Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft **heute.**

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 165 | Juni 2022

Editorial 3

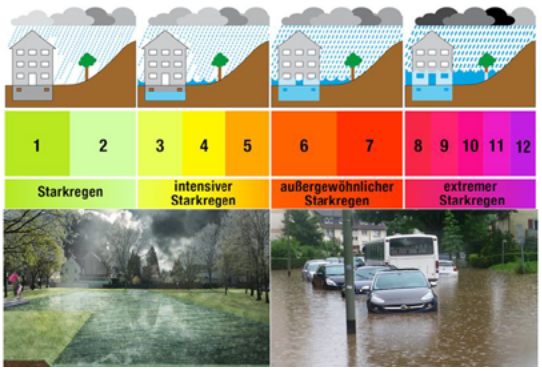
Gebäude / Umfeld 15

Recht 13

Personen 29

Qualitätssiegels „Gewohnt gut“ an die Wohnungsbaugesellschaft Elsteraue – Nachhaltiges Wohnen im Herzberger Reihenhaus

Mit dem Ersatzneubau von drei Reihenhäusern zur Miete direkt am Rand der Herzberger Altstadt hat die Wohnungsbaugesellschaft Elsteraue mbH (WBG) generationengerechten, nachhaltigen Wohnraum geschaffen und das Stadtbild deutlich aufgewertet. Für ihr Projekt wurde die WBG im Mai von BBU-Vorständin Maren Kern und Rainer Genilke, Staatssekretär im Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung... Seite 4



Schadenprävention – durch ein Starkregen-Management, Risiko-Karten für Städte / Gemeinden und ein Starkregen-Bauschutzprogramm der KfW-Bank

Wachsendes Unwetter-Risiko: Immer häufiger werden nach einem Starkregen Sturzfluten über Deutschland hereinbrechen. Ein entscheidender Grund dafür ist der Klimawandel. Die Folgen sind fatal: milliardenschwere Schäden und sogar der Verlust von Menschenleben. Harmlose Bäche, die zu reißenden Strömen werden, zerstörte Häuser. In Minutenschnelle geflutete Straßen, Unterführungen, Keller, Tiefgaragen und U-Bahnschächte – kaum eine Stadt oder Gemeinde ist darauf... Seite 7

Darmstadt – Neuer Wohnraum statt grauer Parkplätze, mit Gründächer, Landschaftsgarten und Platz für Kinder – Die BUWOG baut es

In der Heinestraße in Darmstadt realisiert die BUWOG sechs Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 91 neuen Wohnungen. Besonderheit: Hier werden u.a. bisher versiegelte und zum Parken genutzte Flächen zwischen bestehenden Gebäuden genutzt und es wird durch Nachverdichtung neuer Wohnraum geschaffen..... Seite 25

Sonstige Themen: GEG-Instrumente auf Lebenszyklus von Gebäuden ausrichten - geplante Verschärfung von Baustandards verhindert bezahlbaren Neubau | Rumyana Trencheva und Dr. Ernesto Marinelli neu im Vorstandsteam – Aareon-Chef Harry Thomsen stellt sie vor – Dank an Sabine Fischer

AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH
© 2022

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Wohnungswirtschaft **heute.**

Fakten und Lösungen für Profis

Editorial

3 Liebe Leserin, lieber Leser! Aufgeschäumtes Heizöl als Dämmung... Nein Danke!

Gebäude / Umfeld

4 Qualitätssiegels „Gewohnt gut“ an die Wohnungsbaugesellschaft Elsteraue - Nachhaltiges Wohnen im Herzberger Reihenhaus

7 Schadenprävention – durch ein Starkregen-Management, Risiko-Karten für Städte / Gemeinden und ein Starkregen-Bauschutzprogramm der KfW-Bank

Recht

13 Corona und Geschäftsraummiete

16 Achtung, Mietrückstand! - In bestimmten Fällen droht die fristlose Kündigung

Gebäude / Umfeld

21 GEG-Instrumente auf Lebenszyklus von Gebäuden ausrichten - geplante Verschärfung von Baustandards verhindert bezahlbaren Neubau

25 Darmstadt – Neuer Wohnraum statt grauer Parkplätze, mit Gründächer, Landschaftsgarten und Platz für Kinder - Die BUWOG baut es

27 Rumyana Trencheva und Dr. Ernesto Marinelli neu im Vorstandsteam – Aareon-Chef Harry Thomsen stellt sie vor – Dank an Sabine Fischer

Personen

29 Dr. Christian Jaeger seit 1. Juni 2022 neuer GEWOBA-Vorstand

31 Aareon-Kongress 2022 in Essen: 19. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft – Drei Sieger und ein Sonderpreisträger stellen sich vor

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser!
Aufgeschäumtes Heizöl als Dämmung... Nein Danke!

Bestandshaltende Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Aktiengesellschaften oder Kommunale Unternehmen sind mehr als nur margenfixierte Vermieter. Das hat der 19. Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2022 mit dem Thema „Immobilien, Quartiere und Städte nach der Pandemie“ gezeigt. Sei es das Projekt „Symbiose aus Wohnen und Arbeiten“ der GESOBAU AG, sei es die Idee „PikoPark“: Gemeinsam naturnahe Lebensräume gestalten, sei es das Projekt „Neue Lebens- und Arbeitswelten durch Konversion einer Industriebrache“ der Hamburger Sprinkenhof GmbH, oder Aktion der degewo AG „Bewegung und Teamgeist für Kinder und Jugendliche“. Alle haben eines gemeinsam, alle Unternehmen haben ihre soziale DNA gezeigt. Und die Kunden/Mieter heute und in Zukunft danken es mit einem Lächeln für das lebenswerte Wohnumfeld. Die Preise wurden beim Aareon Kongress 2022 in Essen überreicht. Alles über die Preisträger lesen Sie **ab Seite 31**

Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute. Gerd Warda

Bei der Finanzkrise 2007 / 2008 war zwar Deutschland der große Verlierer. Aber auf eine Branche war Verlass: Die Wohnungswirtschaft arbeitete weiter, wie ein großer Tanker zogen die Unternehmen ihre Bahn. Arbeiten das Geplante ab. Sie vergaben Aufträge, zahlten die Rechnungen fristgemäß. Nicht so die öffentliche Hand. Sie schickte so manchen Handwerker in die Insolvenz. Fragt man sich: Was war damals anders? Damals gab es klare Rahmenbedingungen.

Und heute, 2022 / 2023, gibt es ein Hü und Hott in den Berliner Ministerien. Mal ist es so, mal anders. Keine klare Linie, wenn es um den Klimaschutz geht. Es scheint als kommen die Gesetzes-Entwürfe direkt aus den zuliefernden Konzernen. Genau wie in den 80er Jahren des letzten Jahrhunderts, in der Bonner-Republik, als der damalige Verkehrsminister einen Gesetzes-Entwurf zur Abstimmung vorlegt… Peinlich, peinlich: Er hatte vergessen bei der Faxkopie den Absender (Mercedes-Benz) abzuschneiden.

Aber zurück ins Jahr 2022. Klimawandel, Fachkräftemangel, Materialknappheit, die Welt im Wandel. Der Tanker Wohnungswirtschaft wird von einem brutalen Hurrikan gebeutelt. Die Branche braucht jetzt einen verlässlichen und sinnvollen Rahmen, sonst droht volle Kraft zurück.

„Aufgeschäumtes Heizöl“ als Premiumdämmung geht gar nicht, wie Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, sagte. **Mehr lesen Sie ab Seite 31**

Juni 2022, eine neue Ausgabe mit neuen Inhalten.

Klicken Sie mal rein.
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 166** erscheint am **13. Juli 2022**

Gebäude / Umfeld

Qualitätssiegels „Gewohnt gut“ an die Wohnungsbaugesellschaft Elsteraue – Nachhaltiges Wohnen im Herzberger Reihenhaus

Mit dem Ersatzneubau von drei Reihenhäusern zur Miete direkt am Rand der Herzberger Altstadt hat die Wohnungsbaugesellschaft Elsteraue mbH (WBG) generationengerechten, nachhaltigen Wohnraum geschaffen und das Stadtbild deutlich aufgewertet. Für ihr Projekt wurde die WBG im Mai von BBU-Vorständin Maren Kern und Rainer Genilke, Staatssekretär im Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, zum zweiten Mal mit dem Qualitätssiegel „Gewohnt gut – fit für die Zukunft“ ausgezeichnet. Als erste „Gewohnt gut“-Preisträgerin überhaupt erhielt das kommunale Wohnungsunternehmen seine erste Ehrung im Juli 2008.

Eine kreativer Grundriss, die moderne Ausstattung und den Eigenheimcharakter, so fühlen sich Mieter wohl. Grafik: WBG Elsteraue mbH

Das Bewertungsgremium würdigte mit der Auszeichnung den Ersatzneubau des 2020 fertiggestellten Mehrfamilienhauses am Rande des Altstadtgebietes von Herzberg. Die Wohnungsbaugesellschaft Elsteraue mbH habe damit nicht nur einen städtebaulichen Missstand behoben, sondern auch zur Belebung der Innenstadt beigetragen. Der Reihenhauscharakter stellt eine interessante Alternative zum Geschosswohnungsbau dar und wird sehr gut von den Mieter*innen angenommen. Darüber hinaus macht der Einsatz einer Erdwärmepumpe in Kombination mit einem Wärmetauscher zur Wärmeerzeugung und dezentralen Warmwasseraufbereitung das Projekt besonders nachhaltig.

Wohnen „wie im Eigenheim“

BBU-Vorständin Maren Kern gratulierte dem Unternehmen: „Gewohnt gut geht 2022 bereits ins 15. Jahr! Seit fast eineinhalb Jahrzehnten begleiten wir die Stadtentwicklung in Brandenburg mit der Vergabe dieses Siegels für beispielhafte Projekte von Wohnungsunternehmen. So wie das heute ausgezeichnete Projekt der WBG Elsteraue, das Familien mitten in der Stadt das ermöglicht. Dabei ist es auch noch besonders nachhaltig, weil bei der Beheizung regenerative Energien zum Einsatz kommen. Dafür wird sie verdient zum bereits zweiten Mal mit ‚Gewohnt gut‘ ausgezeichnet.“

Ein echtes Vorzeigeprojekt

Rainer Genilke, Staatssekretär im Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, sagte anlässlich der Vergabe des Siegels in Herzberg: „Die WBG Elsteraue hat mit dem Ersatzneubau das Stadtbild deutlich aufgewertet und attraktiven, bezahlbaren Wohnraum in guter Lage geschaffen. In Verbindung mit einer guten CO_2-Bilanz sind diese Häuser ein echtes Vorzeigeprojekt!“

Sabine Endemann, Geschäftsführerin der Wohnungsbaugesellschaft Elsteraue mbH, freute sich über die erneute Auszeichnung: „Wir sind sehr stolz, dass wir das Siegel nach 15 Jahren erneut gewinnen konnten. Unsere Mieterinnen und Mieter fühlen sich wohl in den Reihenhäusern. Sie schätzen die moderne Ausstattung, den Eigenheimcharakter und die gute Infrastruktur. Es war das erste Projekt dieser Art – wir sind mit dem Ergebnis sehr zufrieden!“

Zum Projekt: „Nachhaltiges Wohnen im Herzberger Reihenhaus“

Das Mehrfamilienhaus in der Mönchstraße 9 in Herzberg (Elster) war baufällig und stand in einem überwiegend sanierten Straßenzug, als sich die Wohnungsbaugesellschaft Elsteraue mbH (WBG) im Jahr 2016 zum Abriss und für einen Ersatzneubau entschied. Im Juni 2020 wurden drei moderne Reihenhäuser mit je rund 144 m2 Wohnfläche auf drei Etagen und einem kleinen Gartenbereich fertiggestellt. Alle Wohneinheiten verfügen über eine 26m2 große Dachterrasse und einen Stellplatz.

