AVW

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft **heute.**

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 137 | Februar 2020

Editorial 3

Führung/ Kommunikation 4

Marketing 8

Energie / Umwelt 20

Gebäude / Umfeld 32

Personalien 56

Studie zeigt: Wiener Mietsystem taugt nicht als Modell für Deutschland, aber die Bodenpolitik der Stadt Wien kann Vorbild für Deutschland sein

Das oft geradezu euphorisch beschriebene „Wiener Modell“ ist für den deutschen Wohnungsmarkt kein geeignetes Vorbild. Wie eine von der BID beauftragte wohnungspolitische Analyse des Instituts empirica eindrucksvoll belegt, haben oberflächliche Vergleiche ... Seite 4

Betriebskostenaktuell
Alles rund um die Wohnkosten

Ausgabe 63 | Februar 2020

2. Norddeutscher Betriebskostentag

Kommentar
von Andreas Breitner: Mieterstrom? Den Staat würde das keinen Cent kosten!
Seite 2

2. Norddeutscher Betriebskostentag
Co2-Bepreisung verteuert das Wohnen – intelligente Lösungen gefordert
Seite 3

Treibhausgas-Emissionen
Der Arbeitskreis Genshiger Konvention beschließt zukünftig Treibhausgas-Emissionen zu ermitteln
Seite 4

Energieversorgung
Viele Stromsperren sind vermeidbar – Markiewlcher Energie zeigt Ursachen und Lösungsmöglichkeiten
Seite 6

Rechtliches
Deutscher Mieterbund legt Beratungs- und Prozess-Statistik 2018 vor
Seite 8

Das interessante Urteil
Müllbereinnung und 24-Stunden-Bewachungsdienst – Betriebskosten? Dr. Peter Hitpaß beschreibt beide Fälle
Seite 11

Heizen
Heizkosten steigen. Wirs das Klimapakt für die Bürger bedeutet
Seite 13

Energieverbrauch
Verbrauch von Braun- und Steinkohle stark gesunken – Erneuerbare legen zu
Seite 14

Energieverbrauch
Energieverbrauch soll in Deutschland bis 2030 deutlich sinken
Seite 15

Messtechnik
Rollout kann starten: Drittes Zertifikat für Smart-Meter Gateway übergeben
Seite 16

Impressum

Betriebskosten aktuell / alles rund im die Wohnkosten

Herausgeber:
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen

Verantwortlich:
Dr. Peter Hitpaß
VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.
Tel.: 0385 / 48027503
E-Mail: hitpass@vnw.de

Gegen den Trend: Warum der Wohnungsmarkt Bestandshalter braucht. Alfred Hermann, Leiter Immobilien beim WAF, gibt Antworten

Planen, Bauen, Halten. Weil der Wittelsbacher Ausgleichsfonds (WAF) mit seinem Wohnungsneubauprojekt im Münchner Westen einen langfristigen Ansatz verfolgt, behält der Bauherr die 193 Einheiten nach Fertigstellung im eigenen Bestand. Während der ... Seite 35

Der Berliner Mietendeckel, so wirkt er sich auf das selbstbestimmte Zusammenleben in einer Genossenschaft aus – Heute und in Zukunft

Der Mietendeckel ist von den Berliner Regierungsparteien in Senat beschlossen. Das Gesetz ist noch nicht in Kraft, da schwebt es schon über dem immobilen Leben der großen Stadt. Das Gesetz sollte bezahlbares, sicheres Wohnen schaffen. Das Gegenteil tritt ein ... Seite 41

AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH
© 2020

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: 100.000 Wohnungen-Vonovia in NRW: Energetische Modernisierungen für Klimaschutz - Langjährige Mieter unterstützen | Berliner Mietenexperiment – dieser Deckel kennt nur Verlierer | Sächsische Wohnungsgenossenschaften investierten in 2019 täglich fast 1,5 Mio. EUR | Untervermieten, Heizöl ausgelaufen, falschen Angaben beim Vertrag bzw. nicht eingehalten – vier Urteile rund ums Wohnenm | ESPS baut in Brühl vier Mehrfamilienhäuser in Holzbauweise

Wohnungswirtschaft **heute.**

Fakten und Lösungen für Profis

Editorial

3 Liebe Leserin, lieber Leser, Berlin, Wien, München - Mietendeckel und Genossenschaften

Führung / Kommunikation

4 Studie zeigt: Wiener Mietsystem taugt nicht als Modell für Deutschland, aber die Bodenpolitik der Stadt Wien kann Vorbild für Deutschland sein

Marketing

8 „Alleskönner“ Geschäftsbericht – Finanzkommunikation, Marketinginstrument und Image-Booster für werteorientierte Wohnungsunternehmen

13 Wo wohnen Deutschlands zufriedenste Mieter? Wer sind die besten Vermieter? Mieter haben abgestimmt! evm berlin eG gleich 3X ausgezeichnet!

17 Mieter der Deutsche Wohnen sind zufrieden – Ergebnisse der zweiten Mieterbefragung

Energie / Umwelt

20 100.000 Wohnungen-Vonovia in NRW: Energetische Modernisierungen für Klimaschutz - Langjährige Mieter unterstützen

25 Neubau, Mieterstrom = Klimaschutz, Baukosten, Grundsteuer, rund 5,80 Euro pro qm Nettokaltmiete – Ausblick von vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt

Führung / Kommunikation

30 LEG kauft von Instone 104 Wohneinheiten im Quartier „Wohnen im Hochfeld“ in Düsseldorf – auch eine Kita ist geplant

Gebäude / Umfeld

32 ESPS baut in Brühl vier Mehrfamilienhäuser in Holzbauweise

Führung / Kommunikation

35 Gegen den Trend: Warum der Wohnungsmarkt Bestandshalter braucht. Alfred Hermann, Leiter Immobilien beim WAF, gibt Antworten

37 Berliner Mietenexperiment – dieser Deckel kennt nur Verlierer

39 Fairbayern. Kein Mietenstopp, sondern fairpolitischer Wille zur nachhaltige Fairbodenpolitik, Wohnungsneubau mit Fair-Förderung, dies schafft Planungssicherheit für bezahlbare Fair-Wohnungen

41 Der Berliner Mietendeckel, so wirkt er sich auf das selbstbestimmte Zusammenleben in einer Genossenschaft aus - Heute und in Zukunft

47 Sächsische Wohnungsgenossenschaften investierten in 2019 täglich fast 1,5 Mio. EUR

49 Untervermieten, Heizöl ausgelaufen, falschen Angaben beim Vertrag bzw. nicht eingehalten – vier Urteile rund ums Wohnen

52 Abschlagszahlungen: Eine „Sicherheitsleistung“, die Handwerker einfordern sollten

Personalien

56 Dipl. Ök. Alexander Dröge jetzt in der meravis-Geschäftsführung

58 GEWOFAG: Tino Meißner ist Bereichsleiter Personal

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser, Berlin, Wien, München – Mietendeckel und Genossenschaften

Milliarden Einnahme-Rekord bei der Grunderwerbsteuer bremst bezahlbare Mieten aus. Das schrieb ich vor einem Jahr. Heute sind die Einnahmen für 2019 auf dem Tisch. **15,8 Milliarden Euro**, 12 Prozent mehr als im Rekordjahr 2018, meldet das Bundesfinanzministerium. Und Spitzengewinnler bei den Ländern ist Berlin. Dort kletterten **die Einnahmen gleich um 37 Prozent**.

Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute. Gerd Warda

Und was macht das Land, um Mieten bezahlbarer zu gestalten?
Nein, Berlin senkt nicht die Grunderwerbsteuer. Berlin bleibt bei 6 %, obwohl Hamburg mit 4,5% oder Sachsen mit 3,5% auch gut leben können. Nein, Berlin hat den **Mietendeckel durchgepeitscht**. Das bremst den Neubau, die Modernisierung, den Klimaschutz, aber nicht steigende Mieten. Und Berliner Politik träumt weiter von Wiener Verhältnissen. Wie es sich in Wien lebt und was wir von Wien lernen können, hat das Instituts empirica im Auftrag der BID in einer wohnungspolitischen Analyse herausgearbeitet. Spannend! **Alle Fakten und die Studie ab Seite 4.**
Ja. Nun haben wir den Deckel und die große Unsicherheit. Das Gesetz ist zwar noch nicht in Kraft, aber bei einer anhängigen Mietsache, noch vor Prozessbeginn, weist ein Berliner Richter schon auf das kommende Mietendeckel-Gesetz hin. **Wie bitte?** Da lobe ich mir doch die Berliner Wohnungsbaugenossenschaften. Sie haben Klarheit geschaffen. Sie haben in einer Mitgliederinformation Punkt für Punkt erklärt, wie sich der Mietendeckel auf das selbstbestimmte Zusammenleben in einer Genossenschaft auswirkt. Sofort und in Zukunft. **Es ist auch für Nicht-Genossenschaftler lesenswert.**

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 138** erscheint am **11. März 2020**

Übrigens. In Berlin gibt es rund 200.000 Genossenschaftswohnungen, bundesweit über zwei Millionen. Es ist eine unternehmerische Erfolgsgeschichte, die 1867 in Preußen mit einem Genossenschaftsgesetz begann. Lesen Sie **ab Seite 41**
Der Mietendeckel, was er mit Genossenschaften macht…

Bleiben wir in Berlin. Im Senat stimmten man über den Mietendeckel ab. Im letzten Herbst stimmten Deutschlands Mieter über ihre Vermieter ab. Gleich 3 mal ausgezeichnet wurde **evm berlin eG**. Glückwunsch an die Berliner Genossenschaft. **Mehr ab Seite 13**

Und ob die Mieter der **Deutschen Wohnen** zufrieden sind, **lesen Sie ab Seite 17**:

Februar 2020. Ein neues Heft, mit neuen Inhalten.
Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

Führung / Komunikation

Studie zeigt: Wiener Mietsystem taugt nicht als Modell für Deutschland, aber die Bodenpolitik der Stadt Wien kann Vorbild für Deutschland sein

Das oft geradezu euphorisch beschriebene „Wiener Modell“ ist für den deutschen Wohnungsmarkt kein geeignetes Vorbild. Wie eine von der BID beauftragte wohnungspolitische Analyse des Instituts empirica eindrucksvoll belegt, haben oberflächliche Vergleiche angeblicher Durchschnittsmieten und oft zitierte Einzelbeispiele von paradiesischen Mietzuständen bislang ein häufig verzerrtes Bild der Wiener Wohnwirklichkeit erzeugt.

Am Wiener Stadtrand, die „Seestadt Aspern“, ein Beispiel der Bodenpolitik. Schritt für Schritt, Meilenstein für Meilenstein - bis 2028 entsteht im dynamischen 22. Wiener Gemeindebezirk ein Wirtschaftsstandort von internationalem Zuschnitt. 10.500 hochwertige Wohneinheiten für mehr als 20.000 Menschen und 20.000 potenzielle Arbeitsplätze werden in der Seestadt geschaffen. **5 Milliarden Euro werden investiert**.
Foto: „Wien 3420 **aspern** Development AG

Die wahre Lage zeigt sich bei einem ganz genauen Blick, den die Studienautoren vorgenommen haben: **So müssen Wiener Mieter im Vergleich zu deutschen deutlich höhere zusätzliche Zahlungen zur Miete leisten**. Die Neuvertragsmieten für zwei Wohnungen identischer Qualität und Lage können völlig unterschiedlich sein, die Bestandsmieten erst recht. Unter dem Begriff „durchschnittliche Neuvertragsmiete“ verbergen sich beispielsweise völlig unterschiedliche Messkonzepte. Die wohnungspolitischen Ausgaben in Wien sind deutlich höher als in deutschen Metropolen und konzentrieren die Mittel auf die Objektförderung. So gibt die Stadt Wien pro Einwohner etwas mehr als doppelt so viel für die Neubauförderung aus als Berlin. Die Subjektförderung ist hingegen ausgesprochen niedrig, was einkommensschwache Familien benachteiligt.

Das Fazit der Analyse:

Das „Wiener Modell“ ist teuer, unsicher, streitanfällig, bürokratisch, intransparent und ungerecht gerade aus Sicht sozial schwacher Mieter, ohne dass die Wohnkosten in Wien niedriger wären als in deutschen Metropolen. *„Das Wiener Mietsystem ist allein schon angesichts seiner Komplexität nicht 1:1 auf Deutschland übertragbar“*, erklärte dazu **Axel Gedaschko**, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft

Deutschland (BID) und Präsident des GdW. *„Das zeigt einmal mehr: Statt einfacher Antworten, wie der Nachahmung eines vermeintlichen Erfolgsmodells, brauchen wir für die deutschen Wohnungsmärkte eine eigene, fein abgestimmte wohnungspolitische Strategie. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat effektive Maßnahmen eingefordert, aber an der Umsetzung hapert es. Hier müssen Bund, Länder und Kommunen dringend gemeinsam ran*“, so der BID-Vorsitzende. „Ein ganz wichtiger Punkt ist hier eine aktive Bodenpolitik. Da können deutsche Kommunen tatsächlich viel von Wien lernen, wie die Studie zeigt.“

Weitere Ergebnisse der Studie:

Wiener Bodenpolitik als Vorbild

Die Stadt Wien betreibt eine sehr viel aktivere Bodenvorratspolitik als deutsche Städte. Der Bodenfonds verfügte zum Jahresende 2018 über einen Flächenvorrat, der für 10 Jahre ausreicht, obwohl der größere Teil des gesamten Geschosswohnungsneubaus auf Flächen des Bodenfonds realisiert wird. Größere Wohnungsbauprojekte können praktisch ausschließlich auf Flächen des Bodenfonds entstehen. Der Bodenfonds der Stadt Wien veräußert **Wohnbauland zu Preisen von nur 240 bis 300 Euro/qm Wohnfläche, was höchstens ein Viertel der Baulandpreise in deutschen Metropolen** ist. Dies gibt der Stadt Wien über den Bodenfonds die Möglichkeit über Bauträgerwettbewerbe entscheidenden Einfluss auf die Art der Bebauung und in Kombination mit der Neubauförderung auf die Höhe der zukünftigen Mieten und Kaufpreise zu nehmen.

Komplexes System: Vier völlig unterschiedliche Teilmärkte

Ansonsten stellt sich der Wiener Wohnungsmarkt allerdings als extrem komplex und teilweise unüberschaubar dar – auch für die eigenen Mieter*innen. Der Wohnungsmarkt in Wien besteht aus (mindestens) vier Teilmärkten. Jeder der Teilmärkte unterliegt einem anderen Mietrechtsregime, wobei die rechtlichen Unterschiede als auch die Marktergebnisse zwischen den Teilmärkten sehr groß sind. „Die“ Wiener Wohnungspolitik gibt es daher nicht.

- Im Teilmarkt der **privaten Altbauten** (rund 34 % des Mietwohnungsbestandes) sind Wiener Mieter in der Praxis schlechter gestellt als in den deutschen Metropolen. Trotz einer vergleichbaren Bruttokaltmiete von 9,20 Euro/qm müssen Mieter weit höhere Investitionspflichten übernehmen und vor allem ist ihr Mietverhältnis höchst unsicher. Außerdem ist das hochkomplexe System sehr streitanfällig.
- Am Beispiel der **Gemeindewohnungen** des großen kommunalen Wohnungsunternehmens „Wiener Wohnen“ (rund 31 % des Mietwohnungsbestandes) zeigt sich, dass es je nach politischer Praxis – und angesichts einer Bruttokaltmiete von nur 6,80 Euro/qm – schwierig sein kann, kommunale Wohnungsbestände nachhaltig wirtschaftlich zu führen. Deutschen Städten kann daher nicht empfohlen werden, dem Wiener Beispiel zu folgen – denn eine prekäre wirtschaftliche Lage, ein Neubau-Stopp seit 2004, eine immer dramatischere Sozialstruktur der Mieter und ein hoher Wohnungsleerstand gehören zur Realität der „Wiener Wohnen“.
- Das derzeitige Modell der **geförderten Wohnungen** in Wien (rund 26 % des Mietwohnungsbestandes) ist mit den Zielen des deutschen sozialen Wohnungsbaus nicht vereinbar. Mietinteressenten müssen zusätzlich zur durchschnittlichen Neuvertrags-Bruttokaltmiete von 8,60 Euro/qm einen Beitrag zur Finanzierung leisten, haben einen gesetzlichen Anspruch auf den Erwerb der geförderten Wohnung und es gelten sehr hohe Einkommensobergrenzen – über ein Drittel der geförderten Haushalte gehören dem

oberen Einkommensquartil an. Vergleichbar mit dem sozialen Wohnungsbau in Deutschland ist eine spezielle Unterart des geförderten Wohnungsbaus in Wien, die 2012 eingeführten **Smart-Wohnungen**. Diese könnten im Vergleich zu deutschen Sozialwohnungen vor allem aufgrund ihrer kostengünstigen Bauart ein interessantes Architekturmodell für Deutschland sein.

- Das Segment des **privaten, frei finanzierten Mietwohnungsbaus** (rund 10 % des Mietwohnungsbestandes) ist in Bezug auf die Regulierung fast vergleichbar mit dem allgemeinen Wohnungsmarkt in Deutschland ohne Mietpreisbremse –allerdings mit der Möglichkeit sachgrundloser Befristungen des Mietvertrages. Die Mieter sind bei einem Neuvertragsmietniveau von 13,60 Euro/qm etwas schlechter gestellt als in deutschen Metropolen, da bei vergleichbarem Mietniveau die Sicherheit des Mietverhältnisses aufgrund der möglichen Befristung niedriger ist.

Abbildung 5: Struktur des Wiener Wohnungsmarktes, 2016

Wohnungsmarktsektor	Anzahl	Anteil Wohnungsmarkt	Anteil Mietmarkt
Gemeindewohnungen	213.035	24,7%	30,8%
Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV)	178.548	20,7%	25,8%
private Mietwohnungen	299.330	34,7%	43,3%
darunter private Mietwohnungen mit MRG-Vollanwendung*	233.477	27,1%	33,8%
private Mietwohnungen mit MRG-Teilanwendung	65.853	7,6%	9,5%
Selbstnutzerwohnungen	171.000	19,8%	-
Insgesamt	861.913	100,0%	100,0%

Anmerkung: Datenbasis ist der Mikrozensus, eine Haushaltsbefragung. Grundgesamtheit ist damit die Zahl der Haushalte und nicht die Zahl der Wohnungen
* Amtliche Angaben zur Zahl der privaten regulierten Wohnungen liegen nicht vor. Bei der Berechnung der Anteile von regulierten privaten Wohnungen wurde die Aussage von Kadi und Verlic (2019)[9] zugrunde gelegt, dass 78 % der privaten Mietwohnungen Altbauwohnungen sind. Es könnte aber weitere regulierte Wohnungen geben. Die Angabe, dass regulierte private Mietwohnungen 34 % des Mietwohnungsmarktes ausmachen, ist daher eine Untergrenze.

