AVW

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft **heute.**

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 139 | April 2020

Editorial 3

Gebäude / Umfeld 4

Energie / Umwelt 8

Führung/ Kommunikation 13

Digital 24

Soziales 24

Personalien 26

Dresden: Vonovia baut eine Schlange – Modular und seriell und dennoch keine „Platte“

Wie schon in anderen deutschen Städten realisiert Europas führendes Wohnungsunternehmen Vonovia nun auch in Dresden Wohngebäude in Alho-Modulbauweise. Zwei dreigeschossige Punkthäuser sind bereits bezogen, eine Häuserzeile entlang der Reicker Straße im Stadtteil Reick ist derzeit noch in Bau. Dass der moderne Modulbau eine dem Massivbau mindestens ebenbürtige Bauart ... Seite 4

Die Wohnungswirtschaft Nordostdeutschland

vnw

Betriebskostenaktuell

Alles rund um die Wohnkosten

Ausgabe 64 | April 2020

weltweite CO₂-Emissionen 2018 (Schaubild); Quelle: globalcarbonatlas.org

Kommentar
von Andreas Breitner: Miete und Betriebskosten in Zeiten von Corona
Seite 2

CO₂-Bepreisung
Wohnkostenerhöhung durch CO₂-Bepreisung? Grundlagen, Konzepte, Bedeutung für Mieter und Vermieter – von Professor Dr. Dieter Rebitzer
Seite 3

Kontaktsperre-Regelungen
Wohnungsbesichtigungen in Zeiten von Corona – Handlungsempfehlung für Mieter und Vermieter. Von RAin Karen Wolbers
Seite 10

Treibhausgas-Emissionen
Treibhausgasemissionen mit der Geislinger Konvention vergleichen
Seite 14

Energieversorgung
Strompreise steigen weiter – jetzt erhöhen auch die großen Versorger
Seite 17

Das interessante Urteil
Hausmeister und die gerahlte Nottdurftspauschale
Seite 19

Energieverbrauch
CO₂-Reduktion ist möglich, wenn wir Energie einsetzen, die kein Kohlenstoffdioxid emittiert, meint Energie-Experte Stefan Strunge
Seite 21

Heizen
Verbrauch stagniert auf hohem Niveau, Preise steigen in 2020
Seite 23

Messtechnik
Smart Meter Roll out läuft seit 17. Februar 2020
Seite 24

Impressum

Betriebskosten aktuell / alles rund um die Wohnkosten

Herausgeber:
Verband nordostdeutscher Wohnungsunternehmen

Verantwortlich:
Dr. Peter Hitpaß
VNW Verband nordostdeutscher Wohnungsunternehmen e. V.
Tel.: 0385 / 48837503
E-Mail: hitpass@vnw.de

Oranienburg: WOBA baut erste energieautarke Mehrfamilienhäuser mit Pauschalmiete und Energieflat im Landkreis Oberhavel

Nächstes Etappenziel erreicht: Wärmespeicher für die ersten energieautarken Mehrfamilienhäuser mit Pauschalmiete und Energieflat im Landkreis Oberhavel aufgestellt. Gebäude versorgen sich zum großen Teil selbst mit Solarenergie für Wärme, Strom und Mobilität ... Seite 12

Ersatz der Brandfolgekosten eines Mieters. Wer soll das bezahlen, Herr Senk?

Kommt es infolge eines Feuer- oder auch sonstigen Schadenfalls zur Unbewohnbarkeit von Mietwohnungen, besteht auf Seiten der Mieter meist die Erwartungshaltung, dass der Vermieter sich um Bereitstellung alternativen Wohnraumes kümmern müsse oder gar für beschädigten Hausrat einzustehen habe. Dieser Erwartungshaltung, die oftmals noch durch den Einsatz willfähriger Sensationspresse, die bereitwillig den „armen Mietern“ gegen die „bösen Vermieter“ zur Seite springt, mit öffentlichem Druck unterlegt wird, hat kürzlich das Amtsgericht München unmissverständlich einen Riegel vorgeschoben (Urteil vom 16. November 2019, Az.: 414 C 22911/18)... Seite 19

AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH
© 2020

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: Catella-Wohnungskarte 2020 zeigt starke Unterschiede in A- und B-Standorten | Die Vermieter-Mieter-Plattform: Verwaltung, Betriebskostenmanagement, Kommunikation, Information und Service in nur einer Anwendung | GAG-Köln: Kathrin Möller, Vorstandsmitglied Technik und Immobilienwirtschaft, Vertrag um weitere fünf Jahre verlängert | Video ab, Vorhang auf: wiro bringt das Rostocker Volkstheater ins Wohnzimmer

Wohnungswirtschaft **heute.**
Fakten und Lösungen für Profis

Editorial
3 Liebe Leserinnen, liebe Leser. Jetzt sind gute und sichere Nachbarschaften wichtig

Gebäude / Umfeld
4 Dresden: Vonovia baut eine Schlange - Modular und seriell und dennoch keine „Platte“

Energie / Umwelt
8 Oranienburg: WOBA baut erste energieautarke Mehrfamilienhäuser mit Pauschalmiete und Energieflat im Landkreis Oberhavel

Gebäude / Umfeld
11 „Cluster-Wohnungen“ – die neue Wohnform, wenn man an Gemeinwohl, soziale Inklusion und Diversität denkt – Acht Projekte, eine BBSR-Studie

Führung / Kommunikation
13 Catella-Wohnungskarte 2020 zeigt starke Unterschiede in A- und B-Standorten

15 Aareon Gruppe steigert Ergebnis und Umsatz

19 Ersatz der Brandfolgekosten eines Mieters. Wer soll das bezahlen, Herr Senk?

Digital
21 Die Vermieter-Mieter-Plattform: Verwaltung, Betriebskostenmanagement, Kommunikation, Information und Service in nur einer Anwendung

Soziales
24 Video ab, Vorhang auf: wiro bringt das Rostocker Volkstheater ins Wohnzimmer

Personalien
26 GAG-Köln: Kathrin Möller, Vorstandsmitglied Technik und Immobilienwirtschaft, Vertrag um weitere fünf Jahre verlängert

Editorial

Liebe Leserinnen, liebe Leser
Jetzt sind gute und sichere Nachbarschaften wichtig

Wir haben alle in den letzten Tagen unseren Dank kundgetan. Ein Dank an die Mitarbeiter in den Krankenhäusern, Pflegeeinrichtungen, in den Lebensmittelläden und Tafeln und, und, und… Der Dank ist aufrichtig und wichtig. Und die Politik hat auch erkannt: Dank allein reicht nicht, Wertschätzung ist auch wichtig, Wertschätzung in Form von mehr Personal und besserer Bezahlung.

Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute.
Gerd Warda

Dabei gerät leicht das Wohnen aus dem Blickfeld. Jetzt, wo die C.-Lage sich zuspitzt. Jetzt, wo sich das Leben und Arbeiten für Millionen Menschen verpflichtend in die eigene Wohnung verlagert. Jetzt beweisen sich die vielbeschworenen guten Nachbarschaften. Sie werden unterstützt durch die Mitarbeiter im Sozialmanagement der Wohnungsunternehmen und Genossenschaften. Auch die von Wohnungsunternehmen und Genossenschaften initiierten Stiftungen und Nachbarschaftsvereine nicht zu vergessen. Hier sind seit Jahren engagierte Mieter und Mitglieder aktiv. Sie haben oft die Arbeit übernommen, aus der sich der Staat zurückgezogen hat. **Auch allen diesen Mitarbeitern, Mietern und Mitgliedern gebührt ein Dank.**

Stabile, gute Nachbarschaften sind allerdings nur dann zu erhalten, wenn die bezahlbaren, günstigen Mieten auch gezahlt werden. Hier ist der Staat in der Pflicht, den vielen Wohngeldberechtigten endlich durch barrierefreie Anträge den Weg zum Wohngeld zu erleichtern. Also Bremse lösen.

Aber genug von der C.- Lage.

Nach Corona droht die Klimakrise. Während die Autolobby auf dem Rücken von Corona um ein Verschieben der Klimaziele und neuen Förderungen für den Erhalt der Alt-Auto-Technologie bettelt, stellt sich die WOBA in Oranienburg den Zielen. In diesen Wochen entstehen dort zwei energieautarke Mehrfamilienhäuser. In dem Pauschal-Mietpreis werden die Kosten für Wärme und Strom enthalten sein. Also bezahlbar und keine Angst mehr vor steigenden Energiekosten. Die ganze Geschichte lesen ab **Seite 8.**

Wohnungswirtschaft **heute.** im April 2020 mit vielen neuen Artikeln..
Klicken Sie mal rein und bleiben Sie gesund

Ihr Gerd Warda

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 140** erscheint am **13. Mai 2020**

Gebäude / Umfeld

Dresden: Vonovia baut eine Schlange – Modular und seriell und dennoch keine „Platte“

Wie schon in anderen deutschen Städten realisiert Europas führendes Wohnungsunternehmen Vonovia nun auch in Dresden Wohngebäude in Alho-Modulbauweise. Zwei dreigeschossige Punkthäuser sind bereits bezogen, eine Häuserzeile entlang der Reicker Straße im Stadtteil Reick ist derzeit noch in Bau. Dass der moderne Modulbau eine dem Massivbau mindestens ebenbürtige Bauart mit vielen Vorteilen ist, hat sich unter Bauherren und Planern inzwischen etabliert.