WBG-Geschäftsführerin Sabine Endemann über den Planungsbeginn: „Die Mönchstraße liegt angrenzend an das 1996 festgelegte Sanierungsgebiet Innenstadt/Altstadt. Das alte Gebäude war ein Missstand im schon überwiegend sanierten Straßenzug und musste deshalb abgerissen werden.

Mit dem Neubau wollten wir unter anderem das Ziel des Sanierungsgebiets unterstützen, nämlich die Innenstadt zu beleben und das Wohnangebot im Zentrum zu stärken.“

Zeitgemäßer Baustil und moderne Ausstattung

Der Neubau beinhaltet drei Wohneinheiten zur Miete, die abweichend von der Bauform des Vorgängergebäudes einen Reihenhaus-Charakter aufweisen. Dieser Neubau prägt nun mit seinem modernen Baukörper den Zugang zum Marktplatz und ist ein moderner Blickfang an dieser zentralen Stelle. Die drei Wohneinheiten haben je vier Wohnräume, verteilt über drei Etagen. Jedes Geschoss hat einen Freiplatz Erdgeschoss der neuen „Häuser“ sind Wohn- und Küchenbereich zu einem großen Ganzen mit stolzen 35m2 Fläche vereint worden, an den sich das Gäste-WC und die Treppe anschließen. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer und das Badezimmer mit Wanne und Dusche. Das Dachgeschoss beherbergt ein 15 m2 großes Studio, das zum Beispiel als Arbeitszimmer genutzt werden kann, sowie ein weiteres Highlight: eine 26 m2 umfassende Dachterrasse mit Blick auf die Herzberger Innenstadt mit ihrem markanten Kirchturm..

Bauliche und energetische Merkmale

Die WBG Elsteraue entschied sich beim Einsatz von regenerativer Energie für eine Erdwärmepumpe zur Wärmeerzeugung. Zentral für alle Wohneinheiten erfolgt die dezentrale Warmwasseraufbereitung mittels Wärmetauscher. Zum Einsatz kamen in dem Massivbau u. a. folgende Baumaterialien: Poroton mit innerem Dämmmaterial, Holzfenster mit 3-fach Isolierverglasung und Schallschutzfenster der Klasse 3 zur B 87, Dämmungen gegen den Erdbereich und 20 cm im Dach. Der Keller befindet sich ausschließlich unter dem Mittelhaus. Dort befindet sich die zentrale Anlagentechnik sowie der Mieterkeller. Diese gewählte Teilunterkellerung mit Technikraum und Mieterkeller hat den Zugang auf der Nordseite des Gebäudes.

Hohes Grundwasser

Der eigentliche Neubau an dieser Stelle hatte seine Tücken, denn in der Nähe der Elster hat man nicht nur mit dem generell lockeren Boden, teils aus Humus bestehend, zu tun, sondern ab 2 Metern Tiefe auch mit dem Grundwasser. Eine vorher beantragte und genau berechnete Grundwasserabsenkung mittels Sauganlagen und der Einsatz von wasserundurchlässigem Beton konnten das Problem lösen.

Die WBG Elsteraue mbH hat für sämtliche ihrer Gebäude eine Portfolioanalyse und Bewertung zur Energieeffizienz, den Energieverbräuchen und den CO_2-Emissionen vornehmen lassen, um Basisstrategien und Maßnahmen zur Dekarbonisierung des gesamten Gebäudebestandes zu haben. Das Gebäude in der Mönchstraße 9 ist eins von zwei Häusern, das heute der Energieeffizienzklasse A zugeordnet sind.

Über eine Millionen Euro investiert

Die Gesamtkosten für den Neubau beliefen sich auf 1,2 Millionen Euro, davon sind 150.000 Euro Nebenkosten. Das Unternehmen hat das Projekt mit Eigenmitteln finanziert.

Das Qualitätssiegel

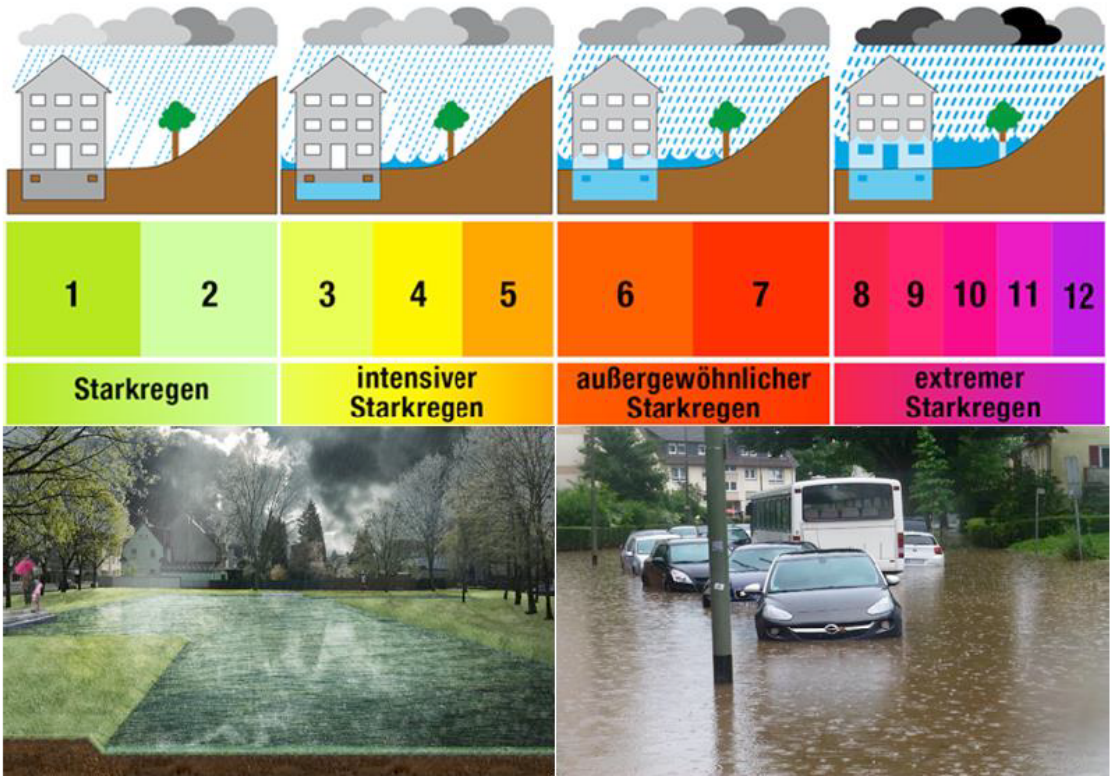
Das Qualitätssiegel „Gewohnt gut – fit für die Zukunft“ wird in der Regel sechsmal jährlich vom BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. vergeben und steht unter der Schirmherrschaft von Brandenburgs Infrastrukturminister Guido Beermann. Durch die Auszeichnung beispielhafter Projekte soll darauf aufmerksam gemacht werden: Den Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft kommt bei Stadtentwicklung, gutem Wohnen, Bewältigung des demografischen Wandels und Klimaschutz im Land Brandenburg eine Schlüsselrolle zu. Über die Preisvergabe entscheidet ein Bewertungsgremium, das neben dem BBU aus Vertreter*innen der Arbeitsgemeinschaft „Städteforum Land Brandenburg“, der Bundestransferstelle Stadtumbau, einer Bank sowie dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg besteht.

Katharina Burkardt,
Dr. David Eberhart

Gebäude / Umfeld

Schadenprävention – durch ein Starkregen-Management, Risiko-Karten für Städte / Gemeinden und ein Starkregen-Bauschutzprogramm der KfW-Bank

Wachsendes Unwetter-Risiko: Immer häufiger werden nach einem Starkregen Sturzfluten über Deutschland hereinbrechen. Ein entscheidender Grund dafür ist der Klimawandel. Die Folgen sind fatal: milliardenschwere Schäden und sogar der Verlust von Menschenleben. Harmlose Bäche, die zu reißenden Strömen werden, zerstörte Häuser. In Minutenschnelle geflutete Straßen, Unterführungen, Keller, Tiefgaragen und U-Bahnschächte – kaum eine Stadt oder Gemeinde ist darauf wirklich vorbereitet. Es gibt bundesweit massive Versäumnisse bei der Prävention. Deutschland hat beim effektiven Schutz vor Unwetter-Katastrophen erhebliche Defizite. Bund und Länder sind hier in der Pflicht. Vor allem aber auch die Kommunen.



Prof. Dr.-Ing. Theo G. Schmitt hat die BDB-Studie **„Starkregen und urbane Sturzfluten – Agenda 2030 Hintergründe – Risiken – Handlungserfordernisse“ vorgestellt.** KLICKEN Sie einfach auf die Grafik und die Studie öffnet sich als PDF

Zu diesem Ergebnis kommt die Technische Universität Kaiserslautern in einer aktuellen Unwetter-Studie: „Starkregen und urbane Sturzfluten – Agenda 2030“. Vorgestellt wurde die Untersuchung auf der Weltleitmesse für Umwelttechnologien (IFAT) in München. Darin haben die Wissenschaftler aus Kaiserslautern in Kooperation mit der Universität der Bundeswehr in München die Risiken, Gefahren und Ursachen, insbesondere aber auch effektive Schutzmaßnahmen untersucht.

Wachsende Überflutungsgefahr: „Bessere Risikokommunikation nötig“

„Die Flutkatastrophe im Ahrtal hat Deutschland im letzten Sommer geschockt und noch einmal kräftig wachgerüttelt. Dabei sind harmlose Bäche, die zu reißenden Strömen werden und Häuser komplett zerstören, nur eine Ursache: Überflutungen drohen überall. Auch da, wo keine Gewässer sind. Es gibt kaum eine Region in Deutschland, die vor Starkregen und urbanen Sturzfluten sicher ist“, sagt Prof. Theo Schmitt von der TU Kaiserslautern. Die Prognose des Wissenschaftlers: „In den kommenden Jahren werden Wetterextreme schlimmer – sie werden an immer mehr Orten, immer häufiger und heftiger auftreten.“

Die Studie warnt ausdrücklich: „Starkregen ist enorm gefährlich.“ Die Geschwindigkeit, mit der sich Wassermassen aufbauten, sei ein besonders kritischer Faktor: Der Überraschungseffekt sei ein bedrohliches Problem, das die Bevölkerung, aber auch die Behörden regelmäßig überfordere. Bei Starkregen gebe es keine tagelange Vorwarnung wie etwa beim Hochwasser von großen Flüssen, das langsam und berechenbar ansteige. „Die Sturzflut kommt quasi von oben – von jetzt auf gleich. Ohne Deich, ohne Schutz“, sagt Prof. Wolfgang Günthert. Er hat am Institut für Wasserwesen der Universität der Bundeswehr in München zu Sturzfluten geforscht und dort im Forschungszentrum *RISK (*Risiko, Infrastruktur, Sicherheit und Konflikt) gearbeitet.

Experten: „Erhebliche Defizite beim Schutz vor Unwetter-Katastrophen“

Wenn es um effektiven Starkregenschutz geht, sehen die Wissenschaftler insbesondere bei Landkreisen, Städten und Gemeinden massive Versäumnisse: „Die meisten – vor allem kleinere – Kommunen blenden die Gefahren, die hinter dem wachsenden Starkregen-Risiko stecken, einfach aus. Das ist fahrlässig“, so Schmitt. Der Studienautor geht noch weiter: „Die Kommunen müssen zu mehr Prävention gezwungen werden.“ Bund und Länder sollten die Städte und Gemeinden bei ihrem Kampf gegen den Starkregenschutz zwar unterstützen, sie gleichzeitig aber auch in die Pflicht nehmen.