Quelle: Angaben aus österreichischem Mikrozensus 2016 gemäß Tockner (2017)[10] **empirica**

Wien ist nicht „Hauptstadt des bezahlbaren Wohnens“

Folgende Gründe haben dazu beigetragen, dass in der deutschen Diskussion der Eindruck entstanden ist, Wien wäre die „Hauptstadt des bezahlbaren Wohnens“:

- **unterschiedliche Datenbasis:** „Neuvertragsmiete“ wird in Deutschland nur aus aktuellen Angeboten öffentlich annoncierter Wohnungen gewonnen. In Wien ergibt sich die „Neuvertragsmiete“ aus allen neu abgeschlossenen Mietverträgen der letzten vier Jahre und ist daher eher mit der deutschen Mietspiegelmiete vergleichbar, die auch in Deutschland deutlich unter den deutschen „Neuvertragsmieten“ liegt.

- **zu simpler Vergleich der Nettokaltmieten:** Da in Wien sämtliche Betriebskosten als Folge des Kostenmietprinzips auf die Mieter umgelegt werden können, fallen sie deutlich höher aus als in Deutschland. Zudem unterliegen Mieten einer ermäßigten Umsatzsteuerpflicht von 10%. Für einen sachgemäßen Vergleich müssen daher Bruttokaltmieten vergleichen werden.
- **wichtige Mietkonditionen bleiben oft unberücksichtigt:** Die Sicherheit des Mietverhältnisses sowie die Regeln für Instandhaltung und Modernisierung bleiben beim einfachen Vergleich der Systeme oft außen vor. Diese sind in Wien aber viel oder sehr viel mieterunfreundlicher.
- **pauschalisierender Verweis auf sehr positive Einzelbeispiele:** Tatsächlich existieren in Wien Mieterhaushalte, die zu traumhaften Konditionen in tollen Wohnungen wohnen. Aber – da die Brutto-Durchschnittsmieten in Wien und deutschen Großstädten vergleichbar hoch sind – existieren in Wien eben auch genauso viele Mieterhaushalte die zu alptraumhaften Konditionen in abgewohnten Wohnungen wohnen.
- **Wiener Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik extrem intransparent:** Selbst rudimentäre Daten fehlen an vielen Stellen oder werden nicht publiziert. Zudem wandelt sich die Wohnungspolitik beständig, mit zahlreichen Detailreformen in den nebeneinander existierenden Wiener Mietrechtssystemen. Die Wohnungspolitik in der Stadt Wien kann daher nicht evidenzbasiert sein.
- **viel Eigenwerbung:** Das Wohnungsunternehmen der Stadt Wien ist mit seiner Marketingabteilung international sehr aktiv, z.B. mit Wanderausstellungen zum vermeintlich so sozialen Wiener Wohnungsmarkt. In Wahrheit folgen die Wiener Mieten aber einem Kostenprinzip, so dass sämtliche mit der Wohnungsvermietung verbundenen Kosten auf die Mieter überwälzt werden können.

Die Lösungen für mehr bezahlbaren Wohnraum in Deutschland liegen auf der Hand, sie müssen nur umgesetzt werden: **Das Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz** muss zügig kommen. Es muss **dauerhafte steuerliche Verbesserungen für den Wohnungsbau** geben. Die Branche benötigt eine **aktive und vorausschauende Liegenschafts- und Bodenpolitik der Städte und Kommunen** ebenso wie **interkommunale Lösungen und Stadt-Umland-Kooperationen** als neue Ansatzpunkte. Die Kommunen müssen die Grundstücke grundsätzlich nach dem **Gebot der Konzeptvergabe** und nicht nach Höchstpreisen abgeben. Die Genehmigungskapazitäten in den Ämtern sind zu erhöhen und die **Ergebnisse der Baukostensenkungskommission aus der letzten Legislaturperiode** umzusetzen. **Kommunen, Länder und die Bundesregierung müssen an einem Strang ziehen**.

Andreas Schichel

Die **BID-Studie** „Wohnungsmarkt Wien – Eine wohnungspolitische Analyse aus deutscher Sicht“ des Instituts empirica finden Sie hier. KLICKEN Sie einfach auf da Bild und die Studie öffnet sich als PDF

Die Wohnungswirtschaft Norddeutschland
vnw

Betriebskostenaktuell
Alles rund um die Wohnkosten

Marketing

„Alleskönner“ Geschäftsbericht – Finanzkommunikation, Marketinginstrument und Image-Booster für werteorientierte Wohnungsunternehmen

Geschäftsberichte sind ein oft unterschätztes Medium. Natürlich dienen sie in erster Linie dazu, nüchterne Zahlen und Fakten zum Geschäftsverlauf zu transportieren. Aber es steckt viel mehr in ihnen: Gerade Wohnungsbaugenossenschaften und kommunale Wohnungsgesellschaften können die Zahlenwerke dazu nutzen, politische Entscheidungsträger, Banken und Kreditinstitute, Bauunternehmen und nicht zuletzt eine interessierte Öffentlichkeit von ihren Leistungen zu überzeugen. Wirtschaftliche Wertschöpfung, visionäre Stadtbildgestaltung oder nachhaltige Neubauten – mit solchen und ähnlichen Themen wird aus einem Medium der Finanzkommunikation gleichzeitig ein seriöser und wirkungsvoller Imageträger.

Die GEWOBAU Essen setzt ihren Jahresbericht 2018 als Instrument des Arbeitgebermarketings ein.

Mit einem durchdachten Konzept und einer ansprechendem Gestaltung kann ein Geschäftsbericht als zusätzliches Marketinginstrument gezielt eingesetzt werden. Jedes Wohnungsunternehmen setzt dabei unterschiedliche Schwerpunkte. Die GEWOBAU Essen zum Beispiel nutzte ihren Jahresbericht 2018 dazu, sich als attraktive Arbeitgeberin zu präsentieren. Dass es sich nicht um einen typischen Geschäftsbericht handelt, merkt man bereits, wenn man das Heft aufschlägt. Auf einer nochmal um die Hälfte erweiterten Doppelseite – einem „Aufklapper“ – begrüßt das gesamte GEWOBAU-Team den Leser. Dieser freundliche Auftakt ist gleichzeitig die Einleitung des separaten Imageteils, welcher der obligatorischen Darstellung der Geschäftsentwicklung gegenübersteht.

Authentisches Arbeitgebermarketing

Auf den nachfolgenden Seiten geben einzelne GEWOBAU-Mitarbeiter aus verschiedenen Abteilungen ihr ganz persönliches Statement zu ihrer Arbeitgeberin ab – präsentiert auf einer ganzen Fotoseite. Sympathisch, entspannt und in ihrer alltäglichen Arbeitssituation dargestellt, wirken die Mitarbeiter glaubwürdig und authentisch. Und stellen damit die beste Werbung für die Wohnungsbaugenossenschaft dar.

Im Geschäftsbericht 2017 setzte die GSG Neuwied den Schwerpunkt auf ihre Neubauaktivitäten und deren Bedeutung für die Stadt.

Teil einer vernetzten Neubaukommunikation

Ein anderes Unternehmen, ein anderer Schwerpunkt: die GSG Neuwied. Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft stellte in ihrem Geschäftsbericht 2017 ihre aktuellen Neubauprojekte „Am Schlosspark“ und „Zeppelinhof“ vor. Lange Jahre hatten bei der GSG Neuwied wie bei vielen anderen werteorientierten Wohnungsunternehmen Instandhaltung und Modernisierung das tägliche Geschäft bestimmt. Die drängende Nachfrage nach bezahlbarem und gutem Wohnraum lässt sie heute immer öfter als Bauherren auftreten. Ihre Neubauprojekte können sich sehen lassen: Sie erfüllen moderne ökologisch-nachhaltige Anforderungen, verfügen teilweise bereits über smarte Technologien, sind architektonisch attraktiv und wegweisend in der Stadtbildgestaltung – und das alles zu fairen Mieten. Diese Stärke wollen (und sollten) werteorientierte Wohnungsunternehmen immer öfter kommunizieren. Der Geschäftsbericht wird somit Teil einer integrierten Neubaukommunikation, die zum Ziel hat, das positive Image des Bauvorhabens auf die gesamte Dachmarke, also das Wohnungsunternehmen selbst, zu projizieren.

Die Lehre von den vier Elementen zog sich als Leitmotiv durch den Geschäftsbericht 2017 der GSG Neuwied. Jedem der Elemente Wasser, Erde, Feuer und Luft werden bestimmte Eigenschaften zugeordnet. Diese lassen sich auf die Wohnungsgesellschaft übertragen und verstärken die positive Außendarstellung.

Schwerpunkt „gesellschaftliches Engagement“

Vielen nachhaltigen Wohnungsunternehmen ist es darüber hinaus wichtig, ihr gesellschaftliches Engagement (Corporate Social Responsibility, CSR) oder ihre ökologische Ausrichtung zu dokumentieren. Sie zeigen damit, dass sie weit über ihre Kernkompetenz hinaus als Förderer und Gestalter vor Ort tätig sind. Anhand einer durchgehenden Leitidee oder einer stimmigen Geschichte können Nachhaltigkeit und gesellschaftliche Verantwortung textlich und bildlich assoziationsreich in einem Geschäftsbericht umgesetzt und somit ein gewünschtes Image transportiert werden.

Die Ergebnisse eines Wertschöpfungsberichts – hier von der Wohnstätte Krefeld – lassen sich sehr gut mit einem Geschäftsbericht ergänzen, um die wirtschaftliche Bedeutung und Solidität eines nachhaltigen Wohnungsunternehmens zu dokumentieren. Grafiken: stolp+friends

Überzeugende Darstellung der Wertschöpfungsleistung

Sinnvoll kann in einem Geschäftsbericht auch die Darstellung der wirtschaftlichen Bedeutung von Wohnungsbaugenossenschaften und kommunalen Wohnungsgesellschaften für ihre Stadt und die Region sein. Wie groß ist die Wertschöpfung, die nachhaltige Wohnungsunternehmen direkt und indirekt erzielen, indem sie Löhne und Gehälter zahlen und dadurch Kaufkraft schaffen, Steuern und Abgaben entrichten sowie Aufträge an lokale und regionale Unternehmen vergeben? Solche Kennzahlen könnten in einem separaten Teil des Geschäftsberichts auf einen Blick grafisch anschaulich und überzeugend dargestellt werden.

Die kleine Auswahl zeigt, dass Wohnungsbaugenossenschaften und kommunale Wohnungsgesellschaften über viele Möglichkeiten verfügen, ihre Geschäftsberichte gezielt imagefördernd einzusetzen – und jedes Jahr eine neue Facette ihrer Leistungen hervorheben können. Professionell konzipiert und realisiert, bieten Geschäftsberichte ein seriöses und glaubwürdiges Instrument, um politische Entscheidungsträger, eine breite Öffentlichkeit aber auch Banken, Bauunternehmer und andere Geschäftspartner nicht nur mit ihrer wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Leistung sowie ihrer Innovationskraft zu überzeugen, sondern auch von ihrer Philosophie und ihren Visionen.

Professionelle Unterstützung spart Zeit, Geld – und Nerven

Damit ein Geschäftsbericht seine Funktion als Imageträger wirkungsvoll erfüllt, sollten Wohnungsunternehmen professionelle Unterstützung suchen. Allein schon deshalb, weil sie für die Realisierung des Zahlenteils wahrscheinlich schon genug Zeit aufzuwenden haben. stolp+friends verfügt über jahrelange Erfahrung im professionellen Erstellen von Geschäfts- und Jahresberichten speziell für nachhaltige Wohnungsunternehmen mit unterschiedlichen Anforderungen hinsichtlich Marktsituation, Zielsetzung und Zielgruppe. Manche Wohnungsunternehmen nutzen den Geschäftsbericht zum Beispiel als reines Mittel der Finanzkommunikation und wünschen lediglich ein schlichtes, aber vertrauensbildendes Design. Andere wiederum möchten einen Geschäftsbericht, der mit aussagekräftigen Symbolbildern und passenden

Texten angereichert ist, die ihre Philosophie unterstreichen. „Auf Wunsch übernehmen wir die komplette Realisierung: vom Konzept und den Texten über Layout und Lektorat bis zum Druck und der Einstellung auf die Homepage sowie der Veröffentlichung im Bundesanzeiger. Die wohnungswirtschaftliche Expertise von stolp+friends sowie ein methodisch bewährtes Realisierungskonzept spart unseren Kunden viel Zeit, Geld und Nerven“, beschreibt Geschäftsführer Kay P. Stolp das Leistungsangebot des Unternehmens, das sich auf Kommunikation und Marketing für werteorientierte Wohnungsunternehmen spezialisiert hat. Für die weitreichende Verbreitung in den klassischen und sozialen Medien steht stolp+friends mit seiner Expertise ebenfalls zur Verfügung.

Ob reine Finanzkommunikation, eine multifunktionale Visitenkarte oder eine Version „Image light“ – (fast) alles ist denkbar, nur eines nicht: keinen Geschäftsbericht oder eine unübersichtliche Zahlenwüste zu veröffentlichen.

Christine Nagel

Christine Nagel ist Konzeptionerin und Texterin bei stolp+friends. Der Kommunikationsdienstleiter entwickelt für werteorientierte Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland u. a. individuelle, zielgruppenorientierte Konzepte zur Marken- und Imageförderung, für die Mieter- und Mitarbeiterkommunikation sowie für kleine und große Neubauprojekte.

Marketing

Wo wohnen Deutschlands zufriedenste Mieter? Wer sind die besten Vermieter? Mieter haben abgestimmt! evm berlin eG gleich 3X ausgezeichnet!

Im Namen von mehr als 550.000 befragten Mieterinnen und Mietern überreichten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von AktivBo am 23. Januar 2020 im Hotel Atlantic Kempinski Hamburg die diesjährigen Kundenkristalle für die besten Vermieter Deutschlands. Beim Benchmark Event wurden die begehrten Ehrungen in den Kategorien höchster Serviceindex, größte Verbesserung Serviceindex, höchster Produktindex und höchste Weiterempfehlungsbereitschaft vergeben. Zudem vergab AktivBo einen Ehrenpreis für besonderes Engagement zu Gunsten der Mieterinnen und Mieter.

Die Berliner Genossenschaft evm berlin eG wurde gleich in drei Kategorien ausgezeichnet. **„Höchste Weiterempfehlungsbereitschaft“, „Höchster Serviceindex“ und „Höchster Produktindex“. 99 %** der evm-Mitglieder empfehlen Ihre Genossenschaft sogar gern weiter. Eine Traumnote. Glückwunsch nach Berlin.

Kundenorientierung besonders großschreiben

Das Benchmark Event zeigt, welche Wohnungsunternehmen Kundenorientierung besonders großschreiben und ihre internen Prozesse an den Bedürfnissen ihrer Mieter ausrichten. Es war das dritte deutsche Benchmark Event nach 2016 und 2018. Die Idee und die Firma AktivBo kommen aus Schweden, wo Service in der Wohnungswirtschaft bereits seit Anfang der 1990-er Jahre große Relevanz hat.

Bereits vor der Preisverleihung gab es interessante Vorträge von **Jörg Kneller (Vorstand, EVM Berlin eG)** zum Thema „Service in der Wohnungswirtschaft… notwendig oder überflüssig?“ sowie von **Catherine Hahne (Prokuristin, Leiterin Unternehmensentwicklung, meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH)** zum Thema „Der digitale Führerschein“. **Oliver Leisse**, (Gründer, Experte für Zukunftsthemen & Trends, Institut SEE MORE in Hamburg), referierte über „Survival: Krasse Disruptionen und klasse Chancen. Von Work bis Wohnen der Zukunft“.

Über 120 Gäste aus ganz Deutschland waren vor Ort, um die Verleihung der Kundenkristalle um Punkt 18.30h zu verfolgen; auch die Medien und der Verband der Wohnungswirtschaft waren vertreten. Viele Follower waren über die sozialen Medien dabei. Bis zuletzt war offen und spannend, welche Wohnungsunternehmen bei der Preisverleihung geehrt würden. Die euphorischen Sieger feierten ihre Auszeichnungen und sprachen ihre besondere Wertschätzung an diejenigen Mitarbeiter aus, die tagtäglich im Mieterkontakt stehen. „Wohnungsunternehmen, die auf eine kundenorientierte Bestandsverwaltung setzen, sind zukunftsorientiert aufgestellt. Sie ermöglichen hohe Mieterzufriedenheit (zu gleichen Kosten) und setzen Engagement bei ihren Mitarbeitern frei. Genau dabei unterstützen wir die Wohnungsunternehmen. Die Auszeichnungen beim Benchmark Event basieren nicht auf der Bewertung eines Komitees oder einer Jury, sondern auf der Meinung aller 550.000 Mieterinnen und Mieter, die 2018/2019 um Feedback gebeten wurden. Der Sinn der Kundenkristalle ist es, hart erkämpfte Erfolge zu feiern und die Motivation für Kundenorientierung und Verbesserungen zu verstärken“ – kommentiert **Lisa Winter, CEO AktivBo**.

Yvonne Yip

AktivBo unterstützt Wohnungsunternehmen in Skandinavien, Deutschland und Österreich bei der Durchführung professioneller Mieterbefragungen und Prozessoptimierungen. Die moderne Arbeits- und Denkweise zielt auf hohe Mieterzufriedenheit, engagierte Mitarbeiter, ein messbar positives Image und optimale Allokation von Ressourcen des Bestandsmanagements ab. AktivBo hat seine Wurzeln in Stockholm und betreut über 350 Wohnungsunternehmen.

Gewinner Kundenkristall | Benchmark Event 2020

Kategorie „Höchster Serviceindex“

Klein: < 4000 Wohnungen

Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG

Mittel: 4000-8999 Wohnungen

EVM Berlin eG

Groß: 9000 + Wohnungen

Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock eG

Kategorie „Höchster Produktindex“

Private Wohnungsunternehmen

Gundlach GmbH & Co. KG Wohnungsunternehmen

Genossenschaften

EVM Berlin eG

Kommunale Wohnungsunternehmen

KSG Hannover GmbH

Kategorie „Höchste Weiterempfehlungsbereitschaft“

Private Wohnungsunternehmen

Volkswagen Immobilien GmbH

Genossenschaften

EVM Berlin eG

Kommunale Wohnungsunternehmen

Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH

Kategorie „AktivBo Ehrenreis“

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH

Marketing

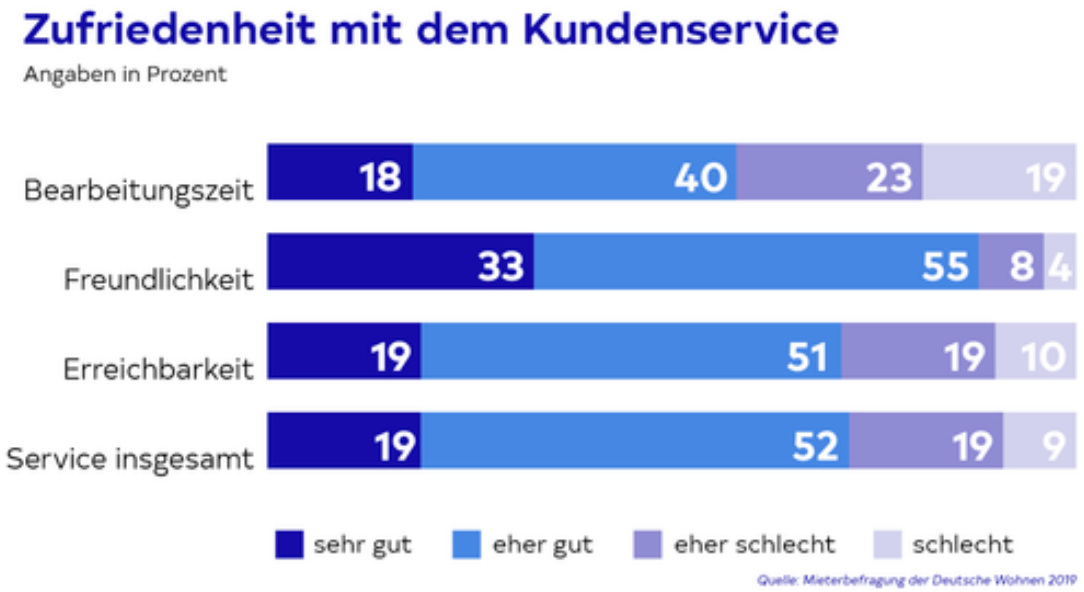
Mieter der Deutsche Wohnen sind zufrieden – Ergebnisse der zweiten Mieterbefragung

Deutsche Wohnen-Mieter sind überwiegend mit ihrer Wohnsituation zufrieden bis sehr zufrieden. Das ergab eine repräsentative Mieterbefragung der Deutsche Wohnen, die von September bis November 2019 durchgeführt wurde.