Moderne Modulbauweise: Eine Architektursprache zu finden, die vom bekannten Bild der Plattenbauten aus DDR-Zeiten deutlich abrückt, war in Hinblick auf die Modulbau-Akzeptanz der Bürger in Dresden wichtig.

Damit auch die Dresdner Bürger ihre Sorge, Modul-Wohngebäude seien nichts anderes als die „neue Platte“ verlieren, legte das Architekturbüro Lorenzen Mayer aus Berlin beim Entwurfsprozess ganz besonders großen Wert auf die stimmige Einbindung der Bauten in den städtebaulichen Kontext. Die Architekten plädierten für eine Architektursprache mit Satteldächern und Grundrissen auch mal abseits des rechten Winkels. **Modulbauweise kann auch das!**

In ihrem Bemühen möglichst schnell kostengünstige und dennoch qualitativ hochwertige Wohngebäude zu realisieren, hat Vonovia die Modulbauweise für sich entdeckt. Zusammen mit Alho sind bereits mehrere Projekte realisiert worden, bei denen das Wohnungsbauunternehmen vorhandene Standorte erfolgreich nachverdichten oder Quartiere komplett neu errichten konnte – immer individuell gestaltet und präzise auf den vor Ort ermittelten Wohnbedarf zugeschnitten.

Innerstädtische Brachfläche für Nachverdichtung nutzen

In Dresden besitzt Vonovia bereits rund 38.500 Wohnungen. 74 neue zusätzliche Einheiten werden derzeit im Umfeld der Reicker / Prohliser Straße im Süden der Stadt errichtet. Vonovia belebt damit im Sinne der innerstädtischen Nachverdichtung eine 10.000 Quadratmeter große Grundstücks-Brache neu. Im Rahmen des Bund- und Länderförderprogrammes „Stadtumbau Ost“ war diese bereits im Jahr 2003 nach dem Rückbau mehrerer Plattenbauten entstanden und seither ungenutzt geblieben. Nach der Bereinigung der Fläche von Kellerresten im Erdreich konnte Alho als Generalunternehmer im Juli mit der Erstellung der beiden Punkthäuser und der Häuserzeile beginnen.

Lorenzen Mayer Architekten übernahmen die architektonische Begleitung des Projektes. Sie zeichnen für den Entwurf und dessen stimmige Einbindung in den städtebaulichen Kontext verantwortlich. Dazu gehört auch ein mit dem Stadtplanungsamt abgestimmtes Farb- und Gestaltungskonzept für die Fassaden.

„Wir fanden den Ansatz, mit Modulbau schnell qualitätsvollen Wohnungsbau realisieren zu können, sehr attraktiv. Schließlich ist dies eine Herausforderung von gesellschaftlich hoher Relevanz“, erläutert Reinhard Mayer. „Normalerweise geht die Modulbauweise im Entwurfsprozess von der kleinsten skalierbaren Einheit, also vom Modul aus – in Dresden haben wir uns der Aufgabe anders genähert und die Wohnanlage aus den örtlichen räumlichen Gegebenheiten heraus entwickelt. Die so entstandene Gebäude-Figur zusammen mit Alho zu modularisieren, war ein sehr spannender Prozess.“

Zwei Punkthäuser und eine „Schlange“

In der Zusammenarbeit zwischen Architekten und Modulbau-Spezialisten sind außergewöhnliche Gebäude mit insgesamt 6.500 qm Wohnfläche entstanden, die mit Satteldächern und differenziert gestalteten Putzfassaden eine stimmige Verbindung zur historischen, denkmalgeschützten Nachbarbebauung herstellen. Zwei dreigeschossige Punkthäuser in der Prohliser Straße mit insgesamt 12 Drei-, und Vierzimmerwohnungen sind bereits bezogen. Diese beiden Gebäude vermitteln mit ihren Raumvolumen maßstäblich zwischen der anschließenden gründerzeitlichen Einzelhaus-Bebauung und der Vonovia -Bebauung entlang der Reicker Straße. Die dort platzierte viergeschossige Wohnzeile mit insgesamt sieben separat erschlossenen Einheiten ist derzeit noch im Bau und soll Ende April bezugsfertig sein. Unterschiedliche Trauf- und Sockelhöhen lassen die einzelnen Gebäudeeinheiten wie aneinandergereihte Einzelhäuser wirken und die rund 130 Meter lange Häuserzeile somit kleinteiliger erscheinen. Hier sind 62 Zwei-, Drei-, Vier- und Fünfzimmerwohnungen untergebracht. 29 Wohnungen sind barrierefrei konzipiert. Im Erdgeschoss verfügen die Wohnungen über Gärten, alle anderen haben Balkone mit Blick ins Grüne. Spielflächen sowie Stellplätze für Fahrräder und PKWs befinden sich in den mieterfreundlich gestalteten Außenanlagen.

Die Wohnungswirtschaft Norddeutschland
vnw
Betriebskostenaktuell
Alles rund um die Wohnkosten

Lichtdurchflutet und modern: In Modulgebäuden ist behagliches Wohnen möglich. ALHO arbeitet auch im Innenausbau mit führenden Markenherstellern zusammen. Beste Qualität ist garantiert.

„Die Neubauten werden eine Bereicherung für das Quartier werden“, ist sich Martina Pansa von Vonovia Dresden sicher. „Wir orientieren uns exakt am derzeitigen Wohnungsbedarf vor Ort und bieten unterschiedliche Wohnungsgrößen passend für Familien, Singles und Senioren an. Mit den Modulen der Firma Alho in Stahlrahmenbauweise können wir besonders schnell, leise und darum besonders anwohnerfreundlich bauen. Die Bauzeit hier in Dresden wird nur neun Monate betragen.“

Kiste mit Flachdach? Modulbau kann viel mehr!

Wann immer Gebäude mit vielen identischen Nutzungseinheiten erstellt werden, macht der Einsatz von Moduleinheiten wegen ihrer seriellen Reproduzierbarkeit besonders viel Sinn. Bislang kannte man modular errichtete Gebäude von Alho darum meist als kubische Punkthäuser mit flachem Dach, als langgestreckte Flachdachriegel entlang der Straße oder um einen Innenhof herum gruppiert. Dass Stahlmodulbauten auch Grundrisse außerhalb des orthogonalen Rasters bilden und mit Satteldächern versehen sein können, beweisen nun die neuen Häuser in Dresden. Insgesamt wurden 183 Module im Alho Werk präzise vorgefertigt. 16 davon wurden parallel zum „normalen“ Modulherstellungsprozess als Sondermodule hergestellt. Diese effizient und für den Schwerlast-Transport auf deutschen Straßen tauglich herzustellen war eine Herausforderung, der sich Alho gerne und erfolgreich stellte.

In der Zusammenarbeit zwischen Architekten und Modulbau-Spezialisten sind in Dresden außergewöhnliche Gebäude mit insgesamt 6.500 qm Wohnfläche entstanden. Mit Satteldächern und differenziert gestalteten Putzfassaden stellen sie eine stimmige Verbindung zur historischen, denkmalgeschützten Nachbarbebauung her. Fotos: ALHO

Die Satteldächer stellte ein ortsansässiger Zimmermannsbetrieb als Nachunternehmer von Alho her. Er ergänzte die Gebäude nach der Modulmontage fachmännisch mit einer Holzkonstruktion aus teilweise vorgefertigten Elementen. Unter den Dachschrägen konnten so großzügige Abstellräume für die Mieter entstehen, die einen Keller entbehrlich machen. Die Treppenhäuser wurden bereits zuvor in Modulbauweise bis unter das Dach ausgeführt.

„Eine Architektursprache zu finden, die vom bekannten Bild der Plattenbauten aus DDR-Zeiten deutlich abrückt, war in Hinblick auf die Modulbau-Akzeptanz der Bürger wichtig“, sagt Reinhard Mayer. „Mit den Satteldächern und dem Gebäudeknick konnte Alho sehr gut zeigen, dass die Modulbauweise auf ganz unterschiedliche Entwürfe anwendbar ist. Das Modulbau-System verfügt über ein sehr hohe Flexibilität, die deutlich auch das überschreitet, was wir beispielsweise aus dem Beton-Modulbau kennen“, so Mayer weiter. „Im Vergleich zur Holzmodulbauweise ist das Alho System wiederum leichter zu handhaben, wenn es um den Brandschutz geht.“

Den größten Reiz der Modulbauweise für Architekten sieht Mayer aber klar in der Bauumsetzung: „Die kurze Bauzeit ist ein entscheidender Vorteil, ebenso die Unabhängigkeit von Witterungsverhältnissen. Da die Module unter optimalen Herstellungsbedingungen gefertigt werden, garantieren sie eine hohe Qualität“, erklärt der Architekt. „Vor Dresden hatten wir noch keine Erfahrung mit der Modulbauweise, jetzt wissen wir: Das System kann schon einiges!“

Iris Darstein-Ebner

Energie / Umwelt

Oranienburg: WOBA baut erste energieautarke Mehrfamilienhäuser mit Pauschalmiete und Energieflat im Landkreis Oberhavel

Nächstes Etappenziel erreicht: Wärmespeicher für die ersten energieautarken Mehrfamilienhäuser mit Pauschalmiete und Energieflat im Landkreis Oberhavel aufgestellt. Gebäude versorgen sich zum großen Teil selbst mit Solarenergie für Wärme, Strom und Mobilität