Konkret fordert Schmitt, dass Städte und Gemeinden zu einem Starkregen-Risikomanagement verpflichtet werden. Die Kommunen müssten künftig Gefahren- und Risikokarten erstellen. „Solche Warnkarten entstehen aus einer Fülle von Daten: Die Topografie mit lokalen Grünflächen und dem Gefälle ist dabei wichtig. Ebenso natürlich die Meteorologie. Und es kommt entscheidend auch auf die Kapazität von Kanalsystemen an. Was wir dringend brauchen, ist eine systematische Analyse der örtlichen Gefahrenlage – eine ‚Übersetzung‘ von Regenmengen in die konkrete lokale Gefahr einer Überflutung“, sagt Schmitt.

„Auf Risikokarten muss Straße für Straße – bis aufs einzelne Haus genau – die Überflutungsgefahr eingetragen werden. Es geht darum, mit der Starkregen-Risikokarte die Wirkung von Sturzfluten digital zu simulieren“, so Günthert bei der Vorstellung der Studienergebnisse. Warnkarten seien die Basis für ein effektives Starkregenwasser-Management, das bundesweit dringend notwendig sei. Städte könnten so „wassersensibel

Tourismus & Nachhaltigkeit

THEMA VI

ISBN: 978-3-946609-02-5

16,90 €

„Eine nachhaltige Tourismusentwicklung erfordert mehr als die Flankierung ökonomischer Belange durch ausgewählte soziale und ökologische Aspekte.

Die Verfolgung des nachhaltigen Tourismus bedeutet insofern vielmehr einen Paradigmenwechsel, als das nach wie vor zum Teil bestehende Verständnis, wonach der Tourismus vorwiegend als Wirtschaftsbranche zu verstehen sei, abzulösen ist durch eine Anerkennung der Gleichwertigkeit der drei klassischen Säulen der Nachhaltigkeit: Ökonomie, Soziales und Ökologie.

Nachhaltigkeit bedeutet, dass keine der drei Säulen priorisiert wird, und nachhaltiger Tourismus bedeutet, dass unter dieser Prämisse Lebensräume mitgestaltet und Lebensqualität aufgebaut und gesichert werden kann.“

(Bernd Eisenstein, S. 31)

SCHLESWIG-HOLSTEIN

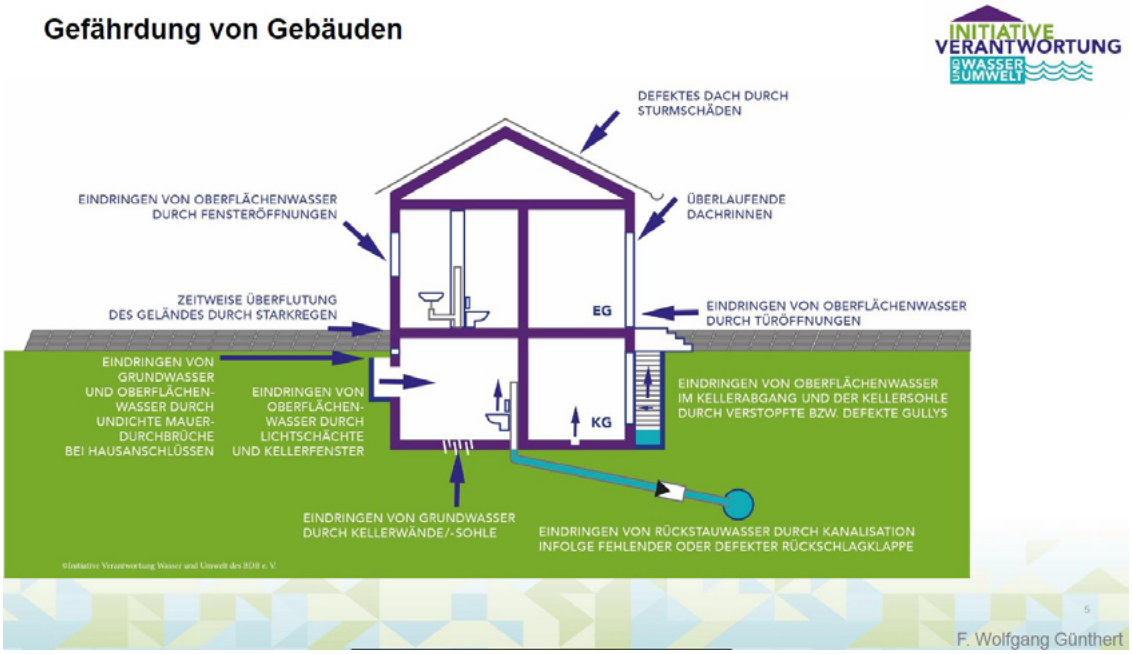
DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

IN KOOPERATION MIT

RENN.nord
Regionale Netzstellen Nachhaltigkeitsstrategien

entwickelt“ werden. Dazu gehöre insbesondere das Transportieren, Reinigen, Speichern und Ableiten von Regenwasser. Die „Entwässerung der Zukunft“ für Wohnsiedlungen und Verkehrswege müsse Engpässe im Kanalnetz vermeiden. Sie schütze damit wesentlich besser vor Überflutungen, so Wolfgang Günthert.

Aber auch Hausbesitzer würden von Starkregen-Risikokarten profitieren. Sie könnten damit ganz individuell mehr Vorsorge und so Gebäudeschutz betreiben – von der Dachbegrünung (zur Zurückhaltung und Verdunstung von Wasser) über Regenbecken und oberirdische Sammelflächen bis zur geschützten Bauvariante für Kellereingänge, Lichtschächte und Tiefgarageneinfahrten.



„Es kommt darauf an, gezielt die Schwachstellen beim Haus zu ermitteln und diese umzubauen. Das bietet sich übrigens nicht nur für bekannte und akute Starkregen-Hotspots an. Heftige Gewitter mit anschließenden Überflutungen werden mehr werden – und sie werden immer mehr Kommunen treffen“, sagt Günthert.

Auch ein bundesweit funktionierendes Frühwarn- und Informationssystem sei notwendig: „Was wir brauchen, ist eine funktionierende ‚Risikokommunikation‘. Es bringt nichts, viele Menschen weiter im Ungewissen zu lassen. Dafür ist die Gefahr, die vom Starkregen ausgeht, viel zu hoch. Deutschland muss sich auf das, was noch kommt, möglichst effektiv vorbereiten. Und dabei gilt es, keine Zeit zu verlieren“, warnt Studienverfasser Prof. Theo Schmitt.

Die Studie „Starkregen und urbane Sturzfluten – Agenda 2030“ wurde von der Initiative „Verantwortung Wasser und Umwelt“ in Auftrag gegeben. Auf der IFAT in München sprach sich der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) angesichts der Studienergebnisse dafür aus, Hauseigentümer und Bauherren stärker beim individuellen Starkregenschutz ihrer Gebäude zu unterstützen: „Der Staat muss hier beim Neu- und Umbau Anreize schaffen“, sagt BDB-Präsidentin Katharina Metzger als Mitinitiatorin der Initiative „Verantwortung Wasser und Umwelt“. In Frage käme beispielsweise – neben steuerlichen Anreizen – die Einführung eines „Starkregen-Bauschutzprogrammes“ bei der staatlichen KfW-Bank. „Hier sind direkte Zuschüsse und zinsgünstige Kredite möglich. Alles ist unterm Strich auf Dauer günstiger als der enorme volkswirtschaftliche Schaden durch die vielen Überflutungen“, so Metzger.

Die Ampel-Koalition in Berlin sei am Zug: Die im Koalitionsvertrag zugesagten bundeseinheitlichen Standards für Hochwasser und Starkregenüberflutungen müsse die Bundesregierung in die Tat umsetzen. Das Baurecht müsse endlich „Starkregen- und Hochwasserkonform angepasst werden“.

Linda Bidner

POLITISCHE FORDERUNGEN ZUR STUDIE 2022:

„STARKREGEN UND URBANE STURZFLUTEN“

Hintergründe, Risiken, Vorsorgemaßnahmen

von Prof. Dr.-Ing Theo G. Schmitt, TU Kaiserslautern

Handlungsbedarf

1. Die Flutkatastrophe in Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen im Juli 2021 hat die Gefahren und weitreichenden Folgen durch Starkregen besonders deutlichvor Augen geführt. Neben den Flutwellen durch Extremhochwasser an Flüssen der Eifelregion haben lokale Starkregen in 2021 gehäuft zu massiven Überflutungsschäden geführt. Extreme Regenereignisse erfordern deshalb noch mehr Aufmerksamkeit.

2. Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hebt in § 72 und § 74 nur ab auf Gefahrenaus Hochwassersituationen aus Gewässern. Dieser rechtliche Rahmen für das Hochwassermanagement in Deutschland muss ergänzt werden um systematische Analysen zu den Gefahren aus lokalen Starkregenereignissen. Dazu bedarf es einheitlicher Standards für ein kommunales Starkregenrisikomanagement. Dies umfasst die Bewertung der Gefahren und Risiken urbaner Überflutungen, die Erstellung und Veröffentlichung von Starkregen-Gefahrenkarten und eine transparente Risikokommunikation.

3. Überflutungsgefahren aus Hochwasser und Starkregen müssen in der Bauleitplanung über die Baugesetzgebung beim Bund verankert werden und es ist vorzugeben, wie damit umzugehen ist. Damit soll erreicht werden, dass eine gesicherte Bewirtschaftung von Niederschlagswasser unter Einbeziehung von Starkregenereignissen und des wild abfließenden Wassers aus Außengebieten (§ 37WHG) gewährleistet ist.

4. Die Bundesregierung hat im Koalitionsvertrag vom Dezember 2021 im Abschnitt „Klimaanpassung“ die Schaffung bundeseinheitlicher Standards für Hochwasser und Starkregenüberflutungen zugesagt. Das zuständige Ministerium muss regelmäßig zum Fortgang der Thematik zu berichten.

5. Der Bund und die Länder haben verschiedene Programme zum Hochwasserschutz, die für Gefahren aus Gewässern vorgesehen sind (u.a. NRW: Arbeitsplan „Hochwasserschutz in Zeiten des Klimawandels“, Januar 2022). Die Programmemüssen ergänzt werden um die Vorsorge für Schutzmaßnahmen in Folge von Starkregenereignissen im Sinne eines ganzheitlichen Regenwassermanagements und Gebäudeschutzes. Dazu haben die Bundesländer bei der Sonder-Umweltministerkonferenz „Hochwasser 2021“ im Oktober 2021 die Bundesregierung ausdrücklich um inhaltliche und finanzielle Unterstützung gebeten. Die Zuständigkeit des Bundesbegründet sich darin, dass die Kommunen diese Aufgaben aus der Entwässerungssatzung heraus nicht refinanzieren dürfen.

Aktuelle Sachverhalte

Ausgewertete Starkregen-Ereignisse in Deutschland zeigen die unerwarteten Niederschläge, die hohen Schäden sowie Konsequenzen daraus. Starkregen und Schadensereignisse können **überall in Deutschland**, auch weitab von Bach- und Flussläufen, auftreten.

Besonders betroffen von Starkregenereignissen sind **Gebäude, Infrastruktur und Verkehr**. Die häufigsten Schäden waren überflutete Keller, beschädigte Häuser, überflutete Tiefgaragen sowie Störungen bei den Verkehrswegen. Wegen der Zunahme der Schadenssummen infolge von Starkregenereignissen wird eine umfassende **Fortschreibung der Daten** zu Schadenskategorien und Starkregenereignissen als Grundlage für weitere Maßnahmen dringend empfohlen. Besonderes Augenmerk gilt dabei der Gefährdung von Anlagen der kritischen Infrastruktur.

Was muss getan werden?

