AVW

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 127 | April 2019

Editorial 3

Gebäude / Umfeld 5

Marketing 8

Energie / Umwelt 11

Führung/ Kommunikation 21

Soziales 40

Personalien 42

Veranstaltungen 47

CO2-Bepreisung müsse Lenkungswirkung haben und sozial verträglich sein, fordert BEE-Chefin Simone Peter

„Die CO2-Bepreisung ist ein effektives Instrument zur Reduktion von CO2-Emissionen“, sagt Dr. Simone Peter, Präsidentin des Bundesverbands Erneuerbare Energie (BEE). Die CO2-Bepreisung richte die Besteuerung auf Klimaschutz und entsprechende technische Lösungen aus. „Die CO2-Bepreisung ... Seite 11

Kommunen und Wohnungsunternehmen als finale Akteure der Wohnungspolitik – der regionale Pestel-Wohnmonitor hilft bei Entscheidungen

Die Städte und Gemeinden Deutschlands mit den regional agierenden örtlichen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, sind die die Wohnungsversorgung im Rahmen der Daseinsvorsorge sichern müssen. Das zentrale kommunale Instrument ist die ... Seite 5

Der Hamburger Senat erhöht die Grundsteuer B nicht! VNW-Chef Andreas Breitner erklärt, was dies für die Mieten bedeutet

Der Hamburger Senat hat beschlossen, die Hebesätze für die Grundsteuer und für die Gewerbesteuer für das laufende Jahr nicht zu erhöhen. Für die Grundsteuer A (Land- und Fortwirtschaft) bleibt der Hebesatz bei 225 Prozent, bei der Grundsteuer B bei unveränderten 540 Prozent. Die Hebesätze für Grundstücke waren zuletzt 2004 und 2005 angepasst worden. ... Seite 32

Sonstige Themen: Die Mieter-App der Hilfswerk-Siedlung GmbH hat auch eine digitale Spendenfunktion | LEG baut Services für Best-Ager und Senioren aus - Vitalität rund ums eigene Zuhause - Rollatorengaragen und Ladeboxen

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 Leserinnen, liebe Leser, Berlin ist hier, und überall!

Gebäude / Umfeld
5 Kommunen und Wohnungsunternehmen als finale Akteure der Wohnungspolitik - Der regionale Pestel-Wohnmonitor hilft bei Entscheidungen

Marketing
8 „CocoonLiving“: Wie gekonntes Marketing den Neubau und die LebensRäume Hoyerswerda beflügelt

Energie / Umwelt
11 CO2-Bepreisung müsse Lenkungswirkung haben und sozial verträglich sein, fordert BEE-Chefin Simone Peter

Führung / Kommunikation
13 Risikomanagement der deutschen Wohnungswirtschaft - Sobald die Zinsen steigen, werden die Vorteile zu Nachteilen - Dr. Horst Marschner

16 Enteignungsdebatte in Berlin – Kommentar von DV-Präsident Michael Groschek: Mit 36 Milliarden Euro könnten allein 300.000 Wohnungen zu 6,50 Euro gefördert werden

23 „Bündnis für Wohnen“ in Rostock: Pro Jahr sollen 1200 Wohnungen gebaut werden

25 Immer mehr Eigenverantwortung – und was wird aus den Führungskräften? Eine Kolumne von Dr. Manfred Alflen

27 Die Mieter-App der Hilfswerk-Siedlung GmbH hat auch eine digitale Spendenfunktion

29 Vier Urteile rund ums Wohnen

32 Der Hamburger Senat erhöht die Grundsteuer B nicht! VNW-Chef Andreas Breitner erklärt, was dies für die Mieten bedeutet

34 Beitragseinnahmen 2018 - Wohngebäudeversicherung in der Verlustzone

37 Mikro-Apartments: Investment mit Fragezeichen

Sozialmanagement
40 LEG baut Services für Best-Ager und Senioren aus - Vitalität rund ums eigene Zuhause - Rollatorengaragen und Ladeboxen

Personalien
42 Mitarbeiter aufbauen statt einstellen – Nachwuchsförderung gegen Fachkräftemangel: Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG investiert in die Jugend

44 Making buildings green and smart –Techem stellt weitere Weichen für die Zukunft: Ressourcenschutz, Wohngesundheit und Prozesseffizienz

46 vdw Niedersachsen Bremen - Neue Verbandsdirektorin - Dr. Susanne Schmitt wird Nachfolgerin von Heiner Pott

Veranstaltungen
47 Aareon Kongress 2019 – Next Level: Evolution – Der größte Branchentreff der Immobilienwirtschaft – 5. bis 7. Juni in Garmisch-Partenkirchen

Editorial

Liebe Leserinnen, liebe Leser, Berlin ist hier, und überall!

20.000 MAL und mehr ein „JA“ für das Volksbegehren.
20.000 MAL und mehr ein „JA“ in nur wenigen Stunden.
20.000 MAL und mehr ein Aufschrei der Bürger gegen eine verfehlte Wohnungspolitik.
20.000 MAL und mehr ein Schlag ins Gesicht aller Berliner Parteien.
20.000 MAL und mehr ein Weckruf an Bundesbauminister Seehofer, sich endlich ums bezahlbare Bauen zu kümmern.
20.000 MAL und mehr ein Weckruf an die Bundesbauministerkonferenz, endlich Taten und Entscheidungen statt Ankündigungen zu vermelden.
Wir brauchen endlich eine klare bundeseinheitliche Weichenstellung zum Bau von Sozialwohnungen im gesamten Bundesgebiet, nach dem Motto: Bezahlbares Bauen schafft auch bezahlbares Wohnen.
Berlin ist hier, und überall!

Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute
Gerd Warda

Wir brauchen endlich ein anderes Verständnis von Sicherheit.

In den letzten Jahren hat Politik, auch in Person des Bundesbauministers, die Sicherheit ganz oben auf die Agenda gesetzt. Das war absolut richtig!

Allerdings, welche Sicherheit stand oben? Die Grenzsicherheit an wenigen bayerischen Übergängen nach Österreich. Monatelang war auch der Minister persönlich damit beschäftigt, schließlich auch vor Ort. Damals war Wahlkampf in Bayer. Grenzsicherheit für Parteisicherheit. Die Quittung kam am Wahltag. Denn auch damals waren hunderttausende Bayern für bezahlbares Wohnen auf der Straße.

Grenzsicherheit gepaart mit Parteisicherheit ist nicht die Sicherheit, die der Bürger mit seinem Berliner Weckruf meint. Er meint Wohnsicherheit! In Bayern hatten die Bürger schon an der Wahlurne entscheiden….

Der Berliner Weckruf meint die Daseinsfürsorge des Staates seinen Bürgern gegenüber. Daseinsfürsorge steht für gutes und sicheres Wohnen für Millionen Menschen von Garmisch bis Flensburg, vom Saarbrücken bis Cottbus.

Gutes und sicheres Wohnen erreicht man nicht mit Enteignung von Unternehmen mit mehr als 3000 Wohnungen, wie zum Beispiel das Unternehmen der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz, Hilfswerk Siedlung GmbH (HWS) mit rund 10.000 Wohnungen). Nachhaltige Wohnungsunternehmen also, die im Rahmen der politischen Vorgaben Wohnungen bauen, bewirtschaften und bezahlbar vermieten. Und darüber hinaus mit Stiftungen und eigenem Sozialmanagement Leistungen erbringen, die eigentlich die Kommunen übernehmen sollten, wie Spielplatzmanagement, Grünpflege und Sozialarbeit in den eigenen Beständen.

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 128** erscheint am **08. Mai 2019**

Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

Wir brauchen endlich ein anderes Verständnis von Daseinsfürsorge des Staates.

Berlin ist hier, und überall! Lesen Sie auch ab Seite 16 Enteignungsdebatte in Berlin –Kommentar von DV-Präsident Michael Groschek Berlin ist hier, und überall! Schon 2002 schrieb die Dipl.-Geogr. Claudia Pfeiff als wissenschaftliche Referentin der Schader-Stiftung (2000 bis 2002) einen lesenswerten Aufsatz. Die Versorgung mit Wohnraum als Aufgabe der Daseinsvorsorge

Hier der Link zur Schader-Stiftung direkt zum Aufsatz:

https://www.schader-stiftung.de/themen/gemeinwohl-und-verantwortung/fokus/oeffentliche-daseins-vorsorge/artikel/die-versorgung-mit-wohnraum-als-aufgabe-der-daseinsvorsorge/

Und was lesen Sie sonst noch?

Für die Stadt Rostock gibt es jetzt ein „Bündnis für Wohnen" mit Partnern aus der Wirtschaft, Politik und Verwaltung. Durch Gesprächen auf Augenhöhe über bezahlbares Bauen wird bezahlbares Wohnen möglich. Ab Seite 23

Was hat die Grundsteuer B mit den Mieten zu tun? VNW-Chef Andreas Breitner erklärt es, ab Seite 32 Steigende Zinsen, was bedeutet dies für die Wohnungswirtschaft? Dr. Horst Marschner hat auf diesem Gebiet geforscht und einen Stresstest für Wohnungsunternehmen entwickelt. Lesen Sie ab Seite 13 das Gespräch, das Kathrin Kottke mit Dr. Horst Marschner führte.

Dies, und einiges mehr finden Sie in der April-Ausgabe von Wohnungswirtschaft heute.
Klicken Sie mal rein

Ihr Gerd Warda

Gebäude / Umfeld

Kommunen und Wohnungsunternehmen als finale Akteure der Wohnungspolitik – Der regionale Pestel-Wohnmonitor hilft bei Entscheidungen

Die Städte und Gemeinden Deutschlands mit den regional agierenden örtlichen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, sind die die Wohnungsversorgung im Rahmen der Daseinsvorsorge sichern müssen. Das zentrale kommunale Instrument ist die Bereitstellung von Wohnbaulandflächen. Mit wachsender Siedlungsdichte nimmt selbstverständlich die Flächenkonkurrenz zu. Baulandpreise jenseits von 1.000 € je Quadratmeter, wie inzwischen in München, Düsseldorf und Stuttgart üblich, lassen den Bau von bezahlbaren Wohnungen nicht zu.

Sollen wir hier Bauland ausweisen, oder die Grünfläche belassen? Eigenheime oder Mietwohnungen? Das fragen sich Lokalpolitiker und auch Wohnungsunternehmer. Entscheidungen brauchen eine sichere Datenbasis.
Foto: Gerd Warda

Wenn der zuständige Bundesminister im Jahr 2007 verkündet „Deutschland ist gebaut“, dann war das nicht gerade eine Aufforderung an die Städte und Gemeinden zur Forcierung einer langfristen Flächenplanung und Flächenbereitstellung. Es war eher der Hinweis auf den möglichen Abbau von Kapazitäten im Planungsbereich, der angesichts knapper Kassen dankend aufgenommen wurde.

Eine erhebliche Ausweitung des Bestandes an Wohnungen im öffentlichen Eigentum – insbesondere in kommunalen oder regionalen Wohnungsgesellschaften - mit der Maßgabe „einmal Sozialwohnung, immer Sozialwohnung“ wäre ein wichtiger Schritt, um den wohnungssuchenden Haushalten mit niedrigen Einkommen wieder eine Wohnperspektive zu geben. Nach den Erfahrungen der vergangenen 20 Jahre wäre eine Privatisierung dieser Wohnungen auszuschließen. Ein zweiter wichtiger Schritt wäre eine deutliche Ausweitung des Kreises der Begünstigten beim Wohngeld. Darüber hinaus würde eine sinnvolle Wohneigentumsförderung bei den Einkommensgruppen ansetzen, die bisher langfristig unterdurchschnittliche Wohneigentumsquoten aufweisen. Diesen Haushalten wäre mit der Sicherheit einer langfristigen Zinsfestschreibung und verminderten Eigenkapitalanforderungen mehr geholfen als mit Zahlung eines festen Geldbetrages. Verknüpft man die Kreditvergabe mit der Einhaltung bestimmter Wohnungsgrößen, so kann man auch bei der Wohneigentumsförderung die Klimaschutzziele berücksichtigen.

Hier per KLICK zur Beispielstudie Pestel-Wohnmonitor-2019 Stadt Hameln

Unterstützung von Bund und Ländern nötig

Ohne die Unterstützung von Bund und Ländern ist aber auch der Handlungsspielraum der Städte und Gemeinden in der Wohnungspolitik begrenzt. Die immer wieder bemühte Wiener Wohnungspolitik kann als vorbildlich bezeichnet werden, hätte bei einer Umsetzung in Deutschland aber den Einsatz öffentlicher Mittel in einer Größenordnung von 15 bis 20 Milliarden € je Jahr zur Voraussetzung. Der inzwischen in Wien erreichte Anteil von Gemeindewohnungen am Wohnungsbestand basiert auf jahrzehntelanger Förderung und ist in Deutschland kurz- und mittelfristig selbst bei einer Bereitstellung der genannten Größenordnung an Fördermitteln nicht zu erreichen. Das Beispiel zeigt aber, dass eine langfristig angelegt Wohnungspolitik zur Zufriedenheit der Bürger ebenso wie zur Attraktivität einer Stadt beiträgt, denn Wien liegt in internationalen Vergleichen immer in den oberen Rängen der Beliebtheit.

Planungen auf kommunaler Ebene brauchen Entscheidungssicherheit

Die Städte und Gemeinden müssen die Kapazitäten von Infrastruktureinrichtungen planen und diese Planungen erfolgen immer unter Unsicherheit. Sie müssen vorausschauend planen, wo Vorhersagen kaum möglich sind. Wie die Vergangenheit immer wieder gezeigt hat, ist die Zukunft vor allem hinsichtlich der Auslandszuwanderung höchst unsicher. Nun ist in den vergangenen Jahren noch der Anstieg der Geburtenhäufigkeit als Unsicherheitsfaktor hinzugekommen. Setzt sich der Anstieg fort? Verharrt die Geburtenhäufigkeit auf dem heutigen Niveau oder sinkt sie wieder ab? Wir wissen es nicht.

Pestel-Wohnmonitor 2019

Die Antworten für Städte, Gemeinden und Wohnungsunternehmen

+ Für welche Zielgruppen sind wir attraktiv
+ Wohin kann sich unsere Stadt, Gemeinde, Wohnungsunternehmen entwickeln
+ Passen unsere Wohn-Produkte zu den wohnungspolitischen Anforderungen
+ Welche Entwicklungsziele sind wünschenswert und realistisch
+ An welchen Stellschrauben müssen wir drehen, um die Ziele zu erreichen

Der Pestel-Wohnmonitor 2019 exklusiv für Ihre Region.

+ Der Pestel-Wohnmonitor basiert auf aktuellen regionalen Daten
+ Experten vor Ort werden befragt
+ Szenarien bis 2035 zeigen mögliche Entwicklungspfade auf
+ Präsentation und Handlungsszenarien vor Gremien Ihrer Wahl, damit Sie transparente Entscheidungshilfen für Ihre Weichenstellungen für die Zukunft haben

Einführungspreis bis 30. April 4.800 Euro zzgl. MwSt. danach 5.800 Euro zzgl. MwSt.

Der Pestel-Wohnmonitor 2019 ist eine Studie des ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e. V. in Kooperation mit der Fachzeitschrift Wohnungswirtschaft-heute

KLICKEN Sie einfach auf die Grafik und weitere Informationen öffnen sich auf der Seite http://www.pestel-wohnmonitor.de/

Planungen im realistischen Rahmen

Hier kann nur versucht werden, über eine sorgfältige Analyse die Chancen und Risiken einer Kommune aufzuzeigen sowie über Modellrechnungen unterschiedliche Entwicklungspfade darzustellen. Die Entwicklungspfade werden selbstverständlich an der Vergangenheitsentwicklung anknüpfen und versuchen, die zu erwartende Bandbreite der möglichen Entwicklungen abzubilden, d.h. einen realistischen Rahmen der Zukunft abzustecken. Dabei kommt dem mittleren Szenario zur Bevölkerungsentwicklung eine besondere Bedeutung zu, weil diesem in der Regel die höchste Eintrittswahrscheinlichkeit zugestanden wird.