Bei bestem Wetter wurden die Wärmespeicher für die energieautarken Mehrfamilienhäuser in Oranienburg aufgestellt. Foto: Enrico Kugler / Wohnungsbaugesellschaft mbH Oranienburg (WOBA)

Für Bernd Jarczewski, Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft mbH Oranienburg (WOBA), war es ein Moment der Erleichterung. Trotz der aktuellen Einschränkungen und Grenzsperrungen wurden am Mittwoch, 25. März 2020, die Wärmespeicher für die beiden energieautarken Mehrfamilienhäuser, welche die WOBA aktuell baut, aus der Schweiz angeliefert und aufgestellt. Das Bauvorhaben ist nicht nur im Landkreis Oberhavel, sondern auch bundesweit in dieser Form noch äußerst selten. Die WOBA wird den Mietern der 14 neuen Wohnungen in der Gartenstraße 14 in Oranienburg eine Pauschalmiete inklusive „Energieflat“ anbieten. Möglich machen dies die großen Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen, die mit Wärme- und Stromspeichern in den Gebäuden gekoppelt sind. Die etwa acht Meter hohen Solarwärmespeicher sind das Herzstück des Energiekonzeptes. „Auf die geplante feierliche Speichertaufe haben wir verzichtet, aber wir sind sehr froh, dass es mit dem Bau wie geplant weitergehen kann“, sagt Jarczewski.

„Als Wohnungswirtschaftler beschäftigen wir uns schon seit langem damit, wie Häuser künftig mit Strom und Wärme versorgt werden können. Besser, als die Sonne zu nutzen, geht es ja kaum.“ So erklärt Jarczewski die Entscheidung für das innovative Bauprojekt, bei dem die klimafreundliche und kostengünstige Solarenergie im Mittelpunkt steht.

Jarczewski ist durch die Pilotprojekte in Cottbus auf das Energiekonzept von Leukefeld aufmerksam geworden. „Das war die Initialzündung“, erinnert er sich. In der Stadt in der Lausitz hat die **Wohnungsgenossenschaft eg Wohnen** zwei energieautarke Mehrfamilienhäuser gebaut, die im Dezember 2018 bezugsfertig waren. Zusammen mit einem Mehrfamilienhaus gleicher Bauweise in Wilhelmshaven sind dies die ersten Mehrfamilienhäuser dieser Art in Deutschland.

Hohe Autarkie bei Wärme und Strom dank Solarenergie

Das Energiekonzept geht auf das Sonnenhaus zurück. Als solches werden Gebäude bezeichnet, bei denen mindestens die Hälfte des Wärmebedarfs für die Raumheizung und Warmwasserbereitung solar gedeckt wird. Bei den Mehrfamilienhäusern in Oranienburg war aber das Ziel, sowohl in der Wärme- als auch in der Stromversorgung einen hohen Anteil an Solarenergie zu erreichen. Auch die Elektromobilität ist Teil des Gesamtkonzeptes. „Das macht das Konzept höchst ökologisch", betont Prof. Timo Leukefeld, Energieexperte aus Freiberg, der das Energiekonzept für die energieautarken Mehrfamilienhäuser geplant hat. Mit seinem „Autarkie Team" ist er hierauf spezialisiert.

Zu dem umweltfreundlichen Energiekonzept trägt auch die monolithische Bauweise bei. Die Außenwände werden einschalig gemauert und von innen und außen verputzt. Durch die hohe Dämmfunktion der Ziegel ist keine zusätzliche Dämmung wie Styropor nötig. Denn damit ein Großteil der benötigten Energie solar gedeckt werden kann, muss erst einmal der Wärmebedarf im Gebäude reduziert werden.

Mehr über das Pilotprojekt in Cottbus lesen Sie hier per KLICK auf den Link http://wohnungswirtschaft-heute.de/wp-content/uploads/2018/02/BaBe-Wohnungsbaugenossenschaft-eG-Wohnen-1902-Pauschal-10-5-Euro-Wohnen-Waerme-Strom-Sommer.pdf

Mehr über das Pilotprojekt in Wilhelmshaven lesen Sie hier per KLICK auf den Link https://wohnungswirtschaft-heute.de/wp-content/uploads/2019/01/Enum-Wilhelmshaven-Strom-Heizung-Warmwasser-Nulltarif-erste-energieautarke-Mehrfamilienhaus-Deutschlands-bezugsfertig.pdf

Wärmeversorgung zu 60 Prozent, Stromversorgung zu 70 Prozent solar

Die Energie für die Wärmeversorgung in den Mehrfamilienhäusern wird zu rund 60 Prozent solar erzeugt. Wie dies technisch umgesetzt wird, zeigt das Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen. Auf dem nach Süden orientierten Dach werden 69 Quadratmeter Solarkollektoren installiert. Solarwärme, die nicht direkt für die Warmwasserbereitung oder Raumheizung benötigt wird, kann in einem Langzeit-Wärmespeicher mit 18 Kubikmeter Fassungsvermögen zwischengespeichert werden. Wenn im Winter nicht genügend Solarwärme erzeugt wird, springt eine Gasbrennwerttherme ein. Für die geschätzten 15.600 kWh Erdgas pro Jahr fallen Kosten von rund 900 Euro an. Auf acht Wohnungen gerechnet ist das minimal.

Die Stromversorgung soll zu rund 70 Prozent solar erfolgen. Hierfür werden auf dem Dach und an der Fassade Photovoltaik-Module mit einer Gesamtleistung von 36,4 kW installiert. Für die Zwischenspeicherung werden Lithium-Ionen-Akkus mit 42 kWh Speicherkapazität eingebaut. Das zweite Mehrfamilienhaus hat das gleiche technische Konzept. Da es mit sechs Wohnungen kleiner ist, sind die Anlagen entsprechend kleiner dimensioniert.

Durch die hohen Anteile an Solarenergie sind die Strom- und Wärmekosten langfristig niedrig, stabil und planbar. „Das macht es uns möglich, eine Pauschalmiete anzubieten", sagt WOBA-Geschäftsführer Jarczewski. In dem Mietpreis werden die Kosten für Wärme und Strom enthalten sein. „Unsere Mieter brauchen keine Angst vor den Nebenkosten und den aller Wahrscheinlichkeit steigenden Energiekosten zu haben." Als Extra können sie die Akkus von Elektroautos an Ladepunkten auf dem Gelände mit Solarstrom laden.

Jarczewskis Wohnungsunternehmen andererseits spart Zeit für die Nebenkostenabrechnungen ein. Vor allen Dingen aber kann die WOBA ihren Mieter attraktiven Wohnraum offerieren, der mit seinem ökologischen Konzept schon jetzt für erste Anfragen gesorgt hat. Timo Leukefeld sieht in solchen Energiekonzepten die Zukunft für Wohnungsunternehmen. „In Zeiten der Energiewende und des Klimawandels haben alte Bauweisen mit konventioneller Energieversorgung keine langfristige Perspektive mehr. Wohnungsunternehmen wie die WOBA in Oranienburg entscheiden sich jetzt schon für eine zukunftsfähige Bauweise und heben sich von Mitbewerbern ab."

Red.

Technische Daten:

Gebäude 1:

Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen
KfW-Effizienzhaus Standard 55
Nutzfläche (An): 987 m²
Beheizte Nutzfläche: 701 m²

Wärmeversorgung:
Heizwärmebedarf: 9.870 kWh/a
Trinkwasserwärmebedarf: 14.319 kWh/a
Solarkollektorfläche: 69 m²
Langzeit-Wärmespeicher: 18 m³
Zuheizung mit Gasbrennwerttherme: 60 kW Leistung / Brennstoffkosten ca. 894 €/a Warmwasserbereitung mit 2 Frischwasser-Stationen
Solarer Deckungsgrad Wärmeversorgung (Autarkiegrad): 57 – 62 %

Stromversorgung:
Gesamtstrombedarf: 22.300 kWh/a
Solarmodulfläche auf Dach und an der Fassade: 203 m² (gesamt)
Leistung Photovoltaik-Anlage: 36,4 kW (gesamt)
Wechselrichter: 1 x 25 kW und 1 x 12 kW
Solarstromspeicher: Lithium-Ionen-Akku mit 42 kWh
Speicherkapazität Solarer Deckungsgrad Stromversorgung (Autarkiegrad): 69 – 74 %

Gebäude 2:

Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen
KfW-Effizienzhaus Standard 55
Nutzfläche (An): 738 m²
Beheizte Nutzfläche: 503 m²

Wärmeversorgung:
Heizwärmebedarf: 8.308 kWh/a
Trinkwasserwärmebedarf: 10.518 kWh/a
Solarkollektorfläche: 57,5 m²
Langzeit-Wärmespeicher: 15 m³
Zuheizung Gasbrennwerttherme: 50 kW
Leistung / Brennstoffkosten ca. 780 €/a
Warmwasserbereitung mit 2 Frischwasser-Stationen
Solarer Deckungsgrad Wärmeversorgung (Autarkiegrad): 57 – 62 %

Stromversorgung:
Gesamtstrombedarf: 16.500 kWh/a
Solarmodulfläche auf Dach und an der Fassade: 197 m² (gesamt) Leistung Photovoltaik-Anlage: 34,8 kW (gesamt) Wechselrichter: 1 x 25 kW und 1 x 8 kW Solarstromspeicher: Lithium-Ionen-Akku mit 36 kWh Speicherkapazität Solarer Deckungsgrad Stromversorgung (Autarkiegrad): 76 – 81 %

Weitere Informationen:
Timo Leukefeld: https://www.timoleukefeld.de und www.autarkie.team
WOBA Oranienburg: www.woba.de
Sonnenhaus-Institut e.V.: www.sonnenhaus-institut.de

Gebäude / Umfeld

„Cluster-Wohnungen“ – die neue Wohnform, wenn man an Gemeinwohl, soziale Inklusion und Diversität denkt – Acht Projekte, eine BBSR-Studie

In den vergangenen Jahren sind unter dem Sammelbegriff „Cluster-Wohnungen“ einige Pilotprojekte zum gemeinschaftlichen Wohnen entstanden. Eine vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) herausgegebene Broschüre zeigt, was diese Wohnform ausmacht – und wie sie umgesetzt wird. Grundlage sind acht untersuchte Projekte in Deutschland und der Schweiz.