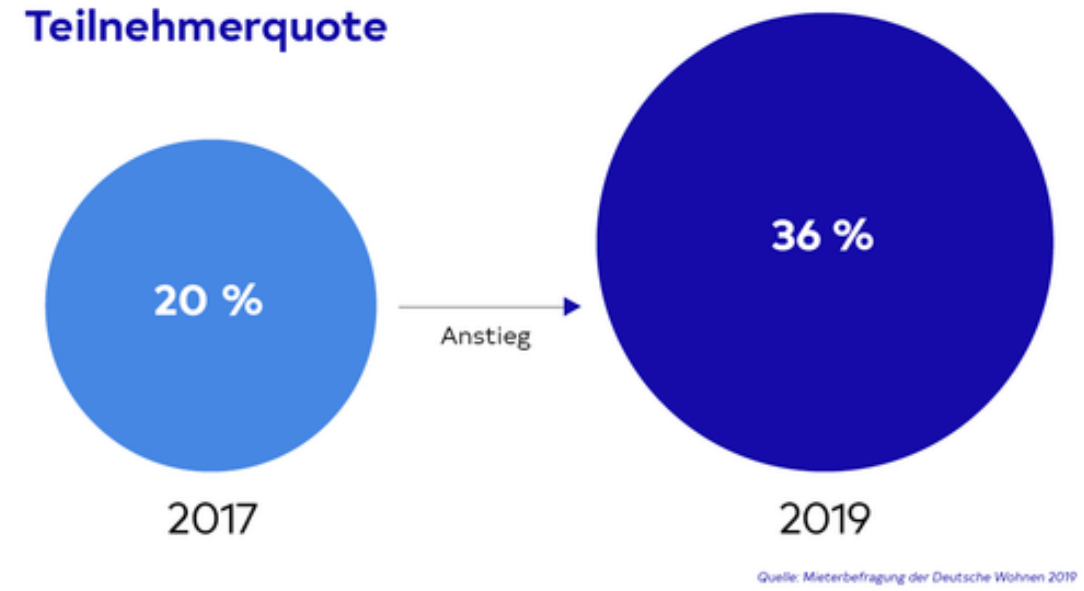
Wohnstadt Carl Legien gehört als Denkmal der Moderne zum UNESCO-Weltkulturerbe. 1.149 Wohnungen wurden zwischen 1928 und 1930 im heutigen Prenzlauer Berg in kurzer Zeit gebaut. Der Planung und dem Bau der Siedlungen lag ein ganz neues Konzept zugrunde. Eine neue Architektur für eine neue Gesellschaft sollte geschaffen werden: modern, luftig und hell, mit einer solidarischen Nachbarschaft. Foto: Deutsche Wohnen. Wer wohnt in einem Weltkulturerbe und warum? KLICKEN Sie auf das Bild und ein Youtube-Video öffnet sich.

Gute Nachbarschaft bei der Deutsche Wohnen

Insgesamt liegt die Zufriedenheit der Mieter mit ihren Wohnungen bei mehr als 87 %. Das ist noch einmal ein Anstieg gegenüber dem Wert der ersten Befragung im Jahr 2017 (81 %). Mit der Deutsche Wohnen insgesamt sind 78 % der Befragten zufrieden bis sehr zufrieden, ein Plus von sieben Prozentpunkten gegenüber der letzten Befragung. Sehr positiv bewerten die Mieter auch das nachbarschaftliche Verhältnis vor Ort sowie die Freundlichkeit von Mitarbeitern und Handwerkern. Hier liegt die Zufriedenheit jeweils bei rund 90 %. Die Teilnehmerquote an der Mieterbefragung lag bei rund 36 %, was fast einer Verdopplung gegenüber der Teilnahmequote in 2017 (20%) entspricht.



„Wir freuen uns, dass wir in die öffentliche Debatte der vergangenen Monate nun die Meinung derjenigen einbringen können, auf die es ankommt: Unsere Mieter. Das Ergebnis der Umfrage zeigt, dass sich unsere Mieter bei uns in guten Händen fühlen. Das ist eine sehr gute Nachricht. Die hohe Beteiligung an der Befragung zeigt auch das Interesse unserer Mieter, mit uns in den Dialog zu treten. Das nochmals gesteigerte Teilnehmerinteresse verdeutlicht die positiven Erfahrungen, die unsere Mieter mit diesem Instrument bisher gemacht haben“, resümiert Lars Urbansky, Vorstand der Deutsche Wohnen SE. „Die Befragung zeigt uns aber natürlich auch die Themenfelder, in denen wir noch besser werden müssen. Das gilt vor allem für die Reaktionszeiten bei der Bearbeitung von Mieteranliegen und Schadensmeldungen.“



Maßnahmen zur Verbesserung der Reaktionszeiten

An diesen Punkten arbeitet die Deutsche Wohnen bereits aktiv und sieht die Mieterbefragung als Bestätigung für den eingeschlagenen Weg. Derzeit wird der Kundenservice zentral gebündelt mit dem Ziel, die Prozessgeschwindigkeit spürbar zu steigern und Anfragen künftig zügiger zu bearbeiten. Die Umsetzung der neuen Struktur erfolgt zu Beginn dieses Jahres. Auch der Ausbau des digitalen Kundenportals soll den Service weiter verbessern.

Die Umfrage zeigt zudem weitere Verbesserungspotenziale, insbesondere bei der Sauberkeit der Anlagen. Für die engmaschige Kontrolle und Betreuung vor allem in den Berliner Beständen hat die Deutsche Wohnen bereits in den vergangenen zwei Jahren bei ihrer 100-prozentigen Tochtergesellschaft FACILITA Berlin GmbH deutlich personell und organisatorisch nachgesteuert: So wurde hier die Zahl der Hausmeister auf 300 erhöht. Das bedeutet mehr Zeit vor Ort, um Service, Sauberkeit und Sicherheit in den Objekten zu verbessern und den Mietern feste Ansprechpartner zu bieten.

Im Jahr 2017 hat die Deutsche Wohnen ihre erste Mieterbefragung durchgeführt. Künftig soll jährlich eine Erhebung stattfinden. Ziel ist es, damit noch schneller auf die Bedürfnisse der Kunden zu reagieren und Kundenfreundlichkeit sowie Produktqualität der Deutsche Wohnen weiter zu steigern.

„Nach unserem Berlin-Dialog mit der interessierten Öffentlichkeit ist insbesondere der kontinuierliche Dialog mit unseren Mietern eine wesentliche Voraussetzung für die Deutsche Wohnen, immer besser zu werden. Es ist unser Anspruch, dass sich jeder Mieter der Deutsche Wohnen wohl und fair behandelt fühlt. Der Mieter steht im Mittelpunkt unseres Handelns“, bekräftigt Lars Urbansky.

Zur Befragung

Die Mieterbefragung 2019 der Deutsche Wohnen wurde erstmalig von AktivBo durchgeführt. Das Analyse- und Beratungsinstitut wurde 1991 gegründet und hat sich auf Mieterbefragungen für die Wohnungswirtschaft spezialisiert. Insgesamt wurden für die aktuelle, repräsentative Befragung 34.000 Haushalte in ganz Deutschland angeschrieben, wobei einzelne Quartiere insbesondere in Berlin voll erhoben wurden. Die Rücklaufquote lag bei rund 36 %. Die Befragung wurde in jedem Fall anonymisiert und lässt keine Rückschlüsse auf Einzelpersonen zu. Das Feedback der Mieter wurde ausschließlich aggregiert ausgewertet.

Romy Mothes

Die Deutsche Wohnen
Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland und Europa, deren operativer Fokus auf der Bewirtschaftung und Entwicklung ihres Portfolios, mit dem Schwerpunkt auf Wohnimmobilien, liegt. Der Bestand umfasste zum 30. September 2019 insgesamt 169.500 Einheiten, davon 166.700 Wohneinheiten und 2.800 Gewerbeeinheiten. Die Deutsche Wohnen ist Eigentümerin von Wohnungen in vier Siedlungen der Berliner Moderne, welche im Juli 2008 zum UNESCO-Welterbe erklärt wurden: der Weißen Stadt, der Hufeisensiedlung Britz, der Wohnstadt Carl Legien sowie der Ringsiedlung Siemensstadt.

Führung / Kommunikation

100.000 Wohnungen–Vonovia in NRW: Energetische Modernisierungen für Klimaschutz – Langjährige Mieter unterstützen

Klimaschutz, demografischer Wandel, bezahlbarer Wohnraum in den Ballungsräumen und nicht zuletzt Integration zählen zu den zentralen Herausforderungen der nordrhein-westfälischen Städte und Gemeinden. Unterstützung erhalten sie hier von der Wohnungswirtschaft. Rund eine Million Menschen leben bundesweit in einer Wohnung von Vonovia, etwa ein Viertel davon in Nordrhein-Westfalen. Vonovia setzt an den nordrhein-westfälischen Immobilienstandorten vielfältige Impulse für mehr Nachhaltigkeit und ein gutes Miteinander in den Quartieren.

Mario Stamerra, Vonovia Geschäftsführer West, betreut mit seinem Team insgesamt rund 250.000 Bewohner in rund 105.000 Wohnungen. Foto: Vonovia / Bierwald

8.400 Wohnungen in 2019 energetisch modernisiert

Beispiel Klimaschutz: Mit umfangreichen energetischen Modernisierungen an zahlreichen Standorten leistet Vonovia einen Beitrag zur Heizkostenentlastung bei den Mietern und erreicht hierdurch zudem eine massive Reduzierung des CO_2-Ausstoßes seines Immobilienbestandes. Rund 231 Mio. Euro investierte Vonovia allein in 2019 in NRW für energetische Modernisierungen. Durchschnittlich erzielt Vonovia damit eine jährliche Klimaentlastung von rund 1,5 Tonnen CO_2 pro modernisierter Wohnung. Dabei setzt das Unternehmen nicht nur auf Dämmung und Heizungserneuerung, sondern bezieht auch – bei entsprechenden Gegebenheiten – die **Nutzung von erneuerbaren Energien und von Geothermie** ein.
Unter dem Strich hat Vonovia in NRW im Jahr **2019 rund 8.400 Wohnungen** auf den neuesten energetischen Stand gebracht, was eine Reduzierung der **CO_2-Emissionen um mehr als 12.600 Tonnen jährlich ermöglicht.**

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

90.000 Bäumen im Bestand

Hinzu kommen Projekte zur Förderung von Biodiversität und Nachhaltigkeit in den Quartieren. Mit rund 90.000 Bäumen im Bestand, Baumpflanzaktionen sowie naturnahen Rasenflächen, Gehölzflächen und Hecken verbessert Vonovia im Westen das lokale Klima und die Luft in den Quartieren, gibt Tieren Lebensraum und wirkt der Bodenversiegelung entgegen.

Ein Beispiel ist der Mitte 2019 eröffnete **PikoPark in Dortmund-Westerfilde**. Dort, wo sich früher zwischen den Häusern eher triste Rasenflächen erstreckten, haben Mieterinnen und Mieter einen kleinen naturnahen Park gebaut – den PikoPark. Das Projekt des Wissenschaftsladens (WILA) Bonn in Zusammenarbeit mit der Stiftung für Mensch und Umwelt wird im Bundesprogramm Biologische Vielfalt vom Bundesamt für Naturschutz mit Mitteln des Bundesumweltministeriums gefördert. Es wurde sogar von den Vereinten Nationen als offizielles Projekt der „UN-Dekade Biologische Vielfalt" ausgezeichnet. **Durch eine Spende von Vonovia ist die Zukunft des Parks mit weiteren Anwohner-Projekten gesichert.**

Zusammenarbeit von Vonovia und NABU

In **Bochum-Weitmar** wird im Rahmen der Zusammenarbeit von Vonovia und NABU in einem der ersten Schritte eine Wildblumenwiese entstehen.

Besiegelten mit einer Baumpflanzung die Kooperation zwischen Vonovia und dem NABU: v.l. Bernhard Kamp, NABU-Landesgeschäftsführer NRW, Dr. Heide Naderer, Vorsitzende NABU-Landesverband NRW und Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstands der Vonovia SE. Foto: Vonovia. Lesen Sie auch ***NABU und Vonovia - Gemeinsam für mehr Artenschutz und Biodiversität – Grünflächen zu Rückzugsräumen für Vögel und Insekten.*** KLICKEN Sie einfach auf das Bild und das PDF mit dem Artikel öffnet sich.

Dazu hat der NABU eine eigene Saatmischung entwickelt. Zudem pflanzte Vonovia-Vorstandsvorsitzender Rolf Buch gemeinsam mit der nordrhein-westfälischen NABU-Landesvorsitzenden Heide Naderer und dem NABU-Landesgeschäftsführer Bernhard Kamp als Zeichen des langfristigen Engagements und kontinuierlich wachsender Projektideen in Bochum-Weitmar einen Spitzahorn. Die Erfahrungen aus dem Pilotprojekt werden gesammelt und sollen als Grundlage für weitere Maßnahmen dienen – damit in einigen Jahren möglichst viele Grün- und Freiflächen in den Vonovia Quartieren zum gemeinsamen Lebensraum für Mensch, Tier- und Pflanzenwelt werden.

Preiswerte Wohnungen und Neubau im Fokus

Beispiel bezahlbarer Wohnraum: Insgesamt sind mehr als12.000 Vonovia Wohnungen in NRW öffentlich gefördert – und werden für Menschen angeboten, die ohne Unterstützung keine Wohnung bezahlen könnten. Mit ca. zwölf Prozent am Bestand liegt der Anteil bei Vonovia in NRW deutlich höher als der landesweite Durchschnitt (rund fünf Prozent). Die Mieten der öffentlich geförderten Wohnungen von Vonovia liegen durchschnittlich bei 5,02 Euro pro Quadratmeter. Bei Modernisierungsprojekten werden die Mieterhöhung nach Abschluss der Maßnahme auf **zwei Euro pro Quadratmeter** begrenzt. **Mit Mieterinnen und Mietern, die eine Mieterhöhung dennoch nicht tragen können, findet das Härtefallmanagement von Vonovia eine individuelle Lösung.**

Darüber hinaus intensiviert Vonovia seine Neubauaktivitäten in Nordrhein-Westfalen deutlich und baut bis 2023 mehr als neue 700 Wohnungen. Schwerpunkte liegen in Bochum, Düsseldorf, Köln und Dortmund.

Langjährigen Mietern das Zuhause erhalten

Beispiel demografischer Wandel: Vonovia hat sich verpflichtet, mindestens jede dritte bestehende Wohnung, die neu vermietet wird, seniorengerecht umzubauen. Das Unternehmen gibt Mietern ab 70 Jahren zudem die Garantie, dass sie ihre Wohnungen nicht aufgrund einer Mieterhöhung durch Modernisierungen verlassen müssen und dass ihre Wohnungen auch bei Veränderung der ortsüblichen Vergleichsmieten bezahlbar bleiben. So wurden bereits im ersten halben Jahr nach Einführung des Härtefallmanagements rund 1.300 individuelle Lösungen für Kunden gefunden, die sich bei uns gemeldet haben.

Hintergrund der genannten Maßnahmen ist die langfristige Zielsetzung, dass die Vonovia Mieterinnen und Mieter möglichst lange in ihren Wohnungen leben und dort alt werden können.

Hinzu kommen in NRW konkrete Projekte, um langjährigen Mietern auch dann ein Zuhause zu bieten, wenn sie nicht mehr allein leben können: Im Frühjahr 2019 eröffnete Vonovia gemeinsam mit dem Partner Humanika eine zweite Demenz-Wohngemeinschaft in Essen-Katernberg. Hier bewältigen bis zehn Bewohner mit Demenz ihr Leben in weiten Teilen selbstständig. Gleichwohl erhalten sie Hilfestellung bei der Bewältigung des Alltags – und bei Bedarf medizinische Versorgung.

Vielfalt in den Quartieren

Beispiel Integration: Nur in stabilen, nach Nationalitäten, Alter, Bildung und sozialer Herkunft gut gemischten Nachbarschaften ist erfolgreiche Integration möglich. Daher setzt Vonovia bei der Quartiersentwicklung auf Vielfalt und nutzt Integrationsmöglichkeiten. Dazu gehören die Einrichtung und Unterstützung von lokalen Jugendtreffs sowie Aktionen wie das Vonovia Fußballcamp in Bochum und der Vonovia Kids Cup in Gelsenkirchen.

Auch als Arbeitgeber geht Vonovia hier voran. So gibt es eine regelmäßige Zusammenarbeit mit Arbeitsagenturen und Jobcentern, um Geflüchtete als Kolleginnen und Kollegen zu gewinnen – zum Beispiel als Bauhelfer für den Technischen Service. Im Rahmen von Praktika können junge Geflüchtete bei Vonovia erste Einblicke in die Arbeitswelt und in verschiedene Berufsbilder erlangen und lernen dabei das Ausbildungssystem in Deutschland kennen. 2019 absolvierten insgesamt 37 Geflüchtete eine betriebliche Ausbildung bei Vonovia.

Zudem erhält beispielsweise die Diakonie in Bochum Spendengelder für ihr Projekt zur Unterbringung Obdachloser. Diese Kooperation als Folge einer entsprechenden Landesvereinbarung wird in 2020 weiter ausgebaut.

