforderung, an der ich mich weiterentwickeln kann. Gleichzeitig sind mit Teamgeist und eine Wohlfühlatmosphäre für meine berufliche Zufriedenheit sehr wichtig“, sagt Melanie Lenzing.

„Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie hat für uns hohe Priorität. Bei der Arbeitszeitgestaltung versuchen wir gemeinsam mit Mitarbeiter und Führungskraft ein ausgeglichenes Verhältnis zu finden, das für beide Seiten trägt“, erklärt Sabine Gleiß, Leiterin Personalmanagement bei Vonovia. „Gleichzeitig wollen wir unsere Mitarbeiter kontinuierlich fördern. Hierfür gibt es interne und externe Schulungssysteme, die wir weiter ausbauen. Die Mitarbeiter sollen mit Ehrgeiz, aber vor allem auch mit Spaß bei der Sache sein. Hierfür ist ein gutes Betriebsklima wichtig, das nicht zuletzt mit unserem Leitbild einhergeht.“

Lesen Sie auch den aktuellen Vonovia-Geschäftsbericht 2018 - VERSTEHEN und ANPACKEN als PDF, KLIVKEN Sie HIER

„Auch in den kommenden Jahren werden wir personell weiter wachsen“, kündigte Buch an. „Sowohl im Technischen Service als auch im Bereich Wohnumfeld ist ein signifikanter Personalaufbau geplant,“ ergänzt Buch. Aktuell sind über 500 Stellen in verschiedenen Bereichen ausgeschrieben.

Jana Kaminski

Mehr Informationen zu den Angeboten und Berufsbildern bei Vonovia gibt es unter www.karriere.vonovia.de.

Veranstaltungen

Schimmel und Gesundheit, Prävention, Sanierung – 29. und 30. März – Internationale Fachtagung in Würzburg

Während derzeit vehement in Politik und Medien über die Gefahr durch Feinstaub und Stickoxide diskutiert wird, ist die gesundheitliche Relevanz von Schimmel in Innenräumen noch immer ein vernachlässigtes und weitgehend unterschätztes Thema. Nicht so beim 9. Würzburger Schimmelpilz-Forum. Am 29. und 30. März 2019 stehen im Fokus der internationalen Fachtagung die Gesundheitsgefährdung durch Schimmelpilz-Belastungen, Rechtsprechung und Versicherung bei schimmelverursachten Baumängeln sowie die Vermeidung und Sanierung von Schimmelschäden.

Foto: peridomus

Gesundheitsgefahr durch Schimmel

Mycotoxine (Schimmelpilzgifte) und deren gesundheitliche Risiken stehen im Mittelpunkt des Vortrags von Prof. Dr. med. vet. Dr. habil. Manfred Gareis. Von erheblicher Gesundheitsgefährdung durch gleich zwei „Speerspitzen“ spricht der klinische Umweltmediziner Dr. med. Peter Ohnsorge aus Würzburg. Seine Untersuchungen und Erfahrungen belegen, dass Schimmelpilz-Belastungen sowohl immunologische als auch toxikologische Auswirkungen auf den menschlichen Organismus haben.

Rechtsprechung und Versicherung

Ist ein Schimmelschaden erkannt, stellt sich schnell die Frage nach der Haftung, denn wann ist ein Versicherer eigentlich leistungspflichtig? Dies erklärt Jurist Wolf-Rüdiger Senk anhand eines Leitungswasser-Folgeschadens mit Schimmelbildung aufgrund unzureichender Schadensanierung. Wie die Versicherungswirtschaft mit diesen neu erkannten Risiken umgeht, weiß Univ.-Prof. Dr. phil. Dr. h.c. Dr. habil. rer. oec. Wolfgang Rohrbach. Wie es in der Rechtsprechung bei Schimmel in der Nutzung aussieht, darüber informiert Mag. soc. oec. Mag. iur. Dr. iur. Alfred Popper, Richter für Mietrecht in Wien. Einen Paradigmen-

wechsel fordert Dr. rer. nat. Gerhard Führer. Bei stetig steigenden Schadensfällen und Schadenssummen hat für ihn Prävention höchste Priorität. Er plädiert dafür, dass die Methoden der Prävention beispielsweise in die Hochschulausbildung und in die Fortbildung der Bauschaffenden integriert werden.

Prävention und Sanierung

Der zweite Veranstaltungstag steht daher ganz im Zeichen von Präventionsmethoden und Sanierungsmaßnahmen. Doch wie können Feuchtigkeits- bzw. Wasserschäden und deren Schimmelfolgen vermindert werden? Aus Sicht der Wohnungswirtschaft schildert dies Arch. Dipl.-Ing. Siegfried Rehberg. Dennis Korth, CEO der Hum-ID GmbH in Berlin stellt passive Feuchtesensoren in Flachdächern zur wirtschaftlichen Schadensminimierung vor. Über Feuchtesensoren im Fußboden zur Erkennung und Minimierung von Feuchteschäden geht es im Vortrag von Julius Führer, MA, Bayern Facility Management GmbH, München. Dr. techn. Ralf Gebauer von Gebauer Ingenieure in Weilheim informiert über seine Erfahrungen mit Trocknungsbemühungen und Wirrlagen unter schwimmend eingebauten Estrichen bei Wasserschäden. Außerdem werden baupraktische Erfahrungen bei der Umsetzung von Präventivmaßnahmen bei großflächiger Sanierung vorgestellt und über die Planung und Realisierung von Präventiv- und Folge-Maßnahmen in der Sanierungspraxis berichtet.

Das 9. Würzburger Schimmelpilz-Forum findet am Freitag, dem 29. und Samstag, dem 30. März 2019 im Gesandtenbau des Weltkulturerbes Residenz Würzburg statt. Das Zwei-Tagesticket kostet 349 Euro (zzgl. USt.) und ist noch bis 28. Februar 2019 zum ermäßigten Frühbucherpreis von 299 Euro (zzgl. USt.) erhältlich. Imbiss, Getränke und Mittagessen sind in der Ticketgebühr enthalten. Die traditionelle Abendveranstaltung „Schimmel live“ ist am Abend des ersten Veranstaltungstages. Die Teilnahme kostet 49 Euro (zzgl. USt.) und wird gesondert in Rechnung gestellt.

Das komplette Tagungsprogramm mit allen Vortragsthemen und Referenten finden Sie hier zum Download: https://schimmelpilz-forum.de/wp-content/uploads/2019/02/Wuerzburger_Schimmelpilz-Forum_2019_Tagungsprogramm.pdf

Zur Anmeldung geht es hier: https://schimmelpilz-forum.de/anmeldung/

Das 9. Würzburger Schimmelpilz Forum wird in Kooperation mit der Donau-Universität Krems, Hochschule Mainz und peridomus in Würzburg statt. Die Abwicklung der Anmeldungen erfolgt durch peridomus. Es wurde Antrag auf Anerkennung von Weiterbildungspunkte bei der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen gestellt.

Red.