„Cluster-Wohnungen – eine neue Wohnungstypologie für eine anpassungsfähige Stadtentwicklung“. Der Band 22 der vom BBSR herausgegebenen Reihe „Zukunft Bauen – Forschung für die Praxis“ ist gerade erschienen. Interessierte können sie kostenfrei beziehen (zb@bbr.bund.de). Zur digitalen Version KLICKEN Sie einfach auf das Bild und das PdF öffnet sich.

Cluster-Wohnungen kombinieren die Vorteile einer Kleinstwohnung mit denen einer Wohngemeinschaft. Mehrere private Wohneinheiten sind mit gemeinschaftlich genutzten Räumen verbunden. Anders als bei WGs sind die Wohneinheiten mit einem Bad und manchmal auch einer Küche ausgestattet. **Die Gemeinschaftsfläche setzt sich aus Wohn-, Koch- und Essbereichen sowie weiteren Räumlichkeiten zusammen.**

Belegungspolitik orientiert sich am Gemeinwohl

Vor allem Bau- und Wohnungsgenossenschaften haben bislang Cluster-Wohnungen geschaffen – meist im Neubau. Die Projekte prägt ein hohes Maß an Selbstorganisation und Mitwirkung. Die Belegungspolitik orientiert sich am Gemeinwohl, soziale Inklusion und Diversität werden großgeschrieben. „Die Studie zeigt, wie bemerkenswert vielfältig die Formen des gemeinschaftlichen Wohnens sind“, sagt BBSR-Expertin Helga Kühnhenrich. „Die Projekte erfüllen den Wunsch nach Partizipation, aber auch nach Selbstbestimmung. **Sie bieten kostengünstigen Wohnraum und unterstützen einen schonenden Umgang mit Ressourcen** – allen voran mit der Fläche.“

Professor Michael Prytula (Fachhochschule Potsdam) und Professorin Susanne Rexroth (Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin) haben die Studie durchgeführt. Gefördert wurden sie von Zukunft Bau. Das Innovationsprogramm setzt seit über zehn Jahren wichtige Impulse für Architektur und Bauwesen und schlägt Brücken zwischen Bauforschung und -praxis. Das BBSR setzt Zukunft Bau für das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) um.

Christian Schlag

Führung / Kommunikation

Catella-Wohnungskarte 2020 zeigt starke Unterschiede in A- und B-Standorten

Die durchschnittlichen Wohnungsmieten sind in 81 deutschen Standorten im Vergleich zum Vorjahr um 5,1 % gestiegen. Der stärkste Mietpreisanstieg war in der Kategorie „mittlere Lagen“, außerhalb der Top-7-Märkte zu verzeichnen. Gleichzeitig ist an nahezu allen Standorten die Rendite rückläufig. Im Mittel liegt die Spitzenanfangsrendite aktuell bei 4,37 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 22 Basispunkte gesunken. An B-Standorten ging die durchschnittliche Rendite deutlich stärker auf jetzt 3,82 % zurück. Mit der jährlichen Wohnungskarte möchte Catella Zahlen und Werte zur häufig aufgeladenen Diskussion im Mietwohnungsbereich beisteuern.

KLICKEN Sie auf die Karte und das PdF öffnet sich lesbar

„Die Rendite der Top-7-Wohnungsmärkte sank innerhalb der vergangenen zwölf Monate um 6 Basispunkte auf 2,9 %. Deutlich höher fiel der Rückgang an den B-Standorten aus. Mit Blick auf das Rendite-Risiko-Profil lässt sich vor allem für risikoaverse Investoren ein weiter zunehmendes Diversifizierungspotenzial mit attraktiver Rendite innerhalb Deutschlands registrieren. Gerade auf der Portfolioebene bieten sich zahlreiche Alternativen zur Risikominimierung,“ kommentiert Prof. Dr. Thomas Beyerle, Head of Group Research bei Catella.

Zu den Zahlen:

Mieten:

- Die durchschnittlichen Wohnungsmieten der 81 analysierten Standorte sind in der jährlichen Gegenüberstellung weiter gestiegen. In mittleren Lagen beträgt die durchschnittliche Miete aktuell 8,97 €/m² und in sehr guten Lagen 11,54 €/m².
- Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies in den mittleren Lagen eine Preissteigerung von 5,13 % und in sehr guten Lagen von 4,19 %.
- Besonders auffallend sind dabei die unterschiedlichen Wachstumsraten verschiedener Lagen: Sowohl deutschlandweit als auch in den Top-7-Wohnungsmärkten sind die Mieten in den mittleren Lagen stärker gestiegen als in den sehr guten Wohnlagen.
- Der durchschnittliche Mietpreis der sehr guten Lagen in den Top-7-Wohnungsmärkten ist in unserer Analyse lediglich um 3,45 % auf aktuell 17,91 €/m² angewachsen, was das geringste Plus aller untersuchten Standort- und Lagekategorien bedeutet. Im Vorjahr (2018 vs. 2019) betrug es hier noch ca. 6 %.
- Der stärkste Mietpreisanstieg mit 5,38 % erfolgte in der Kategorie „mittlere Lagen“ außerhalb der Top-7-Märkte.
- Der absolut teuerste Standort mit einem Mietpreis von durchschnittlich 23,42 €/m² in sehr guten und 17,33 €/m² in mittleren Lagen wird aktuell in München gemessen.
- Der geringste Mietpreis mit durchschnittlich 6,17 €/m² wurde in mittleren Lagen in Duisburg registriert. In den sehr guten Lagen werden dagegen in der Stadt Remscheid durchschnittlich nur 7,50 €/m² verlangt.

Renditen:

- Weiterhin ist an nahezu allen 81 untersuchten Standorten ein Renditerückgang festzustellen. Im Mittel liegt die aktuelle Bruttoanfangsrendite bei 4,37 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 22 Basispunkte gesunken. Auch hier ist eine nachlassende Kompressionsdynamik festzustellen. Im Jahr 2019 wurde noch ein Rückgang um 51 Basispunkte verzeichnet.
- Die Rendite der Top-7-Wohnungsmärkte sank in diesem Jahr lediglich um 6 Basispunkte auf 2,9 %. Deutlich höher fiel der Rückgang an den B-Standorten bzw. den Top-25-Märkten unseres Gesamtrankings aus. Die durchschnittliche Rendite beträgt hier 3,82 %, was einem Rückgang von 31 Basispunkten entspricht.
- Berlin bleibt aufgrund der sehr hohen Nachfrage und der starken Investitionsdynamik der vergangenen Jahre mit einer Bruttorendite von 2,40 % klarer Spitzenreiter. Die attraktivste Rendite lässt sich derzeit mit jeweils 6,60 % in Cottbus und Herne erwirtschaften.

Red.

Führung / Kommunikation

Aareon Gruppe steigert Ergebnis und Umsatz

Die Aareon Gruppe, der führende IT-Dienstleistungspartner für die Digitalisierung der Immobilienwirtschaft, hat ihren Wachstumskurs 2019 erfolgreich fortgesetzt. Das EBIT in Höhe von 38,8 Mio. € erhöhte sich um 8,1 %. Der Konzernumsatz konnte ebenfalls deutlich um 6,5 % gesteigert werden.

Aareon-Konzernsitz in Mainz. Aareon

Aareon, Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft und deren Partner im digitalen Zeitalter, weist für das Geschäftsjahr 2019 ein EBIT nach strategischen Investitionen in Höhe von 38,8 Mio. Euro aus. Das entspricht einem deutlichen Wachstum von 8,1 % im Vorjahresvergleich. Ebenfalls konnte der Konzernumsatz signifikant um 6,5 % auf 251,9 Mio. € gesteigert werden. Damit setzt der Softwareanbieter seine profitable Wachstumsstrategie fort. Im Zuge der weiteren Internationalisierung der Aareon Gruppe erhöhte sich der Umsatz des internationalen Geschäfts um 5,7 % auf 92,7 Mio. € (Vorjahr 87,7 Mio €).