Verantwortung übernehmen und weitere Impulse setzen

„Wir setzen in den Kommunen, in denen wir Immobilien betreiben, auf einen engen Schulterschluss mit Verwaltung, Politik, Vereinen und engagierten Bürgern. Wir stellen uns gemeinsam den Herausforderungen bei Klimaschutz, demografischem Wandel, Integration und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“, so Mario Stamerra, Geschäftsführer West von Vonovia. „Als eines der größten Wohnungsunternehmen in NRW mit rund 280.000 Kunden stellen wir uns gerne der Verantwortung für ein nachhaltiges und lebenswertes Miteinander in den Städten und Gemeinden. Auch in den nächsten Jahren werden wir vor Ort starke Impulse setzen – bei Neubau und Modernisierung, aber auch bei der Quartiersentwicklung.“

Bettina Benner

Über Vonovia

Vonovia bietet rund einer Million Menschen in Deutschland ein Zuhause. Die durchschnittliche Miete liegt bei 6,69 Euro pro Quadratmeter. Das Wohnungsunternehmen steht mitten in der Gesellschaft, deshalb haben die Aktivitäten von Vonovia nicht nur eine wirtschaftliche, sondern immer auch eine gesellschaftliche Perspektive. Vonovia beteiligt sich daran, Antworten auf die aktuellen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt zu finden. Das Unternehmen setzt sich ein für mehr Klimaschutz, mehr altersgerechte Wohnungen und für ein gutes Zusammenleben in den Quartieren. In Kooperation mit sozialen Trägern und den Bezirken unterstützt Vonovia soziale und kulturelle Projekte, die das nachbarliche Gemeinschaftsleben bereichern. Zudem beteiligt sich Vonovia an der im Moment besonders wichtigen gesellschaftlichen Aufgabe: dem Bau neuer Wohnungen.

Im Mittelpunkt des Handelns stehen die Kunden und ihre Bedürfnisse. Vor Ort kümmern sich Objektbetreuer und eigene Handwerker um die Anliegen der Mieter. Diese Kundennähe sichert einen schnellen und zuverlässigen Service. Zudem investiert Vonovia großzügig in die Instandhaltung der Gebäude und entwickelt wohnungsnahe Dienstleistungen für mehr Lebensqualität. Für Fragen im Zusammenhang mit Mietverträgen und Nebenkostenabrechnungen ist der zentrale Kundenservice über eine regionale Telefonnummer, per E-Mail, Fax, App oder postalisch erreichbar.

Vonovia beschäftigt mehr als 10.000 Mitarbeiter, Vorstandsvorsitzender ist Rolf Buch.

Energie / Umwelt

Neubau, Mieterstrom = Klimaschutz, Baukosten, Grundsteuer, rund 5,80 Euro pro qm Nettokaltmiete – Ausblick von vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt

Die 172 Mitgliedsunternehmen im Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw) haben im vergangenen Jahr so viel investiert wie nie zuvor. Fast 1,4 Milliarden Euro wurden für Wohnungsneubau und Bestandsmodernisierung ausgegeben – etwa jeweils die Hälfte für Neubau bzw. Modernisierung und Instandhaltung. Das alles bei sozial verträglichen Mieten: Die niedersächsischen vdw-Mitglieder verlangen derzeit eine durchschnittliche Nettokaltmiete von rund 5,80 Euro pro Quadratmeter, im Land Bremen liegt der Mietpreis mit ca. 5,75 Euro pro Quadratmeter etwas niedriger. „Generell geht die Wohnungswirtschaft optimistisch in das neue Jahr“, hob vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt hervor. „Unsere Mitgliedsunternehmen rechnen mit einer weiterhin guten Geschäftslage und wollen ihre Investitionen größtenteils sogar noch ausweiten.

Premiere beim Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw): Erstmals war der Niedersächsische Ministerpräsident Stephan Weil Gast beim Neujahrsempfang des Verbandes im Alten Rathaus von Hannover. Außerdem konnten Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt und Prüfungsdirektor Gerhard Viemann weitere 260 Gäste begrüßen, darunter Staatssekretäre, Landtagsabgeordnete, Vertreter der Bremer Landesregierung und der Bremer Bürgerschaft, Oberbürgermeister und Bürgermeister sowie zahlreiche Vertreter von Wirtschafts- und Sozialverbänden. Foto: vdw

DAS BLUMENBUCH

Maria Sibylla Merian

DAS BLUMENBUCH

von Maria Sibylla Merian

Nachdruck des Eutiner Exemplars,
kommentiert von Susanne Luber,
92 Seiten, 135 g Papier, Umschlag 350 g Karton, *16,90 Euro*

Das Blumenbuch ist Bestandteil unserer Print-Abonnements.

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

SCHLESWIG-HOLSTEIN
DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

Neubau

Die Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsgesellschaften in Niedersachsen treiben den Neubau voran. Bis 2022 wollen sie – zusätzlich zu den bereits begonnenen und vom Land geförderten Wohnungen – annähernd 8000 Wohneinheiten zwischen Nordsee und Harz errichten. 40 Prozent davon sollen durch das Land Niedersachsen gefördert werden. Rund zwei Drittel der angekündigten Neubaumaßnahmen entfallen auf die städtischen und landkreiseigenen Wohnungsgesellschaften. Sie rechnen damit, in den nächsten drei Jahren den Bau von 5700 Wohnungen fertigzustellen bzw. zu beginnen, davon werden 2700 öffentlich gefördert. Die niedersächsischen Wohnungsgenossenschaften werden etwa 2300 Wohnungen zur Marktentlastung beisteuern, 500 mit öffentlicher Förderung. Das gesamte Neubauvolumen wird sich auf ca. 2,5 Milliarden Euro belaufen. Im Land Bremen werden insbesondere die kommunalen Wohnungsgesellschaften bis 2022 ca. 2000 neue Wohnungen bauen. Verbandsdirektorin Dr. Schmitt wertet diese Aussichten positiv: „Unsere Mitglieder übernehmen soziale Verantwortung und vergrößern das Angebot an bezahlbarem Wohnraum."

Wohnungsmarkt

In Niedersachsen sollen bis 2030 40.000 geförderte Wohnungen entstehen. Die neue Wohnraumförderung mit deutlich verbesserten Konditionen soll dem Neubau Vorschub leisten. „Die neuen Regelungen gelten erst seit Juli vorigen Jahres, so dass die Förderzahlen für 2019 noch hinter den Erwartungen zurückgeblieben sind. Ich erwarte jedoch einen klaren Zuwachs und bin optimistisch, dass wir in diesem Jahr gemeinsam mit vielen privaten Investoren die Zielgröße von etwa 4000 geförderten Wohnungen schaffen", sagte Dr. Schmitt.

Der vdw weist darauf hin, dass es aktuell am niedersächsischen Wohnungsmarkt nicht überall um Wachstum geht. In den wachsenden Ballungsräumen müssen in den nächsten fünf Jahren etwa 140.000 Wohnungen errichtet werden (darunter etwa 80.000 in Mehrfamilienhäusern), um der Nachfrage gerecht zu werden. Zugleich gibt es schrumpfende Regionen, in denen es zunehmend Leerstände geben wird – vor allem bei Ein- und Zwei-Familien-Häusern. Die Verbandsdirektorin wies darauf hin, dass es aber nicht nur um Quantitäten, sondern auch um Qualitäten beim Wohnungsangebot geht: „Angesichts des demografischen Wandels benötigen wir ausreichend barrierearmen Wohnraum etwa für ältere Menschen. Das wird zwar im Neubau grundsätzlich beachtet, eine generationengerechte Sanierung älterer Ein- oder Mehrfamilienhäuser ist jedoch schwierig. Der Nachholbedarf kann nur geschätzt werden. Bei den vdw-Mitgliedsunternehmen zählt beispielweise der barrierearme Umbau von Bädern zu einem Investitionsschwerpunkt."

Baukosten steigen

Dr. Schmitt warnte vor allem vor weiter steigenden Baukosten: „Bei Rohbau-, Ausbau- und Instandhaltungsarbeiten sind die Preise im vergangenen Jahr um mehr als vier Prozent gestiegen, einzelne Gewerke lagen sogar deutlich über diesem Wert." vdw-Mitgliedsunternehmen berichten, dass sich die Preise am Bau innerhalb von **vier Jahren um rund 15 Prozent verteuert** haben. In Ballungsregionen liegen die **Neubaukosten teilweise deutlich über 5000 Euro pro Quadratmeter**. Eine **kostendeckende Miete liegt dann bei zwölf Euro und mehr pro Quadratmeter**. Die vdw-Chefin fordert: „Land und Kommunen müssen alles dafür tun, dass sich diese Preisspirale nicht weiterdreht. Bei den Baulandpreisen ist das Maß längst voll. Außerdem benötigen wir ein Moratorium für energetische und bautechnische Anforderungen an den Wohnungsneubau."

Kapazitäten erschöpft

Die von der Politik angestrebten Neubauzahlen sind vermutlich auch 2019 hinter den Erwartungen zurückgeblieben. Die angestrebten 375.000 neuen Wohneinheiten wurden nach ersten Schätzungen wohl deutlich verfehlt. Dabei liegen bundesweit Baugenehmigungen für fast 900.000 Wohnungen vor. Dr. Schmitt: „Es

fehlt an allen Ecken und Enden: Die Kapazitäten im Handwerk und bei der Bauindustrie sind offenbar erschöpft – schon bei der Kalkulation und dann natürlich auch bei der Ausführung." **Ein Grund sei offenbar der Fachkräftemangel**.

Wohnungsunternehmen berichten, dass sie **bei Ausschreibungen entweder keine oder nur sehr wenig Angebote erhalten – und diese Angebote liegen in der Regel deutlich oberhalb des Budgets**, so dass zeitaufwändige **Planungsänderungen und Standardreduzierungen** notwendig werden. „Das gilt für den Neubau, aber auch bei erforderlichen Arbeiten im Bestand und führt zu deutlichen Verzögerungen bei Fertigstellung und Vermietung", sagte die Verbandsdirektorin. Die Hälfte der Wohnungsunternehmen – so das vorläufige Ergebnis einer internen Unternehmensbefragung – beklagt eine **Zunahme der Bauzeiten von drei Monaten** und mehr allein im vergangenen Jahr. Und rund zwei Drittel erwarten zusätzliche Verzögerungen in den nächsten Jahren.

Klimaschutz

Das neue Klimaschutzprogramm der Bundesregierung sieht vor, dass im Gebäudesektor der Ausstoß von Treibhausgasen von heute 117 Millionen Tonnen CO2 auf 70 Millionen Tonnen im Jahr 2030 gesenkt wird. Dafür ist ein massiver Sanierungsschub notwendig – nicht zuletzt bei den Wohnimmobilien. Im Fokus ist dabei nicht nur der Mietwohnungsbau, sondern vor allem auch der private Ein- und Zweifamilien-Haus-Bereich. Um nachhaltige Ergebnisse zu erzielen, fordert die Wohnungswirtschaft abgestimmte Zielvorgaben für Quartiere und nicht nur für einzelne Objekte.

Niedersächsisches Klimagesetz

Die Niedersächsische Landesregierung hat den Entwurf des Klimagesetzes zur Verbändeanhörung vorgelegt. Die Wohnungswirtschaft unterstützt das Ansinnen des Landes, den Klimaschutz stärker als bisher zu fördern, warnt aber vor zu großen Erwartungen an das Gesetz. Zwar wird der Klimaschutz als Staatsziel in die Landesverfassung aufgenommen, die wesentlichen Entscheidungen im Zusammenhang mit dem Klimawandel werden jedoch auf europäischer und auf nationaler Ebene getroffen.

Das Gesetz sieht vor, dass in Niedersachsen „bis zum Jahr 2050 eine vollständige Umstellung der Energieversorgung auf erneuerbare Energien erfolgen" soll. „Wir halten das für ein sehr ambitioniertes Ziel. Sozialverträglich wäre es wohl nur zu erreichen, wenn beispielsweise die notwendige Umstellung zahlreicher Heizanlagen in den rund vier Millionen Wohnungen in unserem Land finanziell gefördert wird", meinte Dr. Schmitt. Konkretere Hinweise zum Klimaschutz finden sich im Gesetzentwurf nicht. Ein entsprechender Maßnahmenkatalog wird im Umweltministerium zusammengestellt. „Wir erwarten natürlich", sagte die Verbandsdirektorin, „dass wir bei der Erarbeitung des Katalogs eingebunden werden."

Mieterstrom

Wer eine wirklich nachhaltige Reduzierung von CO_2-Emissionen erreichen will, muss die Voraussetzungen für eine dezentrale Energieversorgung grundlegend verbessern. Dreh- und Angelpunkt: Das geltende Mieterstromgesetz ist zu komplex und hat seine Ziele bislang völlig verfehlt. **„Wir streben seit Langem die unmittelbare Verwertung der im Haus oder im Quartier erzeugten Energie in den eigenen Mietwohnungen an. Der Strom, der auf dem Dach produziert wird, könnte in den Wohnungen darunter ressourcenschonend verbraucht werden. Und zwar für Beleuchtung, Waschen, den Betrieb von Wärmepumpen, Kühlung, Elektromobilität und viele andere Dinge", erläuterte Verbandsdirektorin Dr. Schmitt.**

Allerdings ist zweieinhalb Jahre nach dem Start des Mieterstromgesetzes, das die Förderung von solaren Mieterstromanlagen zum Ziel hat, der mögliche Förderrahmen nur zu einem Bruchteil ausgeschöpft. Die Zurückhaltung auf Vermieterseite ist vor allem auf die ungeklärten steuerlichen Auswirkungen zurückzuführen, denn Wohnungsunternehmen, die Strom aus erneuerbaren Energien lokal erzeugen wollen, werden steuerlich gravierend benachteiligt. Sobald sie den erzeugten Strom ins allgemeine Netz einspeisen oder den Mietern zur Verfügung stellen, wird die eigentlich gewerbesteuerbefreite Vermietungstätigkeit des Unter-

nehmens gewerbesteuerpflichtig. Dr. Schmitt: „Weil solarer Mieterstrom durch unsachgemäße Umlagen, Abgaben und bürokratische Auflagen belastet wird, können wir unsere Klimaziele nicht erreichen."

Auf diesen Missstand hat der vdw Ministerpräsident Stephan Weil und den Bremer Bürgermeister Dr. Andreas Bovenschulte hingewiesen. In einem Schreiben wird angeregt, „die Erzeugung und Lieferung von Strom in den Katalog der gesetzlich zugelassenen Nebentätigkeiten aufzunehmen". Dezentrale Mieterstrommodelle zeichnen sich dadurch aus, dass erneuerbare Energiequellen (Photovoltaikanlagen) und eine effiziente Stromproduktion, beispielsweise durch Blockheizkraftwerke, kombiniert werden. „Davon profitieren vor allem Mieterinnen und Mieter", erklärte Verbandsdirektorin Dr. Schmitt, denn es sei gesetzlich vorgeschrieben, dass sogenannter Mieterstrom zehn Prozent günstiger als der örtliche Grundversorgertarif sein muss. **„Wir sind sehr erfreut, dass sich Ministerpräsident Weil ebenfalls für deutliche Erleichterungen beim Mieterstrom einsetzen wird, etwa bei der anstehenden Reform des Erneuerbare-Energien-Gesetzes in diesem Jahr", sagte Dr. Schmitt.**

Grundsteuer

Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft, die der vdw vertritt, spricht sich eindeutig für das im Niedersächsischen Finanzministerium entwickelte „Flächenmodell mit Lagefaktor" aus. Verbandsdirektorin Dr. Schmitt erläuterte: „Wir sind der Überzeugung, dass ein länderbezogenes wertunabhängiges Flächenmodell mit einem Ausgleichsfaktor eine unbürokratische Lösung bietet und zu den geringsten (Mehr-)Belastungen auch für unsere Mieter führt." Dies wird durch Modellberechnungen der Steuerexperten des vdw belegt. Demnach führt das im Bundesgesetz vorgesehene sogenannte „Scholz-Modell" insbesondere bei älteren Gebäudebeständen (bis Baualtersklasse 1948) zu deutlichen Erhöhungen der Grundsteuer.

Gravierende Folgen für die vdw-Mitgliedsunternehmen hätte der Wegfall der bisherigen Regelung, **die Grundsteuer über die Nebenkostenabrechnung auf die Mieter umzulegen**. Dr. Schmitt: „Das würde die Eigenkapitalausstattung und damit die Investitionsfähigkeit unserer Mitgliedsunternehmen dramatisch schwächen und geplante Modernisierungsprojekte sowie soziale Leistungen gefährden."

Carsten Ens

Der vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen vertritt die Interessen von 172 Wohnungsunternehmen. In ihren rund 400.000 Wohnungen leben fast eine Million Menschen. In Niedersachsen gehört jede fünfte Mietwohnung zum Bestand der vdw-Mitgliedsunternehmen, im Land Bremen liegt der Anteil sogar bei mehr als 40 Prozent. Die vdw-Mitgliedsunternehmen sind somit die wichtigsten Anbieter von Mietwohnungen in den beiden Ländern.

Führung / Kommunikation

LEG kauft von Instone 104 Wohneinheiten im Quartier „Wohnen im Hochfeld“ in Düsseldorf – auch eine Kita ist geplant

Instone und die LEG haben bereits Ende 2019 den Kaufvertrag über die Realisierung des ersten Bauabschnitts im Quartier „Wohnen im Hochfeld“ in Düsseldorf-Unterbach geschlossen. Von den 104 verkauften Wohnungen sind 16 Einheiten öffentlich gefördert, 66 Einheiten preisgedämpft und 22 Einheiten freifinanziert. Zusätzlich hat sich die LEG mit dem Ankauf eine Kita sowie kleinere Gewerbeeinheiten im Quartier gesichert.

So wird das neue Wohngebiet aussehen.
Visualisierung: Instone

Axel Felke, Geschäftsführer LEG Solution GmbH, sagt: „Wir freuen uns, mit dem Teilerwerb des Projekts ‚Wohnen im Hochfeld‘ unsere NRW-weite Neubauoffensive in Düsseldorf in unmittelbarer Nähe zum Unterbacher See fortzusetzen. Der Anteil an Sozialwohnungen und preisgebundenen Wohnungen in dem Paket zeigt, dass wir unserer gesellschaftlichen Verantwortung nachkommen und auch in angespannten Mietmärkten preisgünstige Wohnungen anbieten können. Instone steht als zuverlässiger und erfahrener Entwickler für die hohe Qualität des Projekts.“

Stefan Dahlmanns, COO Nordrhein-Westfalen der Instone Real Estate Development GmbH, kommentiert: „Der frühzeitige Verkauf des Teilprojekts ist ein positiver Indikator für das gesamte Quartier und ein wichtiger Meilenstein für uns. Mit der LEG haben wir einen vertrauensvollen und langfristig orientierten Partner an der Seite. Davon wird auch die zukünftige Quartiersqualität profitieren.“

Kita mit fünf Gruppen

Auf einer Grundstücksfläche von rund 55.000 Quadratmetern entstehen neben 360 Wohnungen auch eine fünfgruppige Kita sowie kleinere Gewerbeeinheiten. Das verkaufte Teilprojekt bildet den südlichen Abschluss des Quartiers zur Gerresheimer Landstraße. Für die ersten Baufelder wurden die Bauanträge eingereicht.