Planung durch Aufzeigen alternativer Entwicklungspfade

Es geht also nicht um die Vorhersage der Entwicklung, sondern um das Aufzeigen alternativer Entwicklungspfade. Die Modellrechnungen können eine Grundlage für die Diskussion einer „gewünschten" Entwicklung in der Stadt darstellen, ersetzen können sie diese Diskussion nicht. Auf der Basis der bisherigen Entwicklung und unter Ansatz möglichst realistischer Rahmenbedingen wird ein Spektrum möglicher Entwicklungen in der Stadt aufgezeigt.

Dafür steht der Pestel-Wohnmonitor

Dafür haben wir den Pestel-Wohnmonitor 2019 entwickelt. Das Komplettpaket zur Analyse einschließlich einer Expertenbefragung vor Ort, der Entwicklung von Modellrechnungen und der Präsentation der Ergebnisse vor Ort.

Matthias Günther

Marketing

„CocoonLiving“: Wie gekonntes Marketing den Neubau und die LebensRäume Hoyerswerda beflügelt

Was gerade in Hoyerswerda passiert, zeigt, dass Mut belohnt wird. Die LebensRäume Hoyerswerda (LRH) wagen mit ihrem Neubauprojekt CocoonLiving einen bedeutenden Schritt, um ein ganzes Quartier und auch sich selbst weiterzuentwickeln – und am Ende vielleicht sogar die ganze Stadt. Dafür setzt die Genossenschaft auf einen ungewöhnlichen Namen in Verbindung mit einem zukunftsweisenden Wohnkonzept. Mit Erfolg.

CocoonLiving: Am 10. April ist Grundsteinlegung für das Vorzeigeprojekt der LebensRäume Hoyerswerda. Foto und Grafik: stolp+friends

Hoyerswerda in den 70er und 80er Jahren des vergangenen Jahrhunderts: Die Stadt erlebt durch den Braunkohleabbau ihre neuzeitliche Blüte, die Zahl der Einwohner erreicht 1981 mit gut 71.000 Menschen ihren Höchststand. Zehn Wohnkomplexe in Plattenbauweise mit mehreren zehntausend Wohnungen und bis zu elf Geschossen werden hochgezogen. Dann kam die Wende und mit ihr der Rückgang des Braunkohleabbaus. Mehr als 13.000 Menschen verloren ihre Arbeit „in der Kohle“, Abwanderung und Abriss der Plattenbauten in der Neustadt waren die Folge.

Neubau setzt Signale

Die Stadt Hoyerswerda steht heute immer noch vor der Aufgabe, den Strukturwandel mit seinen Folgen aufzufangen und der Abwanderung etwas entgegenzusetzen. Aktuell leben etwa 33.000 Menschen in der ostdeutschen Stadt, Tendenz fallend.* Allerdings lässt sich innerhalb der Stadt selbst ein Gefälle feststellen: Während in der Neustadt die Einwohnerzahl sinkt und weiterhin Plattenbauten abgerissen werden, wird die Altstadt als Wohnort immer beliebter.

* Bertelsmann Stiftung

Um diesem Gefälle etwas entgegenzusetzen, entschlossen sich die LebensRäume Hoyerswerda ganz bewusst, ihr Wohnprojekt in der Neustadt anzusiedeln. CocoonLiving soll dazu beitragen, das Potenzial des Stadtteils zu entfalten, Signale für dessen Entwicklung zu setzen und ihn damit insgesamt aufzuwerten. Im Idealfall, so die Idee, könnte CocoonLiving Vorbild sein für ähnliche Wohnanlagen in anderen Teilen Hoyerswerdas.

Für internetaffine, ökologisch orientierte junge Familien

CocoonLiving ist eine moderne Familienwohnanlage mit 18 Einheiten, verteilt auf zwei Gebäude mit gut 1.600 Quadratmetern Gesamtwohnfläche. Alle Wohnungen sind barrierearm über Aufzüge zu erreichen. Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über Bewohnergärten, die in den oberen Geschossen über großzügige Dachterrassen. Was CocoonLiving aber vor allem auszeichnet, ist die Umsetzung dreier wichtiger Aspekte, in denen sich die Zukunftsfähigkeit des Projekts manifestiert: ökologische Verantwortung, Förderung der Gemeinschaft in Verbindung mit State-of-the-Art-Technologie. Zu diesem Zweck werden die beiden Häuser mit umweltfreundlicher, nachhaltiger Fernwärme über eine Wärmepumpe versorgt, nachbarschaftliche Aktionen und eine Kooperation mit der AWO sind geplant. Und nicht zuletzt ist die Wohnanlage „smart home ready“, also für die Nutzung von Smart-Home-Technologie vorbereitet. Die LebensRäume sprechen damit die Zielgruppe der internetaffinen und auf Nachhaltigkeit bedachten jungen Familien an. Start des Projekts in der Neustadt war März 2019.

Nur mit dem Einsatz der gesamten Marketing-Klaviatur wird der gewünschte Erfolg erzielt.

Evolution der Neustadt und der Genossenschaft

Der Name „CocoonLiving“ dürfte zunächst etwas gewöhnungsbedürftig sein, passt er auf den ersten Blick nicht so recht zum Solidargedanken einer Wohnungsgenossenschaft – ein Kokon steht schließlich für Rückzug ins Private und Abkapselung von der Außenwelt. Doch betrachtet man es aus einer anderen Perspektive, dann erhält der Name eine ganz besondere, reizvolle Bedeutung: Der Kokon als Entwicklungsstadium einer Raupe zum Schmetterling versinnbildlicht die Metamorphose der benachteiligten Neustadt zu einem attraktiven Wohngebiet. Der Slogan „Evolution des Wohnens“ untereicht die Aussage noch.

Die Evolution lässt sich durchaus auch auf die LebensRäume anwenden, die mit ihrem Neubauprojekt sich selbst als Genossenschaft weiterentwickeln und als moderne, wegweisende Akteurin der Stadtgestaltung positionieren möchte. „CocoonLiving – die Evolution des Wohnens“ ist letztendlich genau das, wofür die Genossenschaft steht: Lebensräume nicht nur zu erhalten, sondern neu zu schaffen.

Frühzeitige Vermarktung als Chance

Mit der Vermarktung ihres Neubaus starteten die LebensRäume frühzeitig mit Unterstützung von stolp+friends. Die Agentur entwickelte den Slogan und auch das Logo mit dem bunten Schmetterling in den Farben der Genossenschaft als Ausdruck der Metamorphose der Neustadt zu einem attraktiven Wohngebiet. Gleichzeitig unterstreicht der Schmetterling die ökologische Ausrichtung der Wohnanlage. Auf der Grundlage des Logos entwarf stolp+friends bereits die Fassadengestaltung und das Baustellenschild, das bei der Grundsteinlegung am 10. April zu sehen sein wird. Weitere Werbemittel wie zum Beispiel ein zielgruppengerechtes Exposé sind geplant.

Frühzeitiges Marketing für ihren Neubau – hier einige mögliche Werbemittel – können die LebensRäume dafür nutzen, ihr Image als fortschrittliches Wohnungsunternehmen auszubauen. Grafiken: stolp+friends

Noch vor dem ersten Spatenstich war die Nachfrage nach dem ungewöhnlichen Wohnprojekt beachtlich. Eine frühzeitige Vermarktung dient zum einen dazu, die Wohnungen bereits in einem frühen Stadium an die Zielgruppe „junge Familien“ zu vergeben, um somit die „Wunschmieter“ und auch mehr Planungssicherheit zu erhalten.

Impuls für ganz Hoyerswerda?

Zum anderen soll CocoonLiving einer breiten Öffentlichkeit als beispielhaftes und zukunftsweisendes Vorbild präsentiert werden: für lebenswertes, modernes Wohnen in der Neustadt Hoyerswerda. Dieses positive Image strahlt auf die Genossenschaft als Ganzes aus: Dank CocoonLiving werden die LebensRäume als wegweisendes Wohnungsunternehmen und fortschrittliche Stadtbildgestalterin wahrgenommen. Und drittens steigert die Genossenschaft durch den ungewöhnlichen Neubau ihre Bekanntheit in der Stadt und der Region. Wer weiß, eines Tages wird der bunte CocoonLiving-Schmetterling vielleicht auch andere Stadteile Hoyerswerdas „beflügeln“ und dort ebenfalls städtebauliche Impulse geben.

Christine Nagel

Christine Nagel ist Konzeptionerin und Texterin bei stolp+friends. Die Marketing-Gesellschaft aus Osnabrück unterstützt Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland unter anderem dabei, digitales Marketing zielgerichtet einzusetzen.

Energie / Umwelt

CO2-Bepreisung müsse Lenkungswirkung haben und sozial verträglich sein, fordert BEE-Chefin Simone Peter

„Die CO2-Bepreisung ist ein effektives Instrument zur Reduktion von CO2-Emissionen“, sagt Dr. Simone Peter, Präsidentin des Bundesverbands Erneuerbare Energie (BEE). Die CO2-Bepreisung richte die Besteuerung auf Klimaschutz und entsprechende technische Lösungen aus. „Die CO2-Bepreisung sollte ein Bestandteil des Maßnahmenpakets des Klimaschutzgesetzes werden und darf nicht als Alternative dazu betrachtet werden“. Die Klimaschutzstrategie müsse verschiedene Instrumente beinhalten, die effektiv über alle Sektoren hinweg die vollständige Dekarbonisierung voranbringen.

Die CO2-Bepreisung sei auch deshalb wichtig, um den Industriestandort neu aufzustellen. Foto: G.Warda

Stromsteuer reduzieren

„Die am Klimaschutz orientierte CO2-Bepreisung ist der richtige Hebel, da sie die tatsächlichen Kosten der konventionellen Stromerzeugung transparent macht, die bislang stillschweigend vergesellschaftet werden.“ Das heutige System aus Abgaben, Steuern und Umlagen führe zu verzerrten Preisen und Marktbedingungen. Es verhindere Klimaschutz und die intelligente Ausrichtung einer modernen Energieversorgung, in der u. a. die Kopplung der Sektoren Strom, Wärme und Mobilität eine viel größere Rolle spielen wird. Die CO2-Bepreisung sei auch deshalb wichtig, um den Industriestandort neu aufzustellen und fit für die Zukunft zu machen. Im Stromsektor senkt ein höherer CO2-Preis zudem die EEG-Umlage. „Es ist wichtig, den Strompreis langfristig zu stabilisieren und zu senken. Daher sollte im Gegenzug zur CO2-Bepreisung die Stromsteuer reduziert werden.“

Die BEE-Präsidentin betont die Notwendigkeit, die CO2-Bepreisung sozial verträglich auszugestalten und dafür Rückerstattungsmodelle zu konzipieren, die den Einsatz Erneuerbarer Technologien und Energiesparen belohnen. Die Schweiz kann hier als Vorbild dienen. Das sorge neben der gewünschten Lenkungswirkung zugunsten sauberer Energieträger auch für Gerechtigkeit sowie für einen fairen Wettbewerb.

Treibhausgasemissionen signifikant senken

Alle Sektoren sind aufgefordert, ihre Treibhausgasemissionen signifikant zu senken. Erneuerbare Energien tragen dazu bereits heute in wesentlichem Umfang bei. Je mehr sie ausgebaut werden, desto höher ist ihre klima- und umweltschützende Wirkung. Allein im vergangenen Jahr haben Erneuerbare rund 184 Millionen Tonnen CO2-Äquivalente eingespart. Damit haben sie zum Rückgang der Treibhausgasemissionen beigetragen, wie es gestern das Umweltbundesamt mitgeteilt hat. Irene Beringer

Bundesverbands Erneuerbare Energie

Als Dachverband der Erneuerbare-Energien-Branche in Deutschland bündelt der BEE die Interessen von 55 Verbänden, Organisationen und Unternehmen mit 30 000 Einzelmitgliedern, darunter mehr als 5 000 Unternehmen. Zu unseren Mitgliedern zählen u. a. der Bundesverband WindEnergie, der Bundesverband Solarwirtschaft, der Fachverband Biogas und der Bundesverband Deutscher Wasserkraftwerke. Wir vertreten auf diese Weise 338 700 Arbeitsplätze und mehr als 3 Millionen Kraftwerksbetreiber. Unser Ziel: 100 Prozent Erneuerbare Energie in den Bereichen Strom, Wärme und Verkehr.

Führung / Kommunikation

Risikomanagement der deutschen Wohnungswirtschaft – Sobald die Zinsen steigen, werden die Vorteile zu Nachteilen – Dr. Horst Marschner

Der deutsche Wohnungsmarkt gilt allgemein als krisensicher. In Wahrheit gebe es allerdings keine Krisensicherheit, betont Dr. Horst Marschner. Vor dem Hintergrund der Finanzkrise im Jahr 2007 und anhaltenden Diskussionen um eine „Blase" der Immobilienpreise in Deutschland untersuchte er in seiner Dissertation an der Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster (WWU) das Risikomanagement der deutschen Wohnungswirtschaft. Er erstmals Stresstests für große deutsche Wohnungsunternehmen entwickelt und Pionierarbeit auf diesem Bereich geleistet. Kathrin Kottke sprach mit Dr. Horst Marschner über mögliche Auswirkungen einer Immobilienkrise für Unternehmen und Privatpersonen.

Dr. Horst Marschner. Foto: Privat

Steigende Immobilienpreise, Ende der Niedrigzinspolitik und Mangel an preiswertem Wohnraum: Viele Menschen machen sich Sorgen über eine potenzielle Immobilienkrise. Sind diese Sorgen berechtigt?

Dr. Horst Marschner: Ja und nein – man muss genau differenzieren. Die Entwicklung einer Krise mit globalen Auswirkungen, wie wir sie 2007 in den USA erlebt haben, war unter anderem Folge eines spekulativ aufgeblähten Immobilienmarkts – eine sogenannte Immobilienblase. Ob diese Situation sich gegenwärtig wiederholen könnte, ist Gegenstand kontroverser Diskussionen. Für mich ist die Gefahr eines plötzlichen Preisverfalls in Deutschland im Wesentlichen von der Entwicklung der Finanzierungskosten abhängig. Das heißt, sobald die Zinssätze steigen, verwandeln sich die derzeitigen Vorteile von Anlagen im Wohnungsmarkt zu Nachteilen: Der Verkauf von Immobilien und der Neubau von Häusern bricht ein. Das betrifft vor allem Ballungszentren, in denen Wohnraum und Immobilien seit einiger Zeit immer teurer werden. Wenn sich die Preissteigerungen nicht mehr fortsetzen und die Preise fallen, weil eine entsprechende Nachfrage nach Wohneigentum nicht mehr gegeben ist, erleiden die Eigentümer zunächst einen virtuellen Vermögensverlust.

Dissertation „Große deutsche Wohnungsunternehmen im Stresstest" von Dr. Horst Marschner zum freien Download
KLICKEN Sie einfach auf das Bild und der Link verbindet Sie mit dem Landingpage bei der Uni Münster

Was genau bedeutet das?

Dr. Horst Marschner: Das heißt, dass sich der Wert der Mietwohnungen verringert. Solange die Eigentümer aber nicht verkaufen, haben sie die Chance auf eine Wert-Erholung in der Zukunft. Erst bei einem Verkauf würde der Wertverlust realisiert.

Für wen wären solche Entwicklungen problematisch?

Dr. Horst Marschner: Bei den großen Wohnungsgesellschaften können die Wertminderungen zu existenzgefährdenden Entwicklungen führen: Soweit die Unternehmen ihre Wohnimmobilien zu Verkehrswerten – also den Marktpreisen – bilanzieren, haben die Preisschwankungen einen direkten Einfluss auf den Gewinn. Je nach Ausmaß können über bloße Gewinneinbußen hinaus auch Verluste entstehen. Aber auch, wenn die Unternehmen ihre Immobilien zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewerten, müssen stattdessen nachhaltig niedrigere Verkehrswerte bilanziert werden. Eine solche negative Entwicklung hat Einfluss auf die Anlageentscheidungen der Investoren und die Kreditentscheidungen der Finanzgeber.

Wie wirkt sich das genau aus?