Kennzahlen 2019

Kennzahlen IFRS (in Mio. €)

	2019	2018	Veränderung
Umsatz	251,9	236,6	6,5 %
davon international	92,7	87,7	5,7 %
EBIT	38,8	35,9	8,1 %
Konzernüberschuss nach Steuern	25,9	25,7	0,8 %
Konzernüberschuss nach Minderheiten	22,1	23,5	-6,0 %
Bilanzsumme	354,2	274,2	29,2 %
Eigenkapital	187,1	167,6	11,6 %
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-10,4	-4,5	131,1 %
Forschung und Entwicklung	38,0	34,9	8,9 %
Mitarbeiterzahl (Stichtag 31.12.)	1.631	1.581	3,2 %
davon international	717	677	5,9 %
Return on Equity in %	21,3	22,3	-4,5 %

ERP-Lösungen – stabile Kundenbasis

Für die Optimierung der IT-gestützten Geschäftsprozesse in der Immobilienwirtschaft bietet die Aareon Gruppe länderspezifische ERP-Systeme an. Das ERP-Geschäft profitiert von einer stabilen Kundenbasis. Der Umsatz konnte leicht um 3,5 % auf 200,9 Mio. Euro gesteigert werden. Die ERP-Lösungen bilden den Kern des digitalen Ökosystems Aareon Smart World und können von den Kunden mit digitalen Lösungen vernetzt werden. „Ein Kunde, der eine ERP-Lösung von Aareon nutzt, kann diese um weitere digitale Lösungen – zum Beispiel ein Mieterportal/eine Mieter-App – ergänzen. So kann der Kunde sich entsprechend seiner Unternehmensstrategie sein eigenes digitales Ökosystem aufbauen“, erläutert der Aareon-Vorstandsvorsitzende Dr. Manfred Alflen.

Digitale Lösungen – zweistelliges Wachstum

Auf Basis der ERP-Lösungen bauen die Aareon-Kunden ihr Ökosystem mit zusätzlichen digitalen Lösungen auf bzw. erweitern es. Im Ergebnis ist der Umsatz mit den digitalen Lösungen im Vorjahresvergleich um 20 % stark angewachsen und betrug 50,9 Mio. €. Zunehmend nachgefragt wird beispielsweise Aareon CRM für das Kundenbeziehungsmanagement der Immobilienunternehmen (Portal und App für Mieter/Eigentümer).

Zusammenarbeit mit Start-up-Szene – erstes Venture gegründet

Ampolon Ventures (AV Management GmbH), die Venture-Tochtergesellschaft der Aareon Gruppe, ist in die PropTech-Szene integriert und verfolgt das Ziel, neue Ventures zu realisieren. Als erstes Venture wurde 2019 die OFI Group GmbH, Frankfurt am Main, gegründet. Das Unternehmen bietet die Plattform Ophigo für die digitale Bürovermietung an. Zudem hält Aareon Beteiligungen an PropTech-Unternehmen: in Deutschland an Immomio (digitale Vermietungsplattform) und in den Niederlanden seit 2019 an OSRE (digitale Plattform für Immobilientransaktionen). Des Weiteren ist Aareon als strategischer Partner an dem

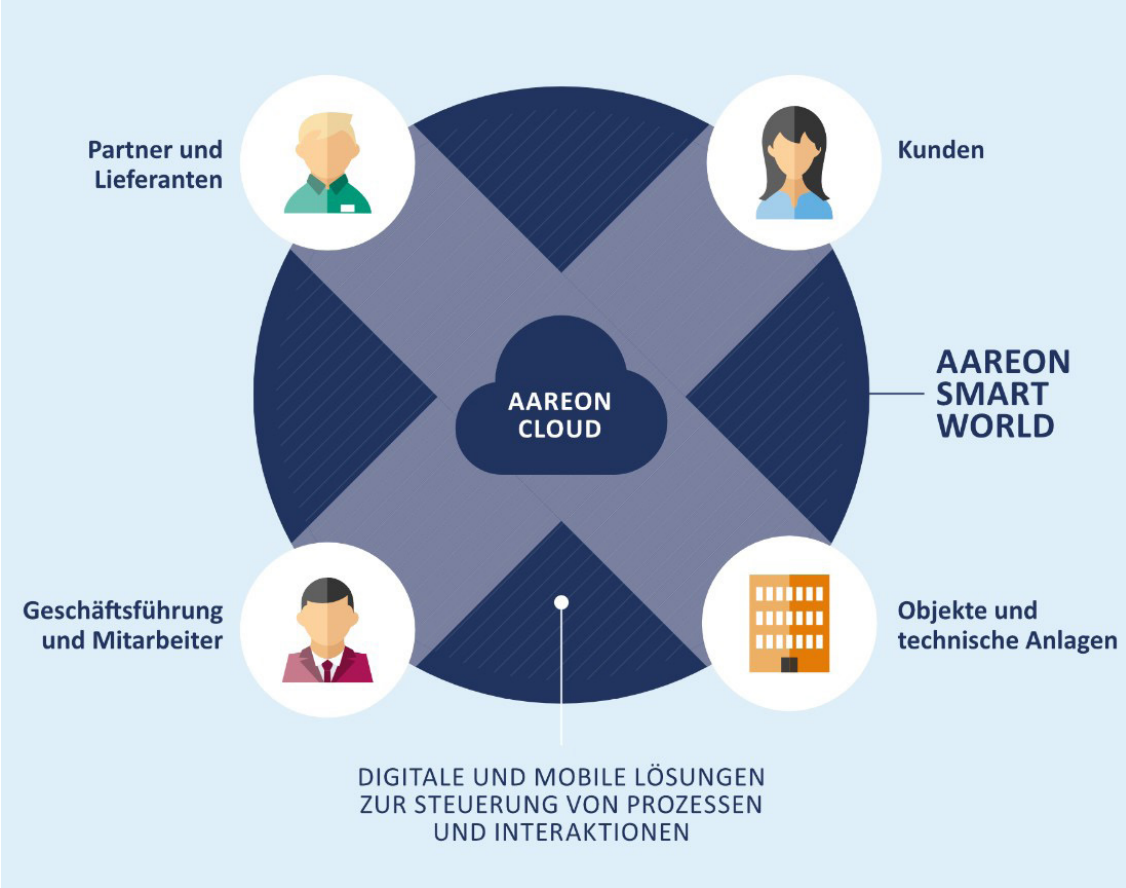
blackprint Booster Fonds und dem blackprint Booster Fonds International beteiligt, die zukunftsfähige Start-ups im immobilienwirtschaftlichen Umfeld fördern. Ergänzend zu diesen Intiativen kooperiert Aareon international mit mehreren PropTech-Unternehmen.

Forschung und Entwicklung – Aufwendungen erhöht

„Forschung und Entwicklung haben einen hohen Stellenwert bei Aareon", betont Dr. Alflen. „Wer in der Zukunft erfolgreich sein will, muss heute investieren." Dies hat im Zuge von neuen Technologien und KI stetig an Bedeutung gewonnen. 2019 betrugen die Aufwendungen für Forschung und Entwicklung 38,0 Mio. € (Vorjahr: 34,9 Mio €). Sie konzentrierten sich insbesondere auf die Entwicklung neuer Funktionen in bestehenden IT-Lösungen sowie neuer nutzerzentrierter digitaler Lösungen. Ein hieraus resultierendes Ergebnis war die Markteinführung der Aareon Smart Platform. Sie ermöglicht Kunden die Entwicklung von Softwarelösungen für das Wohnungs- und Immobilienmanagement sowie die Integration in die Aareon Smart World. Partner, wie zum Beispiel PropTech-Unternehmen, können ebenfalls im Rahmen des hierfür vorgesehenen Smart-Partner-Programms eigene Lösungen in der Aareon Smart World bereitstellen.

Wachstumskurs – Mitarbeiterkapazitäten erhöht

Entsprechend dem Wachstum von Aareon erhöhte sich die Anzahl der Mitarbeiter um 3,2 % auf 1.631 zum 31. Dezember 2019. Davon sind 717 Mitarbeiter, das entspricht mehr als 40 %, im internationalen Geschäft tätig. Am Hauptsitz in Mainz beschäftigte das Unternehmen zum Jahresende 466 Mitarbeiter (Vorjahr: 447). „Wir planen, die Mitarbeiterkapazitäten entsprechend unserem Unternehmenswachstum auszubauen", so Dr. Alflen.