Die **ganzheitliche Überflutungsvorsorge** beginnt bei der Grundstücksentwässerung und umfasst das Entwässerungssystem mit Regenwassermanagement, den Verkehrs- und Freiflächen und dem lokalen Objektschutz. Hierfür müssen Grundstückseigentümer, kommunale und staatliche Behörden und Ämter zusammenarbeiten. (G – K – W)

Die **Analyse von Überflutungsgefährdungen** und der Schadenspotentiale sowie eine transparente Risikokommunikation sind zentrale Bestandteile einer integralen Überflutungsvorsorge. (G – K – W)

Vorsorgemaßnahmen beginnen bei kurzfristigen, kleinräumigen Maßnahmen (Objektschutz als „Eigenvorsorge“) und müssen mit großräumigen, langfristigen Maßnahmen (Kanalnetzausbau, Flächenvorsorge) fortgeführt werden. (G – K – W)

Für die Prognose und Nachbereitung von Starkregenereignissen ist in Siedlungsgebieten eine ausreichende **Anzahl an Niederschlagsmessstationen** zu errichten und zu betreiben, die flächendeckende Radarmessungen des Niederschlags ergänzen. (K-W)

In der Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Verminderung und Rückhaltung des Oberflächenabflusses vorzusehen. Im Rahmen der Generalentwässerungsplanung ist eine Überprüfung des Entwässerungssystems erforderlich, um gefährdete Gebiete zu ermitteln und das Haftungsrisiko für den Entwässerungsverpflichteten zu reduzieren. (K-W)

Was bedeutet das konkret für die Umsetzung am System?

Zur Abflussreduzierung sollen **alle Möglichkeiten des Regenwassermanagements** mit Maßnahmen zum Rückhalt, Versickerung, Verdunstung und Regenwassernutzung umgesetzt werden. Niederschlagswasser soll, soweit dies technisch und wasserwirtschaftlich möglich ist, auf der Fläche zurückgehalten und möglichst ortsnah dem Wasserkreislauf zugeführt werden. (K-G)

Ortsbezogene Analysen der Überflutungsgefährdung für die zu schützenden Gebiete sind für die bestehende Bebauung und Oberflächengestaltung erforderlich, um gegebenenfalls notwendige Sanierungs- und Schutzmaßnahmen auszuführen. Es ist eine Überprüfung erforderlich, welche Flächen überflutet werden (Überflutungsberechnungen), welche Flächen unbedingt frei von Überflutungen gehalten werden müssen und welche Flächen bei Starkregen ggfs. gezielt temporär geflutet und in das Abflussgeschehen mit einbezogen werden können. Dabei sind mögliche Notwasserwege zu prüfen.(K)

Die veränderten Risiken von Starkregenüberflutungen durch den Klimawandel sind bei allen zukünftigen **Bemessungsaufgaben** angemessen zu berücksichtigen. Dies gilt in besonderem Maße für unterirdische Verkehrsanlagen (Unterführungen, Tunnelbauwerke), da dies die empfindlichsten Verkehrsanlagen sind und oftmals besondere Bedeutung für die Nutzung durch Einsatzfahrzeuge des Katastrophenschutzes haben. (K-W)

Für **alle Gebäude** besteht unabhängig von der Lage die Gefahr von Wasserschäden durch örtliche Überflutungen. Im Rahmen der Eigenverantwortung gemäß § 5(2) WHG müssen die Grundstückseigentümer die möglichen Gefahrenstellen überprüfen und Vorsorgemaßnahmen für die gefährdeten Bereiche ergreifen. Kellerabgänge, Lichtschächte und Grundstücksentwässerungsanlagen sind dabei besonders zu beachten. Hausentwässerungsanlagen müssen so ausgelegt werden, dass Abwasser bis zur Rückstauebene schadlos in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden kann, bzw. nicht in die Hausentwässerungsanlage eindringen kann. (G)

Betroffene Akteure:

G Grundstückseigentümer
K Kommune (Entwässerung, Bauamt, o.ä.)
W Wasserwirtschaft (Staatliche Behörden)

Recht

Corona und Geschäftsraummiete

Bereits kurz nach Beginn der Corona Pandemie und den darauffolgenden Restriktionen waren etliche Mieter von Geschäftsräumen dazu übergegangen, die Miete entweder zu mindern oder gar gänzlich einzubehalten. Es ist nicht verwunderlich, dass diese Handhabung auf erbitterten Widerstand der Vermieter gestoßen ist, so wie auch in diesem jüngst vom BGH nach erstaunlich kurzem Zeitvorlauf entschiedenen Fall (**BGH-Urteil vom 12. Januar 2022, Az.: XII ZR 8/21**).

Wolf-Rüdiger Senk,
Bereichsleitung Versicherungsrecht

Die Beklagte dieses Rechtsstreits hatte im Jahr 2013 von der Klägerin ein Gebäude nebst Parkplätzen „ausschließlich zu gewerblichen Zwecken zur Nutzung als Verkaufs- und Lagerräume eines Einzelhandelsgeschäfts für Textilien aller Art sowie Waren des täglichen Ge- und Verbrauchs“ gemietet. Der Mietvertrag enthielt unter § 3 einen Passus, der das Mietminderungsrecht sowie sonstige Schadenersatzansprüche des Mieters für den Fall von Gas-, Strom- oder Wasserversorgungsunterbrechungen oder durch Überschwemmungen oder sonstige Katastrophen durch einen nicht vom Vermieter zu vertretenden Umstand ausschloss.

Nachdem aufgrund der sich ausbreitenden COVID 19 Pandemie in Sachsen durch Erlass des Sächsischen Staatsministerium für Soziales und gesellschaftlichen Zusammenhalt der „Allgemeinverfügung Vollzug des Infektionsschutzgesetzes Maßnahmen anlässlich der Corona- Pandemie Verbot von Veranstaltungen“ grundsätzlich alle Geschäfte, soweit sie nicht unter die ausdrücklich genannten Ausnahmen fielen, ab dem 19. März 2020 geschlossen wurden, blieb auch das Textileinzelhandelsgeschäft der Beklagten vom 19. März bis 19. April 2020 geschlossen. Daraufhin zahlte die Beklagte nach vorheriger schriftlicher Ankündigung die Miete April nicht und rechnete die Miete für den Zeitraum 20. bis 30. April 2020 mit der aus ihrer Sicht überzahlten Miete für den Zeitraum vom 19. bis 31. März auf.

Vor dem Landgericht

Daraufhin klagte die Vermieterin auf Zahlung des einbehaltenen Mietzinses von 7.854,00 Euro nebst Zinsen und vorgerichtlicher Anwaltskosten und obsiegte vor dem erstinstanzlich angerufenen Landgericht in vollem Umfang. Die Berufung der Beklagten führte vor dem Oberlandesgericht zu einer Verurteilung in Höhe von 3.720,09 Euro nebst Zinsen und vorgerichtlichen Anwaltskosten bei Klagabweisung im Übrigen.

Dagegen zogen beide Parteien vor den BGH, der die Entscheidung des OLG aufhob und diese zur erneuten Verhandlung zurückverwies.

Der BGH vertrat in seiner Entscheidung die Auffassung, dass entgegen einer in Rechtsprechung und Literatur vertretenen Auffassung der Gesetzgeber mit der Einführung des Art. 240 § 2 EGBGB die Folgen, die sich aus den umfangreichen hoheitlichen Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung insbesondere für gewerbliche Mietverhältnisse ergeben können, nicht abschließend regeln wollte (*vgl. BGH a.a.O., Rn 20).* Dies

folgt u.a. daraus, dass der Gesetzgeber von einem Leistungsverweigerungsrecht des Mieters abgesehen und nur das Recht des Vermieters zur Kündigung wegen Zahlungsverzugs eingeschränkt hat, sofern diese auf den Auswirkungen der Pandemie beruht. Demgemäß sollte die mietvertragliche Verpflichtung zur Mietzinszahlung im Grundsatz bestehen bleiben (BGH a.a.O., Rn 23).

Keine Befreiung der Zahlungsverpflichtung

Weiterhin lehnte der BGH auch ein Minderungsrecht des Mieters nach § 536 Abs. 1 BGB ab, da die behördliche Untersagung der Öffnung des Ladenlokals keinen Mangel der Mietsache darstelle, da die Schließungsanordnung des Ministeriums nicht auf irgendwelchen Mängeln des gemieteten Ladenlokals beruhte, sondern unmittelbar an den Geschäftsbetrieb der Beklagten anknüpfte (*BGH a.a.O., Rn. 32).*

Auch eine Befreiung der Mieterin von der Zahlungsverpflichtung aus §§ 326 Abs. 1, 275 Abs. 1 BGB, weil der Klägerin deren vertraglich geschuldete Leistung zur Überlassung der Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand unmöglich gewesen sei, schloss der BGH aus *(BGH a.a.O., Rn. 40).*

Jedoch zog der Senat eine Anpassung der Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs.1 BGB aufgrund der auf hoheitlichen Maßnahmen beruhenden Geschäftsschließung in Betracht. Aufgrund des Lockdowns und sonstiger Maßnahmen zur Pandemieeindämmung sei die sogenannte große Geschäftsgrundlage zwischen den Parteien betroffen, die auf der Erwartung basiere, dass sich die grundlegenden politischen, wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen nicht grundlegend ändern und die Sozialexistenz nicht erschüttert werde *(BGH a.a.O., Rn 45 m.w.N.).* Diese Anpassung sei auch nicht durch die Bestimmung des § 3 des Mietvertrages ausgeschlossen, da eine grundsätzlich zwar zulässige und mögliche Änderung der Risikoverteilung zwischen den Parteien mit dieser auf den Verzicht auf mietrechtliche Gewährleistungsansprüche fokussierten Regelung nicht bewirkt worden sei.

Entscheidung für den Vermieter unbefriedigend

Der Wegfall der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB allein genügt isoliert betrachtet jedoch nicht, da darüber hinaus unter Berücksichtigung der Gesamtumstände das Festhalten am ursprünglichen Vertrag unzumutbar sein muss, was der BGH für den Fall der Pandemie bejaht hat. Der Senat begründete seine Einschätzung unter anderem damit, dass die COVID-Pandemie zu einer Systemkrise mit weitreichenden Folgen geführt habe, die eine Störung der sog. großen Geschäftsgrundlage zur Folge hatte *(BGH a.a.O. Rn. 55).* Zur Beurteilung des jeweiligen Einzelfalls hat der BGH eine ganze Reihe von zu prüfenden Kriterien aufgestellt, um im jeweiligen Fall zu einer risikoadäquaten Beurteilung unter umfassender Abwägung der widerstreitenden Interessen von Mieter und Vermieter zu gelangen und hat daher konsequent den Fall zur entsprechenden tatrichterlichen Aufklärung an das OLG zurückverwiesen.

Für die Vermieter gewerblicher Räumlichkeiten ist diese Entscheidung sicherlich unbefriedigend, insbesondere auch deshalb, weil keine Versicherungslösung bereitsteht, welche dieses Risiko abdecken würde. Nichtsdestotrotz muss man dem BGH jedoch zugestehen, dass er in dieser bislang unbekannten Krisensituation einer Pandemie eine den Individualinteressen und den Umständen des Einzelfalles so gut wie möglich gerecht werdende Lösung gefunden hat.