Düsseldorf verzeichnet aktuell eine besonders dynamische Bevölkerungsentwicklung. IT.NRW prognostiziert bis 2040 einen Bevölkerungsanstieg von 14 Prozent, die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens würde dann die 700.000-Einwohnerzahl überschreiten.

Red

Gebäude / Umfeld

ESPS baut in Brühl vier Mehrfamilienhäuser in Holzbauweise

Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau (ESPS) errichtet in Brühl auf rund 4.000 m² Grundfläche vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 39 Wohnungen in nachhaltiger Holzbauweise und verstärkt damit ihr wohnungsbauliches Engagement in der Metropolregion Rhein-Neckar weiter. Mit der Vertragsunterzeichnung der beteiligten Architekten ist im Dezember in den Räumen der ESPS der offizielle Startschuss für das ambitionierte Projekt gefallen.

Mit der Vertragsunterzeichnung ist in den Räumen der ESPS der Startschuss für das Holzbauprojekt der ESPS in Brühl gefallen. nV.l.n.r.: Martin Vogelmann (merz kley partner ZT GmbH), Heike Röttgen (hofmann_roettgen Landschaftsarchitekten), Hans-Georg Stotz (Beyer Weitbrecht Stotz + Partner), Robert Marte (roedig . schop architekten), Christian Taufenbach (Element A Architekten), Ingo Strugalla (ESPS), Stefan Hiebeler (HK Architekten – Hermann Kaufmann ZT GmbH), Jeroen Meissner und Jörg Finkbeiner (beide Partner und Partner Architekten) Foto: Bildnachweis: ESPS

Dabei wurde der Ausnahmecharakter des Wohnprojektes deutlich: Mit Beyer Weitbrecht Stotz + Partner (BWS), Partner und Partner Architekten, Hermann Kaufmann Architekten sowie roedig . schop architekten sind gleich vier renommierte Architekturbüros beteiligt. „Jedes Haus wurde von einem der Partner entworfen und trägt dessen unverwechselbare Handschrift“, berichtet Ingo Strugalla, geschäftsführender Vorstand der ESPS. Dadurch entstehe ein buntes und lebendiges Quartier mit hoher Wohnqualität. Zusätzlich ist das Büro Element A Architekten aus Heidelberg für die Projektleitung und den Innenausbau verantwortlich.

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.

Nachhaltigkeit, Wohnkomfort und Wirtschaftlichkeit

Als vorbildlich gilt das umfassende Planungskonzept der ESPS, das Nachhaltigkeit, Wohnkomfort und Wirtschaftlichkeit gleichermaßen berücksichtigt. „Damit leisten wir einen Beitrag zum Klimaschutz und sind gleichzeitig Vorreiter für modernes und nachhaltiges Bauen in der Region“, meint Strugalla. Die Entwürfe der Architekturbüros wurden zusammen mit dem detaillierten Anforderungskatalog der Stiftung in mehreren Workshops diskutiert und verbessert.

Die Stiftung besitzt rund 800 Wohn- und Gewerbeeinheiten in den badischen Zentren Mannheim, Heidelberg, Karlsruhe und Freiburg. Bis zum Jahr 2025 sollen durch Zukauf und Neubau 700 neue Wohnungen den derzeitigen Bestand auf insgesamt rund 1.500 Einheiten nahezu verdoppeln. Zum einen schafft die ESPS damit Wohnraum im angespannten regionalen Wohnungsmarkt der badischen Metropolen, zum anderen sichert sie damit künftige Mieteinnahmen, um ihren Stiftungszweck zu erfüllen. Dieser besteht im Wesentlichen darin, kirchliches Bauen und Pfarrstellen in Baden zu finanzieren.

Leistungsfähigkeit unterschiedlicher Holzbausysteme werden erprobt

Alle vier Häuser in der Brühler Albert-Einstein-Straße werden in ökologisch nachhaltiger Holzbauweise errichtet. Durch die Berücksichtigung mehrerer Entwürfe wird auch die Leistungsfähigkeit unterschiedlicher Holzbausysteme erprobt. „Dadurch sammeln wir wertvolle Erfahrungen, die der Region auch in zukünftigen Bauprojekten zu Gute kommen“, ist Strugalla überzeugt. So wird ein Mehrfamilienhaus beispielsweise ab Oberkante Keller komplett in Massivholzbauweise ohne den Einsatz von Leim errichtet. Bei der Planung wurde der gesamte Lebenszyklus der Gebäude betrachtet, insbesondere im Hinblick auf die „Graue Energie“ der Baustoffproduktion, der Betriebs- sowie der Recyclingphase.

„Die Entwürfe erzielen mit einem minimalen Einsatz von Energie und Ressourcen die höchstmögliche Gesamtwirtschaftlichkeit, Behaglichkeit, Gebrauchstauglichkeit und Architekturqualität“, fasst Strugalla zusammen. Die notwendige Wirtschaftlichkeit ließe sich trotzdem realisieren. „Auch mit aufwendiger Planung und anspruchsvollen Zielen erzielen wir auskömmliche Renditen, wenn auch nicht im Spitzenbereich.“

Dr. Henning Salié

Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau (ESPS) ist ein Unternehmen der Evangelischen Landeskirche in Baden. Das von ihr verwaltete Stiftungsvermögen ist der Landeskirche gewidmet. Aus rund 21.000 Erbbau- und Pachtverträgen, Investitionen in Immobilienfonds, der Vermietung von rund 800 Wohnungen sowie der Bewirtschaftung von 7.500 Hektar Wald erzielt die Stiftung Erlöse, um ihren Stiftungszweck zu erfüllen - kirchliches Bauen zu finanzieren und Besoldungsbeiträge für Pfarrstellen bereitzustellen. Darüber hinaus stellt die ESPS weitere finanzielle Mittel für den Haushalt der Evangelischen Landeskirche bereit. Das Stiftungsvermögen stammt aus dem ehemaligen Kloster Schönau (Odenwald), das 1560 im Zuge der Reformation aufgelöst wurde. Für das Vermögen wurde ein „Pfleger“ (Verwalter) bestellt. Die von ihm geleitete Verwaltungsstelle, die „Pflege Schönau“ erhielt schon damals ihren Sitz in Heidelberg. Die heutige Stiftung mit rund 80 Mitarbeitern ist eine der ältesten Institutionen Heidelbergs. www.esp-schoenau.de

Führung / Kommunikation

Gegen den Trend: Warum der Wohnungsmarkt Bestandshalter braucht. Alfred Hermann, Leiter Immobilien beim WAF, gibt Antworten

Planen, Bauen, Halten. Weil der Wittelsbacher Ausgleichsfonds (WAF) mit seinem Wohnungsneubauprojekt im Münchner Westen einen langfristigen Ansatz verfolgt, behält der Bauherr die 193 Einheiten nach Fertigstellung im eigenen Bestand. Während der Großteil des Münchner Wohnungsbaus (65 Prozent) aktuell für den Verkauf entwickelt wird, gehen die Branchenexperten bulwiengesa und Empira von einer Trendwende in deutschen Städten aus. „Bestandshalter werden überwiegend mit kommunalen oder landeseigenen Wohnungsgesellschaften assoziiert. Privatwirtschaftliche Develop-and-hold-Strategien gewinnen allerdings zunehmend an Bedeutung", sagt Alfred Hermann, Leiter Immobilien beim WAF. „Als Fonds können wir mit dem Ansatz gesellschaftliche Ziele verfolgen, indem wir dem angespannten Wohnungsmarkt dringend benötigte Mietwohnungen zuführen."

Die WAF Immobilien GmbH realisiert für den Wittelsbacher Ausgleichsfonds (WAF) auf rund 22.500 Quadratmeter Grundstücksfläche 193 Mietwohnungen - Wohnquartier Lipperheidestraße – in München. Fertigstellung der fünf Gebäuderiegel ist für das zweite Quartal 2021 geplant.(c) Kupferschmidt Architekten, Visualisierung: Maximilian Illing. Mehr über das Projekt verfahren Sie per KLICK auf das Bild. Dann öffnet sich **München: Familiengerechter und barrierefreier, bezahlbarer Wohnraum - Parkanlage statt Grünanlage vom Wittelsbacher Ausgleichsfond** als PDF.

Wer für den Eigenbestand entwickelt, plant für die nächste Generation

Die Art der Strategie hat direkten Einfluss auf die Planung und nicht zuletzt auf das Wohnprodukt. „Es macht einen Unterschied, ob ein Bauherr für den Verkauf oder für sich selbst entwickelt", sagt Herrmann. Beim klassischen Trading Development plant der Bauherr einen Abverkauf an Dritte, nachdem der Neu-

bau fertiggestellt ist. Das Ziel sei, die Wohnungen möglichst schnell am Markt zu veräußern. Wegen des knappen Angebots absorbieren laut Herrmann Verkäufermärkte wie München selbst **Objekte mit niedrigen Standards**. Im Gegensatz dazu steht die Develop-and-hold-Strategie, sprich die Entwicklung für den eigenen Bestand. Weil Bestandshalter die Investitionen über einen langen Zeitraum refinanzieren, lassen sich Gewinne nur über **Langlebigkeit, Stabilität und Beständigkeit** in der Bewohnerschaft erwirtschaften.

Qualität bei Grundrissen und Bausubstanz

Herrmann: „Unser Anspruch beim Wohnquartier an der Lipperheidestraße ist, eine Wohnanlage zu bauen, die sich von den gängigen Marktparametern abhebt und in aller erster Linie Qualität beinhalten muss, sowohl mit Blick auf die Grundrisse, die Gestaltung der Außenanlagen als auch die gesamte Bausubstanz betreffend. Für einen Bestandshalter lohnt es sich in vielerlei Hinsicht, nachhaltig zu bauen. **Längere Mietdauer, geringere Instandhaltungskosten und niedrigere Energiekosten kompensieren die anfänglich höheren Investitionskosten langfristig.**“ Herrmann zufolge haben sich die Planer dafür eingehend mit gesellschaftlichen Trends auseinandergesetzt, um etwa dem Thema Mobilität mit einem Inhouse-Carsharing-Angebot oder dem Thema E-Commerce mit Paketstationen im Eingangsbereich Rechnung zu tragen.

Wirtschaftlichkeit über Langlebigkeit

Bestandshalter berücksichtigen bei der Planung bereits die künftigen Mieter. Weil häufige Mieterwechsel zur Folge haben, dass die Wohnungen häufiger renoviert werden müssen und damit die Instandhaltungskosten höher ausfallen, bemühen sich Bestandshalter um langfristige Mieter, die im besten Fall bis an ihr Lebensende in der Wohnung bleiben möchten.

Dass das Wohnquartier an der Lipperheidestraße nicht zuvorderst an der Vermarktung ausgerichtet ist, zeigt sich etwa auch daran, dass sehr kleine Wohnungen kaum projektiert werden, die sich am Markt üblicherweise besser veräußern lassen. Vielmehr wurde ein Wohnungsmix festgelegt. Der sichert von Anbeginn eine vielfältige Bewohnerschaft sowie eine klare Familienorientierung, die das Wohnquartier über Dekaden hinweg attraktiv und vital halten soll.

Das ist beim Wohnungsbauprojekt Lipperheidestraße der Fall. Auf einer Gesamtwohnfläche von rund 14.100 Quadratmetern entsteht ein Wohnungsmix, in dem Ein- bis Vierzimmerwohnungen zwischen 34 und 125 Quadratmeter Wohnfläche realisiert werden. Einen Schwerpunkt bilden familiengerechte Wohnungen von drei und vier Zimmern. Sie machen mehr als die Hälfte aller Wohneinheiten aus. Zudem sind nahezu alle Wohnungen barrierefrei und mehrere rollstuhlgerecht geplant.

Über das Wohnquartier an der Lipperheidestraße

Im Münchner Stadtteil Pasing-Obermenzing entsteht östlich der Lipperheidestraße auf einer rund sechs Hektar großen Fläche ein lebendiges Wohnquartier mit rund 340 Wohnungen sowie einer Kindertageseinrichtung mit Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen. Eigentümer und Bauherren sind neben dem Wittelsbacher Ausgleichsfonds die StadiBau GmbH, die Grandl GbR und die Landeshauptstadt München (Referat für Bildung und Sport). Es handelt sich ausschließlich um Mietwohnungen, darunter auch öffentlich geförderte Wohnungen, mit Schwerpunkt auf familiengerechten und barrierefreien Wohnraum.

Tristan Thaller

Über den Wittelsbacher Ausgleichsfonds
Der Wittelsbacher Ausgleichsfonds (WAF) ist eine Stiftung des öffentlichen Rechts. Der Stiftungszweck des WAF ist, das ihm anvertraute kulturelle Erbe des Hauses Wittelsbach zu bewahren und das Stiftungsvermögen zu verwalten. Zu den Stiftungsbereichen gehören Immobilien, Land- und Forstwirtschaft, Finanzanlagen sowie Kunst, Schlösser und Museen.

Führung / Kommunikation

Berliner Mietenexperiment – dieser Deckel kennt nur Verlierer

Der Berliner Senat hat im Abgeordnetenhaus den Gesetzesentwurf zum Mietendeckel endgültig verabschiedet. Danach werden die Mieten in Berlin zunächst eingefroren und im September sogar auf den Stand von 2013 abgesenkt. Das „Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung“ wird ein hartes Verbotsgesetz. Vermietern, die sich nicht daran halten, droht ein Bußgeld von bis zu einer halben Million Euro. Das Gesetz betrifft rund 1,5 Millionen Mietwohnungen, die vor 2014 gebaut worden sind.

Dunkel Wolken über dem Berliner Wohnungsmarkt. Der Berliner Senat hat den Mietendeckel verabschiedel. Foto: Gerd Warda

„Der Mietendeckel, wie er vom Berliner Senat verabschiedet wurde, schießt völlig über das Ziel hinaus und trifft vor allem diejenigen, die dauerhaft und verantwortlich in den Wohnungsmarkt investieren und ihre Wohnquartiere sozial orientiert pflegen“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, zu der Entscheidung des Berliner Senats. „Nicht nur Vermieter werden die negativen Folgen des Mietendeckels zu spüren bekommen. Schlussendlich werden vor allem die Mieter und diejenigen, die bezahlbaren Wohnraum suchen, die Leidtragenden sein. Der Mietendeckel bekämpft nur die Symptome, geht jedoch nicht die Ursachen des Wohnungsmangels an – die Investitionsbreme Mietendeckel ist eine Scheinlösung und schafft keine einzige neue Wohnung. Und momentan ist nicht erkennbar, dass die Berliner Probleme bei sinkenden Baugenehmigungen auch nur annähernd aufgelöst werden könnten „, so Gedaschko weiter.

Zulasten der Glaubwürdigkeit des Rechtstaates

Das Gesetz geht auch zulasten der Glaubwürdigkeit des Rechtstaates, da es sich über das Staatsrecht hinwegsetzt und eindeutig verfassungswidrig ist. Mit dem Gesetz betritt Deutschland nicht nur juristisches Neuland – vielmehr handelt es sich um den Versuch, das Staatsrecht zu brechen. Es bleibt dabei: Dem Land Berlin fehlt die Gesetzgebungskompetenz für das Mietrecht. Diejenigen, die bundesrechtlichen Regelungen für nicht ausreichend halten, kommen an der Zuständigkeit des Bundes nicht vorbei. Alles andere würde tragende Säulen unseres Rechtstaats aushöhlen. Aus diesem Grund appellieren wir an die Verantwortlichen, umgehend ein Normkontrollklage gegen das Gesetz einzureichen.

„Anstatt eine Nebelkerze nach der anderen zu werfen, sollte sich die Politik endlich mit wirklich wirksamen Maßnahmen gegen den Wohnungsmangel beschäftigen. In Berlin wird spätestens seit Rot-Rot-Grün insbesondere von der zuständigen Bausenatorin das Thema bezahlbarer Neubau höchstens lauwarm gekocht, während die Regulierungsfantasien förmlich überkochen“, so Gedaschko weiter.

Ein direkter Vergleich mit Hamburg zeigt die großen Versäumnisse der Berliner Landesregierung in Bezug auf den sozialen Wohnungsbau in den letzten Jahren. Erst im Jahr 2013 ist Berlin wieder in den sozialen Wohnungsbau eingestiegen, nachdem zuvor jahrelang keine einzige soziale Wohneinheit gebaut wurde. Im Jahr 2018 hat Berlin zwar 372 Sozialwohnungen mehr gebaut als Hamburg, allerdings hat die Bundeshauptstadt rund doppelt so viele Einwohner wie die Stadt an der Elbe. Berlin hat 2018 demnach nur eine Sozialwohnung je rund 1.100 Einwohner gebaut, während in Hamburg nur 600 Einwohner auf jede neue Sozialwohnung kamen. Insgesamt wurden im Zeitraum von 2007 bis 2018 in Hamburg fast 27.000 geförderte Mietwohnungen neu gebaut, während die Zahl in Berlin nur bei knapp 11.000 lag. „Diese Zahlen belegen eindrucksvoll das Politikversagen in der Bundeshauptstadt beim Thema Wohnen. Der Mietendeckel ist und bleibt ein vollkommen übertriebenes und schädliches Instrument, für Berlin und ganz Deutschland. Die Intention, generell für mehr bezahlbaren Wohnraum zu sorgen, ist zwar gut gemeint – aber die gewählte Lösung ist extrem schlecht gemacht und als Mittel vollkommen falsch.“

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Investitionsmöglichkeiten so stark begrenzt

Die katastrophalen Folgen eines solchen Mietexperiments können an Beispielen wie Genf oder Stockholm verdeutlicht werden. Dort beträgt die durchschnittliche Wartezeit auf eine Wohnung 11 Jahre und Mieter leben zum großen Teil in unsanierten Gebäuden und Wohnungen. Und genauso drastisch dabei: Deutschland wird die Klimaschutzziele im Gebäudebestand niemals realisieren können, wenn die Investitionsmöglichkeiten so stark begrenzt werden, ohne dass auf der anderen Seite eine umfassende Unterstützung des Landes kommt, um die Klimaschutzmaßnahmen zu realisieren.

Besonders diejenigen Vermieter, die heute schon mit ihren bezahlbaren Mieten ein wichtiger Stabilitätsfaktor am Wohnungsmarkt sind, werden sich künftig auf das Allernotwendigste im Umgang mit den Häuser und der Entwicklung des Wohnumfeldes beschränken. Denn sie alle müssen davon ausgehen, dass die starken Regulierungen am Ende weit länger als fünf Jahre gelten – das hat bereits die Verlängerung der Mietpreisbremse gezeigt. Ein weiterer negativer Effekt: Belohnt werden von der Regelung nur solche Vermieter, die in der Vergangenheit kaum Geld in ihre Wohnungen und das Wohnumfeld gesteckt haben und dennoch Mieten am oberen Rand nehmen.