Ausblick 2020 – auf bestehendem Fundament aufsetzen

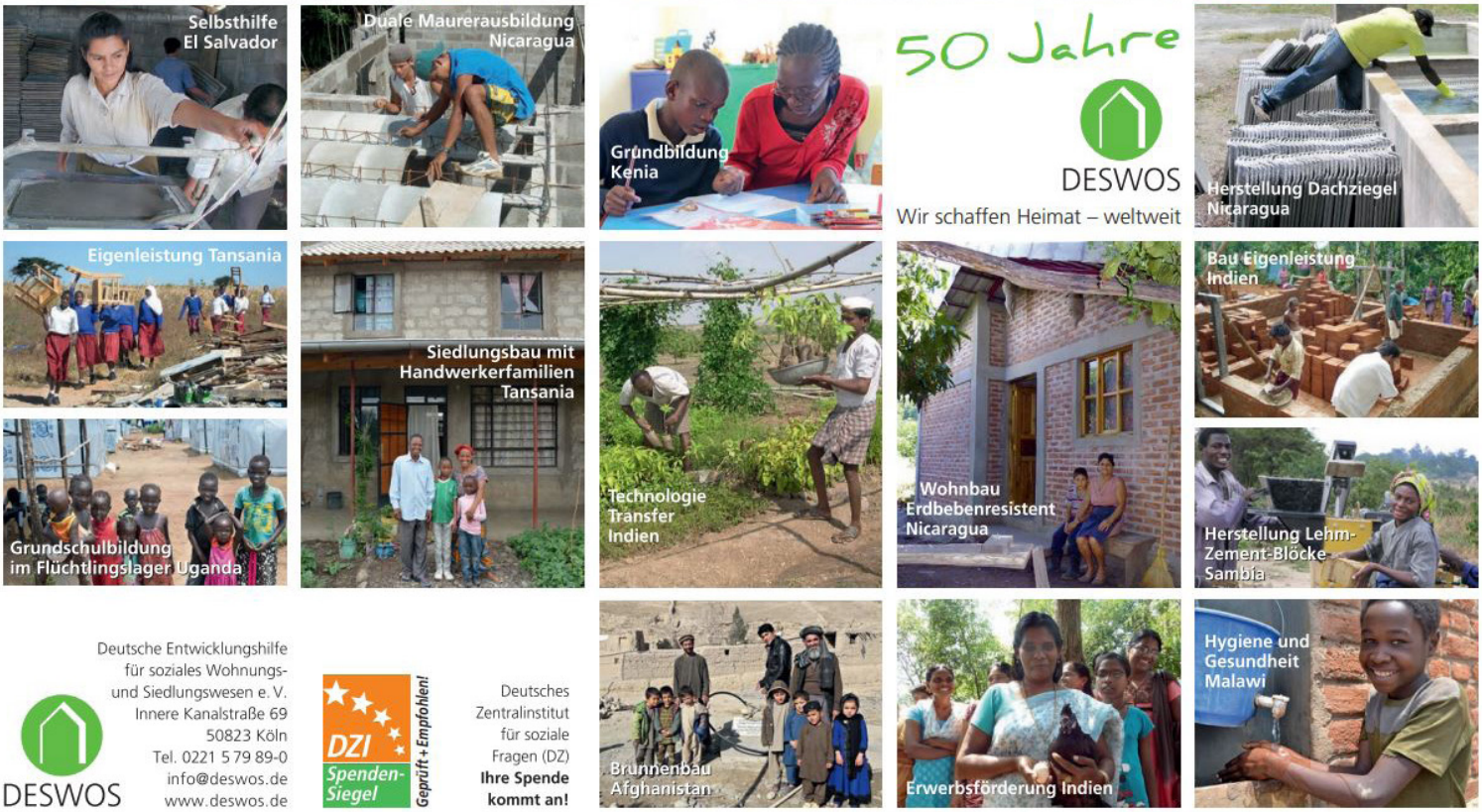
„Auf der Basis von 2019 wollen wir unsere internationale Wachstumsstrategie fortsetzen“, betont der Aareon-Vorstandsvorsitzende. „Wir wollen unsere Kundenbasis im ERP-Geschäft stetig ausbauen, Cross-Selling-Potenziale für digitale Lösungen erschließen und das Angebotsportfolio um neue Lösungen erweitern. Die Auswirkungen der durch das Coronavirus ausgelösten weltweiten Krise auf unseren Wachstumskurs lassen sich aktuell noch nicht abschätzen.“

Mit Blick auf mögliche Akquisitionen erklärt Dr. Alflen: „Unser organisch generiertes Wachstum soll durch eine Ausweitung der M&A-Strategie auch anorganisch ergänzt werden. Sich ergebende Opportunitäten werden wir prüfen.“ Die jüngste Übernahme, nämlich der CalCon-Gruppe, wurde zum 1. Januar 2020 wirksam. Dr. Alflen betont: „Wir werden das Integrationsprojekt vorantreiben und die Lösungen der CalCon-Gruppe – epiqr® zur Bauzustandsbewertung und die neue Produktgeneration AiBATROS® – in die Aareon Smart World integrieren.“

Coronavirus – Geschäftsbetrieb läuft weiter

Zum weltweiten Ausbruch des Coronavirus ergänzt Dr. Alflen: „Das Coronavirus stellt unsere Gesellschaft und Wirtschaft vor neue Herausforderungen. Aareon nimmt ihre Verantwortung wahr, um den bestmöglichen Beitrag zum Schutz von Mitarbeitern, Kunden und deren Umfeld zu leisten und eine weitere Verbreitung des Virus einzudämmen. Als digital aufgestelltes Unternehmen mit einem robusten Geschäftsmodell sind wir in der Lage, den laufenden Betrieb zu sichern, Kundenprojekte fortzuführen und den Anfragen unserer Kunden nachzukommen. Hierzu nutzen wir digitale und mobile Arbeitsmöglichkeiten und Serviceangebote, wie zum Beispiel auch ‚Grünes Consulting‘. Unsere Mitarbeiter arbeiten angesichts der aktuellen Lage fast vollständig im Homeoffice. Wir setzen auch hier alles daran, in gewohnter Qualität und persönlicher Ansprache für unsere Kunden da zu sein. Gerade in der Krise unterstützen wir unsere Kunden mit unseren digitalen Lösungen.“

Karin Veyhle



Führung / Kommunikation

Ersatz der Brandfolgekosten eines Mieters. Wer soll das bezahlen, Herr Senk?

Kommt es infolge eines Feuer- oder auch sonstigen Schadenfalls zur Unbewohnbarkeit von Mietwohnungen, besteht auf Seiten der Mieter meist die Erwartungshaltung, dass der Vermieter sich um Bereitstellung alternativen Wohnraumes kümmern müsse oder gar für beschädigten Hausrat einzustehen habe. Dieser Erwartungshaltung, die oftmals noch durch den Einsatz willfähriger Sensationspresse, die bereitwillig den „armen Mietern" gegen die „bösen Vermieter" zur Seite springt, mit öffentlichem Druck unterlegt wird, hat kürzlich das **Amtsgericht München** unmissverständlich einen Riegel vorgeschoben (**Urteil vom 16. November 2019, Az.: 414 C 22911/18**).

Wolf-Rüdiger Senk; Foto AVW Gruppe

Dem Rechtsstreit zwischen Mieter und Vermieter war ein Feuerschaden in einem Mietshaus in München vorangegangen, in welchem die Kläger eine Sechszimmerwohnung für eine monatliche Kaltmiete von 2.300,00 EUR von den Beklagten gemietet hatten. Am 25.12.2015 kam es wohl aufgrund einer aus einem vollen Aschenbecher herausgefallenen Zigarette in einer höhergelegenen Wohnung des Hauses zu einem Feuer, wobei aufgrund der Löscharbeiten auch Löschwasser in die darunter belegene Wohnung der Kläger eindrang und diese unbewohnbar machte.

Aussetzung der Mietzahlungen

Daraufhin vereinbarten die Parteien die Aussetzung der Mietzahlungen bis zum Wiederbezug der Wohnung nach Abschluss der erforderlichen Renovierungsarbeiten sowie eine vorzeitige Erstattung der von den Klägern geleisteten Mietkaution. Die Kläger zogen alsdann für sechs Tage in ein Hotel in München, verbrachten anschließend eine Woche in einem Hotel in Timmendorfer Strand, sowie in der Zeit vom 11.01.bis 13.03.2016 in ein möbliertes Loft in München. Ab dem 15.03.2016 mieteten sie eine Vierzimmerwohnung in München, die in der Größe in etwa der bisherigen Sechszimmerwohnung entsprach, zu einem monatlichen Mietzins von 2.900,00 EUR kalt an.

Ende April 2017 teilten die Beklagten den Klägern mit, dass die Renovierungsarbeiten deren bisheriger Wohnung zum 01.08.2017 abgeschlossen sein würden, so dass ein Wiederbezug alsdann möglich sei. Daraufhin kündigten die Kläger das Mietverhältnis am 06.06.2017 außerordentlich, was die Beklagten auch akzeptierten.

Steht dem Mieter Aufwendungsersatz zu?

In der Folge verlangten die Kläger von den Beklagten die Erstattung der Unterbringungskosten für sich und ihre Kinder in einer Gesamthöhe von 61.084,25 EUR, von denen sie einen Betrag von 42.063,43 EUR für ersparte Mietzahlungen in Abzug brachten. Sie begründeten ihre Forderung damit, dass ihnen während der Dauer der Renovierung der in Folge des Brandes unbewohnbaren Wohnung Aufwendungsersatz nach § 555a Abs. 3 Satz 1 BGB zustünde, wonach der Vermieter dem Mieter die diesem während einer Instandhaltungs- bzw. -setzungsmaßahme entstandenen Kosten in angemessenem Umfang zu ersetzen habe.

Dies bestritten die Beklagten, die sich darauf beriefen, dass die Aufwendungen der Kläger, deren Angemessenheit sie gleichfalls bestritten, nicht infolge der Instandsetzung der Wohnung sondern aufgrund des Feuerschadens entstanden seien. Mit dieser Rechtsauffassung fanden sie auch Gehör vor dem angerufenen Amtsgericht München, das mit absolut nachvollziehbarer Logik feststellte, dass die klägerischen Aufwendungen adäquat kausal auf den Wohnungsbrand zurückzuführen seien und nicht etwa auf die daraufhin erforderlichen Renovierungsmaßnahmen. Insbesondere stellte das Gericht darauf ab, dass bei einem nach Vertragsschluss auftretenden Mangel der Mietsache gemäß § 536a Abs. 1 BGB der Vermieter nur dann haftet, wenn dieser aufgrund eines vom Vermieter zu vertretenden Umstandes auftritt bzw. der Vermieter mit der Mängelbeseitigung im Verzug sei. Da entsprechende Tatsachen von den Klägern nicht vorgetragen wurden und auch sonst keine diesbezüglichen Anhaltspunkte für ein Verschulden der Vermieter vorlagen, wies das Gericht die Klage folgerichtig ab.