Wolf-Rüdiger Senk

AVW Unternehmensgruppe
Weitere Informationen zum Thema Versicherungen hier per KLICK

Fünfzig Prozent bei der Werbung sind immer rausgeworfen. Man weiß aber nicht, welche Hälfte das ist. Henry Ford

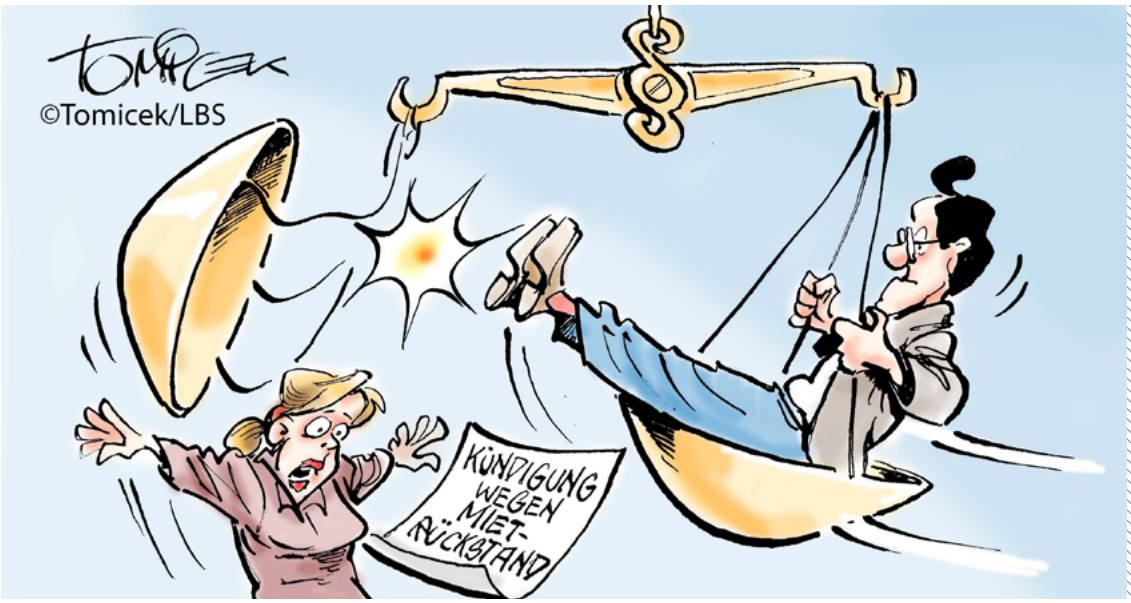
Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Recht

Achtung, Mietrückstand! – In bestimmten Fällen droht die fristlose Kündigung

Wenn ein Mieter den Mietzins nicht wie vereinbart bezahlt, dann entsteht sehr oft eine brenzlige Situation für ihn. Viele Eigentümer mahnen angesichts einer solchen unzuverlässigen Vertragserfüllung ab oder kündigen sofort. Die höchstrichterliche Rechtsprechung hat sich mit dieser Problematik wiederholt befasst und nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS vor kurzem ein wichtiges Urteil dazu gesprochen. Der Tenor: Ausschlaggebend ist der fehlende Gesamtbetrag.



(Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 32/20)
Der Fall: Eine Mieterin blieb für einen Monat 135 von 704 Euro Miete schuldig und im Folgemonat zahlte sie gar nichts. Der Eigentümer sprach ihr die Kündigung aus. Das zuständige Amtsgericht gab der anschließenden Räumungsklage statt, weil die Betroffene dem Gesetz entsprechend zwei Monate nacheinander einen „nicht unerheblichen" Teil der vereinbarten Summe nicht bezahlt habe. Das Landgericht sah es anders und stellte fest, es handle sich nur im zweiten Monat um einen nicht unerheblichen Teil. Im ersten Monat betrage der Rückstand lediglich 19 Prozent.
Das Urteil: Der Bundesgerichtshof wollte dem Splitting des Landgerichts in zwei einzeln zu betrachtenden Monaten nicht folgen. Der gesamte Rückstand sei maßgeblich für die Bewertung der Angelegenheit. Wenn man die zwei Monate zusammen betrachte, fehle mehr als eine Monatsmiete. Deswegen sei der Räumungsklage des Eigentümers hier stattzugeben.

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

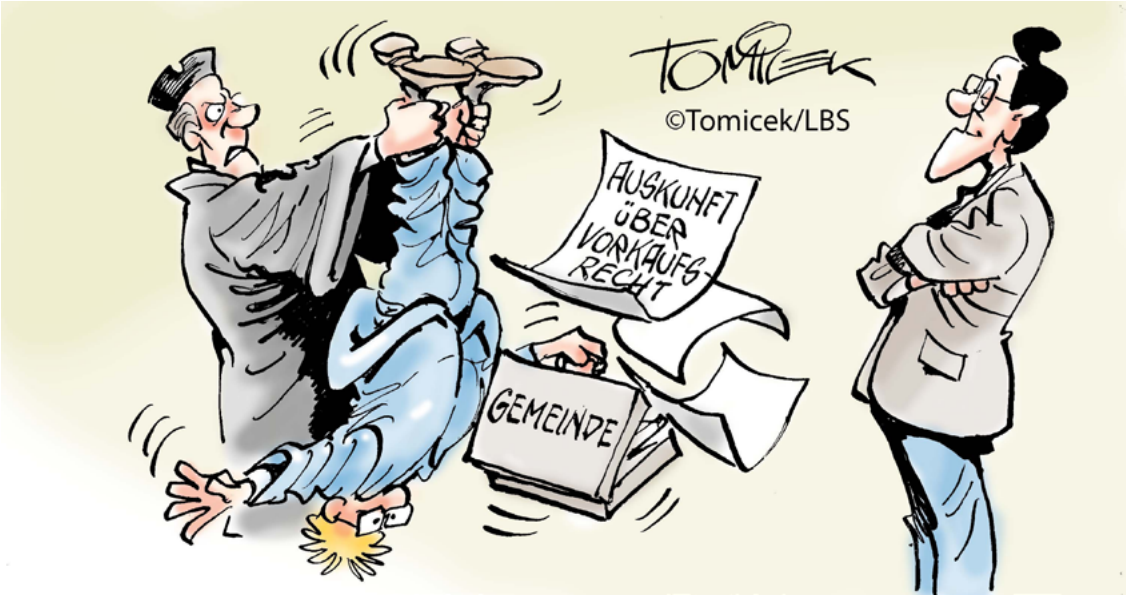
In Kooperation die Initiatoren

AVW Unternehmensgruppe
Versicherungsmakler

Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

Problem Vorkaufsrecht

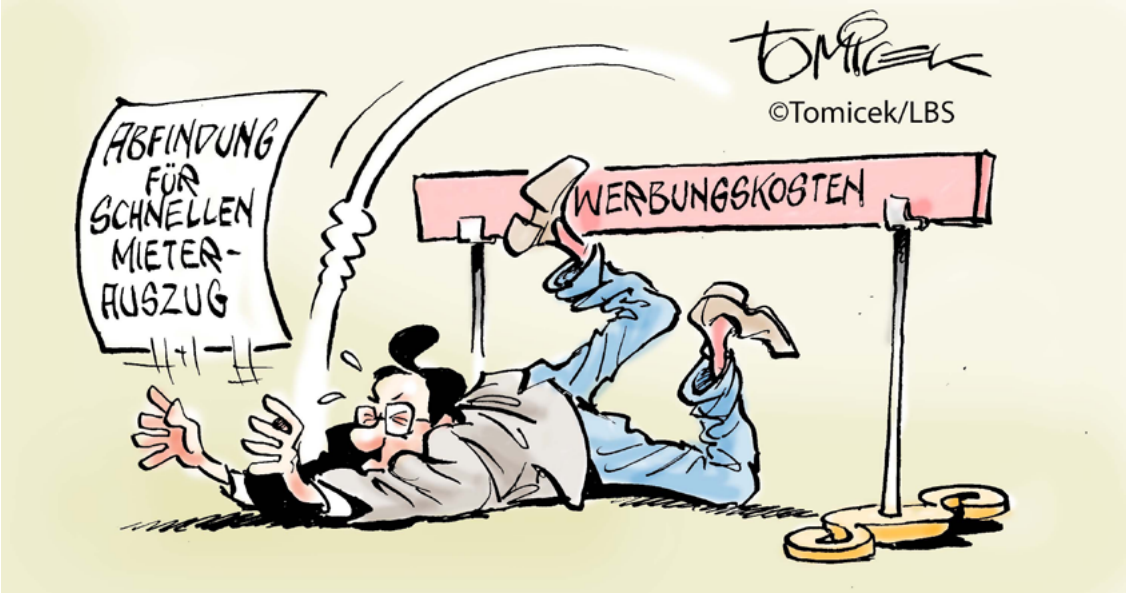
Gemeinde muss Antragsteller unverzüglich ein Zeugnis darüber ausstellen
In bestimmten Fällen gibt es ein gesetzlich abgesichertes Vorkaufsrecht der Gemeinde, falls eine Immobilie verkauft werden soll. Für Kaufinteressenten ist es in dem Zusammenhang wichtig, behördlicherseits darüber informiert zu werden, ob ein solches Vorkaufsrecht besteht oder nicht. Ein solches „Negativzeugnis" muss nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS unverzüglich erteilt werden.



(Verwaltungsgericht Potsdam, Aktenzeichen 5 K 2824/20)
Der Fall: Der Käufer eines Grundstücks begehrte von der Gemeinde eine Mitteilung darüber, dass kein Vorkaufsrecht bestehe. Der beurkundende Notar hatte eine solche Bescheinigung eingefordert. Doch die Beamten lehnten das ab und bestanden zuvor auf der Vorlage des Kaufvertrages. Darauf wollte sich wiederum der Betroffene nicht einlassen. Er zog vor das Verwaltungsgericht, um auch ohne Erfüllen dieser Bedingung an seine Bescheinigung zu kommen.
Das Urteil: Weder müsse ein Kaufvertrag vorgelegt noch dessen Inhalt zusammengefasst mitgeteilt werden, um an diese gewünschte Information zu kommen. So entschied die Fachgerichtsbarkeit. Das Negativzeugnis müsse vorliegend auf Antrag unverzüglich ausgestellt werden, da kein Vorkaufsrecht bestehe.

Abfindung an Mieter

Solche Zahlungen können anschaffungsnaher Herstellungsaufwand sein
Wenn Immobilieneigentümer ein Objekt sanieren wollen, dann zahlen sie den darin lebenden Mietern gelegentlich eine Abfindung, wenn diese schneller ausziehen und dadurch einen früheren Beginn der Arbeiten ermöglichen. Diese Ausgaben können nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS steuerlich als anschaffungsnaher Herstellungsaufwand betrachtet werden.



(Finanzgericht Münster, Aktenzeichen 4 K 1941/20)
Der Fall: Um die Mieter in einer denkmalgeschützten Villa zum vorzeitigen Auszug zu bewegen, zahlte der Vermieter Abfindungen in Höhe von insgesamt 35.000 Euro. Der Betrag wurde steuerlich als sofort abzugsfähige Werbungskosten deklariert. Der Fiskus jedoch sah hierin anschaffungsnahe Herstellungskosten, die über einen längeren Zeitraum abgeschrieben werden müssen und die im konkreten Fall zudem gedeckelt waren. Für den Eigentümer war das also die ungünstigere Lösung.
Das Urteil: Nach Überzeugung der Finanzgerichtsbarkeit war die Rechtsauffassung der Behörde korrekt. Es handelte sich um Herstellungsaufwand. Die Abfindungen seien unmittelbar durch die Renovierungsarbeiten veranlasst, weil diese damit schneller möglich wurden. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtsfrage hat der Senat die Revision zum Bundesfinanzhof zugelassen.

Versammlung unter 2G-plus

WEG-Verwalter durfte entsprechende Bedingungen stellen
Die Covid-19-Pandemie hat auch den Alltag der Eigentümergemeinschaften gehörig durcheinandergewirbelt. So waren Versammlungen zeitweise nicht oder nur unter strengen Auflagen möglich.