Dr. Horst Marschner: Die Attraktivität der Unternehmen für die Anteilseigner sinkt, und die verringerte Bonität erschwert die Finanzierung. Sogar bestehende Finanzierungen können davon betroffen sein, wenn deren Aufrechterhaltung an bestimmte Kennziffern geknüpft ist, die das Unternehmen nicht mehr erfüllen kann. Dies kann dazu führen, dass die Wohnungsgesellschaften den Kreditgebern hohe Summen zurückzahlen müssen.

…und für Privatpersonen?

Dr. Horst Marschner: Auch für Mieter ergeben sich gegebenenfalls Folgen im Falle eines plötzlichen Preisverfalls. Bisher sind die Preise der Wohnimmobilien deutlich stärker gestiegen als die Mieten selbst. Wenn sich in Folge einer Krise das Angebot an Wohnraum nicht weiter vergrößert, würden bei ungebremster Nachfrage die Mieten unabhängig von der Preisentwicklung der Immobilien weiter steigen. Die Gesetzgebung hat allenfalls einen leicht dämpfenden Einfluss, beispielsweise durch die Mietpreisbremse oder die bereits bestehenden Vorschriften über die zeitliche Begrenzung von Mieterhöhungen. Für Wohneigentümer wären die Auswirkungen weniger dramatisch, sofern der Wertverlust der Immobilie nicht zu Rückzahlungsansprüchen der Kreditgeber bei bestehenden Finanzierungen oder einer Erhöhung der Finanzierungskosten führt.

Wie kann man diese Gefahren bannen beziehungsweise besser einschätzen?

Dr. Horst Marschner: Eine Möglichkeit ist die Etablierung von sogenannten Stresstests – wie sie im Finanzsektor schon lange verpflichtend sind. In meiner Arbeit habe ich erstmals diese Art von Stresstests, die eine quantitative Risikoanalyse ermöglichen, auf zwölf große deutsche Wohnungsunternehmen angewandt. Dabei zeigte sich, dass die Unternehmen im öffentlichen Eigentum relativ stabil sind– im Gegensatz zu den börsenorientierten Unternehmen. Dabei sind die Art und Struktur der Finanzierung von besonderer Bedeutung für die Krisenanfälligkeit der Unternehmen. Es ist sinnvoll, eine Risikostreuung nach Kapitalgebern, Betragshöhen und Fälligkeiten vorzunehmen und auf Finanzierungsformen zu achten, die mit möglichst wenig Auflagen verbunden sind.

Wem nutzen diese Erkenntnisse?

Dr. Horst Marschner: Die Erkenntnisse aus den Stresstests dienen vor allem der Geschäftsleitung und den Mitarbeitern der Wohnungsunternehmen und deren Gremien, zum Beispiel Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung oder Betriebsrat, sowie unterschiedlichen Interessengruppen, zum Beispiel Kunden, Mietern oder Lieferanten. Eigentümer einer oder einigen wenigen Immobilien profitieren ebenfalls von den Analysen, wenn auch nicht für jeden Eigentümer ein solcher Stresstest sinnvoll ist. Es sollten immer die spezifischen Gegebenheiten und Wirkungszusammenhänge sowie die Risikoneigung berücksichtigt werden, um die Auswirkungen der beabsichtigten Maßnahmen auf Vermögen, Ertrag und Liquidität ermitteln und einordnen zu können.

Herr Dr. Marschner vielen Dank für das Gespräch

Führung / Kommunikation

Enteignungsdebatte in Berlin – Kommentar von DV-Präsident Michael Groschek: Mit 36 Milliarden Euro könnten allein 300.000 Wohnungen zu 6,50 Euro gefördert werden

In Berlin erleben wir, was passiert, wenn Aktivisten und Bürgerinitiativen die Politik mit den verständlichen Ängsten der Menschen vor Mieterhöhung und Verdrängung zu irrationalen und nicht erfüllbaren Maßnahmen treiben. Aus den wachsenden Protesten gegen die Modernisierungs- und Mietenpolitik einzelner Vermieter hat sich die Stimmung mittlerweile so hochgeschaukelt, dass Teile der Politik mit dem geplanten Volksentscheid zur Verstaatlichung der Immobilienbestände der Deutsche Wohnen und weiterer Immobilienkonzerne sympathisieren, obwohl dies weder rechtlich noch finanziell möglich sein dürfte und den Wohnungsmarkt nicht entspannt. Für eine vernünftige und lösungsorientierte Wohnungspolitik sind die wachsenden Sympathien für die Enteignungsbefürworter brandgefährlich. Denn aus der berechtigten Wut über Einzelfälle stilisieren sie unvernünftige Scheinlösungen zu realen Problemlösungen hoch. Wir brauchen endlich wieder mehr Stimmen der Vernunft. Denn Wut macht keine gute und sozial verantwortliche Wohnungspolitik und baut keine Wohnungen.

Blick auf Berlin. Nur bezahlbares Bauen schafft bezahlbare Wohnungen.
Foto: Gerd Warda

Das Einzige, was den Wohnungsmarkt wirklich entspannt, sind mehr Neubau sowie kosteneffiziente und sozialverträgliche Modernisierungsstrategien. Dabei dürfen wir nicht vergessen, dass die öffentliche Hand selbst die Baukosten und damit die Kostenmiete nach oben treibt. Stetig steigen steuerliche Belastun-

gen, Auflagen, Normen und Standards. Die Entschädigungsmilliarden fehlen für den notwendigen Neubau und die Förderung von bezahlbarem Wohnraum. Ebenso werden weitere Investitionen in die unzureichenden Bildungs- und Verkehrsinfrastruktur gefährdet, die für die wachsende Stadt dringend saniert und ausgebaut werden muss. Denn ab 2020 gilt die Schuldenbremse. Diese schränkt den finanziellen Spielraum für eine Verstaatlichung insgesamt ein, so dass die Finanzierung nicht zu leisten sein dürfte.

Inwieweit die Enteignung grundsätzlich verfassungskonform und für die Berliner Situation an-gemessen und verhältnismäßig wäre, müssten Gerichte in langwierigen Prozessen klären. Die Aussicht auf „Erfolg" ist höchst unwahrscheinlich, wie das Gutachten des Verfassungsrechtlers Prof. Dr. Sodan belegt. Auch die Höhe der Entschädigung würde zu langen Rechtsstreitigkeiten führen. In der Summe ergibt dies jahrelangen Stillstand für die Wohnungsbaupolitik, noch mehr Unsicherheit für Mieter sowie weitere Demokratieverdrossenheit. **Denn der „Volkswille" ließe sich im Rahmen des rechtlich und finanziell Möglichen gar nicht umsetzen.** Dem Wirtschaftsstandort Berlin schadet die Enteignungsdebatte bereits heute, da private Investoren und Unternehmen sehr sensibel auf schwindende Rechtssicherheit und politische Verlässlichkeit reagieren.

Die Politik muss deshalb dem unwägbaren und kontraproduktiven „Abenteuer" Verstaatlichung endlich geschlossen eine klare Absage erteilen. **Gleichzeitig muss Berlin ein breites Aktionsbündnis mit der gesamten Wohnungswirtschaft schließen**, um gemeinsam wirklich zielführende und tragfähige Lösungen für eine sozial verantwortliche Mieten-, Modernisierungs- und Neubaupolitik verbindlich zu vereinbaren. Denn um die Wohnungsmarktprobleme zu lösen, hilft nicht Konfrontation, sondern nur ein konstruktives Zusammenwirken aller Marktakteure – von den landeseigenen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, über die Immobilien-konzerne bis hin zu den vielen mittelständischen Bestandshaltern und Privatvermietern, die den Großteil des Berliner Wohnungsmarktes ausmachen. Die Politik von Bund, Ländern und Kommunen darf die Berliner Situation und Debatten darüber hinaus nicht auf die ebenfalls vielerorts angespannten Wohnungsmärkte übertragen. In kürzester Zeit sind die Mieten in der Hauptstadt von einem sehr niedrigen Ausgangsniveau enorm gestiegen, und treffen auf eine in großen Teilen noch immer einkommensschwache Bevölkerung. Damit ist und bleibt Berlin ein Sonderfall und darf nicht zum Maßstab der Politik werden.

Michael Groschek. Präsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV) . Foto: DV, Manuela Schädler

Wir müssen die Sorgen der Menschen ernst nehmen, …

Große Teile der Berliner beobachten die Mietenentwicklungen mit immer größerer Sorge, die Wut auf die Vermieter wächst. Im Vergleich zu anderen deutschen Metropolen sind die **Bestandsmieten mit 6,39 Euro im Schnitt zwar immer noch günstig. Dies gilt auch für die Deutsche Wohnen oder Vonovia mit 6,60 bzw. 6,69 Euro**. Doch dies hilft in der öffentlichen Wahrnehmung wenig, wenn die eigene oder über Bekannte und Medien vermittelte Erfahrung das Gegenteil besagt - erst recht, wenn günstige Mietangebote häufig nicht inseriert werden.

Zwischen 2015 und 2017 ist die ortsübliche Vergleichsmiete im Schnitt um mehr als neun Prozent gestiegen. In sehr kurzer Zeit haben sich vor allen die durchschnittlichen Neuvertragsmieten enorm erhöht. Noch rasanter sind die Immobilienpreise in die Höhe geschossen. **Wenn Investoren Bestände für das 40 bis 60fache der Jahresmiete kaufen, müssten die Mieten nochmals drastisch steigen.** Besonders stark wird die öffentliche und politische Diskussion von den hohen Mietsteigerungen nach Modernisierungen und der damit stattfindenden Verdrängung einkommensschwacher Mieter geprägt. Dabei wird aber häufig wenig mit Fakten gearbeitet, sondern mit negativen Fallbeispielen, Stimmungen und Wahrnehmungen. So finden sich auf der Internetseite der Initiative „Deutsche Wohnen & CO. enteignen!" **so gut wie keine mit Zahlen unterlegten Fakten.**

Diese Situation trifft in Berlin auf eine im Vergleich zu anderen deutschen Städten schwache Sozialstruktur. Immer noch sind knapp ein Fünfter aller Berliner auf Transferleistungen angewiesen. Auch das Durchschnittseinkommen liegt weit unter dem von München, Stuttgart, Frankfurt oder Hamburg. Gleichzeitig kommen immer mehr Neuberliner in die Stadt, die mit teils höheren Einkommen um die zu wenigen Wohnungen auf dem angespannten Wohnungs-markt konkurrieren. **Seit 2012 ist Berlin laut einer aktuellen Studie des Kölner Instituts für Wirtschaftsforschung jährlich um 47.500 Einwohner gewachsen.**

Gerade dieses spezielle Berliner Spannungsfeld – „enorme Bevölkerungs-, Mieten- und Preisdynamik trifft auf eine einkommensschwache Bevölkerungsstruktur" – ist eine zentrale Ursache für den Sprengstoff. Sie belegt aber auch die ausgewiesene Sondersituation von Berlin, die nicht mit anderen Städten mit angespannten Wohnungsmärkten vergleichbar ist.

… dürfen aber keine irrationalen und kontraproduktiven Antworten geben, …

Wir müssen die Sorgen der Menschen ernst nehmen! Doch dürfen uns die hochkochenden Emotionen nicht zu irrationalen und völlig ungeeigneten Scheinlösungen wie der Verstaatlichung großer privater Wohnungsbestände verleiten. Auch dürfen wir die Berliner Sondersituation, und schon gar nicht die dort diskutierten Lösungen, auf andere deutsche Städte übertragen oder gar zum Maßstab für eine nachhaltige Wohnungspolitik von Bund und Ländern machen. Denn gegen eine Verstaatlichung sprechen mehrere Gründe:

- **Die Verstaatlichung trägt nicht zur Entspannung des Wohnungsmarktes bei, da dadurch nicht mehr Wohnungen entstehen:** Laut einer seriösen Schätzung der Senats-verwaltung für Stadtentwicklung müsste das **Land Berlin 29 bis 36 Milliarden Euro für die Entschädigung aufbringen**. Diese Mittel fehlten dann aber an anderer Stelle, nämlich für den dringend notwendigen Wohnungsneubau und die Förderung neuer Sozialwohnungen sowie für die erforderliche Verstärkung einer aktiven und gemeinwohlorientierten Liegenschaftspolitik. **Mit 36 Milliarden Euro könnten allein 300.000 Wohnungen zu 6,50 Euro gefördert werden.**
- **Die Entschädigungsmittel bedeuten geringere Investitionen in die Sanierung und den Ausbau der unzureichenden Infrastruktur:** Berlin müsste weit mehr in die teils maroden Bildungs- und Sozialeinrichtungen sowie die Verkehrsinfrastruktur investieren und diese für das Bevölkerungswachstum deutlich ausbauen. Doch mit der Entschädigungsmilliarden fehlen auch hierfür Mittel. Investitionen müssten eher zurückgefahren werden.
- **Die Finanzierung der Verstaatlichung steht auf äußerst wackeligen Beinen**: Es ist sehr unsicher, wie die Entschädigungsmilliarden finanziert werden sollen und ob sich Berlin dies überhaupt „leisten" kann. Selbst wenn „nur" 20 Prozent als Eigenkapital in die zu gründende „Anstalt öffentlichen Rechts" eingebracht werden, müsste der Landeshaushalt bis zu sieben Milliarden Euro zur Verfügung stellen. Die Kreditfinanzierung der Restsumme dürfte zum einen gegen die ab nächstem Jahr geltenden Schuldenbremse verstoßen (aktuell beläuft sich der Schuldenstand bereits auf 58 Milliarden Euro). Zum anderen ist die Beleihung der bereits kreditbelasteten Wohnungen problematisch, zumal die Eigentumsrechte bei einer gerichtlichen Auseinandersetzung über die Enteignung ungeklärt wären.
- **Die Sicherung sehr günstiger Mieten ist wirtschaftlich nicht möglich oder müsste weiter subventioniert werden:** Die Bestandsmieten müssten so hoch sein, dass die Finanzierung der Entschädigungssumme sowie der Bewirtschaftung, Instandhaltung und Modernisierung getragen werden kann. Mit Mieten unter vier Euro, wie von der Enteignungs-initiative propagiert, ist dies schlicht unmöglich. Die Subventionierung mit weiteren Steuergeldern wäre notwendig. Alleine die jährlichen Bewirtschaftungskosten betragen laut Berechnungen des Senats 340 Millionen Euro. Auch im öffentlichen Eigentum müssten die Bestände instandgesetzt und für die Klimaschutzziele energetisch modernisiert werden. Ein langjährig aufgestauter Sanierungsstau kostet Mieter oder Steuerzahler am Ende deutlich mehr.
- **Die öffentliche Hand bewirtschaftet Wohnungsbestände nicht besser:** Aufgrund schlechter Erfahrungen mit einer direkten Wohnungsverwaltung durch die öffentliche Hand werden die meisten kommunalen Wohnungsbestände eben nicht durch die Städte selbst bewirtschaftet und verwaltet, sondern durch privatrechtlich organisierte kommunale Wohnungsunternehmen in Form von GmbHs oder gar Aktiengesellschaften. Gerade in Berlin mutet es seltsam an, dass man die verantwortungsvolle Bewirtschaftung der verstaatlichten Bestände einer Verwaltung zutraut, die offensichtlich bereits an ihrer Belastungsgrenze angekommen ist Noch verwunderlicher ist es, dass per Volksentscheid die Bebauung des Tempelhofer Feldes verhindert wurde, weil dem Senat die Planung einer sozial unverantwortliche Bebauung vorgeworfen wurde. Ein neuer Volksentscheid will nun aber dem Senat die Verwaltung eines großen Wohnungsbestandes überantworten.
- **Die mietpreisdämpfende Wirkung ist fraglich:** Selbst wenn die 240.000 Wohnungen der vier großen Konzerne, die verstaatlicht werden sollen, zusammen mit den gut 300.000 Wohnungen der landeseigenen Gesellschaften etwa dreißig Prozent des Berliner Wohnungsmarktes ausmachen, ist es fraglich, ob die verstaatlichten Bestände künftig in die Erstellung des Mietspiegels einbezogen werden können. **Denn geförderte Sozialwohnungen gehen nicht in den Mietspiegel ein.** Dann würde die Mietspiegelmiete aber sogar stärker steigen. Damit würde sich die Kluft zwischen den Mieten der öffentlichen Wohnungsbestände und der sonstigen Vermieter noch weiter erhöhen, während sich die Wohnungssituation für die Mitte der Gesellschaft eher verschlechterte.