Dieses Urteil wurde inzwischen – nach Rücknahme der Berufung durch die Kläger – rechtskräftig.

Abschluss maßgeschneiderter Versicherungslösungen hilfreich

Sehr zu begrüßen ist **aus Vermietersicht die Klarheit, mit der das Gericht die eindeutige Regelung in den mietrechtlichen Vorschriften des BGB angewandt hat**, dies umso mehr, als in der Rechtsprechung gelegentlich die Tendenz zu beobachten ist, **den „armen Mietern" unbedingt hilfreich zur Seite stehen zu wollen**. Eine probate Möglichkeit, derartige aus Sicht aller Beteiligten stets unerfreuliche Auseinandersetzungen zu vermeiden, ist der Abschluss für die Immobilienwirtschaft maßgeschneiderten Versicherungsschutzes, welcher bei derartigen Schadenfällen auch die erforderlichen Kosten der behelfsweisen Unterbringung der Mieter übernimmt. Gerade bei größeren Wohnungsgesellschaften ist dies aus Publicity-Aspekten ein nicht zu unterschätzendes Asset, um der Stigmatisierung als „Herzloser Vermieter" zu entkommen.

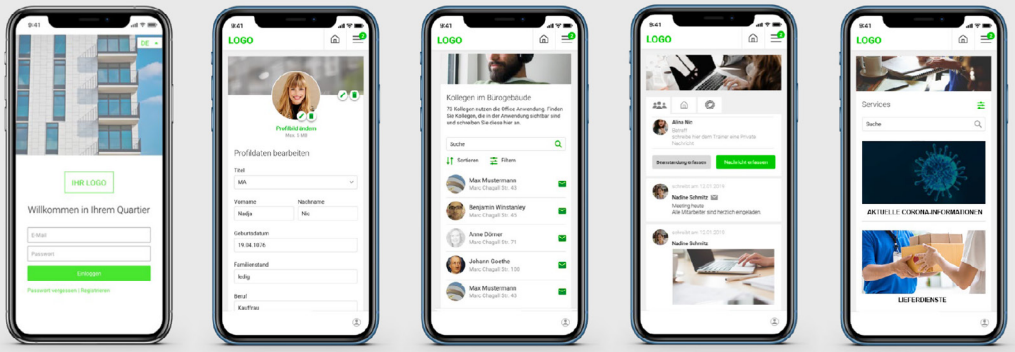
Weitere Informationen rund ums Versicherungsrecht finden Sie unter https://avw-gruppe.de/

Wolf-Rüdiger Senk
Prokurist, Bereichsleiter Versicherungsrecht

Digital

Die Vermieter-Mieter-Plattform: Verwaltung, Betriebskostenmanagement, Kommunikation, Information und Service in nur einer Anwendung

Die digitale Transformation der Wohnungswirtschaft schreitet immer weiter voran. Bereiche wie das Rechnungswesen und das Controlling, Vermietung und Unternehmensführung sind bereits stark digitalisiert. Was Mieterkommunikation und Service betrifft, gibt es jedoch noch viel Spielraum. Die Vernetzung von Verwaltung und Mietern, der Mieter untereinander und auch mit externen Dienstleistern schafft Mehrwerte für alle Beteiligten. Mit einer Vermieter-Mieter-Plattform lassen sich viele Funktionen im Bereich Verwaltung, Kommunikation, Information und Service bündeln. Zum Beispiel kann auch das Betriebskostenmanagement auf diese Weise optimiert werden.



Login | Userprofil | Postfach | „Schwarzes Brett" | Mieterhilfe

Social Community: Die Mieter können sich untereinander, aber auch mit Akteuren aus dem Quartier vernetzen und die Angebote lokaler Dienstleister nutzen.

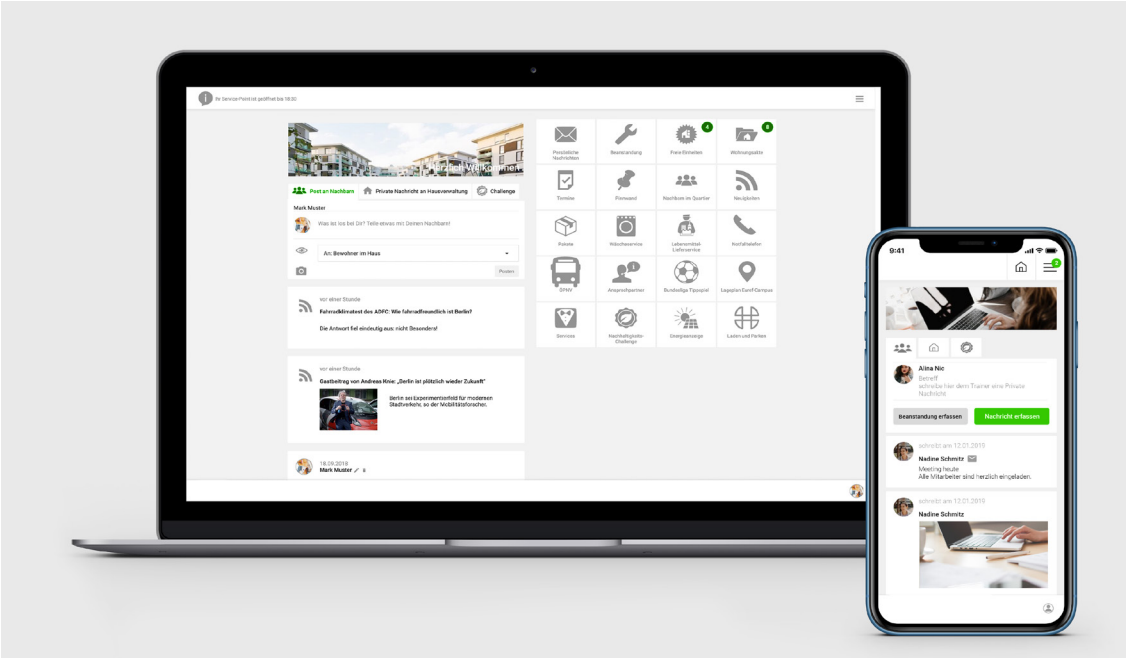
Nutzen für Vermieter

Ein Klick (oder ein Wisch) und Sie haben alles auf einen Blick parat: Auf dem Bildschirm Ihres Handys, PCs oder Laptops erscheinen die Module, die Sie als Vermieter ausgewählt haben. Zum Beispiel:

- **Terminverwaltung:** Geben Sie mit einem Klick die geänderten Termine für die Abfallentsorgung oder für das nächste Mieterfest bekannt.
- **Information:** Was gibt es Neues rund um Ihr Wohnungsunternehmen? In Echtzeit halten Sie Ihre Mieter mit direkten Nachrichten auf dem Laufenden.
- **Hilfsangebote:** Botengänge, Einkaufsservice – mit diesem Modul bringen Sie Hilfesuchende und Helfer aus der Nachbarschaft zusammen oder bieten selbst als Vermieter Hilfeleistungen an – gerade diese Funktion ist in Krisenzeiten interessant.
- **Beanstandungen:** die direkte, digitale, transparente Abwicklung spart Zeit und Nerven
- **Freie Wohneinheiten:** einfach die Angebote auflisten, bearbeiten und bewerben, um lange Leerstände zu vermeiden
- **Buchungs- und Rechnungsmanagement:** Welcher externe Dienstleister liefert was, wann wohin – als Vermieter haben Sie alles im Blick, auch die Rechnungsabwicklung.

- **Betriebskosten- und Energiemanagement:** Mit der passenden technologischen Infrastruktur lassen sich die Verbräuche zum Beispiel von Wärmeenergie, Kalt- und Warmwasser vom Wohnungsunternehmen selbst digital erfassen, grafisch darstellen und für die Optimierung der Betriebskosten nutzen. Erstellung und Versand der Betriebskostenabrechung erfolgt ebenfalls digital.
- **Dokumentenverwaltung:** In einem eigenen Bereich können Ihre Mieter ihre individuellen Unterlagen wie Betriebkostenabrechnung, andere Abrechnungen oder Versicherungen digital und wohl geordnet einsehen.

Die Digitalisierung vereinfacht und beschleunigt Prozesse, was letztendlich den Zeit- und Kostenaufwand für den Vermieter minimiert.