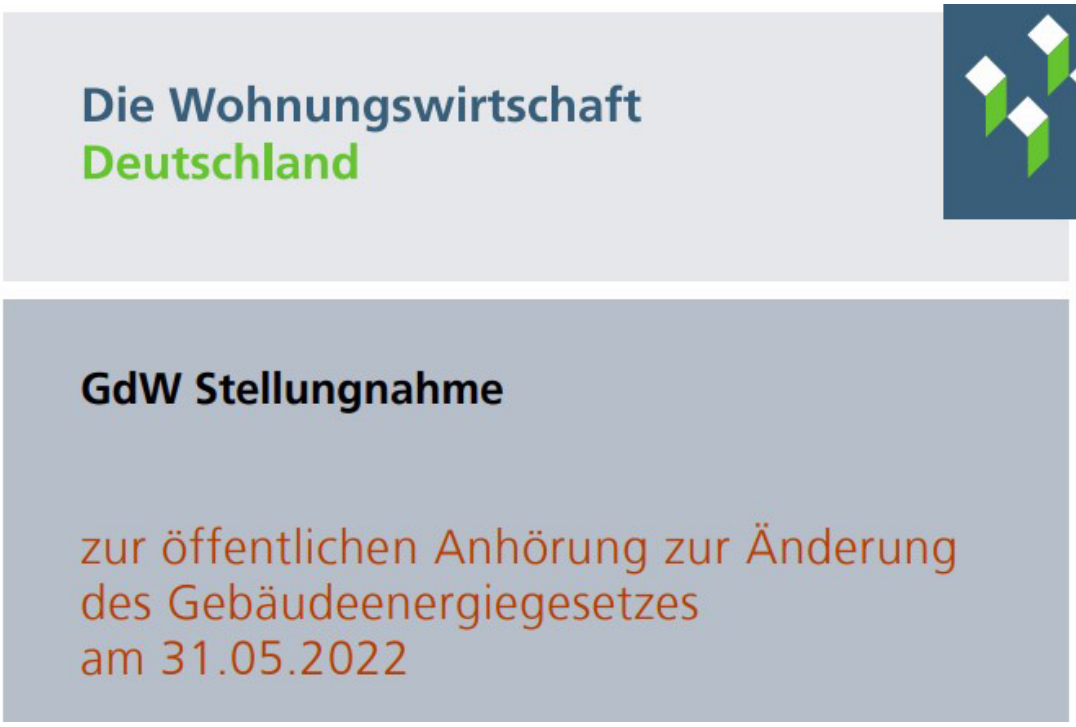
In München entspann sich ein Streit darüber, ob der Verwalter eine Versammlung unter den Bedingungen von 2G-plus durchführen durfte, was den zum geplanten Termin gültigen Hygieneregeln entsprach. Ungeimpfte wären demnach von der Teilnahme ausgeschlossen gewesen. Das zuständige Gericht stellte sich nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS hinter die Entscheidung und betonte, diese Personengruppe müsse das als Konsequenz ihres Verhaltens in Kauf nehmen. (**Amtsgericht München, Aktenzeichen 1293 C 19127/21**).
Hinweis: Die Regelungen im Zusammenhang mit Corona unterliegen ständigen Änderungen. Die Rechtsprechung orientiert sich immer an bestimmten temporären Zuständen. Das ist im Hinblick auf dieses Urteil zu beachten.

Dr. Ivonn Kappel

Gebäude / Umfeld

GEG-Instrumente auf Lebenszyklus von Gebäuden ausrichten – geplante Verschärfung von Baustandards verhindert bezahlbaren Neubau

Das Gebäudeenergiegesetz wird in einer Zeit reformiert, die von einem Dilemma am Wohnungsmarkt geprägt ist: Auf der einen Seite herrscht massiver Wohnungsbedarf. Auf der anderen Seite verhindert eine toxische Mischung von Lieferengpässen, Fachkräftemangel, rasanter Inflation und steigenden Bauzinsen den Wohnungsbau. Das Regierungsziel von 400.000 neuen Wohnungen jährlich ist schon jetzt illusorisch.



Lesen Sie auch die Stellungnahme. KLICKEN Sie einfach auf das Bild und die Stellungnahme öffnet sich als PDF

Förderung von Wohnraum für die Mitte der Gesellschaft dringend notwendig

„Es muss alles versucht werden, um wenigstens die vorgesehenen 100.000 Sozialwohnungen pro Jahr zu schaffen. Das neue Gebäudeenergiegesetz mit dem EH55-Standard als geplante gesetzliche Untergrenze zementiert jedoch den bereits eingetretenen Neubaustopp, insbesondere in Kombination mit der aktuell dramatischen Marktlage. Wenn überhaupt noch bezahlbarer Wohnraum für die Mitte der Bevölkerung entstehen soll, ist eine wirksame Förderung deshalb dringender denn je. Zudem darf das neue GEG innovative Klimaschutzansätze nicht verhindern“, sagt Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, anlässlich der heutigen Expertenanhörung zur GEG-Novelle im Deutschen Bundestag.

Über 70 Prozent der sozial orientierten Wohnungsunternehmen mussten ihre Neubauprojekte angesichts der extrem schlechten Baubedingungen bereits zurückstellen oder ganz aufgeben. „Um den bezahlbaren Wohnungsbau im Bereich von 8 bis 10 Euro pro Quadratmeter Miete zu retten, muss dieser dringend

von Auflagen befreit und gefördert werden. Das neue GEG behindert jedoch neuen bezahlbaren Wohnraum für die große Mehrheit der Bevölkerung, die ihre Miete aus eigener Kraft erwirtschaftet und nicht in Sozialwohnungen lebt“, sagt Gedaschko.

Marktmiete zwischen 12 und 14 Euro pro Quadratmeter

Die aktuellen energetischen Anforderungen an Wohnungsneubau führen zu einer Marktmiete zwischen 12 und 14 Euro pro Quadratmeter. Darin sind die jüngsten Preissprünge noch nicht einmal abgebildet. Die im GEG geplante Verschärfung der Standards zementiert diese Preise am oberen Ende der Spanne. Die Kombination aus verschärften Standards, nicht gegebener Förderung und der Mangellage an Markt führt zu Mietsteigerungen bis zu 1,53 Euro pro Quadratmeter.

Im GEG-Entwurf stellt die Regierung selbst fest, **dass durch den Stopp der EH55-Förderung der Bau erschwert wird**. Gleichzeitig kommt sie jedoch zur Schlussfolgerung, dass der Standard gesetzlich erzwungen werden müsse. „Das ist in der derzeitigen Situation nicht nur zynisch, sondern belegt auch, dass es sich bei EH55 in der Realität nicht um einen marktgerechten und daher bezahlbaren Standard handelt, wie von der Politik oft behauptet wird“, sagt Gedaschko. Zumal im Bereich der Mehrfamilienhäuser gilt, dass der EH55-Standard gebaut wurde, eben weil er gefördert wurde und so die Mieten bezahlbar bleiben konnten. Die Grundlage der geplanten Verschärfung ist im Übrigen nicht klar, denn eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur Verschärfung wurde nicht vorgelegt.

Im Fokus muss die Treibhausgasminderung stehen

Neben einer unverzichtbaren Förderung sind auch zielgenauere Instrumente notwendig. Im Fokus muss die Treibhausgasminderung stehen und diese im gesamten Lebenszyklus des Gebäudes gesehen werden. Beim Wärmeschutz ist ein gutes, angemessenes Maß und nicht das maximale, teure Ausmaß notwendig. „**Es kann nicht sein, dass der Gesetzgeber mit dem GEG Bauherren zwanghaft dazu drängt, Hochleistungsdämmstoffe zu verwenden, die aus aufgeschäumtem Erdöl bestehen, verklebt werden müssen und dadurch garantiert nicht recycelt werden können. Das passt mit den richtigen Ansprüchen an nachhaltiges Bauen absolut nicht zusammen“,** sagt Gedaschko. Stattdessen muss die Versorgung mit erneuerbaren Energien stark vorangetrieben werden. Im neuen Gebäudeenergiegesetz ist deshalb eine Innovationsklausel notwendig, die gleichwertige Lösungen hinsichtlich der CO2-Emissionen im Lebenszyklus ermöglicht.

Andreas Schichel
Pressesprecher & Leiter Pressestelle

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland
Argumente
GdW-Argumente Mai 2022

Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird ohne Förderung die Situation im bezahlbaren Wohnraum weiter verschärfen und verharrt im fossilen Zeitalter. Angesichts der dramatischen Situation ist seitens der Politik mehr Kreativität gefordert.

Die Änderung des GEG fällt in eine Zeit, die durch ein Dilemma am Wohnungsmarkt gekennzeichnet ist: Einerseits besteht unzweifelhaft massiver Bedarf an Neubau, andererseits verhindern Förderstopps sowie Lieferengpässe, Inflation, und Zinserhöhungen massiv die Neubauvorhaben. Die Koalitionsparteien im Bund haben das Ziel von 400.000 Neubauwohnungen pro Jahr ausgegeben und möchten dies im Bündnis für bezahlbaren Wohnraum voranbringen. Dieses Ziel ist jedoch bereits jetzt illusorisch. Es muss alles versucht werden, um wenigstens die ebenfalls vorgesehenen 100.000 Sozialwohnungen pro Jahr zu erreichen. Der EH55-Standard als gesetzliche Untergrenze zementiert jedoch in Kombination mit einer erdrückenden Marktlage den Neubaustopp, es sei denn, er wird mit einer Förderung für den bezahlbaren Wohnraum versehen. Zudem muss er Wege für innovative Klimaschutzansätze ermöglichen.

Dramatisch schlechte Ausgangsbedingungen am Wohnungsmarkt verschärfen die Notwendigkeit kreativer Lösungen

Bereits die Corona-Pandemie und die damit verbundenen weltweiten Lockdowns haben zu gravierenden Lieferengpässen geführt. Im Juli 2021 teilte das Statistische Bundesamt mit, die Erzeugerpreise von Baustoffen seien zwischen 38% und 83% gestiegen.

Seither haben sich die Bedingungen für den Wohnungsbau von verschiedenen Seiten weiter zu einer toxischen Mischung verdichtet: Die Gesamtinflation ist im April auf 7,4% gestiegen. Im Februar 2022 teilte das Statistische Bundesamt mit, die Preise für Holz seien im Jahresdurchschnitt so stark gestiegen wie noch nie seit Beginn der Erhebung im Jahr 1949. Gleichzeitig sind die Bauzinsen in fünf Monaten von 0,9% auf heute 2,5% gestiegen und die BaFin hat mit einem Eigenkapitalpuffer von 2% für Immobilienkredite das Kapital weiter verknappt und verteuert. Die Folge ist bereits jetzt Attentismus der Wohnungsunternehmen. In einer Umfrage des GdW unter seinen Mitgliedern gaben 70,7% an, dass sie unter den derzeit geltenden Bedingungen Neubauprojekte zurückgestellt oder aufgegeben haben.

Der bezahlbare Wohnraum - nicht nur als sozialer Wohnungsbau, sondern auch im Bereich von 8 bis 10 EUR/m² - muss angesichts dieser Situation gefördert und von Auflagen befreit werden, um so viel Neubau zu retten wie möglich. Der Referentenentwurf zur Änderung des GEG wird dieser Situation nicht gerecht.