Andreas Schickel

Führung / Kommunikation

Fairbayern. Kein Mietenstopp, sondern fairpolitischer Wille zur nachhaltige Fairbodenpolitik, Wohnungsneubau mit Fair-Förderung, dies schafft Planungssicherheit für bezahlbare Fair-Wohnungen

Am 31.Januar endete in Bayern die Unterschriftenaktion für das Volksbegehren #6JahreMietenstopp - für faire Mieten in Bayern. Letzten Freitag gaben die Initiatoren das Ergebnis bekannt: 51.983 Unterschriften kamen zusammen. Ziel ist es, die Mieten in bestehenden Verträgen sechs Jahre lang einzufrieren. Die Regelung soll dabei in 162 bayerischen Kommunen gelten, die laut einer Verordnung der Staatsregierung von Wohnungsmangel betroffen sind. Dazu zählen neben Großstädten wie München und Nürnberg auch Orte in Landkreisen wie Landshut oder Forchheim.

Wie geht es jetzt weiter:

In dieser Woche werden die Unterschriften beglaubig und dann zur Prüfung dem Innenministerium übergeben. Wenn über 25.000 Unterschriften gültig sind, könnte es im Frühsommer zur Abstimmung kommen.

Dazu Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW:

„Ob Mietendeckel, Mietenstopp, Verschnauf- oder Atempause – all das sind gut klingende Begriffe für politische Initiativen, die den Menschen in den deutschen Ballungsräumen langfristige Hilfe auf den Wohnungsmärkten vorgaukeln. Am Ende bewirken sie aber – wie viele internationale Beispiele bestens belegen – genau das Gegenteil.

Klimaziele im Gebäudebereich werden nicht erreicht

Solche Ideen treffen ausgerechnet die sozial orientierten Vermieter am heftigsten. Ihnen wird der **ohnehin bewusst nur tröpfelnde Geldhahn** für ihr Engagement beim Klimaschutz, Wohnungsneubau, altersgerechten Umbau und sozialen Quartiersprojekten schlichtweg zugedreht. **Das hat drastische Folgen:** So können die **Klimaziele im Gebäudebereich** nicht erreicht werden, der Wohnungsneubau wird so mittelbar gedrosselt und **Menschen finden für ihre jeweilige Lebenssituation noch weniger Wohnungen**. Und auch die **Wohnqualität leidet** mit der Zeit. Denn: Wenn erst einmal ein solches Instrument da ist, wird häufig erst dann die politische Kraft zur Beendigung einer solch drastischen Regelung gefunden, wenn das Experiment gescheitert und die Wohnungsmärkte massiv in Mitleidenschaft gezogen wurden. Auch das belegen die internationalen Erfahrungen, wie in Portugal oder Großbritannien.

Aktivierung des Wucherparagraphen

Wichtig und richtig wäre es hingegen diejenigen zur Rechenschaft zu ziehen, die Notsituationen schamlos ausnutzen und sich an der Not der Wohnungssuchenden bereichern. Daher wäre beispielsweise eine **Aktivierung des Wucherparagraphen im Wirtschaftsstrafrecht ein viel zielgenaueres Instrument.**

In der DNA der **sozial orientierten Wohnungsunternehmen** ist verankert, dass sie nur die Mieten verlangen, die sie für eine nachhaltige und generationsübergreifende Wohnungsbewirtschaftung benötigen. Das belegen, beispielsweise in der bayerischen Wohnungswirtschaft, die **Quadratmetermieten für die mehr als 525.000 Wohnungen, die zuletzt bei durchschnittlich 6,18 Euro lagen**. Das ist **fair, nachhaltig und sichert** auch den nächsten Generationen angemessenen Wohnraum.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Regulierung, die wie ein Schrotschuss auf alle wirkt

Wir brauchen weder in Bayern noch sonst wo in Deutschland eine Regulierung, die wie ein Schrotschuss auf alle wirkt. Solche immer neuen ideologischen Auseinandersetzungen sind kontraproduktiv. Was wir wirklich brauchen, ist eine nachhaltige **Bodenpolitik,** die ausreichend preisgünstigen Wohnungsbau ermöglicht, eine Mittelausstattung bei der **Wohnraumförderung auf hohem Niveau** und **den politischen Willen**, den **Wohnungsneubau** voranzubringen. Das schafft **Planungssicherheit** für unsere Mitgliedsunternehmen, für die weiteren dringend benötigten Investoren im Wohnungsmarkt und insbesondere auch für das **Bauhandwerk**. Nur mit diesem Ansatz lässt sich der einzig wahre Grund für die angespannte Situation auf vielen Wohnungsmärkten – der Wohnungsmangel – effektiv beseitigen."

Verbandsdirektor Hans Maier, Verband bayerischer Wohnungsunternehmen:

„Die Wohnungswirtschaft in Deutschland hat hier eine klare Position, die insbesondere auch in Bayern gilt: Wer wirklich Abhilfe schaffen will, muss für mehr Wohnungsneubau sorgen. Regulatorische Eingriffe bringen uns nicht weiter."

Andreas Schichel

Marketing

Der Berliner Mietendeckel, so wirkt er sich auf das selbstbestimmte Zusammenleben in einer Genossenschaft aus – Heute und in Zukunft

Der Mietendeckel ist von den Berliner Regierungsparteien in Senat beschlossen. Das Gesetz ist noch nicht in Kraft, da schwebt es schon über dem immobilen Leben der großen Stadt. Das Gesetz sollte bezahlbares, sicheres Wohnen schaffen. Das Gegenteil tritt ein. Die große Verunsicherung greift um sich. Ein Vakuum der Rechtssicherheit für Richter, Mieter, Vermieter ist entstanden. Statt auf die Fachwelt zu hören, will Politik mit dem Kopf durch die Wand, will Politik Fakten schaffen statt Wohnungen. Rechtssicherheit werden die Gerichte bringen müssen, hier die Verfassungsgerichte, angefangen in Berlin bis Karlsruhe. Und das kann Jahre dauern, Jahres der Unsicherheit. Nur gut, dass die Berliner Wohnungsbaugenossenschaften für ihre Mitglieder Klarheit geschaffen haben. Sie haben in einer Mitgliederinformation Punkt für Punkt erklärt, wie sich der Mietendeckel auf das selbstbestimmte Zusammenleben in einer Genossenschaft auswirkt. Sofort und in Zukunft. So hat zum Beispiel die W**ohnungsgenossenschaft „Grüne Mitte“ Hellersdorf eG** in ihrer Genossenschaftsinformation den Text abgedruckt. Bei uns lesen Sie die Information HIER.

Viele Informationen zu den Berliner Wohnungsbaugenossenschaften und zum Mietendeckel finden Sie hier. KLICKEN Sie einfach auf das Bild und die Homepage der Berliner Wohnungsbaugenossenschaften öffnet sich.

Der Mietendeckel – schlecht für die Genossenschaften, schlecht für Berlin

Mitgliederinformation

Liebe Genossenschaftsmitglieder,

je länger wir uns mit dem geplanten Mietendeckel beschäftigen, desto klarer wird: Der Mietendeckel ist schlecht für uns Genossenschaften, damit auch für Sie als Genossenschaftsmitglied und er ist schlecht für Berlin. Daran ändert auch der Referentenentwurf nichts, der seit dem 2. September 2019 vorliegt. Die Politik sagt, dass er besser auf die Besonderheiten der Genossenschaften eingeht. Wir sagen dazu: Achtung, Mogelpackung!

Wir sorgen seit über 130 Jahren für sicheres und bezahlbares Wohnen und für stabile Nachbarschaften. **Wir haben bis heute die niedrigsten Durchschnittsmieten (5,60 Euro/pro Quadratmeter) – mehr als einen Euro unter dem Berliner Mietspiegel.** Wir bieten die meisten Leistungen beim Service und im sozialen Bereich und Sicherheit mit lebenslangem Wohnrecht. Verständlich, dass Sie im Schnitt nur alle 21 Jahre umziehen. **Wir reinvestieren von jedem eingenommenen Euro ca. 80 Cent in unsere Bestände und in den Neubau.** 2018 haben wir mehr als 800 Mietwohnungen fertiggestellt, 2019 sollen es nochmal so viele sein.

Für viele Menschen klingt es gut: „Fünf Jahre keine Mieterhöhung!“. Aber was das in allen Konsequenzen für zukünftiges Wohnen in Berlin, auch für unsere Wohnungen bedeutet, sagt der Senat nicht. **Wir wirtschaften seit über 130 Jahren gut und wollen das auch gern weiter tun**. Wenn jetzt der Staat in unser genossenschaftliches System eingreift, kann das viele negative Konsequenzen haben. Deshalb haben wir unsere wichtigsten Argumente für Sie aufgeschrieben.

Der Mietendeckel verhindert Neubau – das ist nicht solidarisch

In vielen Äußerungen zum Mietendeckel wurden wir aufgefordert, uns solidarisch zu den von maßlosen Mieterhöhungen betroffenen Menschen zu verhalten und den Mietendeckel nicht abzulehnen. Wir würden uns sehr gerne – wie seit über 130 Jahren – solidarisch zeigen und neue Häuser bauen, damit mehr Menschen Genossenschaftsmitglieder werden und in bezahlbare Wohnungen ziehen können – ohne Angst vor Eigenbedarfskündigungen oder Verkauf. Der Mietendeckel hält uns davon ab. Die Rechnung ist einfach: Ohne Rechtssicherheit und ohne Überschüsse keine Investitionen mehr, vor allem nicht mehr in den Neubau. **Schon heute fehlen in Berlin aber schätzungsweise 100.000 Wohnungen – Tendenz steigend.** Das ist auch der Grund dafür, dass die Mieten steigen. Wenn durch den Mietendeckel noch weniger neue Mietwohnungen entstehen, wird es zukünftig noch schwieriger, in Berlin eine Wohnung zu finden. Das trifft alle. Da hilft auch nicht, dass Neubauwohnungen vom Mietendeckel ausgenommen sein sollen – weil wir ohne auskömmliche Ertragssteigerung nicht das für den Neubau notwendige Eigenkapital aufbringen können.

Aus für seniorengerechte Modernisierungen

Mit einem Mietendeckel könnten die Mieten pro Jahr nur um maximal 1,3 % steigen – bei deutlich höher gestiegenen Baupreisen. Deshalb müssten wir wichtige Investitionen in die seniorengerechte Her-richtung von Wohnungen streichen oder reduzieren. Das heißt: **Kein Einbau von Aufzügen, kein Umbau zu barrierearmen oder -freien Bädern, kein Anbau von komfortsteigernden Balkonen, keine seniorenorientierte Gestaltung von Wohnumfeldern, weniger gemeinschaftsstärkende Sozialarbeit.**

Nachteile für Mitglieder, Häuser, Nachbarschaften und Stadtbild

Löhne, Gehälter und vor allem Baupreise (18 % in den letzten Jahren, Quelle: BKI) steigen deutlich – gleichzeitig sollen die Nutzungsentgelte durch den Mietendeckel gesetzlich nur noch um maximal 1,3 % pro Jahr

steigen können. Das heißt: Uns wird die Möglichkeit genommen, Rücklagen für Investitionen im Sinne unserer Mitglieder zu bilden. Im Gegenteil: Wenn die Kosten steigen und die Einnahmen real an Wert verlieren, schmilzt der Wert unserer Unternehmen. Erste vorsichtige Schätzungen gehen von Einnahmeverlusten von mindestens 150 Millionen Euro in fünf Jahren aus. An dieser Stelle noch ein Wort zum „Trost-pflaster" Härtefallregelung, die der Senat anbietet: Das bedeutet, dass wir unsere **Genossenschaften zu Härtefallen verkommen lassen** sollen, um das dann prüfen zu lassen, und unser wirtschaftliches Wohler-gehen der Willkür von Behörden ausliefern.

Abpfiff für die Sozialarbeit

Kooperation mit Kitas, Sportvereinen, Organisation von Freizeitaktivitäten, Schul- und Bildungsarbeit, Sponsoring und Kulturunterstützung, Stabilisierung von Nachbarschaften: **Soziales Engagement hat bei uns Genossenschaften Tradition, sehr viele Facetten und ist für stabile Kieze von größter Bedeutung.** Auch das muss aber alles finanziert werden – was nur auf Grundlage von auskömmlichen Einnahmen geht. Indem der Mietendeckel die Wirtschaftskraft von Genossenschaften untergräbt, untergräbt er auch ihre Möglichkeiten für soziales Engagement.

Weniger statt mehr Klimaschutz

Wenn die Einnahmen nicht mehr mit den Kosten Schritt halten können, **muss bei den Investitionen gespart** werden. Besonders treffen würde das **energetische Modernisierungen und damit Klimaschutzprojekte**. Junge Menschen gehen bei den „Fridays for Future" für mehr Klimaschutz auf die Straße. Lange, trockene und heiße Sommer machen den Klimawandel deutlich und der Berliner Senat will CO2-Neutralität bis 2035 schaffen. Weniger Klimaschutz wäre jetzt ein fatales Signal. Auch eine Landesförderung für Klimaschutz könnte diese Ausfälle nicht kompensieren. Wie schützen wir unsere Häuser und Kieze vor der Hitze? Wie schaffen wir durch Begrünung und Bewässerung ein lebenswertes Stadtklima? **Mit einem Mietendeckel lässt sich die Zukunft nicht gestalten**. Daran ändern auch die im Gesetzesentwurf vorgesehenen wenigen Erhöhungsmöglichkeiten bei Modernisierungen nichts, weil sie zu wenig Spielraum lassen und außerdem mit einem **sehr großen bürokratischen Aufwand** verbunden wären.

2025 gibt´s Mietenturbo statt Mieterschutz

Kommt der Mietendeckel, geht der gültige Mietspiegel. Der kann nämlich nur auf Grundlage von Mieten ohne staatliche Beeinflussung erstellt werden – und würde mit einem Mietendeckel deshalb ausgehebelt. **Unsere Bewohner sind zwar durch Satzung, Selbstverpflichtung und interne Deckelung geschützt.** Aber: Der Mietspiegel schützt auch alle anderen Mieterinnen und Mieter vor überzogenen Mieterhöhungen. Was passiert also, wenn der Mietendeckel nach einigen Jahren ausläuft? Oder von Gerichten gekippt wird? Dann könnten die, die man zähmen wollte, die Abwesenheit eines Mietspiegels nutzen, um die Mieten nach Gusto drastisch zu erhöhen – zumal nach Jahren des Mietenstopps. Denn als Instrument für Vergleichsmieten gibt es ihn nicht mehr.

Verstaatlichung statt Selbstverwaltung

Der **Mietendeckel würde tief in die gesetzlich verbriefte genossenschaftliche Selbstverwaltung und auch in das Genossenschaftsgesetz eingreifen**. An Stelle der Genossenschaftsorgane würde der Staat über elementare Belange der Genossenschaft – wie die **Gestaltung der Nutzungsentgelte** – bestimmen. Durch diesen geplanten Eingriff würden die in den Satzungen verankerten **Rechte, Pflichten und Aufgaben maßgeblich ausgehebelt**. Machen wir uns nichts vor: Das wäre der Einstieg in die staatliche Bevormundung und Vereinnahmung von Genossenschaften – zu **Lasten der Eigentümer und das sind die Mitglieder** – also Sie.

Die Preistreiber haben die Schlupflöcher schon gefunden

Diejenigen, deren oberstes Credo die Rendite ist, werden immer Schlupflöcher finden Gesetze und Regelungen zu umgehen: Schon die Mietpreisbremse hat zu einem Anstieg der möbliert vermieteten Wohnungen geführt. Teure „Abstandszahlungen" z.B. für Kücheneinrichtungen umgehen den Mietendeckel. Mancher West-Berliner mag sich an die 70er/80er Jahre erinnern, die Zeit **günstiger Mieten, aber auch hoher Abstandzahlungen** für oft zweifelhaftes Mobiliar.

Statt Mietwohnungen werden noch mehr Eigentumswohnungen gebaut – vorzugsweise **hochpreisig.** Auch die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen wird noch weiter zunehmen, und damit auch die **Spekulation mit Häusern und Grundstücken**.

Aus verlässlich wird unzuverlässig – aus Recht wird Unrecht

Der Referentenentwurf des geplanten Gesetzes sieht vor, dass **Nutzungsentgelte unter bestimmten Bedingungen nachträglich abgesenkt** werden können. Das ist ein Eingriff in bestehende Verträge – und damit ein Verstoß gegen das **Rückwirkungsverbot, ein ganz elementares Fundament des Grundgesetzes und unseres Rechtsstaats**. Nutzungsentgelte sind ein wesentlicher Teil von Finanzierungskonzepten und Wirtschaftsplänen. Ihre Absenkung hätte auch direkte negative Auswirkung auf die Bedienung von Krediten und damit auf unsere Finanzierungsmöglichkeiten. Zudem würden damit auch die Beleihungswerte der Gebäude verringert. Die Folgen: Banken müssten für bereits gewährte Kredite zusätzliche Sicherheiten fordern oder sie andernfalls kündigen. Junge Genossenschaften haben einen großen Kapitalbedarf, zumal wenn sie gebaut haben. Zur Sicherung ihrer Finanzierung sind sie deshalb auf regelmäßige Anpassung ihrer Nutzungsentgelte angewiesen. Sie wären ganz besonders gefährdet.

Gefahr für Arbeitsplätze

Weniger Investitionen = weniger Aufträge für Handwerk und Bauunternehmen = weniger Umsatz = Jobverluste. Das gilt für unsere Partner, aber auch für uns selbst. Unter dem Strich wären mehrere **Tausend Arbeitsplätze in Gefahr** – und das in Zeiten, da die Arbeitslosigkeit in Berlin trotz aller Erfolge in der Vergangenheit nach wie vor deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegt und die konjunkturelle Dynamik auch in unserer Stadt nachzulassen beginnt.

Genossenschaften gehören zum Immateriellen Kulturerbe der UNESCO

Gemeinwohlorientierung, Solidarität, Selbstverwaltung und stadtentwicklungspolitische Verantwortung: Das sind auch die Grundlagen, auf denen die Genossenschaftsidee 2016 von der UNESCO in die Liste des Immateriellen Kulturerbes aufgenommen worden ist – eine hohe Anerkennung und Ehre. Ausgerechnet für diese große soziale Erfolgsgeschichte hätte der vom Berliner Senat geplante „Mietendeckel" besonders drastische Folgen und würde sie massiv bedrohen.

Berlin braucht bezahlbaren Neubau und ein zuverlässiges Mietrecht – keinen Mietendeckel!

Keine Frage – es gibt unter den Vermietern einige „schwarze Schafe", die die starke Anspannung am Berliner Mietwohnungsmarkt für starke Mietsteigerungen ausnutzen. Solcher Missbrauch macht den Menschen Angst und sie gleichzeitig wütend – zu Recht! Gegen solchen Missbrauch helfen aber vor allem zwei Dinge:

1. **Deutlich mehr Neubau**. Hier könnten Genossenschaften noch mehr leisten. Wenn wir **bezahlbares Bauland bekommen**, die Zusammenarbeit mit den Baubehörden funktioniert und wir wirtschaftlich handeln können, läge unsere potenzielle Neubauleistung bei rund **2.000 neuen Wohnungen – pro Jahr**. Das wären mehr als doppelt so viele, wie wir derzeit errichten.
2. **Ein zuverlässig durchgesetztes Mietrecht**. Deutschland verfügt schon jetzt mit dem Bürgerlichen Gesetzbuch, dem Strafgesetzbuch und dem Wirtschaftsstrafgesetzbuch über **eines der stärksten Mietrechte Europas – es muss nur wirkungsvoll angewandt werden**. Mieterinnen und Mieter müssen sich darauf verlassen können, dass **Missbräuche und Verstöße geahndet** werden – indem sie ihre Rechte kennen, indem der **Mietspiegel geschützt und durchgesetzt wird**, indem Wohnungs- und Ordnungsämter ihre Arbeit erledigen können, indem Gerichte in überschaubaren Zeiträumen nachvollziehbare Urteile fällen.