- **Eine Verstaatlichung ist mit großen Rechtsunsicherheiten und langwierigen Gerichtsverfahren verbunden**: Der renommierte Verfassungsrechtler Prof. Dr. Sodan kommt in seinem Rechtsgutachten für den BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. zu dem Ergebnis, dass die Verstaatlichung nicht mit dem Grundgesetz und der Landesverfassung vereinbar ist. Die drei rechtlichen Stellungnahmen verschiedener Juristen für die Senatsverwaltung attestieren dagegen, dass das Vorhaben grundsätzlich verfassungskonform sein könnte, führen aber ebenfalls rechtliche Bedenken an. Insbesondere erscheint die „Enteignungsschwelle" von 3.000 Wohneinheiten willkürlich und steht dem Gleichheitsgrundsatz entgegen. Darüber hinaus dürfte eine Enteignung weder ein angemessenes bzw. geeignetes Mittel sein, noch ist sie im Vergleich zu weniger gravierenden Eingriffen in das Eigentumsrecht verhältnismäßig. Dies sind aber zwingende Voraussetzungen für die Enteignung. Allein die gegensätzlichen juristischen Bewertungen zeigen, dass es bei einem Enteignungsverfahren Jahre dauern dürfte, bis diese Fragen über mehrere Instanzen juristisch geklärt sind. Daraus folgen lange ungeklärte Eigentumsverhältnisse mit Rückwirkungen auf den Grundbucheintrag, die Finanzierung, aber auch das Verhältnis der Mieter zum Eigentümer der Bestände.
- **Fatales Signal an Privateigentümer, Investoren und alle Unternehmen zur Rechtssicherheit in Berlin und Stärkung der Demokratieverdrossenheit:** Alleine die Enteignungsdebatte sendet eine äußerts schädliche Botschaft an alle privaten Wohnungseigentümer und Bauherren aus, die 70 Prozent des Bestandes bewirtschaften und bauen. Gerade diese Gruppe brauchen wir aber dringend für den Wohnungsbau, da der Staat alleine dies nicht schafft. Doch private Investitionen brauchen Rechtssicherheit und Eigentumsschutz, die schon mit der politischen Debatte über Verstaatlichung schwer beschädigt werden. Dies gilt nicht nur für die Immobilienwirtschaft, sondern letztlich für alle Unternehmen. Berlin würde damit ein fatales Signal als unsicherer Wirtschaftsstandort aussenden. Und in der Bevölkerung, der von der Enteignungsinitiative suggeriert wird, dass die Verstaatlichung einfach möglich ist, würde die Demokratieverdrossenheit weiter steigen, wenn sich der „Volkwille" im Rahmen des rechtlich und finanziell Möglichen gar nicht umsetzen ließe.

… sondern brauchen funktionierende Lösungen im Bündnis

Die Enteignungsdebatte offenbart einen unheilvollen Fehlschluss: Teile der Bevölkerung, der Medien und der Politik sehen das Heil für den angespannten Wohnungsmarkt im erzwungenen Ankauf von Wohnungen großer privater Immobilienkonzerne, anstelle den Fokus auf den dringend benötigten Neubau zu legen und diesen mit allen Wohnungsmarktakteuren gemeinsam konsequent voranzutreiben. Wir brauchen die Marktkräfte und alle Marktakteure. Jedoch müssen diese durch die Politik und die Verwaltung gesetzte verbindliche und sozial verantwortliche Leitplanken einhalten und sollten zudem von sich aus ihre soziale Verantwortung und ihre Eigentumsverpflichtung demonstrieren. **Ebenso wenig darf die öffentliche Hand durch immer mehr Auflagen, Standards und Normen die Neubau- und Modernisierungskosten so weit in die Höhe treiben, dass selbst reine Kostenmieten nicht mehr bezahlbar sind.**

Gutes und soziales Wohnen funktioniert nur, wenn alle an einem Strang ziehen.

Ein Bündnis für gutes und soziales Wohnen könnte bezahlbare Wohnungen schaffen. Foto: Gerd Warda

Hamburg, Bremen und viele weitere Städte haben dies mit ihren breiten Bündnissen für bezahlbares Wohnen erfolgreich vorgemacht. Auch in Nordrhein-Westfalen hat das Landesbündnis einen großen Gemeinschaftssinn aller Beteiligten erzeugt. Berlin braucht deshalb dringend wieder ein wirkliches „**Bündnis für gutes und soziales Wohnen**“, das verbindliche Vereinbarungen zu Wohnungsneubau und Förderung, zur Boden- und Liegenschaftspolitik sowie zur Modernisierung der Bestände und Mietenpolitik schließt. Außerdem muss es unbedingt wieder alle Wohnungsmarktakteure einschließen und vor allem die sozial verantwortliche Mitwirkung der privaten Unternehmen einfordern. Die im Bündnis geschlossenen Vereinbarungen und die Aktivitäten der Partner sollten einem beständigen Monitoring unterzogen werden. Damit demonstriert das Label „Mitglied im Bündnis“ auch nachweisbar eine sozial verantwortliche Unternehmenspolitik.

Durch einen „Sechs-Punkte-Plan“ könnte das Bündnis Vereinbarungen zu folgenden wichtigen Zielen treffen und diese gemeinsam auf den Weg bringen:

1. Konsequent auf Neubau setzen und den geförderten Wohnungsbau stärken: Mit unter 16.000 fertig gestellten Wohnungen im Jahr 2017 erreicht Berlin immer noch nicht das selbst gesteckte Ziel von jährlich 20.000. Und selbst diese Zahl ist angesichts der angestauten „Neubaudefizite“ und der Nettozuwanderung von jährlich 47.500 Einwohnern zwischen 2012 und 2017 zu niedrig. Für ausreichend Wohnungsbau brauchen wir die Kapazitäten aller Wohnungsunternehmen und der Bauwirtschaft. Denn vor allem die privaten Unternehmen, aber auch Privatvermieter machen bei Weitem den größten Teil der Be-stände aus und realisieren auch einen großen Teil des Neubaus. Der Senat muss für die Ausweitung des Wohnungsneubaus schnell und ausreichend Genehmigungen erteilen, wobei auch die Potenziale von Aufstockungen und Dachausbau zu berücksichtigen sind. Für bezahlbaren Wohnraum müssen ausreichend Fördermittel zu Konditionen zur Verfügung stehen, mit denen die hohen Neubaukosten bei geringen Fördermieten nachhaltig finanzierbar sind.

2. Eine gemeinwohlorientierte und breit akzeptierte Bauland- und Bodenpolitik: Der zentrale Schlüssel für mehr bezahlbaren Wohnungsneubau liegt in der Baulandentwicklung und der Bodenpolitik. Berlin verfügt im Vergleich zu manch anderen deutschen Ballungsräumen noch über umfangreiche Flächenpotenziale. Der Senat sollte zum einen die aktive und sozial verantwortliche Liegenschaftspolitik weiter ausbauen und Teile der gesparten Entschädigungsmilliarden für den Kauf, die Entwicklung und sozial gerechte Vergabe von Grundstücken verwenden. Ebenso sollten kooperative Baulandmodelle mit Quoten für geförderte Wohnungen und die Übernahme von Infrastrukturfolgekosten auf privaten Flächen im Konsens mit Eigentümern und Investoren über Kriterien und Verfahren weiter gestärkt werden. Die Immobilienwirtschaft sollte sich zu den mittlerweile etablierten Modellen bekennen und sie nicht weiter torpedieren.

3. Akzeptanz für Wohnungsneubau stärken: Angesichts der gegenüber Neubau immer kritischer eingestellten Stadtgesellschaft muss der Senat gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft für mehr Neubauakzeptanz werben, frühzeitige Beteiligungsprozesse aufsetzen und Widerständen durch Partikularinteressen konsequent begegnen. Der Dialog und eine wirklich konstruktive Mitwirkung der Bevölkerung an der Gestaltung der Neubauvorhaben ist eine wichtige Voraussetzung für die Neubauakzeptanz. Dies darf aber nicht dazu miss-braucht werden, geplante Vorhaben komplett in Frage zu stellen und egoistische Einzelinteressen weniger Bewohner durchzusetzen.

4. Vereinbarungen für sozial verträgliche Modernisierungen: Um zu verdeutlichen, dass energetische Modernisierungen nicht strategisch für Mieterhöhungen und eine Änderung der Mieterschaft missbraucht werden, sollten Vereinbarungen oder ein Codex über sozial-verträgliche Modernisierungen unter Einbeziehung der Mieterinteressen und deren Leistungsfähigkeit erfolgen. Gleichzeitig darf der Staat darf aber Vermieter und Mieter mit den für Klimaschutz und demographischen Wandel notwendigen Modernisierungen nicht alleine lassen. Vielmehr muss er vor allem Lösungen für die Zielkonflikte zwischen den hohen Klimaschutzinvestitionen und bezahlbarem Wohnraum finden.

5. Erhalt bezahlbarer Wohnungsbestände: Gerade aufgrund der hohen Neubaukosten muss vorhandener bezahlbarer Wohnraum im Bestand erhalten werden. Um dem Mangel an Sozialwohnungen zu begegnen, sollte der Senat vermehrt Belegungsrechte bei Wohnungsunternehmen und privaten Vermietern ankaufen. Zur allgemeinen Sicherung von bezahlbarem Wohnraum lassen sich Erhaltungs- und Milieuschutzgebiete einsetzen, wie dies in Berlin bereits umfangreich praktiziert wird. Auch wenn diese von der Immobilienwirtschaft vielfach kritisiert werden, können sie weitergehende Verdrängungen und Mietensteigerungen aufhalten und verlangsamen. Allerdings darf dies nicht als Ankaufsinstrument missbraucht werden. Auch wirtschaftlich ist es günstiger, mit den Käufern Abwendungsvereinbarungen zur langfristigen Sicherung günstiger Mieten zu treffen, als die Bestände zu überteuerten Preisen durch landeseigene Gesellschaften ankaufen zu lassen.

6. „Faires“ Vermieten durch Anerkennung von Mietpreisbremse und Mietspiegel: Um einen derzeit diskutierten landesweit einheitlichen Mietendeckel zu verhindern, der für mehr Wohnungsneubau extrem kontraproduktiv wäre, sollte sich das Bündnis auf verbindliche Regeln für faires und sozialverträgliches Vermieten verständigen. Grundvoraussetzung dafür ist, dass die gesamte Immobilienwirtschaft den Mietspielgel uneingeschränkt anerkennt, sich an die in der Branche ungeliebte Mietpreisbremse hält und Modernisierungsinvestitionen sachgerecht und sozial verträglich auf die Miete umlegt.

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

Führung / Kommunikation

„Bündnis für Wohnen“ in Rostock: Pro Jahr sollen 1200 Wohnungen gebaut werden

Mitte März unterzeichneten in Rostock die Bündnispartner aus Politik, Wirtschaft und Verwaltung das „Bündnis für Wohnen in der Hansestadt Rostock“. Die private mittelständische Immobilienwirtschaft wird dabei vertreten durch den Landesverband Nord des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW).

Unterzeichnung der Vereinbarung zum Bündnis für Wohnen im Rathaus am 14. März 2019
Foto: Joachim Kloock

Der Startschuss für das Bündnis war im Januar 2018 gefallen. Damals kamen die Bündnispartner zu ihrer konstituierenden Sitzung zusammen. Bis zum Ende des Jahres arbeiteten sie in Arbeitsgruppen Maßnahmen aus, wie das gemeinsame Ziel zu erreichen sei: mindestens 1.200 neue Wohnungen jährlich.

„Schon in den Arbeitsgruppen haben die unterschiedlichen Akteure sehr gut zusammengearbeitet – auch dank der ausgezeichneten Organisation durch die Leiterin des Bauamtes und Leitende Stadtverwaltungsdirektorin Ines Gründel“, sagt Dr. Verena Herfort, die das Bündnis für den BFW Landesverband Nord unterschreibt. „Das lässt für die Zukunft hoffen. Denn wir wissen aus unserer Erfahrung: Ein Bündnis lebt nicht davon, dass man sich einmal trifft und etwas unterzeichnet. Es lebt davon, dass man sich wieder und wieder zusammen an den Tisch setzt, sich bespricht und gemeinsam zu guten Lösungen kommt.“

Mittelstand, kommunale Unternehmen und Genossenschaften

Anders als bei vergleichbaren Bündnissen zählen in Rostock auch einzelne Unternehmen zu den Unterzeichnern, so zum Beispiel das Wohnungsunternehmen Semmelhaack aus dem BFW Landesverband Nord. „Wir begrüßen es sehr, dass die mittelständische Wohnungswirtschaft sowohl über den Verband als auch

über einzelne Unternehmen präsentiert wird. Denn das Ziel von 1.200 Wohnungen pro Jahr kann eine Stadt wie Rostock nur schaffen, wenn alle Investorengruppen an einem Strang ziehen: Mittelstand, kommunale Unternehmen und Genossenschaften sowie die übrigen Verbände, Politik und Verwaltung“, ist Verena Herfort überzeugt.

Bewegung auf dem Wohnungsmarkt in Mecklenburg-Vorpommern

Die BFW-Mitgliedsunternehmen haben 2018 809 Wohnungen in Mecklenburg-Vorpommern fertiggestellt. Das bedeutet ein Plus von 83 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Für 2019 sind 1.048 Baubeginne geplant. Dies geht aus dem aktuellen Neubaumonitoring des BFW Landesverbands Nord hervor. Dazu werden einmal jährlich die Mitgliedsunternehmen befragt. „Nach Jahren der Stagnation kommt wieder Bewegung in den mecklenburg-vorpommerischen Wohnungsmarkt. Das merken wir am deutlichsten in Rostock. Und wir merken auch: Der Mittelstand baut kräftig mit. Es ist gut, dass die Stadt alle Beteiligten an einen Tisch geholt hat, um weiterhin ein sinnvolles Wachstum zu ermöglichen“, sagt Verena Herfort.

RED

Führung / Kommunikation

Immer mehr Eigenverantwortung – und was wird aus den Führungskräften? Eine Kolumne von Dr. Manfred Alflen

Digitalisierung, mobiles Arbeiten, unternehmerisches Denken – der Trend in Unternehmen geht zu immer mehr Eigenverantwortung und viel Selbstorganisation. Es scheint, als ob hierarchische Strukturen langsam ausgedient hätten. Da drängt sich die Frage auf: Was wird in Zukunft aus den Führungskräften?

Aareon-Chef Dr. Manfred Alflen.
Foto: Christian Klant, Berlin

Unser Berufsalltag ist schon heute in weiten Teilen digital. Mobiles und globales Arbeiten via Laptop und Smartphone und flexible Arbeitszeit- und Arbeitsortmodelle setzen sich in vielen Bereichen immer mehr durch. Je mehr Freiheiten der Mitarbeiter hat, desto mehr muss er sich und seine Aufgaben selbst organisieren und unternehmerisch agieren. Was bedeutet diese Entwicklung für die Führungskräfte? Wie verändert sich ihre Rolle?

Freiräume zulassen

Sie müssen mögliche Freiräume für ihre Mitarbeiter zulassen und in der Lage sein, dezentral und zeitlich flexibel zu führen. Eigenverantwortliches Arbeiten ist zu fördern und zu fordern. Das heißt, Führungskräfte müssen auch Sorge dafür tragen, dass ihre Mitarbeiter mit immer mehr Eigenverantwortung gut zurechtkommen – dabei spielt sicher auch die individuelle Persönlichkeit des Mitarbeiters eine wesentliche Rolle. Empathie aufseiten der Führungskraft ist hier ebenso unverzichtbar wie eine entsprechende Arbeitskultur mit passenden Rahmenbedingungen – und zwar im gesamten Unternehmen. Die zu schaffen, ist ebenfalls Teil des unternehmerischen digitalen Transformationsprozesses. War beispielsweise jemand jahrelang gewohnt, in einer Hierarchie mit festen Vorschriften und direktem Feedback zu arbeiten, ist die Umstellung zu wesentlich mehr Selbstorganisation in der Regel nicht auf Knopfdruck möglich. Es braucht Unterstützung seitens der Führungskraft und gegebenenfalls auch in Form von Weiterbildung. Eigenverantwortlich

zu handeln, kann gelernt werden. Allerdings nur bis zu einem bestimmten Grad, denn bei aller Übung bleibt es immer auch eine Typ-Frage. Daher ist die Führungskraft gefordert, die Talente und Fähigkeiten ihrer Mitarbeiter bestmöglich einzusetzen, sie zu vernetzen und aus den einzelnen Mitarbeitern ein schlagkräftiges Team zu formieren. Die Führungskraft ist quasi als „Coach oder Mannschaftsführer" Teil dieses Teams und motiviert und befähigt es, die Ziele gemeinsam bestmöglich zu erreichen.