Alles auf einen Blick: Die Vermieter-Mieter-Plattform von stolp+friends bündelt viele verschiedene Funktionen an einer Stelle. Grafiken: stolp+friends

Mieter profitieren gleich doppelt

Andere, **soziale Module** wiederum sind an den Bedürfnissen der Mieter orientiert. Ähnlich wie die bekannten sozialen Medien bieten sie den Mietern untereinander die Möglichkeit zum Chatten, zum Austausch von Informationen und Hilfsangeboten oder die Gelegenheit, sich einfach einmal auf einen Kaffee zu verabreden. Auf einem „digitalen Markplatz“ können die Mieter zum Beispiel Werkzeug zum Verleih oder zum Verkauf anbieten, Kinderbetreuung oder Nachhilfe. Dieser ganz praktische, direkte Nutzen führt dazu, dass die Mieter ihr Handy oder ihren Laptop wahrscheinlich mehrmals am Tag in die Hand nehmen, um die Plattform zu verwenden. Die sozialen Module sind aber nicht nur rein praxisorientiert, sondern besitzen eine zusätzliche Komponente, die sie als wirklich „sozial“ definiert: Der Austausch untereinander stärkt die Gemeinschaft und sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld, das dazu beiträgt, dass sich die Mieter wohlfühlen.

Zusätzlichen Mehrwert erhalten die Mieter durch **Service-Module**. Über diese Funktionen lassen sich die Angebote externer, lokaler Dienstleister integrieren. Einen Friseurtermin buchen, Pizza oder einen Tisch im Restaurant online bestellen, Medikamente liefern lassen – das alles ist möglich. Gleichzeitig können Vermieter für die Nutzung der Plattform eine Servicegebühr von den Dienstleistern erheben und dadurch zusätzliche Einnahmen generieren. Aber nicht nur lokale Serviceanbieter lassen sich mit ihren Angeboten in die Plattform einbinden. Auch die Vernetzung mit Quartiersakteuren wie Initiativen, Kirchen und Vereinen ist möglich. So schaffen Vermieter ein lebendiges und gut vernetztes Quartier und unterstützen die wirtschaftliche, soziale und kulturelle Infrastruktur vor Ort.

Um die Plattform mit ihren verschiedenen Funktionen nutzen zu können, müssen sich die Mieter mit Pass- und Kennwort sicher einloggen. Auf diese Weise ist der Schutz ihrer persönlichen Daten gewährleistet, ebenso ist das ganze System DSGVO-konform.

Die ersten Schritte

„Eine solche Vermieter-Mieter-Plattform ist durch die intuitive Bedienung ein einfacher und effizienter Einstieg in die digitale Mieterkommunikation. Gerade deswegen ist sie für kleine und mittlere Wohnungsunternehmen ideal“, erklärt Kay P. Stolp, Geschäftsführer des Kommunikationsdienstleisters stolp+friends. Gerade die starke Orientierung an den Bedürfnissen und Interessen der Mieter sowie die Einbindung Dritter macht die Anwendung so vielseitig. „Dies ist ein echter Mehrwert unserer Plattform. Im Gegensatz zu anderen Lösungen der Branche schaffen wir es auf diese Weise, neben der Vereinfachung der Abläufe die Mieter einander wieder näherzubringen und die Kommunikation und das harmonische Zusammenleben zu fördern“, erklärt René Esselmann, verantwortlicher Projektmanager bei stolp+friends.

Das Unternehmen bietet die Vermieter-Mieter-Plattform im Corporate Design des jeweiligen Wohnungsunternehmens an und berät zu den unterschiedlichen Modulen, die sich die Wohnungsunternehmen individuell zusammenstellen können. Auch die Implementierung übernimmt stolp+friends: Die webbasierte Plattform wird einfach auf einer Domain aufgespielt und ist dann über die gängigen internetfähigen Geräte (PC, Tablet, Smartphone) zu erreichen. Die Domain kann entweder vom Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellt oder ebenfalls über stolp+friends gebucht werden. Die Plattform kann bei Bedarf um eine App erweitert werden.

Um die Bekanntheit und damit auch die Nutzung der Plattform zu erhöhen, bietet stolp+friends zusätzlich an, die Mieter in Form von zielgruppengerechter Kommunikation auf verschiedenen Kanälen, online und offline, zu informieren: Dazu zählen zum Beispiel Beiträge in den sozialen Medien und auf der Website des Wohnungsunternehmens, Flyer, Faltblätter, Aushänge oder Plakate. Und wer sich nicht ganz sicher ist, der kann die Plattform in der Basis-Version zu einem besonderen Kennenlernpreis testen: 2.250 Euro pro Monat (für 2.000 bis 3.000 Wohnungseinheiten) bei einer Vertragslaufzeit von neun Monaten plus einmaliger Einrichtungspauschale in Höhe von 750 Euro. Sobald stolp+friends die notwendigen Daten vorliegen, ist die Anwendung bereits nach fünf Tagen einsatzbereit. Zusätzliche Module sind über eine ERP-Anbindung möglich.

Christine Nagel

stolp+friends ist ein Kommunikationsdienstleister für sozial orientierte Wohnungsunternehmen. Mit seiner langjährigen Expertise und seinen praxisbewährten Kommunikationslösungen unterstützt das Team seine Kunden bei der Imageoptimierung, Marktpositionierung, Mieterkommunikation und der Vermietungsförderung, www.stolpundfriends.de.

Die Wohnungswirtschaft Norddeutschland
vnw

Betriebskostenaktuell
Alles rund um die Wohnkosten

Soziales

Video ab, Vorhang auf: wiro bringt das Rostocker Volkstheater ins Wohnzimmer

Corona wirbelt gerade alles durcheinander. Die Menschen trainieren soziale Distanz, gemeinsames Erleben im öffentlichen Raum ist unmöglich, das kulturelle Leben nahezu zum Erliegen gekommen. Volkstheater und WIRO bieten Rostock nun ab 25. März eine digitale Alternative. Und liegen damit voll im Trend: Viele KünstlerInnen suchen jetzt den Weg ins Netz. Für die Hanse- und Universitätsstadt haben die beiden Partner jedoch ein besonderes Angebot entwickelt, das Projekt „Zuhause mit dem Volkstheater“ – etwa fünfzehnminütige, bunte Kurzprogramme von nachdenklich bis urkomisch.

Seien auch Sie dabei KLICKEN Sie einfach auf das Bild und das Youtube-Vide der Wiro öffnet sich.

Ausgespielt werden die Videos über den Online-Auftritt des Volkstheaters und über die facebook- und youtube-Kanäle der WIRO, sowie vom Regionalsender tv.rostock und im Kabelnetz. Die **WIRO arbeitet seit Jahren mit dem Volkstheater Rostock zusammen**. Quasi über Nacht wurde die neue Aktion aus der Taufe gehoben. Ralf Zimlich, Vorsitzender der WIRO-Geschäftsführung: „Wenn die Menschen nicht ins Theater gehen können, muss die Kultur eben zu den Menschen kommen. Moderne Technik macht’s möglich. Aber Auftritte ohne Publikum auch noch als Video zu produzieren und ins Zuhause der Rostockerinnen und Rostocker zu schicken, kostet Geld. Wir unterstützen das gern. Denn Menschen schöpfen gerade jetzt Kraft aus Musik, Theater und Literatur.“

Das Programm entsteht aus dem Repertoire aller vier Sparten des Volkstheaters – **unter Sicherheitsabstand treten die KünstlerInnen vor die Kamera**, mit großer Emotion und hoher Konzentration. „Wir haben so vieles, was nun nicht auf die Bühne kann, deshalb steht unsere Sendung unter dem Motto ‚Wir hatten da mal was vorbereitet‘ “, so Volkstheater-Intendant Ralph Reichel, der in allen Folgen die ZuschauerInnen persönlich begrüßt. „Es ist ein gutes

Gefühl, gemeinsam mit der WIRO den BürgerInnen unserer Stadt Hilfe gegen den Corona-Blues in die Wohnzimmer bringen zu können.“

Dagmar Horning

www.WIRO.de/facebook
www.WIRO.de/youtube

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.

Personen

GAG-Köln: Kathrin Möller, Vorstandsmitglied Technik und Immobilienwirtschaft, Vertrag um weitere fünf Jahre verlängert

Der Aufsichtsrat der GAG Immobilien AG hat auf seiner jüngsten Sitzung den Vertrag mit Kathrin Möller, Vorstandsmitglied für die Ressorts Technik und Immobilienwirtschaft, um fünf Jahre verlängert.

Kathrin Möller weitere fünf Jahre im Vorstand der GAG-Köln. Ebenso engagiert sie sich seit 2012 als Vorsitzende der köln ag (Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen). Foto: GAG

Der neue Vertrag tritt zum 1. Juli 2020 in Kraft. Die Architektin und Stadtplanerin Kathrin Möller ist seit Anfang 2009 im Vorstand der GAG aktiv. Zu ihren Zuständigkeitsgebieten gehören die Bereiche Bauplanung, Bautechnik und Baubetrieb, Instandhaltung, Vertrieb und Einkauf sowie die Vermietung und Bewirtschaftung durch die Kundencenter, die Neuvermietung, die WEG-Fremdverwaltung und das Qualitätsmanagement. Daneben engagiert sich Kathrin Möller unter anderem seit 2012 als Vorsitzende der köln ag (Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen).

Mehr als zehn Jahren hervorragende Arbeit bei der GAG

„Kathrin Möller leistet seit mehr als zehn Jahren hervorragende Arbeit bei der GAG. Mit der Vertragsverlängerung setzen wir gerade in diesen bewegten Zeiten auf Verlässlichkeit und Kontinuität in den bedeutenden Unternehmensbereichen Bewirtschaftung und Technik“, erklärte der Aufsichtsratsvorsitzende Jochen Ott.

Jörg Fleischer