EH 55-Standard ohne Förderung verschärft den Stopp von Wohnungsneubau im bezahlbaren Segment – auch für eine Zeit mit besseren Rahmenbedingungen

Die aktuellen energetischen Anforderungen an Wohnungsneubau führen zu einer Marktmiete zwischen 12 und 14 EUR/m². Darin sind die jüngsten Preissprünge noch nicht abgebildet. Die Verschärfung der Standards zementiert diese Preise am oberen Ende

der Spanne. Die Kombination aus verschärften Standards, nicht gegebener Förderung und der Mangellage an Markt führt zu Mietsteigerungen bis zu 1,53 Euro pro Quadratmeter. Die Förderung des Sozialen Wohnungsbaus vermag dies derzeit noch auf 6 bis 8 EUR/m² zu drücken, weil die „Klimamilliarde“ zum Ausgleich der weggefallenen EH55- Förderung eingesetzt werden kann. Das bedeutende Segment des "bezahlbaren Wohnraums" (8-10 EUR/m²) jedoch, der Wohnraum für die übergroße Mehrheit der Bevölkerung, die ihre Miete aus eigener Kraft erwirtschaftet, wird systematisch gefährdet. Zu diesen Mieten ist der Neubau finanziell nicht darstellbar. Der Referentenentwurf selbst stellt fest, dass durch den Stopp der EH 55-Förderung der Bau erschwert wird. Schlussfolgerung des Entwurfs: Der Standard muss gesetzlich erzwungen werden. Das ist in der derzeitigen Situation nicht nur zynisch, sondern belegt auch, dass es sich in der Realität nicht um einen marktgerechten und daher bezahlbaren Standard handelt, wie oft behauptet wird. Zumal im Bereich der Mehrfamilienhäuser gilt, dass der EH-55-Standard gebaut wurde, weil er gefördert wurde.

Anforderungen des Referentenentwurfs verharren im fossilen Zeitalter und wirken kontraproduktiv

Auch wenn die makroökonomischen Rahmenbedingungen sich wieder entspannen, was derzeit nicht abzusehen ist, und eine Förderung für den sozialen Wohnungsraum existiert, wirken sich die Schwachstellen des GEG für den Klimaschutz kontraproduktiv aus. Neben einer unverzichtbaren Förderung müssen daher zielgenauere Instrumente verankert werden.

Die Verrechnung von Wärmeschutz mit Primärenergie stammt aus fossilen Zeiten. Heute geht es um Treibhausgasminderung im Lebenszyklus, darunter um einen guten (aber nicht maximalen) Wärmeschutz und die Versorgung mit erneuerbaren Energien.

Der Wärmeschutz eines EH55 ist auf Hochleistungsdämmstoffe der Petrolchemie ausgelegt. Zunehmend werden aber auch Neubauten mit recycelten und/oder nachwachsenden Rohstoffen errichtet. Diese Konzepte zeigen ihre klimaschonenden Stärken nicht im Dämmstandard, sondern im Lebenszyklus des Gebäudes. Daher müsste jedenfalls eine Innovationsklausel gleichwertige Lösungen im Lebenszyklus erlauben.

Zudem darf der EH55-Standard nicht dazu führen, dass der Anschluss an ein Wärmenetz wegfällt, hier sind Transformationspläne zu berücksichtigen.

Fazit

Die Verschärfung des Baumindeststandards im GEG führt in Kombination mit den drückenden Bedingungen am Markt und vielen weiteren existierenden und geplanten Auflagen dazu, dass im Segment des bezahlbaren Wohnraums der Neubau gestoppt wird. Um dort das Schlimmste zu verhindern, muss es zu einer korrespondierenden Förderung des bezahlbaren Wohnraums kommen. Zudem sind im Sinne des Klimaschutzes die GEG-Instrumente neu auszurichten, damit im Lebenszyklus optimiert werden kann.

Die Wohnungswirtschaft Deutschland
Die Wohnungsunternehmen im GdW geben über 13 Millionen Menschen in ganz Deutschland ein Zuhause.

Das sind unsere Argumente, was sagen Sie dazu?

Kontakt:

GdW
Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöfer Str. 5
10785 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199
mail@gdw.de

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles

weitere Informationen im Web:
gdw.de

© GdW, Mai 2022

Gebäude / Umfeld

Darmstadt – Neuer Wohnraum statt grauer Parkplätze, mit Gründächer, Landschaftsgarten und Platz für Kinder – Die BUWOG baut es

In der Heinestraße in Darmstadt realisiert die BUWOG sechs Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 91 neuen Wohnungen. Besonderheit: Hier werden u.a. bisher versiegelte und zum Parken genutzte Flächen zwischen bestehenden Gebäuden genutzt und es wird durch Nachverdichtung neuer Wohnraum geschaffen.

Durch Nachverdichtung realisiert die BUWOG in Darmstadt 91 neue Wohnungen. Visualisierung: BUWOG

Im ersten Bauabschnitt realisiert die BUWOG die ersten 45 der geplanten 91 Wohnungen. Architektonisch fügen sich die fünf polygonalen Neubauten mit einer interessanten Grundform gut in die Freiräume zwischen den Bestandsgebäuden ein. Ein weiteres Mehrfamilienhaus sorgt im Quartier für verbesserten Lärmschutz zu einer benachbarten Tankstelle. Auf den Dächern verbessern Dachbegrünung und Photovoltaik die Ökobilanz des Ensembles.

Ressource Boden optimal nutzen

BUWOG-Geschäftsführerin Eva Weiß: „Boden ist die vielleicht wichtigste Ressource in den Städten. Das Neubauprojekt in Darmstadt ist ein wichtiger Schritt, um in einem infrastrukturell sehr gut erschlossenen Gebiet die Ressource Boden optimal zu nutzen. Gleichzeitig entstehen Gründächer und nachhaltige Wohnumfeld-Qualitäten für die Menschen im Quartier.“ Im Zuge des Neubaus ist auch ein neuer Landschaftsgarten geplant mit Erholungs- und Begegnungszonen sowie mit Spielbereichen für Kinder. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich 2024. Der Wohnungsmix mit 1- bis 4-Zimmerwohnungen richtet sich an die Wohnbedürfnisse unterschiedlicher Generationen. Alle Wohnungen sind als Mietwohnungen geplant, rund ein Drittel der neuen Wohnfläche wird sozial gefördert sein für Menschen mit niedrigen Einkommen.

Michael Divé

Die BUWOG blickt auf eine mittlerweile 70-jährige Erfahrung im Wohnimmobilienbereich zurück und verfügt in Deutschland aktuell über eine Development-Pipeline von rund 32.000 Wohneinheiten. Die BUWOG ist eine Tochter der Vonovia SE, Europas führendem Wohnungsunternehmen mit Sitz in Bochum (Deutschland) und verfügt über ein Energiemanagement-System nach ISO 50001.

Mythos im Meer
Die privaten Sylter Filmschätze

Ein Film von Claus Oppermann und Sven Bohde

Sylt, wie Sie es noch nie gesehen haben.

Ein einmaliges Panorama der beliebten Ferieninsel. Zusammengestellt aus 300 digitalisierten und restaurierten Privatfilmen von 1928 bis in die 1990er Jahre.

94 Minuten Laufzeit.
Nur auf DVD erhältlich.
Hier bestellen

SCHLESWIG-HOLSTEIN.sh

Gebäude / Umfeld

Rumyana Trencheva und Dr. Ernesto Marinelli neu im Vorstandsteam – Aareon-Chef Harry Thomsen stellt sie vor – Dank an Sabine Fischer

Der Aufsichtsrat von Aareon, führender Anbieter von ERP-Software und digitalen Lösungen für die europäische Immobilienwirtschaft, hat Rumyana Trencheva und Dr. Ernesto Marinelli zum 1. Juli 2022 in den Vorstand berufen. Marinelli wird zukünftig die neu geschaffene Vorstandsfunktion als Chief People Officer (CPO) verantworten. Trencheva wurde zum Chief Market Officer (CMO) bestellt und wird damit die Nachfolge von Sabine Fischer antreten, die sich in den seit längerem geplanten Ruhestand verabschiedet.

Dr. Ernesto Marinelli
(Foto: Ingo Cordes)

Rumyana Trencheva
(Foto: Andreas Perkuhn)

„Ich freue mich sehr, dass wir Rumyana Trencheva und Dr. Ernesto Marinelli als neue Mitglieder des Aareon-Vorstands gewinnen konnten“, sagt **Aareon-Vorstandsvorsitzender Hartmut Thomsen**. „Da wir in den nächsten Jahren stark wachsen möchten, ist das Recruiting und die Entwicklung unserer Mitarbeiter oberste Priorität und Vorstandsaufgabe. Ich freue mich sehr, Ernesto Marinelli im Vorstand der Aareon begrüßen zu können. Mit mehr als 20 Jahren Erfahrung in wachstumsstarken Technologieunternehmen wird er wichtige Impulse bei der Entwicklung unserer Mitarbeiter setzen. Zu unseren ambitionierten Wachstumsplänen gehört aber auch ein weiterer Ausbau unserer starken Marktposition. Rumyana Trencheva verfügt über umfassende Erfahrung beim Aufbau internationaler Vertriebsteams und der Begleitung von Kunden über den technologischen Innovationszyklus hinweg. Ich freue mich auch Sie im Team begrüßen zu können. Gleichzeitig möchte ich ganz herzlich Sabine Fischer, die seit 2015 maßgeblich zum Erfolg der Aareon Gruppe in Europa beigetragen hat, danken. Den bereits seit längerem geplanten Wunsch, mehr Zeit für Privates zu haben kann ich nachvollziehen und ich wünsche ihr für ihre Zukunft alles Gute.“

Dr. Ernesto Marinelli ist mit mehr als 20 Jahren Erfahrung ein ausgewiesener Experte für Human Resources (HR) und Transformation. Er ist derzeit Global Head of Global People Success Services bei SAP.

„Themen wie Resilienz, Agilität, Diversität, kontinuierliches Lernen und Talentmanagement sind zentrale Erfolgsfaktoren jedes modernen Unternehmens“, betont HR-Spezialist Marinelli, denn schließlich geht

es um people business. „Aareon ist ein sehr attraktiver Arbeitgeber, der sich auf einem spannenden Wachstumspfad befindet, den es zukunftsorientiert zu gestalten gilt. Ich freue mich, meine Expertise einbringen zu können und Aareon für Mitarbeitende sowie Nachwuchstalente auf ein neues Level zu heben, um den Unternehmenserfolg zu beschleunigen."

Rumyana Trencheva verfügt über umfassende internationale Erfahrung beim Aufbau starker Vertriebsteams in verschiedenen Ländern, bei der Umgestaltung der Go-to-Market-Vertriebsstrategie und beim Aufbau neuer Geschäftsmodelle zur Steigerung des Vertriebs von Business Applikationen und der Technologieakzeptanz. Derzeit ist sie Global Chief Revenue Officer of Partner Ecosystem Success bei SAP.

„Aareon befindet sich in einer entscheidenden Phase der digitalen Transformation auf dem Weg zu einem SaaS-Unternehmen, das über das digitale Ökosystem der Aareon Smart World Best-in-Class-Produkte und -Services anbietet", betont Trencheva. „Ich werde diesen Prozess leidenschaftlich vorantreiben, indem ich wachstumsorientierte Geschäftsmodelle weiter ausbaue sowie neue entwickle und mit internationalen Teams und innovativen Technologien zusätzlichen Mehrwert für die Kunden von Aareon schaffe. Ich freue mich darauf, zu unserem gemeinsamen Erfolg beizutragen."

Der **Aareon-Aufsichtsratsvorsitzende Jochen Klösges** sagte zur neuen Aufstellung des Aareon-Vorstandsteams: „Mit der Schaffung der neuen Vorstandsfunktion Chief People Officer tragen wir dem Bereich Human Resources als zunehmend erfolgskritischen Faktor Rechnung. Ich freue mich, dass wir mit Ernesto Marinelli einen ausgewiesenen Experten aus der Softwarebranche gewinnen konnten. Gleichzeitig wird Rumyana Trencheva als Vertriebschefin entscheidende Impulse setzen, um unsere ambitionierten Wachstumspläne fortzuführen. Ich danke zudem Sabine Fischer sehr herzlich für ihren wertvollen Beitrag zur Aareon Gruppe und wünsche ihr alles erdenklich Gute für ihre Zukunft."