Wer eigenverantwortlich arbeitet, übernimmt auch ein höheres Risiko. Damit das funktioniert, braucht es eine vertrauensvolle Beziehung zum Vorgesetzten sowie eine gewisse Fehlerkultur. Um Mitarbeitern Unsicherheiten zu nehmen, sind zielgerichtetes Feedback und der Dialog enorm wichtig. Wenn die Ziele in stark selbstorgansierten Teams nicht für alle klar sind, dann wird es deutlich schwieriger, diese effektiv zu erreichen.

„Coaches oder Mannschaftsführern"

Letztendlich zeigt sich: Mehr Eigenverantwortung aufseiten der Mitarbeiter geht mit einem Wandel der Rolle von Führungskräften einher – hin zu „Coaches oder Mannschaftsführern", die die Richtung vorgeben, ihr Team motivieren, ihm auch Mut machen, die die Weiterentwicklung im Auge behalten und es somit befähigen, bestmögliche Leistungen zu erbringen.

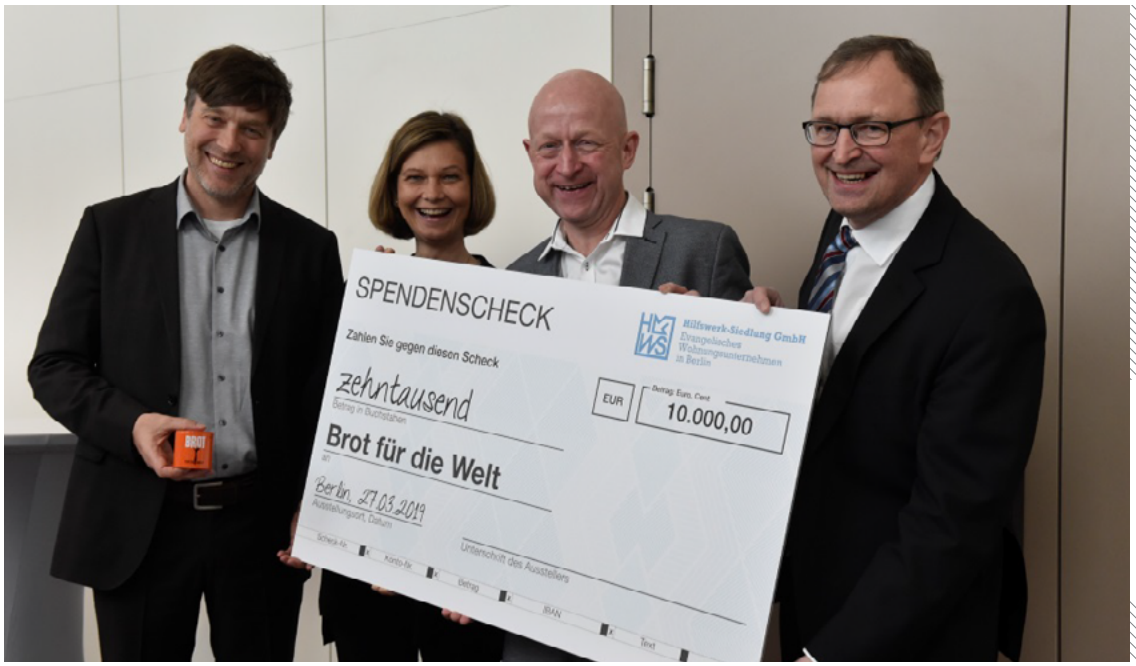
Dr. Manfred Alflen

Aareon-Vorstandsvorsitzender Dr. Manfred Alflen treibt bei Aareon den digitalen Veränderungsprozess seit vielen Jahren voran – und dies intern im eigenen Unternehmen sowie extern mit Blick auf die Immobilienwirtschaft. Im Zuge dieses Wandels verändert sich auch die Arbeits- und Führungskultur. Dies ist ein stetiger Prozess, den es allerdings zu steuern gilt – quasi als Teil der digitalen Agenda. Instrumente sind beispielsweise eine hierauf abgestimmte Arbeitgebermarke, Führungsleitlinien, Führungskräfteentwicklung, Beurteilungssystem im Sinne von Coaching und natürlich auch die Vorbildfunktion auf Managementebene.

Führung / Kommunikation

Die Mieter-App der Hilfswerk-Siedlung GmbH hat auch eine digitale Spendenfunktion

Seit dem 11. März 2019 ist die Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS) mit einer eigenen App für Mieter*innen und Mietinteressenten*innen auf dem Markt, die gemeinsam mit PROMOS consult entwickelt wurde. Die HWS-App kann kostenlos im App Store oder im Google play Store heruntergeladen werden.



Quelle: PROMOS consult

Mit der HWS-App haben die Mieter*innen jederzeit die Möglichkeit, einen Schaden oder Mangel in ihrer Wohnungen 24 Stunden am Tag schnell und bequem zu melden. Zudem stehen die persönlichen Mietdokumente, wie beispielsweise Mietvertrag und Nebenkostenabrechnung, für eine reibungslose Mieterkommunikation zur Verfügung. Mit dem Wohnungsfinder können die Interessenten*innen besonders einfach, nach passenden Wohnungen suchen. Beim 14. OpenPromos Anwederforum vom 27.03. bis zum 28.03.2019 in Berlin stellte die Geschäftsführung der Hilfswerk-Siedlung GmbH, Jörn von der Lieth und Dorit Brauns, eine Besonderheit der App vor: Eine digitale Spendenfunktion für die Mieter*innen und Mieter. Zum Start der Spendenfunktion überreichten Jörn von der Lieth und Dorit Brauns einen großzügigen Betrag in Höhe von 10.000 € an die Organisation „Brot für die Welt“, die seit Jahren von der HWS unterstützt wird. Die Spendenfunktion ermöglicht den Mieter*innen, zum Beispiel das Guthaben der letzten Betriebskostenabrechnung an „Brot für die Welt“ zu spenden. Eine Spendenquittung wird selbstverständlich ausgestellt.

Die HWS ist ein Unternehmen der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz und verwaltet rund 10.000 Einheiten aus eigenem und fremdem Bestand. Dazu gehören neben Wohnungen und Erbbaurechten auch Liegenschaften sowie ein eigener Forst. Zum Besitz der HWS zählen verschiedenartige Immobilien in Berlin, Brandenburg, Sachsen und Mecklenburg-Vorpommern. Unsere langjährigen und bewährten Erfahrungen sowie immobilienwirtschaftlichen Kompetenzen stützen sich auf über 60 Jahre erfolgreiche Immobilienverwaltung. Als evangelisches Unternehmen ist es unser erklärtes Ziel, Sozialverträglichkeit und wirtschaftliches Handeln im Sinne unserer Mieter und Kunden miteinander zu verbinden. Darüber hinaus engagieren wir uns für soziale Projekte.

Red.

Die Mieter-App kann vieles in Sachen Wohnen, aber die Besonderheit: Es gibt auch eine digitale Spendenfunktion.

Mehr Informationen zur HWS finden Sie unter www.hws-berlin.de

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

Führung / Kommunikation

Vier Urteile rund ums Wohnen

E-Ladesäule, ins Heim, WEG gewerblich, Baugerüst, vier Urteilen rund ums Wohnen, Bauen und Finanzieren zusammengestellt von Dr. Ivonn Kappel (LBS Infodienst Recht & Steuern). Die Karikaturen stammen von Jürgen Tomicek.

Anwohner contra Ladesäule

Er fürchtete um die Parkplätze vor seinem Haus

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Aktenzeichen 8 CE 18.1071

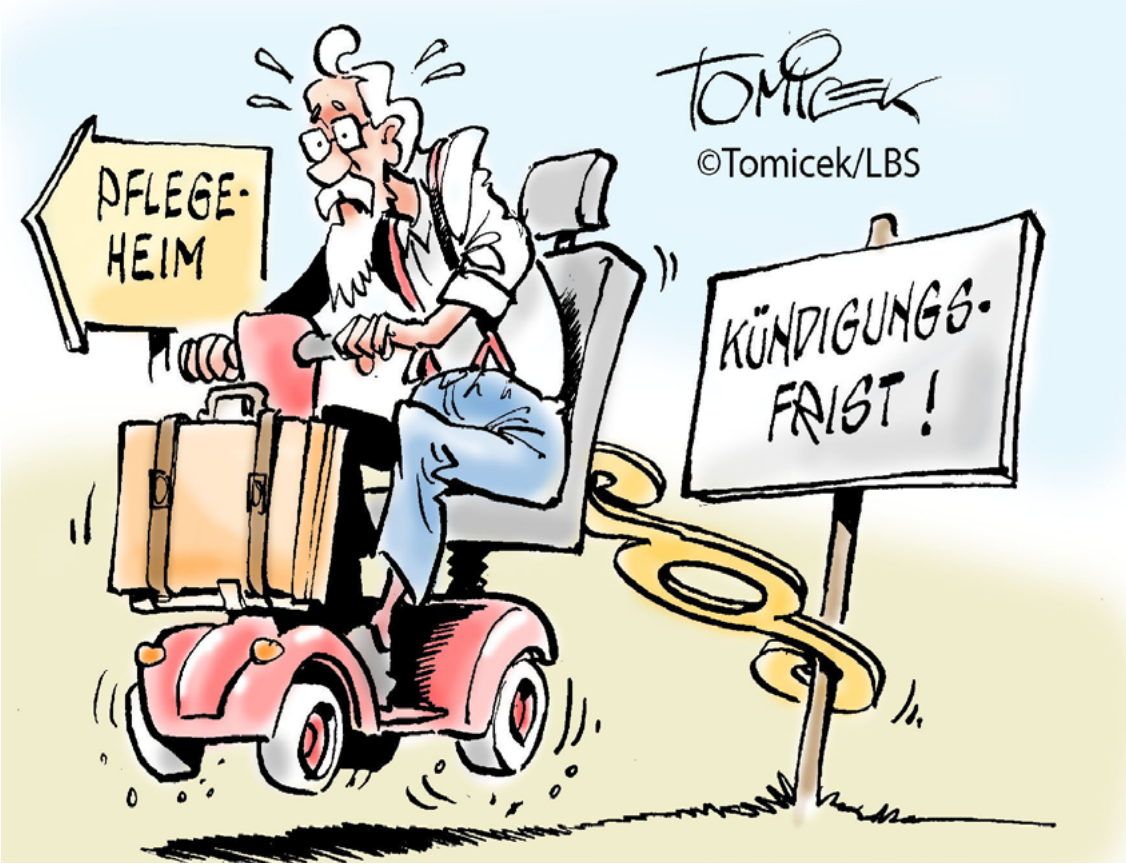
Ein Grundstücksbesitzer kann es der zuständigen Gemeinde nicht verbieten, öffentliche Parkplätze vor seinem Haus mit E-Ladesäulen auszustatten. Für eine solche Maßnahme ist nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS keine Baugenehmigung nötig.

Der Fall: Es passte einem Anwohner ganz und gar nicht, als er feststellte, dass unmittelbar vor seinem Grundstück zwei Ladesäulen für Elektrofahrzeuge (mit jeweils zwei Anschlüssen) aufgestellt werden sollten. Damit gingen für die Nutzer anderer Fahrzeugarten vier Parkplätze verloren, denn diese speziellen Stellflächen müssen stets für Elektroautos freigehalten werden. Es handle sich außerdem um eine Art „Tankstelle“, die einer besonderen baurechtlichen Genehmigung bedürfe, führte der Kläger aus. Er versuchte, mit einem Eilantrag den bereits laufenden Bau zu stoppen.

Das Urteil: Ladestationen hätten nichts mit herkömmlichen Tankstellen zu tun, befanden die Richter des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes. Sie glichen in Form und Ausprägung eher Parkscheinautomaten. Eine Kommune dürfe sie grundsätzlich ohne Baugenehmigung aufstellen. Die Juristen wiesen darauf hin, dass es im Sinne aller zum ungehinderten Verkehrsfluss mit Elektromobilen nötig sei, eine ausreichende Zahl von Lademöglichkeiten zu bieten.

Umzug ins Heim

Gericht wies die Möglichkeit einer fristlosen Kündigung zurück



Manchmal muss der Umzug in ein Pflegeheim aus gesundheitlichen Gründen relativ schnell erfolgen. Doch selbst in solchen Fällen können Mieter nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS ihren Vertrag nicht fristlos kündigen.

Der Fall: Ein älteres Paar sah sich nicht mehr in der Lage, weiterhin ohne dauerhafte Betreuung in der eigenen Mietwohnung zu bleiben. Kurzfristig nahmen die Betroffenen frei gewordene Plätze in einem Pflegeheim an und kündigten ihren Mietvertrag fristlos sowie ersatzweise fristgemäß. Der Eigentümer akzeptierte die fristlose Kündigung nicht und bestand auf der dreimonatigen ordnungsgemäßen Frist. Den Betrag für die nicht überwiesene Miete zog er von der Kaution ab.

Das Urteil: Dass ein Mieter aufgrund seines Gesundheitszustandes seine Wohnung nicht mehr nutzen könne, rechtfertige noch keine außerordentliche Kündigung, entschied das Amtsgericht Charlottenburg. Krankheit sei ein zum „eigenen Risikobereich zuzuordnender Umstand“, der sich nicht zu Lasten des Vermieters auf eine Kürzung der Fristen auswirken könne. Die Mieter mussten noch drei Monate zahlen. Allerdings gaben ihnen die Richter den Hinweis, dass es ja grundsätzlich die Möglichkeit gebe, einen Nachmieter zu benennen.

Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, Aktenzeichen 205 C 172/18

WEG gewerblich tätig

Gemeinschaft verkaufte Strom aus Blockheizkraftwerk

Bundesfinanzgericht, Aktenzeichen IV R 6/16

Eine Wohnungseigentümergemeinschaft kann beim Betrieb eines Blockheizkraftwerks, mit dem Strom an außenstehende Abnehmer geliefert wird, unternehmerisch tätig sein. So lautet nach Auskunft des Infodienst Recht und Steuern der LBS eine höchstrichterliche Entscheidung.

Der Fall: Hauptzweck des zu einer Wohnanlage gehörenden Heizkraftwerks war es, die eigene Wärmeversorgung sicherzustellen. Doch der überschüssige Strom wurde gegen Bezahlung in das Netz eines Energieversorgers eingespeist. Das Finanzamt war der Meinung, es handle sich deswegen um einen Gewerbebetrieb und erließ gegenüber der WEG einen entsprechenden Bescheid. Die Betroffenen hielten das für rechtswidrig. Allenfalls eine von den Eigentümern gegründete GbR hätte gewerblich tätig sein können, so ihre Argumentation.

Das Urteil: Angesichts der zivilrechtlichen Verselbständigung durch den Stromverkauf könne die Eigentümergemeinschaft als Mitunternehmerschaft betrachtet werden. Die Konsequenz aus der Entscheidung: Die gewerblichen Einkünfte mussten in einem eigenständigen Verfahren gegenüber der WEG festgestellt werden. Die Steuererklärung habe der Hausverwalter abzugeben.

Ein Gerüst, nicht mehr

Vorrichtung kann nicht als zweiter Rettungsweg gelten

Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen, Aktenzeichen 7 B 1104/18

Die Idee war durchaus einfallsreich. Ein für die Verkehrssicherheit einer Immobilie Verantwortlicher bezeichnete das gerade am Objekt angebrachte Baugerüst in Ermangelung anderer Fluchtmöglichkeiten als den gesetzlich vorgeschriebenen zweiten Rettungsweg. Durch zwei Gerichtsinstanzen hindurch wurde nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS geprüft, ob das überhaupt möglich und erlaubt ist.