An diesen beiden Punkten muss das Land Berlin ansetzen. Der Mietendeckel ist ein Experiment, für das am Ende alle zahlen müssen: Sowohl die Vermieter als auch Berlins Mieterinnen und Mieter. Uns nimmt er die Grundlage, auf der **wir seit mehr als 130 Jahren das soziale Berlin mitgestalten**. Der Mietendeckel ist schlecht für uns Genossenschaften, und er ist schlecht für Berlin.

Eine sanierte Wohnung zum alten Preis? Nicht genossenschaftlich

Ein typisches Beispiel: Die Mieterin hat 40 Jahre bis zu ihrem Tod in ihrer Altbau-Wohnung gelebt. Hier hat sie ihre Kinder großgezogen und noch lange mit ihrem Mann gewohnt. Bevor dort wieder eine Familie mit Kindern einziehen kann, sollen die 4,5-Zimmer grundsaniert und auf zeitgemäßen Standard gebracht werden. Die verstorbene Mieterin **hatte bislang 5,80 Euro/m² nettokalt** gezahlt. **Die neuen Mieter sollen dann 6,50 Euro/m² zahlen**. Aber der Mietendeckel macht die kalkulierte Erhöhung unmöglich und der vorgesehene Modernisierungsaufschlag greift hier nicht. Die Alternativen der Genossenschaft? Entweder sie investiert wie geplant die 34.960 Euro in die Wohnung und verschenkt Geld oder die Miete wird nicht erhöht und nur das Allernötigste investiert: Kein neues Bad, Maler komplett gestrichen, Elektroleitungen nur auf einen sicheren Standard gebracht. Alles in allem für maximal 5.000 Euro. Der neue Nutzer kann dann auf eigene Kosten sanieren, aber nicht Do-it-yourself.

Eine sanierte Wohnung zum alten Preis ist nicht nur wirtschaftlich untragbar, sondern widerspricht auch dem genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatz.

Durchschnittliche Sanierungskosten:

- 7.000 Euro: Elektro (u.a. neuer Zähler, Medienanschlüsse in allen Räumen)
- 16. 000 Euro: Sanitär/Heizung (Bad-Modernisierung, Küchenanschlüsse, Fliesen)
- 1.000 Euro: Fußböden (z.B. schleifen/versiegeln, Parkett ausbessern)
- 1.000 Euro: Tischler (Fenster und Türen herrichten, Dichtungen erneuern)
- 9.000 Euro: Maler (Tapeten entfernen, malern, Decken mit Vlies bekleiden, lackieren)
- 800 Euro: Fußboden (Küche neues Linoleum)
- 160 Euro: Bau-Endreinigung
- **34.960 Euro Budgetsumme**

Sozialer, genossenschaftlicher Frieden gestört

Der Mietendeckel schafft **schwere Ungerechtigkeiten**, die den **sozialen Frieden** in unseren Genossenschaften **massiv stören**. Typisches Beispiel: Familie X ist im Mai 2019 in eine Genossenschaftswohnung gezogen und zahlt seitdem 7,80 Euro/qm. In der Nachbarwohnung lebte 40 Jahre eine Frau, die ins Pflegeheim gezogen ist und deren Miete 4,10 Euro/qm betrug. Ob ordentlich oder sparsam renoviert, darf diese Wohnung

an Familie Y nach dem Mietendeckel auch nur für 4,10 Euro/qm wieder vermietet werden. Wie soll man diesen Unterschied in einem Haus den Mitgliedern erklären? „Familie X hat Pech gehabt, weil sie acht Monate früher eingezogen ist“.

Aus dem Bericht einer Wohnungsbaugenossenschaft vom Juni 2025

Wie erwartet, wurde der Mietendeckel auf unbestimmte Zeit verlängert. Da wir unsere Einnahmen praktisch nicht erhöhen können, bleibt das Budget für Instandhaltungsmaßnahmen auf dem Vorjahreslevel. Nachdem die Handwerkerkosten und die Materialkosten erneut gestiegen sind, wird es uns wieder nicht möglich sein, alle Maßnahmen auszuführen. Wir beschränken uns auf die zum Erhalt der Gebäude notwendigen Reparaturen.

Die geplante energetische Sanierung unseres Wohngebietes in Pankow haben wir aufgegeben, ebenso den geplanten Neubau von 75 öffentlich geförderten Seniorenwohnungen in Charlottenburg. Der Kaufpreis des städtischen Grundstücks ist inzwischen so sehr gestiegen, dass es für uns unbezahlbar ist.

Unsere Wohnanlage in Wilmersdorf mit 420 Wohnungen ist zum 1. Mai in den Besitz der Stadt übergegangen, da wir finanziell nicht in der Lage waren, den Erbbaurechtsvertrag zu verlängern.

Zum 1. August werden wir den letzten unserer sechs Nachbarschaftstreffs sowie das Beratungsbüro schließen. Damit lösen wir auch unsere Abteilung Sozialmanagement auf.

Wie einstimmig von der Vertreterversammlung beschlossen, wird zum fünften Mal in Folge keine Dividende ausgeschüttet.

Führung / Kommunikation

Sächsische Wohnungsgenossenschaften investierten in 2019 täglich fast 1,5 Mio. EUR

Der VSWG kann für seine 209 im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften organisierten Wohnungsgenossenschaften ein positives Jahresresümee für das Geschäftsjahr 2019 ziehen.

Mirjam Luserke ist seit dem1. 1.2020 als neues Vorstandsmitglied im Verband tätig. Foto: VSWG

„Nach vorläufigen Schätzungen wurden im vergangenen Jahr insgesamt erstmals über 500 Millionen Euro investiert. Das entspricht Investitionen von täglich fast 1,5 Mio. EUR. Von der Gesamtsumme flossen allein ca. 100 Mio. Euro in den Neubau, 400 Millionen Euro in die Modernisierung und Instandhaltung der Bestände. Die Wohnungsgenossenschaften haben somit für rund eine halbe Million Menschen wieder einen wesentlichen Beitrag für das gute, sichere und bezahlbare Wohnen im Freistaat geleistet“, erklärte Mirjam Luserke, die ab 1. 1.2020 als neues Vorstandsmitglied im Verband tätig ist.

Die höheren Investitionen resultieren dabei vor allem aus den gestiegenen Modernisierungsinvestitionen sowie einer stark ansteigenden Neubautätigkeit, die erfreulicherweise nicht nur in den Ballungszentren stattfindet. Schwerpunkte der Modernisierung sind die Anpassung des Wohnungsbestands an eine älter werdende Gesellschaft durch Grundrissanpassungen, Schwellenentfernung und Badmodernisierung sowie die Gestaltung von größeren Wohnungen für Familien im Bestand wie zum Beispiel durch Wohnungszusammenlegungen.

Die 209 im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) organisierten Wohnungsgenossenschaften sind ein bedeutender Faktor im sächsischen Wohnungsmarkt. Sie bewirtschaften mit insgesamt ca. 286.000 Wohneinheiten 19 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes im Freistaat Sachsen und bieten damit rund einer halben Million Menschen ein zukunftssicheres Zuhause. Als Unternehmen erwirtschaften sie mit den jährlichen Umsatzerlösen in Höhe von rund 1,2 Milliarden Euro einen Anteil von ca. 1 Prozent am sächsischen Bruttoinlandsprodukt und sind für rund 2.500 Mitarbeiter sowie über 70 Auszubildende und Studenten ein verlässlicher Arbeitgeber und sichern gleichzeitig Aufträge sowie Arbeitsplätze in vielen weiteren Branchen, die die Wohnungswirtschaft flankieren. Der VSWG hat seinen Sitz im Verbandshaus in Dresden und ist gesetzlicher Prüfungsverband sowie Fach- und Interessenverband für die im Bundesland Sachsen ansässigen Wohnungsgenossenschaften. Zu seinen Aufgaben zählen unter anderem Information, Beratung sowie Aus- und Weiterbildung der Mitglieder. Zudem übernimmt der Verband die gemeinschaftliche Interessenvertretung der Mitglieder in der Öffentlichkeit.

Neue Richtlinie für Aufzugsanlagen

„Auch die Nachrüstung mit Aufzügen nimmt deutlich zu, obwohl das einen sehr großen Eingriff in das Gebäude bedeutet und wirtschaftlich oft nur sehr schwer darstellbar ist. Die Aufzugsförderung über die Richtlinie Seniorengerecht Umbauen mit einem möglichen Zuschuss von 10.000 Euro pro Etage ist an hohe bauliche Anforderungen gekoppelt, die sich im Bestand nur sehr selten umsetzen lassen. Daher begrüßen wir die des Freistaates mit ihren vereinfachten Anwendungsvoraussetzungen, die vor Kurzen in Kraft trat. Da es sich aber nur um vergünstigte Darlehen handelt, sind die positiven Effekte auf die Miete nach Modernisierung leider nur sehr gering“, so Sven Winkler, Referent für Betriebswirtschaft im VSWG.

Nach wie vor bestand auch in 2019 der Bedarf an Rückbaumaßnahmen, da in einigen Regionen Sachsens wieder zunehmend Leerstände zu verzeichnen sind. So wurden im letzten Geschäftsjahr erneut 200 bis 300 Wohnungen (u. a. in Schwarzenberg, Riesa, Weißwasser, Zwickau, Delitzsch) rückgebaut. Mehr als 70 Prozent erfolgten davon im Teilrückbau. Das ist der Situation geschuldet, dass sich der Leerstand zunehmend nicht mehr auf das gesamte Gebäude, sondern vermehrt auf die oberen Geschosse ohne Aufzug beschränkt. Problematisch ist dabei, dass die Kosten für den Teilrückbau um mindestens Faktor drei über den Kosten des Komplettabrisses liegen, da hier umfangreiche bauliche Eingriffe, insbesondere bei der Öffnung des

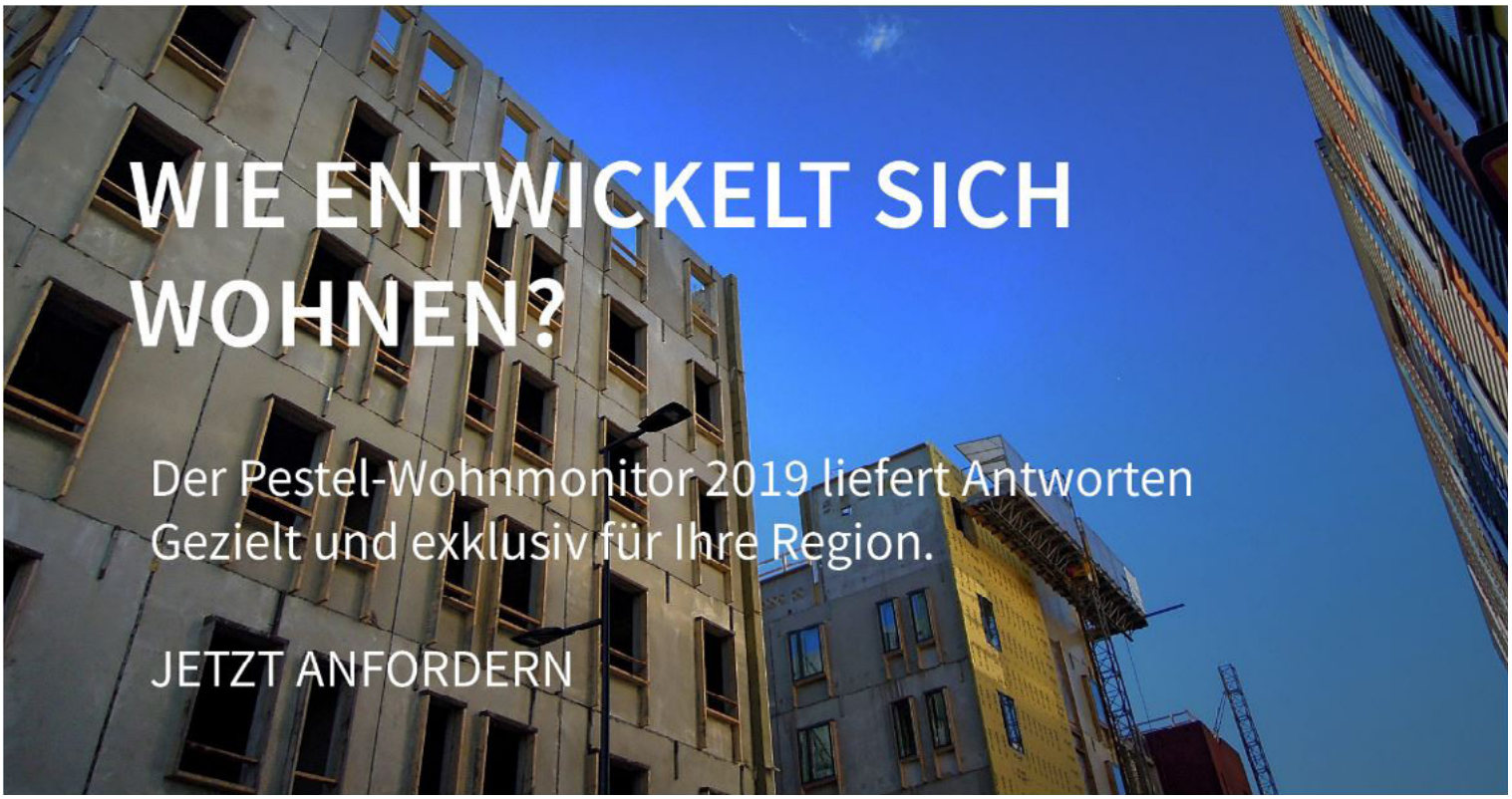
Dachs erforderlich sind. Daher setzt sich der Verband weiterhin aktiv für eine Verstetigung der Rückbaumittel im Rahmen des Stadtumbauprogramms (Bund) bzw. des Landesrückbauprogramms Sachsen ein.

Neubau auch für junge Familien

„Dazu steht auch nicht im Widerspruch, dass an einer Stelle abgerissen und an anderer stark nachgefragten Lage im gleichen Ort neu gebaut wird. Der Neubau dient dabei vor allem dazu, neue Zielgruppen wie junge Familien zu aktivieren bzw. entsprechende Wohnungsangebote zu schaffen, die im Bestand nur mit einem unverhältnismäßig großen Aufwand herzustellen wären", so der VSWG-Vorstand.

Beim Ausblick auf das kommende Geschäftsjahr und die anstehenden Herausforderungen für die sächsischen Wohnungsgenossenschaften äußerte Mirjam Luserke: „Wir haben eine neue Landesregierung und mit der Koalition ein für Sachsen neues Abbild des Wählerwillens. Die Inhalte des Koalitionsvertrages sind für unsere Branche grundsätzlich eine gute Ausgangsbasis. Wir werden die Regierungsinhalte als kritischer Partner begleiten. Dies bezieht sich z. B. auch auf das Thema Klimaschutz im Gebäudebestand, das bis 2050 eine große wirtschaftliche Herausforderung für die Wohnungsgenossenschaften bedeutet. Es wird grüner. Ob es auch für die Wohnungswirtschaft blüht, wird die Zeit zeigen."

Vivian Jakob



Führung / Kommunikation

Untervermieten, Heizöl ausgelaufen, falschen Angaben beim Vertrag bzw. nicht eingehalten – vier Urteile rund ums Wohnen

Der LBS Infodienst Recht & Steuern wird von den Landesbausparkassen herausgegeben und erscheint einmal monatlich mit vier Urteilen rund ums Wohnen, Bauen und Finanzieren. Die Karikaturen stammen von Jürgen Tomicek.

Miete stimmte nicht

Hausverkäufer hatte falsche Angaben gemacht

Oberlandesgericht Köln, Aktenzeichen 3 U 24/18

Es gibt im Zusammenhang mit einem Grundstücksgeschäft wesentliche Fakten und Zahlen, bei denen der Verkäufer tunlichst nicht den kleinsten Fehler machen sollte, sonst riskiert er spätere Schadenersatzforderungen. Die Mieteinnahmen eines Objekts gehören nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS zu diesen Schlüsselangaben.

Der Fall: Der Veräußerer und der Erwerber nahmen beim Verkauf eines Mietshauses als (unterschriebene) Anlage zum Notarvertrag eine Mieterliste mit Angaben zu deren monatlichen Zahlungen auf. Es war darin von gut 60.000 Euro Jahresnettomiete die Rede. Tatsächlich, so stellte sich im Nachhinein heraus, wurden zum Zeitpunkt der Übergabe nur 47.000 Euro erzielt. Die Differenz schien dem Käufer bei weitem zu groß, als dass er darüber hinwegsehen wollte.

Das Urteil: Es handle sich bei der Höhe der zu erzielenden Mieteinnahmen um eine sogenannte Beschaffenheitsvereinbarung, entschied ein Kölner Zivilsenat. Die Einschätzung des Werts dieses Objekts habe maßgeblich etwas mit diesen immerhin in einer Anlage zum Notarvertrag unterzeichneten Angaben zu tun gehabt. Deswegen musste der Verkäufer für den Fehlbetrag aufkommen.

Ungültige Klausel

Untervermietung führt nicht zwingend zu Mehreinnahmen

Landgericht Berlin, Aktenzeichen 64 S 104/18

Der Gedanke liegt aus Vermietersicht zwar nicht fern, dass eine zusätzliche Untervermietung eines Objekts auch höhere Erlöse bringen sollte. Allerdings ist eine Klausel im Vertrag, die zwingend einen solchen Zuschlag vorsieht, nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS mit Vorsicht zu genießen. Sie kann unwirksam sein.

Der Fall: Ein Mieter fragte den Eigentümer um seine Zustimmung zur Untervermietung an. Der aber machte das von einem monatlichen Zuschlag in Höhe von 26 Euro abhängig. Schließlich sei es vertraglich entsprechend vereinbart, dass die monatlichen Zahlungen in solch einer Situation steigen müssten. Diesen Automatismus wollte der Mieter nicht akzeptieren, er klagte deswegen vor Gericht auf Zustimmung zur Untervermietung auch ohne einen Zuschlag.

Das Urteil: Selbst eine stärkere Belegung der Wohnung rechtfertige noch nicht zwingend eine höhere Zahlung, hieß es in der Entscheidung des Landgerichts Berlin. Aber das sei hier gar nicht so. Schon bei den Vormietern habe genau dieselbe Zahl an Menschen in der Wohnung gelebt, wie sie jetzt durch die Untervermietung erreicht werde. Es sei im konkreten Fall nicht erkennbar, dass das Objekt übermäßig bzw. unzumutbar in Anspruch genommen werde und bei dem Mieter selbst sei keine Gewinnabsicht erkennbar.