Patrick Ortner

Über Aareon

Aareon ist der führende Anbieter von ERP-Software und digitalen Lösungen für die europäische Immobilienwirtschaft und ihre Partner. Das Unternehmen digitalisiert das Immobilienmanagement mit nutzerorientierten Softwarelösungen. Diese vereinfachen und automatisieren Prozesse, unterstützen nachhaltiges und energieeffizientes Handeln und vernetzen die Prozessbeteiligten. Die Forschung und Entwicklung von Aareon verfolgt einen kollaborativen Ansatz, bei dem sich Wissen und Kompetenz des Technologieführers mit Bedürfnissen und Anforderungen von Kunden treffen. So entstehen Lösungen, die Leben und Arbeiten vereinfachen und für Unternehmen neue Wertschöpfungspotenziale realisierbar machen.
Europaweit verwalten mehr als 7.000 Kunden rund 12 Mio. Einheiten. Die Aareon Gruppe ist mit Standorten in der DACH-Region, Finnland, Frankreich, Großbritannien, den Niederlanden, Norwegen und Schweden vertreten und beschäftigt über 2.000 Mitarbeiter. Im Jahr 2021 erzielte Aareon einen Umsatz von 269 Mio. € und ein Adjusted EBITDA von 67 Mio. €.

Personen

Dr. Christian Jaeger seit 1. Juni 2022 neuer GEWOBA-Vorstand

Am 1. Juni 2022 startete Dr. Christian Jaeger als neues Mitglied des Vorstands der GEWOBA. Er und Anja Passlack leiten das Unternehmen zukünftig als gleichberechtigtes Vorstandsteam. Über die Ressortverteilung werden sich die beiden neuen Vorstandsmitglieder noch verständigen. Der langjährige Vorstandssitzende Peter Stubbe geht am 31. Juli 2022 in den wohlverdienten Ruhestand.

GEWOBA Vorstand
Dr. Jaeger
Foto: Carsten Heidmann

Dr. Christian Jaeger, der im westfälischen Witten aufwuchs, hat am Karlsruher Institut für Technologie am Lehrstuhl für Ökonomie und Ökologie des Wohnungsbaus promoviert. Seit dem Jahr 2000 ist der 53-jährige Diplom-Kaufmann in der Wohnungswirtschaft tätig: zunächst als Bereichsleiter Strategie- und Organisationsentwicklung und von 2002 an als Prokurist bei der innova AG in Essen (heute Deloitte & Touche), die sich auf die Beratung von Immobilienunternehmen spezialisiert hat.

Danach wechselte Jaeger als Geschäftsführer zur LEG Baden-Württemberg, wo er den Geschäftsbereich Wohnungswirtschaft mit rund 45.000 Wohneinheiten und 300 Mitarbeitenden übernahm. Zusätzlich verantwortete er das Neubauprogramm mit bis zu 100 Wohneinheiten pro Jahr. Nach zwei Gesellschafterwechseln gehörte das Unternehmen zur Vonovia SE. Jaeger übernahm innerhalb des Konzerns ab Januar 2016 die Geschäftsführung der Vonovia Modernisierungs GmbH und mehrerer anderer Tochtergesellschaften um damit den technischen Service weiter auszubauen.

Zum 1. Januar 2018 wurde Jaeger zum alleinigen Geschäftsführer der Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH bestellt. Vier Jahre lang hat er das Unternehmen mit einem Bestand von rund 7.000 Wohneinheiten geleitet und weiterentwickelt. Neben der Instandhaltung und Modernisierung hat er die Themen Konversionsbau, Baulandentwicklung, Infrastrukturbau in bestehenden Quartieren und Sozialmanagement vorangetrieben.

Seiner neuen Aufgabe begegnet Dr. Christian Jaeger mit Respekt und Zuversicht: „Ich weiß um die wichtige Funktion der GEWOBA in der Stadt und ich sehe, was meine Vorgänger geleistet haben. Den qualitätsvollen Bestand der GEWOBA gilt es verantwortungsbewusst weiterzuentwickeln: mit neuen bezahlbaren Wohnungen, mit ambitionierten Maßnahmen für den Klimaschutz und mit einem klaren Fokus auf die Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter."

Emilia Naatz

Personen

Aareon-Kongress 2022 in Essen: 19. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft – Drei Sieger und ein Sonderpreisträger stellen sich vor

Die Sieger des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft 2022 stehen fest! Die Preisverleihung erfolgte am 2. Juni 2022 im Rahmen des Aareon Kongresses, der erstmals auf dem Gelände des Zollvereins in Essen stattfand. Unter dem Motto „Immobilien, Quartiere und Städte nach der Pandemie“ konnten drei Sieger gekürt sowie ein Sonderpreis vergeben werden.

Ein Gruppenbild mit den Preisträgern und der Jury des 19. Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft.
Foto: Jochen Tack, Essen

Neue Lebens- und Arbeitswelten durch Konversion einer Industriebrache

Sprinkenhof gewinnt den 19. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft | Sprinkenhof
Die Sprinkenhof GmbH konnte die Jury mit ihrem Projekt „Städtebauliche Entwicklung am Wiesendamm“ im Hamburger Stadtteil Barmbek überzeugen. . Das Unternehmen wandelt eine ehemalige Industriefläche von rund 30.000 m² zu einem Ort für Begegnung, Kommunikation und Interaktion um – auch in Zeiten der Pandemie. Ziel war es, eine untergenutzte Immobilie städtebaulich so umzuwandeln, dass zukunftsorientierte Mobilitätskonzepte, Kultur-Programme sowie moderne Arbeitswelten zu einem ganzheitlichen Konzept verbunden werden und die Aufenthaltsqualität des innerstädtischen Standortes gehoben wird. Die alte Fassade wurde erhalten und durch einen Neubau auf Basis der Building Information Modeling (BIM) Methode ergänzt.

„Der durch die Pandemie geschwächte innerstädtische Raum wird gestärkt“, lobte die Jury das Projekt. „Es entsteht eine neue Lebens- und Arbeitsqualität, denn auch die Einrichtung der neuen Arbeitswelten integriert die Erfahrungen aus der Arbeitsorganisation zu Pandemie-Zeiten. Damit schafft das innovative Gesamtkonzept einen Ort für Begegnung, Kommunikation, Kultur und ‚New Work‘ mit Leuchtturmcharakter“, heißt es in der Begründung der Jury.

„PikoPark“: Gemeinsam naturnahe Lebensräume gestalten

Ein Konsortium aus **Wissenschaftsladen Bonn e.V., Gemeinnützige Baugenossenschaft Speyer eG, Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG, Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG, Vonovia SE und GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid** hat das Projekt „Treffpunkt Vielfalt – PikoPark“ ins Leben gerufen. Unter Einbindung der Mieterinnen und Mieter haben die Wohnungsunternehmen kleine, ökologisch wertvolle Parks im Rahmen ihrer Bestands- und Quartiersentwicklungen entworfen sowie angelegt und damit wohnortnahe Erholungs- und Begegnungsorte geschaffen.

19. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft: WILA Bonn e.V. - YouTube
„Das in der Pandemie deutlich gestiegene Bedürfnis nach qualitätsvollen Lebensräumen im Wohnumfeld wirkte hier als Booster: Die entstandenen Parks ermöglichen in diesen Zeiten gemeinsames Tun, Erleben, Begegnung und Erholung im risikoarmen Außenbereich direkt vor der Haustür“ lobte die Jury. „Die Nachhaltigkeit des Konzeptes wird insbesondere durch Einbezug der Mieterinnen und Mieter, naturnahe Grünflächengestaltung und langfristige Betreuung sichergestellt. Durch die Auslegung auf sehr kleine Flächen und planbare Kosten ist es zudem fast überall einsetzbar und kann als Anregung und Vorbild für viele weitere Projekte dienen“, so die Begründung der Jury. PikoPark - Home

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Das Projekt „Symbiose aus Wohnen und Arbeiten“ der **GESOBAU AG** wurde ebenfalls mit einem DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2022 ausgezeichnet. Es kombiniert klassischen Wohnraum mit einer Gewerbefläche und ermöglicht somit Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, ohne die eigene Wohnung zum Homeoffice umzunutzen. Diesem Pandemie-bedingten Trend wurde mit der Integration von Coworking-Spaces – zeitlich flexibel mietbaren, voll ausgestatteten Arbeitsplätzen – begegnet. Ziel war es unter anderem, die Lebensqualität und Wohnzufriedenheit zu steigern, CO2-Emissionen durch wegfallende Fahrtwege zu reduzieren, kompakte Wohnungsgrundrisse zu erhalten sowie Ressourcen durch das Teilen von modernen Arbeitsplätzen im Coworking-Space zu schonen.

19. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft: GESOBAU AG - YouTube
Die Jury überzeugte bei dem Projekt vor allem der New-Work-Ansatz, der heutigen Ansprüchen Rechnung trägt. „Neben dem symbiotischen Konzept überzeugt auch die architektonische und städtebauliche Qualität des Neubauprojekts. Die Nutzung der Erdgeschosszone für Coworking bietet eine gewinnbringende Alternative und wirkt der Disruption in der Gewerbevermietung entgegen. Damit schafft das Projekt nicht nur moderne Arbeits- und Lebenswelten, sondern steht auch für erfolgreiche Produktdiversifikation in der Wohnungswirtschaft“, heißt es in der Jurybegründung.

Sonderpreis: Bewegung und Teamgeist für Kinder und Jugendliche

Gerade zu Beginn der Pandemie und in Zeiten des Lockdowns gab es teilweise wenig Bewegungsangebote für Kinder und Jugendliche. Um Abhilfe zu schaffen, führte die **degewo AG** eine 10-Tage-Bewegungschallenge als neuartiges Veranstaltungsformat ein, das sowohl den Spaß an Bewegung als auch den Teamgeist von Kindern und Jugendlichen stärken sollte. Mit Schrittzählern ausgestattet gaben die Kinder alles und sammelten insgesamt fast 10 Millionen Schritte.

19. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft - Sonderpreis: degewo AG - YouTube
„Mit dem Projekt wurde unter Pandemiebedingungen ein kreatives Konzept entwickelt, das die besonders stark von der Pandemie betroffenen Kinder und Jugendlichen adressiert“, hebt die Jury die Bedeutung des Projekts hervor. „Diese gemeinsame Challenge hat nicht nur Bewegung, sondern auch Teamgeist, Lebensfreude und sozialen Zusammenhalt gerade unter den jungen Menschen in Zeiten von Lockdown und Distanzunterricht gefördert. Das Projekt ist zudem ein überzeugendes Beispiel dafür, wie mit geringem Aufwand beziehungsweise Etat eine große und wichtige Wirkung erzielt werden kann“, begründet die Jury die Verleihung des Sonderpreises.

Aareon, GdW

Über den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft

„**DW Die Wohnungswirtschaft**“ richtet jährlich den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft aus, um – mit wechselndem Schwerpunkt – herausragende Beispiele aus der Praxis der Wohnungswirtschaft zu ehren. **Präsentiert wird der renommierte Branchenpreis von der Aareon AG**. Die Schirmherrschaft liegt in den Händen von **Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.** Die technische und organisatorische Betreuung übernimmt der **BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.** Unterstützt wird der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft außerdem vom **BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.** Die Jury des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft setzt sich aus namhaften Vertretern der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zusammen, den Juryvorsitz hat **Prof. Dr. Dr. Dr. h.c. Franz-Josef Radermacher** inne, unter anderem Mitglied im Club of Rome.

Die Partner würdigen mit diesem Preis Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die besonders zeitgemäße und zukunftsfähige Konzepte zur Bewältigung ihrer immobilienwirtschaftlichen und unternehmerischen Herausforderungen erarbeitet und umgesetzt haben. Die Sieger werden traditionell im Rahmen des Aareon Kongresses gekürt, der 2022 erstmalig in Essen stattfand.

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

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

Anmeldung