Das Ergebnis lautete: Nein. Die Behauptung eines zweiten Rettungsweges scheiterte daran, dass dieser auch im Brandfall funktionsfähig bleiben müsse. Doch davon könne man nicht sprechen, denn der Weg über das Gerüst führe unmittelbar an Maueröffnungen (vor allem Fenster) vorbei, aus denen Feuer und Rauch austreten und die Rettung erschweren könne.

Führung / Kommunikation

Der Hamburger Senat erhöht die Grundsteuer B nicht! VNW-Chef Andreas Breitner erklärt, was dies für die Mieten bedeutet

Der Hamburger Senat hat beschlossen, die Hebesätze für die Grundsteuer und für die Gewerbesteuer für das laufende Jahr nicht zu erhöhen. Für die Grundsteuer A (Land- und Fortwirtschaft) bleibt der Hebesatz bei 225 Prozent, bei der Grundsteuer B bei unveränderten 540 Prozent. Die Hebesätze für Grundstücke waren zuletzt 2004 und 2005 angepasst worden.

Andreas Breitner. Foto: VNW

Dazu erklärt Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW):

„Alles andere als die Beibehaltung der Hebesätze wäre unverständlich gewesen. Die Höhe der sogenannten zweiten Miete kennt seit Jahren nur eine Richtung: nach oben. Bei anderen Gebühren hat der Senat regelmäßig zugelangt und so das Wohnen für die Menschen verteuert.

So richtig die Debatte darüber ist, wie ein deutlicher Anstieg von Nettokaltmieten verhindert kann, so richtig wäre es, wenn der Senat sein Augenmerk verstärkt auf die Wohnnebenkosten richtet. Vor allem infolge zusätzlicher Auflagen steigen diese Kosten seit Jahren.

So müssen die Mieterinnen und Mieter der Hamburger VNW-Mitgliedsunternehmen monatlich im Durchschnitt 2,44 Euro pro Quadratmeter an Nebenkosten bezahlen. Bei einer durchschnittlichen Nettokaltmiete pro Quadratmeter von 6,46 Euro sind das 37,8 Prozent – also mehr als ein Drittel der regulären Miete -, die weder durch eine Mietpreis- noch durch eine Kappungsgrenze gedeckelt werden und auf deren Höhe Wohnungsunternehmen kaum Einfluss haben.

Vor allem die hohen energetischen Anforderungen führen zu höheren Wohnkosten. Hier muss die Politik sich ehrlich machen und – gerade in den anstehenden Wahlkämpfen – den Hamburgerinnen und Hamburgern reinen Wein einschenken: noch mehr Klimaschutz als bisher kostet noch mehr Geld und ist teuer.

Durch neue Grundsteuer droht Unbezahlbarkeit in machen Quartieren

Die Beibehaltung der Hebesätze für die Grundsteuer B täuscht nicht darüber hinweg, dass den Mieterinnen und Mietern infolge der Grundsteuerreform nach wie vor eine erhebliche Erhöhung ihrer Wohnkosten droht. Sollte sich das von Bundesfinanzminister Olaf Scholz vorgeschlagene Modell, das die deutlich gestiegenen Grundstückswerte berücksichtigt, durchsetzen, wird das Wohnen in besonders angesagten Quartieren Hamburgs für Ottonormalverbraucher nicht mehr bezahlbar sein. Die Lage ist ernst. Deshalb wäre es sinnvoll, wenn Hamburg – wie Bayern es vorhat – einen eigenen Weg geht.“

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.

Führung / Kommunikation

Beitragseinnahmen 2018 – Wohngebäudeversicherung in der Verlustzone

Fast 71 Milliarden Euro Beiträge haben die Kompositversicherer (Schaden-/Unfallversicherung) im vergangenen Jahr eingenommen. Das sind über drei Prozent mehr als im Vorjahr. Dies gab der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) Ende Januar bekannt. Die vorläufigen Zahlen zeigten aber auch: Die Wohngebäudeversicherung rutschte 2018 tief in die roten Zahlen.

Dirk Gehrmann, AVW Unternehmensgruppe, Bereichsleiter Bestandsmanagement. Foto: AVW

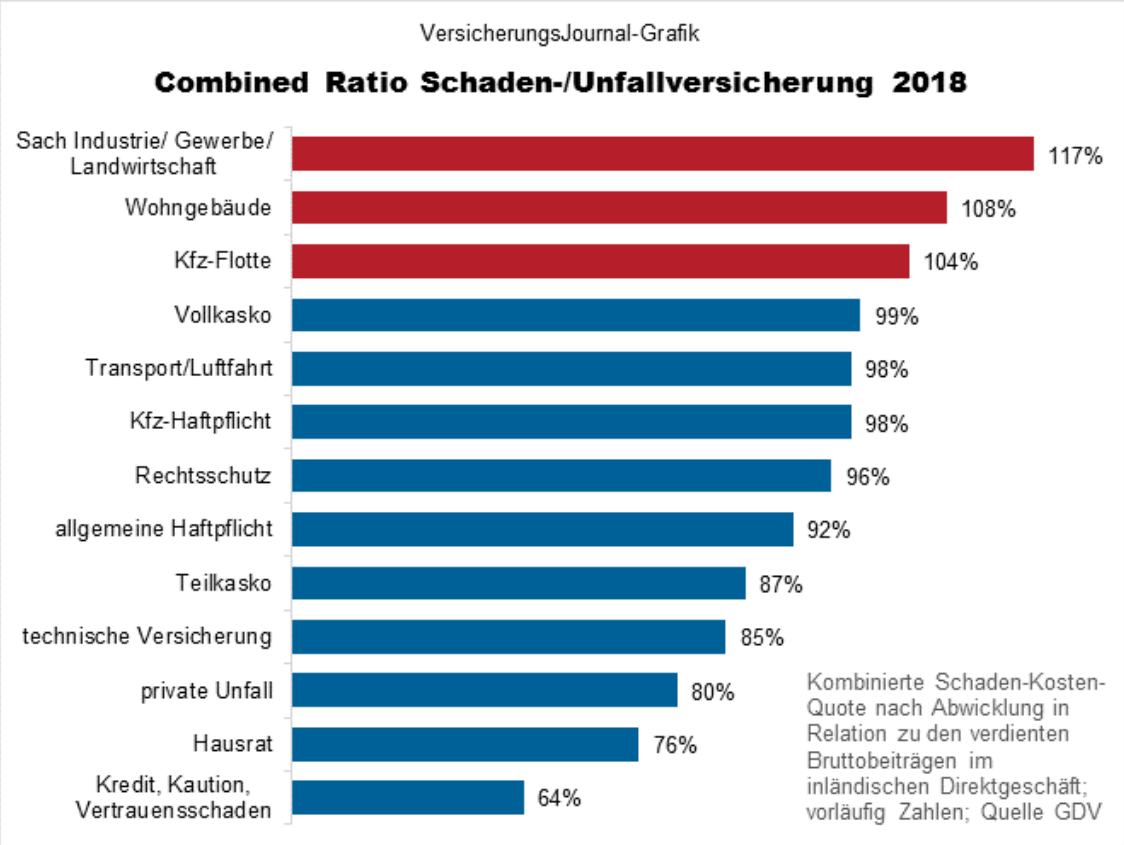
Die im GDV zusammengeschlossenen Kompositversicherer haben die Beitragseinnahmen im Jahr 2018 auf voraussichtlich etwa 70,6 Milliarden Euro ausgebaut. Das entspricht einem Anstieg von mehr als drei Prozent – und somit ungefähr der Steigungsrate der sechs vorherigen Jahre. Dies gab der GDV im Rahmen der Jahrespressekonferenz der deutschen Versicherer bekannt.

Schaden-/Unfallversicherung bleibt in Gewinnzone

Die Schaden-/Unfallversicherung bleibt zumindest insgesamt betrachtet weiterhin in der Gewinnzone. Da die Aufwendungen allerdings etwa doppelt so stark gestiegen sind wie die Beiträge, erwartet der GDV einen reduzierten Gewinn (von 3,4 Milliarden auf 2,6 Milliarden Euro) und eine um etwa drei Prozentpunkte verschlechterte Combined Ratio (Schaden-/Kostenquote) von 96 Prozent.

Die aktuellen Daten zeigen, dass drei Sparten eine negative Schaden-Kosten-Quote (Combined Ratio) zu verzeichnen hatten: Im Bereich „Sach/Industrie/Gewerbe/Landwirtschaft“ haben mehrere Feuergroßschäden sowie Stürme die Aufwendungen auf 6,6 Milliarden Euro erhöht. Das ist fast ein Drittel mehr als im Vorjahr. Die Combined Ratio stieg dadurch um etwa 20 Prozentpunkte auf 117 Prozent an.

Das Flottengeschäft bleibt ebenfalls mit einer Combined Ratio von 104 Prozent in der Verlustzone: Das Prämienvolumen erhöhte sich mit 4,5 Prozent auf 3,8 Milliarden Euro etwas stärker als die Leistungen mit vier Prozent auf 3,5 Milliarden Euro.



Wohngebäudeversicherung schreibt rote Zahlen

Auch die Wohngebäudeversicherung rutschte ins Minus. Schuld sind die schweren Sturmereignisse des vergangenen Jahres: Die Versicherungsleistungen nahmen um 20% auf 6,3 Milliarden Euro zu. Die Beitragseinnahmen erhöhten sich jedoch nicht in ausreichendem Umfang: Sie stiegen nur um 6,5% auf 7,7 Milliarden Euro. Der GDV erwartet daher für das Jahr 2018 eine Combined Ratio von 108%. Das sind rund 10 Prozentpunkte mehr als in den vorherigen zwei Jahren. Ein negativer Spitzenwert ist damit aber noch nicht erreicht: 2007 und 2013 lag die Combined Ratio aufgrund von Naturereignissen bei jeweils mehr als 130 Prozent. Im Jahr 2002 waren es sogar über 140 Prozent.

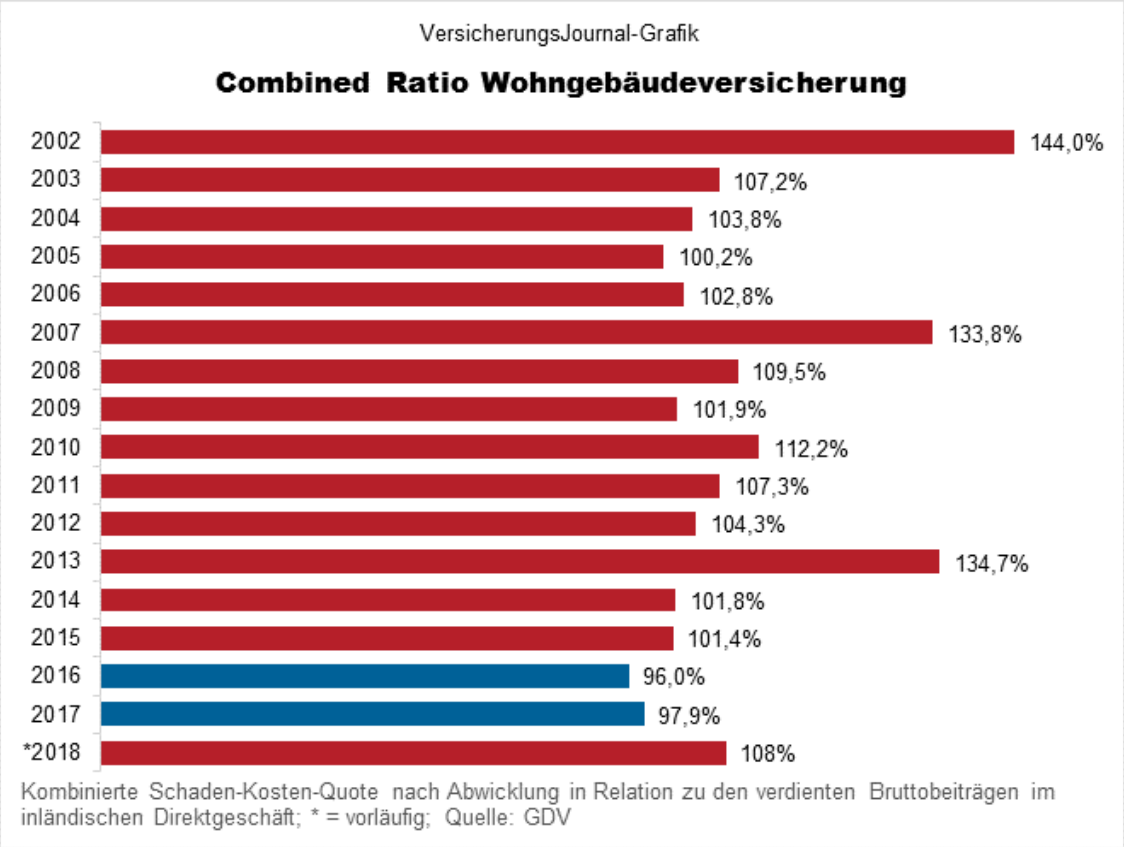
Bei den Zahlen für 2018 handelt es sich um Hochrechnungen auf Basis des dritten Quartals (Stand 23. November 2018). Das heißt, dass noch Abweichungen nach oben oder auch nach unten möglich sind. Dies hatte sich vor allem vor zwei Jahren gezeigt: Ende Januar 2017 hatte der GDV in der Wohngebäudeversicherung zunächst von einer Combined Ratio (nach Abwicklung, in Relation zu den verdienten Bruttobeiträgen im inländischen Direktgeschäft) von voraussichtlich 101% berichtet. Im Herbst vermeldete er dann eine Combined Ratio von nur 96,0%.

Marktsituation bleibt weiterhin angespannt

Die Wohngebäudeversicherer bemühen sich vor dem oben beschriebenen Hintergrund marktweit um Sanierungen. Diese stehen den zunehmenden Elementarschäden sowie den hohen Leitungswasserschäden in alternden Gebäuden gegenüber. So ist es nicht verwunderlich, dass die Versicherer an einer ertragsorientierten Zeichnungs- und Tarifierungspolitik festhalten.

Die Anforderungen an die Eigenkapitalausstattung der Versicherer (Solvency II) verstärken dies noch. Daher ist mit einer weicheren Marktsituation in den kommenden Jahren nicht zu rechnen.

Insbesondere bei den Risikoträgern, die im letzten Jahr ein negatives Ergebnis erwirtschaftet haben, entscheiden die Underwriter sehr restriktiv. Einige Versicherer haben sich von langjährigen Kunden getrennt, wenn sie aus ihrer Sicht keine auskömmlichen Prämien erzielen konnten. Hier bleibt dann nur die Umdeckung zu wettbewerbsfähigen Beiträgen auf andere Risikoträger.



Nur wenige Versicherer mit wohnungswirtschaftlicher Kompetenz

Es sind unverändert ausreichende Zeichnungskapazitäten am Markt vorhanden (201 Schaden- und Unfallversicherer). Dennoch verfügen nur wenige Versicherer hinsichtlich des Underwritings und der Prozesse über ein wohnungswirtschaftliches Know-how. Das gilt insbesondere in der Schadenabwicklung.

Um die Beiträge nachhaltig zu stabilisieren, sind gezielte Schadenverhütungs- und Schadenminderungs-Maßnahmen im Leitungswasserbereich erforderlich. Hier unterstützt das FORUM LEITUNGSWASSER der AVW Unternehmensgruppe: Im Rahmen der Workshops arbeiten die technisch Verantwortlichen großer Wohnungsunternehmen mit Experten der Schadenverhütung an einer Strategie zur Verhütung von Leitungswasserschäden speziell für die Wohnungswirtschaft. Dies trägt durch die Spezialisierung der AVW Unternehmensgruppe und der damit verbundenen tiefen Marktkenntnisse dazu bei, den Schadenaufwand tendenziell zu reduzieren und Sanierungsbestreben der Versicherer entgegenzuwirken oder auf ein vertretbares Maß zu begrenzen.