Heizöl ausgelaufen

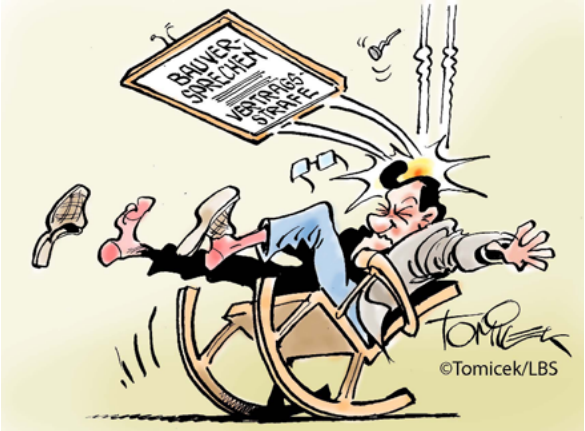
Schaden galt steuerlich nicht als Nachlassverbindlichkeit

Bundesfinanzhof, Aktenzeichen II R 33/15

So sehr man sich meistens über ein Immobilienerbe freuen kann, umso kritischer wird es, sollten sich bei dem Haus größere Probleme zeigen. Wenn der Erblasser die Ursache für den Schaden gesetzt hat, dann kommt nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS nicht einmal ein steuerliches Absetzen als Nachlassverbindlichkeit in Frage.

Der Fall: Erst nach dem Tod eines Hausbesitzers stellte sich heraus, dass im Keller des Gebäudes eine größere Menge an Heizöl ausgelaufen war. Natürlich musste dieses Öl fachgerecht entsorgt werden, ehe an eine weitere Nutzung der Immobilie zu denken war. Die Kosten betrugen 3.800 Euro. Ein Miterbe machte diesen Betrag als Nachlassverbindlichkeit geltend, was der Fiskus ablehnte.

Das Urteil: Wenn Schäden an geerbten Gebäuden beseitigt werden müssen, deren Ursache vom Erblasser gesetzt wurde und sie erst nach dessen Tod bekannt werden, dann kommt nach Ansicht des BFH keine steuerliche Berücksichtigung in Frage. Anders sei es allerdings, wenn der Verstorbene bereits zu Lebzeiten (über Verträge, Urteile, Vereinbarungen) rechtlich verpflichtet gewesen sei, diesen Schaden zu beseitigen.



Vertragsstrafe

Grundstücksbesitzer erfüllte sein Bauversprechen nicht

Oberlandesgericht Köln, Aktenzeichen 3 U 53/18

Der Käufer einer Immobilie hatte ein Grundstück erworben. Im Vertrag verpflichtete er sich, das Anwesen auf die Dauer von 20 Jahren mit einem Wohn- und Geschäftshaus, einer Tiefgarage und einem Fluchtweg für ein Theater zu bebauen. Dazu sollte er zweieinhalb Jahre Zeit haben, dann war eine Vertragsstrafe fällig – 10.000 Euro je angefangenem Monat der Fristüberschreitung. Weil geraume Zeit nichts geschah, kam eine Summe von mehr als 700.000 Euro zusammen, die der Betroffene nicht bezahlen wollte. Der Anspruch schien ihm nicht nur verjährt, sondern auch im Verhältnis zum Kaufpreis unangemessen.

Doch in zwei Instanzen bestätigte die Justiz nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS, dass die Vertragsstrafe bezahlt werden müsse.

Dr. Ivonn Kappel

Führung / Kommunikation

Abschlagszahlungen: Eine „Sicherheitsleistung“, die Handwerker einfordern sollten

Bei Geschäften, die mit Handwerkern geschlossen werden, handelt es sich in der Regel um Werkverträge, bei denen der Gegenstand, um den es geht, erst noch hergestellt werden muss. Nicht selten hat das herzustellende Werk einen größeren Umfang und die Herstellungsdauer ist dementsprechend lang. Dem Handwerker können dadurch hohe Kosten nicht nur im Vorfeld entstehenden, die durch Abschlagszahlungen besser handhabbar sein sollen. Die ‚Abschlagzahlung‘ ist vor allem im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) in § 632a geregelt. Die dort mit Wirkung zum Beginn des Jahres 2018 vorgenommenen Änderungen haben unter anderem auch die Voraussetzungen für Abschlagszahlungen vereinfacht.

Die ‚Abschlagzahlung‘ ist vor allem im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) in § 632a geregelt.
Foto: Bremer Inkasso

Da Handwerker grundsätzlich bei Werkverträgen zur Vorleistung verpflichtet sind, birgt das bei Aufträgen größeren Ausmaßes auch ein enormes Risiko in sich. Bereits seit dem Jahre 2000 gab es gesetzliche Vorschriften, die auch ohne vertragliche Vereinbarung darüber dem Handwerker das Recht zugestanden, Abschlagszahlungen zu verlangen. Diese Regelung wurde zuletzt mittels des Forderungssicherungsgesetzes (FoSiG) mit Wirkung ab 2009 deutlich erweitert. „Die letzte Neufassung des § 632a BGB brachte gerade in Bezug auf Abschlagzahlungen weitere Vereinfachungen, die aber noch immer viel zu wenige Handwerker zu kennen und zu nutzen scheinen. Kennt man aber die geltenden Regeln bzw. Voraussetzungen und beachtet sie, können die Risiken bei großen Aufträgen enorm gemindert werden“, so Bernd Drumann, Geschäftsführer der BREMER INKASSO GmbH.

Nachfolgend erläutert Drumann wesentliche Punkte zu diesem Thema.

Abschlagszahlungen helfen, liquide zu bleiben

„So sehr, wie man sich sicher als Handwerker gerade auch über einen Großauftrag erst einmal freut, so sicher schließt sich dann aber auch schnell die Frage nach der für Baustoffe ggf. benötigten finanziellen Vorleistung an und dann nach der eigenen Liquidität. Durch Abschlagszahlungen kann der Handwerker die Gefahr der eigenen Insolvenz mindern und bleibt geschäftlich darüber hinaus weiter liquide. Sollte der Auftraggeber zahlungsunfähig werden, können Abschlagszahlungen den Handwerker u. U. sogar vor dem Totalverlust seiner Forderung bewahren. Abschlagszahlungen sollte man also nutzen."

Abschlagszahlungen vertraglich vereinbaren

„Streng genommen müssen Abschlagzahlungen nicht extra vertraglich geregelt werden. Sie können ohne vertragliche Vereinbarung verlangt werden, wenn die Bedingungen dafür erfüllt sind und der Vertrag Abschlagszahlungen nicht explizit ausschließt. In § 632a BGB heißt es in Abs. 1 Satz 1: ‚Der Unternehmer kann von dem Besteller eine Abschlagszahlung in Höhe des Wertes der von ihm erbrachten und nach dem Vertrag geschuldeten Leistungen verlangen.'

Es hilft aber sowohl Auftraggeber als auch Auftragnehmer bei der Finanzplanung genau geregelt zu wissen, wann eine Abschlagszahlung und in welcher Höhe zu zahlen ist, bzw. wann und in welcher Höhe Geld kommt. Ein Anhaltspunkt für so eine zeitliche Festlegung kann z. B. die Anlieferung von benötigten Materialien sein. Durch schriftliche, von beiden Vertragspartnern unterzeichneten Vereinbarungen beugt man auch Missverständnissen vor."

Die Höhe der Abschlagszahlungen muss berechtigt und nachvollziehbar sein

„Wie oben bereits festgestellt, muss sich die Höhe der Abschlagszahlung nach der erbrachten Leistung und auch vertraglich so vereinbarten Leistung richten. Früher hatte der Auftragnehmer einen Wertzuwachs für den Auftraggeber nachzuweisen, was häufig durch unterschiedliche Auslegungen dieses unbestimmten Kriteriums zu Streit führte. Jetzt gilt die Wertfestsetzung der Leistung. Der Auftragnehmer hat seine Leistung, die er erbracht hat, so in einer Aufstellung nachzuweisen, dass sie für den Auftraggeber schnell und sicher zu beurteilen ist.

Abschlagszahlungen dürfen gemäß § 632a Abs. 1 Satz 6 BGB auch gefordert werden ‚[…] für erforderliche Stoffe oder Bauteile, die angeliefert oder eigens angefertigt und bereitgestellt sind, wenn dem Besteller nach seiner Wahl Eigentum an den Stoffen oder Bauteilen übertragen oder entsprechende Sicherheit hierfür geleistet wird'. Eigentum wird einem Auftraggeber z. B. an einem Bauteil in der Regel spätestens dann übertragen, wenn dies in ‚seinem' Werk verbaut wurde. Eine geleistete Sicherheit kann z. B. eine Bankbürgschaft sein. Einige Besonderheiten gelten nach §650m BGB für den Verbrauchervertrag – insbesondere werden die Abschläge hier auf 90% der Gesamtvergütung begrenzt und muss der Auftragnehmer dem Auftraggeber im Gegenzug eine Sicherheit für die ordnungsgemäße Herstellung des Werks leisten (z. B. durch die bereits genannte Bankbürgschaft oder auch durch eine Kürzung der verlangten Abschläge.)"

Abschlagsrechnung trotz Mängel bei der Leistungserbringung

„In § 632a Abs. 1 Satz 2 BGB heißt es: ‚Sind die erbrachten Leistungen nicht vertragsgemäß, kann der Besteller die Zahlung eines angemessenen Teils des Abschlags verweigern'. Das Wort ‚Mängel' ist also nicht mehr zu finden. Der Auftraggeber kann aber nach Fälligkeit der Abschlagsrechnung einen angemessenen Teil des Abschlags, und nur den, zurückbehalten, bis die vertraglich vereinbarte Leistung ordnungsgemäß erbracht wurde. Die Beweislast hierfür liegt bis zur Abnahme beim Unternehmer. Die erwähnte Fälligkeit einer Abschlagsrechnung ist normalerweise sofort gegeben, sobald diese samt einer Aufstellung über die erbrachten Leistungen (für die der Abschlag zu zahlen ist) den Auftraggeber erreicht.

Der erwähnte angemessene Teil des Abschlags wird gemäß § 641 Abs. 3 BGB mit dem Doppelten der für die Beseitigung des Mangels erforderlichen Kosten definiert."

Ist eine Abnahme vor der Abschlagszahlung durch den Auftraggeber erforderlich?

Nein! Eine Teilleistung muss nicht abgenommen werden. Es gibt gem. § 640 BGB nicht einmal einen gesetzlichen Anspruch des Handwerkers auf die Abnahme einer in Teilen erbrachten Leistung. Ein Recht auf Abnahme besteht überhaupt erst dann, wenn das Werk abnahmefähig und reif ist. Rückschlüsse darauf, ob das Werk letztendlich insgesamt den vertraglichen Vereinbarungen entsprechend fertiggestellt werden wird, sind bei einer Teilleistung nicht wirklich möglich. Nur auf die Abnahme eines vertragsgemäß hergestellten Werkes hat der Handwerker ein Recht bzw. nur dann ist der Auftraggeber zur Abnahme verpflichtet.

Schriftliche Regelungen und Gesetze, auf die man pochen kann, sind das eine, miteinander im Gespräch bleiben das andere. Vielen Missverständnissen kann man schon im Vorfeld begegnen. Wenn Auftraggeber und Auftragnehmer bereits schon hergestellte Teile des bestellten Werkes gemeinsam begutachten, können unterschiedliche Sichtweisen erörtert und ggf. Unstimmigkeiten an Ort und Stelle geklärt werden.

Wenn Abschlagsrechnungen trotz Mahnung nicht bezahlt werden

„Hat ein Unternehmer die fällige Abschlagsrechnung angemahnt und der Auftraggeber zahlt trotzdem nicht, kann ich dem Auftragnehmer nur raten, sich umgehend an einen Rechtsanwalt oder ein Inkassounternehmen zu wenden. Diese sind stets mit der neusten Gesetzeslage sowie mit den möglichen Schritten zur Realisierung einer Forderung vertraut. Sollte der Auftraggeber trotz Beauftragung eines Rechtsdienstleisters dennoch nicht zahlen, sollte ihm, in Absprache mit dem Rechtsdienstleister, eine Kündigungsandrohung mit einer letzten Zahlungsfrist übermittelt werden. Dies ist für die Gültigkeit einer Schlussrechnungs-

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

stellung zwingend notwendig. Eine Kündigung führt zum Ende des Vertragsverhältnisses. Das bedeutet, dass nur die Leistungen abgerechnet werden dürfen, die bis zu diesem Zeitpunkt erbracht worden sind – sowie im Übrigen ggf. eine angemessene Entschädigung. Dies geschieht dann in Form der erwähnten Schlussrechnung."

Realisierung von offenen Abschlagsrechnungen nach Schlussrechnungstellung schwierig

„Die Schlussrechnung geht generell vor. Ist diese erst einmal erstellt, können Ansprüche aus offenen Abschlagsrechnungen gerichtlich nicht mehr gesondert geltend gemacht werden; vielmehr ist darauf zu achten, dass die noch nicht vereinnahmten Beträge aus Abschlagsrechnungen von der Schlussrechnungssumme nicht abgezogen werden."

Schutzmechanismen muss man nicht nutzen, sollte man aber!

„Wenn es schon ein generelles Recht auf Abschlagszahlungen gibt, sollte man dieses auch nutzen. Abschlagszahlungen können helfen, liquide zu bleiben und Forderungsverlusten zu vermeiden. Ausdrücklich sollte an dieser Stelle auch noch einmal erwähnt werden, wie wichtig darüber hinaus gute individuelle Geschäftsbedingungen sind, auf deren Grundlage man alle Vertragsabschlüsse zur Erbringung von Lieferungen und Leistungen tätigen sollte. Auch ein Rechtsdienstleister kann jederzeit, besonders bei Fragen und Unsicherheiten, zu Rate gezogen werden. Denn - Unwissenheit schützt nicht nur nicht vor Strafe, sondern öffnet im schlimmsten Fall Liquiditätsverlust und Forderungsausfall Tür und Tor. Das kann man vermeiden!"

Eva - K. Möller

Wohnungswirtschaft heute.
Fakten und Lösungen für Profis

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

Personalien

Dipl. Ök. Alexander Dröge jetzt in der meravis-Geschäftsführung

Dipl. Ök. Alexander Dröge (38) erweitert die Geschäftsführung der meravis Immobiliengruppe. Zum 01. Januar 2020 wurde er zum CFO vom Gesellschafter, dem Sozialverband Deutschland, bestellt. Die meravis Immobiliengruppe agiert mit den beiden weiteren Geschäftsführern **Matthias Herter** (CEO) und **Ralf Traupe** (CTO) als Bestandshalter - Wohnen und Projektentwickler im norddeutschen Raum. Die Gruppe beschäftigt rund 230 Mitarbeiter mit einem Umsatzvolumen in 2019 von 150 Mio. Euro.

Dipl. Ök. Alexander Dröge.
Foto: meravis

Die meravis Immobiliengruppe – Alles aus einer Hand

Vermieten, verkaufen und verwalten: Auf diesen drei Säulen ist die meravis Immobiliengruppe tätig. Sie projektiert vielfältige Objekte für Mieter, Käufer, Investoren und entwickelt Lösungen für die Wohnungswirtschaft. Als überregional tätiger Immobilien-Dienstleister in den Geschäftsfeldern Vermietung, Verwaltung, Neubau und Verkauf ist meravis seit 70 Jahren in der Immobilienwirtschaft zu Hause. Derzeit betreut die Immobiliengruppe 12.000 eigene und 1.000 fremde Wohn- und Gewerbeeinheiten über ihre Standorte in Hannover und Hamburg.

24 Objektbetreuer kümmern sich täglich um die Wohnbestände und um die Mieteranfragen. Eine 24/7 – Erreichbarkeit sorgt für Service und Sicherheit. Neben der Vermietung und Verwaltung von Wohnraum, baut meravis in Hamburg und Hannover auch für die Zukunft, egal ob es sich um Modernisierungen oder komplette Neubauten handelt. Die Bandbreite ist vielfältig und bietet allen Wohnungssuchenden ein Zuhause - sei es das Studentenwohnheim (https://www.studenten-apartments.meravis.de/start/), neue kom-

fortable Eigentumswohnungen und Häuser wie in Hannover-Laatzen (www.am-flebbehof.de) oder aber als Partner bei den großen Wohnbauprojekten KRONSRODE (www.kronsrode-mitte.de), der Wasserstadt Limmer (www.Weitsicht- Wasserstadt.de) oder in Kiel mit der Waterkant. Als Projektentwickler hat meravis bisher über 23.000 Wohneinheiten realisiert. Der nächste Schritt sind zukunftsorientierte Wohnungen mit digitalen Lösungen und Services. Hierfür hat meravis ein eigenes PropTech-Unternehmen mit dem Namen „smurli“ (smart urban living) und SPIRI.BO gegründet.

Jörg Schreiber

Personalien

GEWOFAG: Tino Meißner ist Bereichsleiter Personal

Tino Meißner ist neuer Bereichsleiter Personal der Münchner GEWOFAG. In dieser Funktion verantwortet er das Personalmanagement, die Personaladministration, das Personalcontrolling und die internen Dienste.

Dr. Klaus-Michael Dengler, Tino Meißner und Daniel von Schamann (v.l.n.r.) (Foto: GEWOFAG)

Dr. Klaus-Michael Dengler, Sprecher der Geschäftsführung der GEWOFAG: „Ein hervorragender Tag für die GEWOFAG. Mit Tino Meißner haben wir die Idealbesetzung für die Position der Bereichsleitung Personal gefunden. Ich freue mich sehr, dass er tatkräftig, höchst motiviert und voller guter Ideen bei uns loslegt.“ Tino Meißner bringt als langjähriger Personalleiter bei Securitas, dem größten Anbieter von Sicherheitslösungen in Deutschland, die besten Voraussetzungen für diese anspruchsvolle Aufgabe mit.

„Die GEWOFAG als Münchens größte Wohnungsvermieterin steht im Zentrum eines der wichtigsten Themen dieser Stadt: bezahlbares Wohnen. Die Möglichkeit, die Kolleginnen und Kollegen bei ihrer täglichen Arbeit zu unterstützen und zu fördern, ist für mich sehr reizvoll“, so Meißner. Der Bereich Personal gehört zum Ressort Recht, Tino Meißner berichtet an Daniel von Schamann als Ressortleiter.

Frank De Gasperi

GEWOFAG
Die GEWOFAG ist eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft und mit ca. 36.000 Wohnungen und Gewerbeeinheiten Münchens größte Vermieterin. Sie stellt seit über 90 Jahren den Münchner Bürgerinnen und Bürgern Wohnraum zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung und bietet damit Alternativen im angespannten Münchner Wohnungsmarkt. Neben Neubau und Vermietung sind die Sanierung und Instandsetzung des Wohnungsbestands die wichtigsten Aufgaben der GEWOFAG.