Dirk Gehrmann

Mehr zum Thema Versicherung von Immobilien finden Sie unter www.avw-gruppe.de

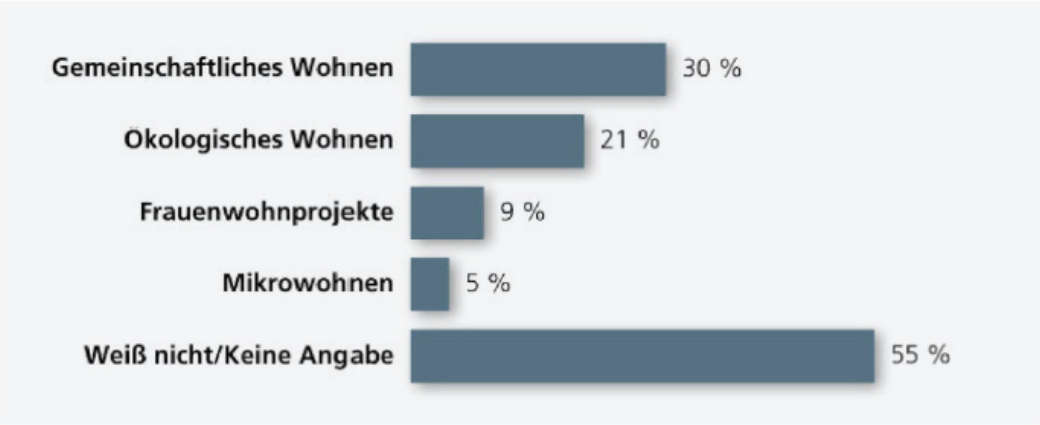
Immer auf dem Laufenden bleiben? Mit dem AVW-Newsletter erhalten Sie 4x im Jahr aktuelle Versicherungsinformationen speziell für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft: www.avw-gruppe.de/newsletter

Führung / Kommunikation

Mikro-Apartments: Investment mit Fragezeichen

Mikro-Apartments locken auf dem angespannten mit vergleichsweise hohen Renditen. Aber: Die wenigsten Menschen können sich vorstellen, dort selbst zu wohnen. Das belegt die repräsentative Studie „Wohntrends 2035“, die das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte gemeinsam mit der InWIS GmbH im Auftrag des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) erstellt hat. Mehr als 3.000 Menschen aus ganz Deutschland wurden hierfür befragt.

Kämen für Sie weitere Wohnformen infrage? (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: Analyse & Konzepte/InWIS (2018): GdW Wohntrends 2035

Quelle Analyse & Konzepte/InWIS 2018: GdW Wohntrends

Die Autoren der Studie gehen davon aus, dass die Zahl von Single- und

Zweipersonenhaushalten in Deutschland weiter zunehmen wird. Gleichzeitig ist auch künftig mit steigenden Mieten und Kaufpreisen in den nachgefragten Lagen zu rechnen. Um Geld zu sparen, würden zwar 44 Prozent der Menschen eine geringere Wohnfläche in Kauf nehmen. Sogenannte Mikro-Apartments kommen aber nur für 5 Prozent aller Befragten infrage. Damit sind Kleinstwohnungen von 20 bis 25 Quadratmetern gemeint. Sie werden meist möbliert angeboten und verfügen über ein Wohn-Schlaf-Zimmer, ein Duschbad sowie eine Kochgelegenheit. Balkons bilden die Ausnahme.

„Wir brauchen kleine Wohnungen mit kompakten, klugen Grundrissen – vor allem an den stark nachgefragten Standorten. Aber: Mikro-Apartments werden diesem Bedarf nicht gerecht. Sie werden meist nur als Übergangslösung genutzt und sind nur für wenige Zielgruppen attraktiv“, sagt Bettina Harms von Analyse & Konzepte. „Durch eine Ballung von Mikrowohnungen besteht außerdem die Gefahr, dass sich Monostrukturen in den Gebäuden ausbilden. Insofern ist bei der Entwicklung darauf zu achten, dass eine vielschichtige Nutzung anvisiert wird. So könnten die Gebäude beispielsweise erst von Studierenden und in einer späteren Phase von Leistungsempfängern genutzt werden.“

KUNSTWERK
CARLSHÜTTE

INTERNATIONAL ART EXHIBITION

01/06 — 13/10 2019

Länderfokus Französischer Pavillon • Sonderprojekte aus China und aus der Mongolei

Norddeutsche Realisten • 200 ausgewählte Künstler aus aller Welt

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

Gemeinschaftsraum statt Gartenzaun

Auf mehr Akzeptanz stoßen dagegen gemeinschaftliche Wohnformen. Diese kommen für 30 % aller Befragten infrage. „Gerade im Mietwohnungsbau gab es schon immer gemeinschaftlich genutzte Flächen, wie zum Beispiel die Waschküche, den Garten oder auch Gästewohnungen“, weiß Bettina Harms, die Geschäftsführerin von Analyse & Konzepte. „Aber jetzt beobachten wir neue Projekte, bei denen noch viel mehr geteilt wird: Beim Clusterwohnen zum Beispiel gruppieren sich viele kleine private Apartments um größere Gemeinschaftsflächen herum. Die Mieter haben dann zwar noch eine eigene Kochnische, können aber ebenso die große Gemeinschaftsküche nutzen. Das entspricht dem Sharing-Trend und bringt Menschen zusammen. Wir glauben deshalb, dass es für diese Angebote langfristig eine größere Nachfrage geben wird.“

Dr. Cathrin Christoph

Über Analyse & Konzepte:

Analyse & Konzepte hat sich als unabhängiges Beratungs- und Forschungsunternehmen auf die Wohnungswirtschaft und den Immobilienmarkt spezialisiert. Zum Leistungsspektrum des 1993 gegründeten Unternehmens gehört die Organisationsberatung für Wohnungsunternehmen genauso wie die Erstellung von Wohnungsmarkt- und Standortanalysen sowie Mietspiegeln und Grundlagenforschung zum Wohnungsmarkt. Insgesamt 25 Mitarbeiter – darunter Ökonomen, Stadtplaner, Sozialwissenschaftler und Geografen – arbeiten in interdisziplinären Teams zusammen. Zu den Auftraggebern gehören kommunale und private Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Projektentwickler sowie Kommunen, Bundesministerien und Verbände. Die Geschäftsführerin ist Bettina Harms. www.analyse-konzepte.de.

Über die „Wohntrends 2035“:

Die Studie „Wohntrends 2035“ wurde 2018 im Auftrag des GdW von Analyse & Konzepte sowie der InWIS GmbH durchgeführt. Sie untersucht die wesentlichen gesellschaftlichen Entwicklungen sowie deren Effekte auf den Wohnungsmärkten. In die Studie ist unter anderem eine repräsentative Befragung von mehr als 3.000 Menschen eingeflossen. Eine Kurzfassung der „Wohntrends 2035“ steht auf der Website des GdW zum Download zur Verfügung: www.gdw.de.

Sozialmanagement

LEG baut Services für Best-Ager und Senioren aus – Vitalität rund ums eigene Zuhause – Rollatorengaragen und Ladeboxen

Vital und mobil bleiben im eigenen Zuhause: Damit sich auch viele ältere Kunden diesen Wunsch erfüllen können, baut die LEG ihre Services für die Best-Ager und Senioren unter den Mietern weiter aus.

„Wohnen und Wohlfühlen gehören für uns in allen Altersklassen eng zusammen. Daher möchten wir unseren Kunden rund um ihr Zuhause immer den bestmöglichen Service bieten", sagt Thomas Schwarzenbacher. „Viele Mieter halten uns jahrzehntelang die Treue. Mit unseren vielfältigen Angeboten wollen wir sie in ihrem Wohnumfeld optimal begleiten und somit ihre Vitalität und Mobilität im eigenen Zuhause sichern."

Hier die LEG-Angebote im Einzelnen:

Häusliche Pflege
In einem aktuellen Pilotprojekt vermittelt NRWs größtes Wohnungsunternehmen pflegebedürftigen Mietern in Dortmund häusliche Betreuungsleistungen zu Sonderkonditionen. Zusammen mit dem Kooperationspartner Home Instead, einem führenden häuslichen Betreuungsdienst, sorgt die LEG so dafür, dass auch immobilere Menschen in ihrer vertrauten Umgebung wohnen bleiben können. Nach einer erfolgreichen Testphase ist eine Ausweitung des Angebots auf andere Städte geplant.

Neue Ideen für Mobilität
Wichtiger Wohlfühlfaktor für Mieter ist neben einem schönen Zuhause auch die Möglichkeit, das eigene Wohnumfeld selbstständig erkunden zu können. Damit dies auch gehbehinderten Menschen möglich ist, stellt die LEG ihren Mietern an verschiedenen Standorten Rollatorengaragen und Ladeboxen für Elektro-Rollstühle kostenlos zur Verfügung. So sichert sie neben der Bereitstellung von Fahrradkellern, Autostellplätzen und Carsharing-Angeboten die Mobilität ihrer Mieter.

Flexible Wohnmodelle
Das Projekt „Wohnen für Generationen", bei dem die LEG einen Umzug innerhalb eines Quartiers von einer zu großen in eine seniorengerechte Wohnung unterstützt, wird derzeit überarbeitet, um grundsätzlich das Interesse von Menschen in geänderten Lebenslagen für einen Wohnungstausch abzubilden.

Über die LEG
Die LEG ist mit rund 134.000 Mietwohnungen und zirka 360.000 Bewohnern ein führendes börsennotiertes Wohnungsunternehmen in Deutschland. In Nordrhein-Westfalen ist das Unternehmen mit acht Niederlassungen und mit persönlichen Ansprechpartnern vor Ort vertreten. Die LEG erzielte im Geschäftsjahr 2018 Erlöse aus Vermietung und Verpachtung von rund 767 Millionen Euro.

Safety first
Die Sicherheit im eigenen Zuhause ist mit zunehmendem Alter ein Top-Thema bei Mietern. Hier unterstützt die LEG in Kooperation mit dem gemeinnützigen Verein Weißer Ring e.V. ihre Kunden mit Mini-Flyern zu diversen Themen wie Einbruchsschutz, Stalking, Handtaschenraub, Sicher in den Urlaub sowie Nachbarschaftshilfe.

Dankeschön für Treue
Viele Mieter halten der LEG jahrzehntelang die Treue. Als kleines Dankeschön lädt das Wohnungsunternehmen seine Jubilare nach jeweils 25 und 50 Jahren zu Jubiläumsausflügen ein. Auf dem Programm stehen neben Kaffee und Kuchen in geselliger Runde beispielsweise Besuche in Freilichtmuseen, Planwagenfahrten, Schiffstouren oder Schlossbesichtigungen. Zusätzlich finden auch für Nichtjubilare rund ums Jahr diverse Veranstaltungen im Mieterkreis statt, darunter Sommerfeste, Kochevents und Adventscafés.

Judith-Maria Gillies

Personalien

Mitarbeiter aufbauen statt einstellen – Nachwuchsförderung gegen Fachkräftemangel: Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG investiert in die Jugend

Fachkräftemangel und Nachwuchssorgen sind Themen, die auch die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG beschäftigen. „In den vergangenen Jahren hat es sich gezeigt, dass neue und qualifizierte Mitarbeiter nicht immer einfach zu finden sind“, sagt Vorstandsvorsitzende Dr. Kristina Fleischer. Für sie steht daher fest: Die Lipsia setzt verstärkt auf fundierte eigene Ausbildung, um so dem Fachkräftemangel erfolgreich zu begegnen. „Wir nehmen unseren Anspruch als Chancengeber ernst und freuen uns, wenn wir jungen Menschen einen optimalen Start in ein aussichtsreiches Berufsleben geben können. Indem wir in die Jugend investieren, investieren wir auch in die Zukunft“, so Dr. Kristina Fleischer weiter.

Ilias Tzegka und Melanie Weidner
Foto: Matthias Klöppel

Die Leipziger Wohnungsgenossenschaft engagiert sich seit 1995 in der Ausbildung von jungen Menschen und liegt mit einer Ausbildungsquote von 5,9 Prozent über dem bundesweiten Durchschnitt von 4,9 Prozent (Datenreport Berufsbildungsbericht 2018). Derzeit sammeln eine Studentin aus der Fachrichtung Immobilienwirtschaft sowie drei Auszubildende zur Immobilienkauffrau / zum Immobilienkaufmann Erfahrung im Unternehmen. Die schulische Zusammenarbeit erfolgt mit der Berufsakademie Leipzig und dem Beruflichen Schulzentrum 1 der Stadt Leipzig.

„Mir gefällt die Arbeit mit den verschiedensten Menschen. Das soziale Engagement steht hier einfach im Vordergrund. Toll ist auch, dass wir von Anfang an Verantwortung übernehmen und unsere vielfältigen Aufgaben eigenverantwortlich in unseren zeitlichen Rahmen einplanen dürfen“, schildert Ilias Tzegka das Besondere an der Ausbildung bei der Lipsia. Der 24-jährige gebürtige Grieche absolviert seit August 2018 sein erstes Lehrjahr. Er ist damit einer von rund 2.250 Personen, die zum aktuellen Ausbildungsjahr einen neuen Ausbildungsvertrag im IHK-Bezirk Leipzig (Landkreise Nordsachsen und Leipzig, Stadt Leipzig) abgeschlossen haben – im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ein Plus von 13,5 Prozent.

Die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG wurde 1954 gegründet und ist eines der bedeutendsten genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen Leipzigs. Zu ihr gehören fast 8.000 Wohnungen im Bestand, davon über 3.000 im Stadtteil Grünau sowie eine hauseigene Spareinrichtung. Die Lipsia verwaltet über einen Vermögensverwaltungsvertrag weitere fast 1.400 Wohnungen der Wohnungsgenossenschaft „Elsteraue“ eG.

Übernahmequote knapp 60 Prozent

Durch die bedarfsgerechte Ausbildung im eigenen Unternehmen lassen sich planbare personelle Veränderungen gut abfedern. „Unsere Nachwuchskräfte eignen sich bei uns ein umfassendes Fachwissen und Kenntnisse zu den Abläufen in der Wohnungsgenossenschaft an und sind damit bestens geeignet für die Übernahme in ein Angestelltenverhältnis“, betont Dr. Kristina Fleischer. Die Chancen, nach der Ausbildung in eine feste Beschäftigung zu wechseln, stehen gut. Die Übernahmequote beträgt knapp 60 Prozent.

Die Lipsia bietet ihren Auszubildenden eine breit gefächerte Palette an Abteilungen, die sie während ihrer Ausbildung durchlaufen: Wohnungswirtschaft, Vermietung, Rechnungswesen, Technik, Marketing. In eigenen Projekten, wie zum Beispiel der Organisation einer Veranstaltung, setzen sie ihr erlerntes Wissen um. „Jeder Mitarbeiter ist für uns da. Man fühlt sich vom ersten Tag an wie ein vollwertiger Kollege“, lobt Ilias Tzegka. Lehrgänge in Dresden beim Verband *Sächsischer Wohnungsgenossenschaften* e. V. (VSWG) kommen bei den jungen Leuten ebenfalls gut an.

Jahrgangsbeste der Genossenschaften

Dass sich eine Ausbildung bei der Lipsia bezahlt macht, beweist Melanie Weidner. Ihre dreijährige Lehrzeit hat die heute 22-Jährige mit Auszeichnung und als eine der Jahrgangsbesten der Genossenschaften in Sachsen absolviert. Seit Juli 2018 ist sie als Wohnungsverwalter im Unternehmen tätig. „Ich schätze besonders das angenehme Umfeld und die abwechslungsreichen Aufgaben, die mich täglich vor neue, spannende Herausforderungen stellen“, sagt Melanie Weidner.

Aktuell ist bei der Lipsia das Auswahlverfahren für die Ausbildung zur Immobilienkauffrau / zum Immobilienkaufmann, beginnend im August 2019, abgeschlossen. Die Nachfrage war groß.

Matthias Klöppel

Personalien

Making buildings green and smart –Techem stellt weitere Weichen für die Zukunft: Ressourcenschutz, Wohngesundheit und Prozesseffizienz

Der Energiedienstleister Techem stellt sich nach dem erfolgreichen Eigentümerwechsel im Sommer 2018 neu auf. Techem hat strategische Eckpunkte weiter ausdefiniert und wird die Geschäftsführung neu ausrichten. Die Vision „Making buildings green and smart. Helping people live healthy and comfortably" wird das Unternehmen in zusätzliche Anwendungs- und Servicebereiche leiten. Auf Basis digitaler Technologien wird Techem den Mehrwert seiner Produkte und Services für Immobilieneigentümer und -nutzer sowie die Gesellschaft weiter steigern.

Techem hat den Kunden und die Digitalisierung im Fokus: Die neue Aufstellung der Geschäftsführung bestehend aus CFO & CPO Dr. Carsten Sürig (l.), CEO Frank Hyldmar (m.) und CSO Nicolai Kuß (r.) Foto: Techem

„Wir sind überzeugt, dass wir mit dieser strategischen Ausrichtung die Zukunft von Techem bestmöglich gestalten. Wir werden zum zentralen digitalen Service-Partner der Immobilienbranche für den Schutz von Ressourcen", erklärt Techem CEO Frank Hyldmar. Ressourcenschutz beinhaltet dabei klimarelevante Ressourcen, aber ebenso die versorgten Gebäude sowie Zeit und Geld von Kunden und Immobiliennutzern. Strategische Eckpfeiler bis ins Jahr 2025 sind neben dem Ausbau der digitalen Infrastruktur zum Erfassen und Verarbeiten von Informationen über Energieverbrauch und Gebäudezustand auch der Ausbau des internationalen Geschäftes sowie die weitere Ausrichtung auf die zukünftigen Kundenbedürfnisse.

Neue Organisationsstruktur ist an der Strategie ausgerichtet

Das Unternehmen wird seine Geschäftsführung an der Strategie ausrichten, indem neue Ressorts geschaffen und andere vereint werden. Neu geschaffen wird die Funktion des Chief Sales Officers (CSO), um Kundenfokus und -betreuung konzentrierter voranzutreiben. Diese Rolle übernimmt mit Nicolai Kuß der bisheri-

ge Chief Operating Officer von Techem. Die Verantwortung für die operativen Abläufe und die operative Leistung, für den Finanzbereich sowie für die weitere Transformation des Unternehmens übernimmt Dr. Carsten Sürig, der das Unternehmen bereits seit einigen Monaten als Berater begleitet und auf mehr als 20 Jahre Erfahrung im Energiesektor bei McKinsey zurückblickt. Er bekleidet zukünftig die Ämter des Chief Finance Officers (CFO) und des Chief Performance Officers (CPO). Der bisherige CFO Dr. Georg Fronja hatte bereits Anfang März angekündigt, das Unternehmen zum 31. März zu verlassen. Die Geschäftsführung leitet weiterhin Frank Hyldmar, der bereits seit 2015 CEO von Techem ist.

„Die großen Chancen, aber auch die Herausforderungen der Zukunft wird Techem mit dem neuen Zuschnitt hervorragend meistern können", ist Techem Aufsichtsratsvorsitzender Andreas Umbach sicher. „Wir haben mit dem neuen Führungsteam nicht nur geballte Expertise, sondern auch ein neues Maß an Fokussierung, das Kernthemen wie Digitalisierung und stärkerer Kundenfokus einfordern."

Schutz klimarelevanter Ressourcen, Wohngesundheit und Prozesseffizienz in Immobilien

Bis 2025 wird Techem die drei Tätigkeitsfelder Schutz klimarelevanter Ressourcen, Wohngesundheit und Prozesseffizienz in Immobilien noch stärker besetzen. Bereits heute verfügt das Unternehmen über ein umfangreiches Lösungsportfolio für Energieeffizienz. Die vor allem geringinvestiven Maßnahmen unterstützen eine bezahlbare Energiewende in Immobilien. Auf Basis von Datenanalysen und künstlicher Intelligenz soll dieser Bereich um Angebote, zum Beispiel für mehr Verbrauchs- und Kostentransparenz für Mieter und für automatisierte Optimierung der Wärmeerzeugung und Verteilung, erweitert werden. Im Bereich Wohngesundheit bietet Techem schon heute Rauchwarnmelderservices und Lösungen zur Kontrolle und Verbesserung der Trinkwasserqualität an. Weitere Tätigkeitsfelder könnten hier in der Verbesserung des Raumklimas, in Schimmelprävention oder Angeboten rund um altersgerechtes Wohnen (AAL) liegen. Schließlich wird Techem seine Erfahrung nutzen, um die Immobilienwirtschaft auf dem Weg zur Digitalisierug von Standardprozessen zu unterstützen, wie es bereits jetzt im Bereich der Heiz- und Nebenkostenabrechnungen passiert.

„Wir sind davon überzeugt, dass im Bereich Energieeffizienz sehr viel Potenzial für Techem liegt", bewertet Jürgen Diegruber vom Techem Eigentümer Partners Group die neue Ausrichtung. „Die Leistungen, die in diesem Bereich erbracht werden, führen automatisch zu weiteren möglichen Tätigkeitsfeldern. Das bietet Anknüpfungspunkte für neue Dienstleistungsfelder in Immobilen, wie Prozesseffizienz, Gesundheit der Bewohner oder Werterhalt des Gebäudes, die nicht nur zusätzliches Wachstum ermöglichen, sondern auch den gesellschaftlichen Wert von Techem weiter steigern."

Robert Woggon

Über Techem
Techem ist ein weltweit führender Serviceanbieter für smarte und nachhaltige Gebäude. Die Leistungen des Unternehmens decken die Themen Energiemanagement und Ressourcenschutz, Wohngesundheit und Prozesseffizienz in Immobilien ab. Das Unternehmen wurde 1952 gegründet, ist heute mit über 3.500 Mitarbeitern in mehr als 20 Ländern aktiv und hat mehr als 11 Millionen Wohnungen im Service. Techem bietet Effizienzsteigerung entlang der gesamten Wertschöpfungskette von Wärme und Wasser in Immobilien an. Die Produkte und Lösungen des Unternehmens vermeiden jedes Jahr rund 7 Millionen Tonnen CO2. Als Marktführer in der Funkfernerfassung von Energieverbrauch in Wohnungen treibt Techem die Vernetzung und die digitalen Prozesse in Immobilien weiter voran. Moderne Funkrauchwarnmelder mit Ferninspektion und Leistungen rund um die Verbesserung der Trinkwasserqualität in Immobilien ergänzen das Lösungsportfolio für die Wohnungswirtschaft. www.techem.de.

Personalien

vdw Niedersachsen Bremen – Neue Verbandsdirektorin – Dr. Susanne Schmitt wird Nachfolgerin von Heiner Pott

Wechsel an der Spitze des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen: Nachfolgerin des bisherigen Verbandsdirektors Heiner Pott, der den vdw seit 2013 führt und aus Altersgründen ausscheidet, wird die Juristin Dr. Susanne Schmitt. Sie übernimmt die Leitung des Verbandes am 1. Mai 2019. Mit Dr. Susanne Schmitt wird erstmals eine Frau den vdw leiten.

Dr. Susanne Schmitt. Foto: Photovision DH

Dr. Schmitt ist mit Verbandsstrukturen vertraut und eine erfahrene Netzwerkerin. Von 2006 bis 2014 war sie Erste Stadträtin in Celle. Seitdem ist sie Hauptgeschäftsführerin der IHK Niedersachsen (bis 2016 Niedersächsischer Industrie- und Handelskammertag). Die 56-Jährige ist verheiratet, hat zwei erwachsene Kinder und lebt mit ihrer Familie in Celle

Der Verbandsratsvorsitzende des vdw Niedersachsen Bremen, Andreas Otto aus Gifhorn, sagt: „Wir haben mit Dr. Schmitt eine zukunftsweisende Personalentscheidung getroffen und freuen uns auf eine langjährige und vertrauensvolle Zusammenarbeit."

Der vdw beschäftigt derzeit rund 50 Mitarbeiter. Zum Vorstand gehört neben der neuen Verbandsdirektorin weiterhin auch Prüfungsdirektor Gerhard Viemann.

Carsten Ens

Der vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen vertritt die Interessen von 170 Wohnungsunternehmen. In ihren rund 400.000 Wohnungen leben fast eine Million Menschen. In Niedersachsen gehört jede fünfte Mietwohnung zum Bestand der vdw-Mitgliedsunternehmen, im Land Bremen liegt der Anteil sogar bei mehr als 40 Prozent. Die vdw-Mitgliedsunternehmen sind somit die wichtigsten Anbieter von Mietwohnungen in den beiden Ländern.

Veranstaltungen

Aareon Kongress 2019 – Next Level: Evolution – Der größte Branchentreff der Immobilienwirtschaft – 5. bis 7. Juni in Garmisch-Partenkirchen

Wirtschaft, Gesellschaft, Politik, Kultur – es gibt nahezu keinen Bereich unserer Zivilisation, den die Digitalisierung nicht fundamental verändert. Aus dieser Tatsache ergeben sich akute Fragen: Wie lässt sich die immense Dynamik nachhaltig steuern? Wie nutzt man ihre Energie? Wo können, müssen wir – als Einzelne und als Gesellschaft – Entwicklungen gestalten, um sie in gesunde, nachhaltige Bahnen zu lenken? Und wie lässt sich vermeiden, dass der Schwung in Unwillen umschlägt, weil sich Menschen überfordert fühlen? Oder anders gesagt: Wie gelingt Evolution in revolutionären Zeiten?

Zum größten Branchentreff der Immobilienwirtschaft kommen die Entscheider nach Garmisch-Partenkirchen. Foto.Aareon

Der Aareon Kongress vom 5. bis 7. Juni 2019 in Garmisch-Partenkirchen rückt daher die „Next Level: Evolution“ in den Fokus. Hochrangige Referenten, renommierte Gastredner aus Politik und Wirtschaft, Meinungsmacher und Branchenexperten geben auf dem Branchentreff der Immobilienwirtschaft Impulse: Wie kanalisieren wir rapide wachsende Datenströme in kommerzielle Erfolge? Gehört die Zukunft der Allianz von Mensch und Maschine? Computer und Roboter haben keine Ethik. Wie finden wir zu einem ethischen Code und festen Regeln? Und wie kann die neue Arbeitswelt aussehen? Schließlich gehen Big Data, Algorithmen und künstliche Intelligenz jedes Unternehmen an.

Weitere Informationen, zum Programm und Anmeldung: www.aareon-kongress.de

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

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

DAS BUCH

ÜBER WILDBIENEN & BLÜHPFLANZEN

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

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

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

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

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

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

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

Darüber informiert Sie dieses Buch:

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

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

Next Level Evolution aus prominenter Perspektive

Sigmar Gabriel

Sigmar Gabriel (MdB und Außenminister a. D.)
Zeitenwende – wohin steuert die Weltpolitik?

Die Weltpolitik ist in Aufruhr. Was seit Jahrzehnten verlässlich schien, gilt nicht mehr. Das Geschäftsmodell des Westens gerät durch weltweiten Protektionismus, globale Migration und sich ausbreitende Krisen gewaltig unter Druck. Im Innern stellen derweil der furiose technische Wandel, Zuwanderung, eine Arbeitswelt, die sich rasant ändert, und der Umbruch des Parteiensystems die Grundfesten unserer Gesellschaft infrage. Sigmar Gabriel beschreibt die Geburtswehen der neuen Ordnungen und fragt: Was tun? Wo ist Deutschlands Platz in der Welt? Die Entscheidungen, die jetzt anstehen, liegen jenseits der politischen Routine. Um zu bewahren, was wichtig ist, müssen wir mehr Verantwortung übernehmen, sagt der erfahrene Geostratege, und neue, gemeinsame europäische Strategien entwickeln. Eins, so Gabriel, könne man dabei auch von Donald Trump lernen: „Die Ausreden, dieses oder jenes ginge nicht, müssen ein Ende haben."

Prof. Dr. Christiane Woopen.
Foto: Reiner Zensen

Prof. Dr. Christiane Woopen (Sprecherin der Datenethikkommission des Bundes). Der ethische Preis der Daten.

Unser Umgang mit Daten braucht ethische Grundlagen, damit er die Gesellschaft nicht überrollt. Wem gehören die Daten, die wir erheben? Wer darf darüber verfügen? Wer soll davon profitieren können? Brauchen wir etwa neue Rahmenbedingungen, um die hohen Gewinne gerechter zu verteilen? Und wie lassen sich Bequemlichkeit und Selbstbestimmung austarieren? Ohne Ethik droht eine ungebremste „Silikolonialisierung": Statt der Gesellschaft könnten globale Datenriesen das Ruder übernehmen – und unser Verhalten steuern. Auch der Staat kann ein Interesse haben. Auf dem Spiel stehen Würde, Freiheit und Autonomie des Menschen. So wie Ethik Risiken abwehrt, eröffnet sie aber auch Chancen. Sie schützt den Einzelnen, fördert das gesellschaftliche Miteinander und ermöglicht nachhaltigen Wohlstand. Die Ärztin und Ethikexpertin versteht Ethik deshalb vor allem als gestaltende Kraft und fragt: Wie schöpfen wir aus den Daten den Mehrwert, den digitale Technologien versprechen?

Anders Indset Foto:Anders Indset

Anders Indset (Wirtschaftsphilosoph)
Wild Knowledge – Outthink the Revolution!

Es gibt keine digitale Transformation von A nach Z, sagt Anders Indset. Die Revolution hält an – und wischt scheinbar Unverrückbares beiseite. Erfolgreich wird da nur sein, wer weiter und wilder denkt. Indsets Diagnose: Wir sammeln mehr Wissen als Verstand. Wir haben viele Abschlüsse, aber uns fehlt der Sinn. Mit „10 Postulaten des Wandels" weist der Norweger Führungskräften den Weg zum digitalen Mindset. Die Skills für morgen heißen Anpassungsfähigkeit und analytisches Denken. Indset verordnet „tiefe Kniebeugen für die Rübe", plädiert für ein Verlernen, das uns wieder fokussiert, für Neugier und neue Sichtweisen. Entschleunigung tut not, um Dinge hinterfragen und reflektieren zu können: Wer sind wir? Und was wollen wir? Die alten Fragen der Philosophie sind ein solides Werkzeug für die neue Zeit. Denn Fortschritt und Innovation entstehen nicht in der eigenen Komfortzone. Wandel geschieht erst, wenn man Fragen stellt, denen andere ausweichen.

Auszug der Agenda

„Wie entwickeln wir eine Kultur des Digitalen?“ diskutieren Axel Gedaschko und die drei Keynote Speaker in der von Fernsehjournalistin Corinna Wohlfeil moderierten Talkrunde. Gastgeber Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG, appelliert in seiner Eröffnungsrede: „Join the next level evolution“.

„Meilensteine setzen. Perspektiven schaffen.“ ist das Thema des Vortrags von Thomas Ortmanns, Mitglied des Vorstands der Aareal Bank Group.

Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., gibt Einblicke in: „Robotik & Co. am Bau – wo der Fortschritt eine Schnecke ist“.

Ingeborg Esser, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., spricht über: „Digitalisierung der Wohnungswirtschaft – Next Level“.

Über das von der EU teilfinanzierte Forschungsprojekt „Sinfonia – Bozen Smart City“ berichtet Dr. Heiner Schweigkofler, Präsident des Instituts für den sozialen Wohnungsbau des Landes Südtirol.

Zwei World Cafés runden als interaktive Formate das vielseitige Vortragsprogramm ab. Das World Café zum Thema „#Digitale Transformation“ regt die Teilnehmer zum Dialog an wie der Wandel im Unternehmen gelingen kann. „Wohntrends“ sind Thema des zweiten World Cafés, das zur Diskussion darüber einlädt, wie verändertes Mieterverhalten und neue Technologien das Wohnen der Zukunft revolutionieren.

Networking – Trends – Preisverleihung

Natürlich bleibt genügend Zeit für den Austausch untereinander, sei es beim Get-together am Vorabend im Ausstellungsbereich oder auf der exklusiven Galaveranstaltung. Vor allem lohnt sich ein Besuch der Aareon Garage – mit Trends zum Anfassen wie Chatbots, virtuellen Assistenten, Robotic. Am Galaabend verleiht GdW-Präsident und Schirmherr Axel Gedaschko den 16. DW-Zukunftspreis für die Immobilienwirtschaft. Unter dem Motto „Digitale Arbeitswelten“ zeichnen Aareon und die DW Die Wohnungswirtschaft drei Wohnungsunternehmen für besonders zeitgemäße und zukunftsfähige Konzepte aus.

Stefanie Meik, Aareon