AVW

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 108 | September 2017

Editorial 3

Führung/ Kommunikation 4

Energie / Umwelt 15

Gebäude / Umfeld 19

Führung/ Kommunikation 26

Sozialmanagement 36

Personalien 38

Starkregen und Elementarschadenbedingungen: Die Tücke der Vertragsauslegung – wo sind die Fußangeln, Herr Senk?

Aufgrund des in weiten Teilen der Republik unerfreulichen Sommerwetters sowie den damit einhergehenden Starkregenereignissen hat die Mitversicherung von Elementarschäden sowie deren Regulierung eine ungeahnte Konjunktur erfahren, wie auch aus einem Beschluss des OLG Hamm vom 26. April 2017 ersichtlich (OLG Hamm Az.: 20 U 23/17)... Seite 10

500 Mio. Euro mehr Wohnnebenkosten durch unnötig häufigen Wasser-Zählerwechsel - Wohnungswirtschaft fordert: Eichfristen verlängern

Wohnungswasserzähler (kalt und warm) werden in Deutschland nach sechs bzw. fünf Jahren ausgetauscht, obwohl sie den Verbrauch in aller Regel noch zuverlässig messen. Private und öffentliche Haushalte könnten jährlich mehr als 500 Millionen Euro sparen, wenn die deutschen Eichfristen – vergleichbar denen in anderen Industrienationen – deutlich länger wären. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie des Hamburg... Seite 4

Baulandreserven sind knapp, die Stadt will wachsen - was ist zu tun?

Die Stadt Linz zeigt Lösungen, die möglich sind „Linz verändert“, lautet der omnipräsente Stadtslogan. Dazu zählen auch die großen Wohnbauprojekte und die damit verbundene Stadtplanung, die Linz in den kommenden Jahren ertüchtigen sollen. Das Problem: Die Baulandreserven sind knapp. Und so muss man ausweichen – in die Historie, in die Höhe und in den Süden. Rund 50 Prozent der Linzer Stadtfläche sind heute Grünland beziehungsweise Schutzgebiet“, erklärt Gunter Amesberger, Direktor für Planung, Technik... Seite 25

AGB
Kontakt
Impressum
Richtlinien
Mediadaten
Ihr Account

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: BFW beruft einen Digitalisierungsbeirat: Bündelung von Know-How ist der Schlüssel für eine erfolgreiche Digitalisierung – Zwei Jahre „Wir zusammen“: Deutsche Wohnen setzt sich für Integration von Flüchtlingen ein

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Editorial

3 Liebe Leserin, lieber Leser - Gerecht, sicher und bezahlbar wohnen... Wohnungsmiete, die große Unbekannte – per Video erklärt

Führung / Kommunikation

4 500 Mio. Euro mehr Wohnnebenkosten durch unnötig häufigen Wasser-Zählerwechsel - Wohnungswirtschaft fordert: Eichfristen verlängern

6 Bezahlbares Wohnen in Trier: Darlehen von mehr als 3,6 Millionen Euro und rund 960.000 Euro Tilgungszuschuss für WOGEBE

8 Drohnen, Hacker, Smart Home - Digitalisierung – wo steht eigentlich die Wohnungswirtschaft. Fragen an Aareon-Chef Dr. Manfred Alflen

10 Starkregen und Elementarschadenbedingungen: Die Tücke der Vertragsauslegung – wo sind die Fußangeln, Herr Senk?

13 Regen, Sonne, Wind! Wohngebäude vor dem Klima schützen – mit dem „Praxisratgeber Klimagerechtes Bauen“ von Difu und Städtetag

Energie / Umwelt

15 Wärme ohne Wende - Wärmeverbrauch steigt auch unabhängig von der Witterung - um 2,8 % bei Gas, 3,5% bei Fernwärme, 4,7% bei Öl

17 Rostock: WIRO-Tochter WIR Wärme setzt auf Heizen mit Gas und Solarunterstützung. Ziel: weniger Heizkosten und CO2-Ausstoß

Gebäude / Umfeld

19 Der Ostdeutsche Wohnungsmarkt – Die Zweite Leerstandswelle kommt

22 Wohnungsneubau in Europa – Deutschland weiterhin nur im Mittelfeld -Trotz steigender Fertigstellungszahlen bleibt erheblicher Nachholbedarf

25 Baulandreserven sind knapp, die Stadt will wachsen - was ist zu tun?

Führung / Kommunikation

26 Abschaltung der analogen TV-Übertragung im Kabel schafft Kapazitäten für Gigabit-Bandbreiten für 17,5 Mio. Kunden – Gesetze fehlen

27 Hotel, Gaststätten, Bars und Imbissbuden im Wohngebiet – Neun Urteile, wenn Anwohner sich gestört fühlen

29 EBZ feiert Richtfest für sein neues Schulungs- und Forschungszentrum

31 Grundstückseigentümer wollen neue Erbbaurechte ausgeben

33 BFW beruft einen Digitalisierungsbeirat: Bündelung von Know-How ist der Schlüssel für eine erfolgreiche Digitalisierung

34 Alle Fragen rund um das Fenster – ift-Rosenheim-Wissen im Online Chat

Soziales

36 Zwei Jahre „Wir zusammen“: Deutsche Wohnen setzt sich für Integration von Flüchtlingen ein

Personalien

38 Silke Denner, Philpp Lüke, Eric Gramtzki, Thomas Gronmayer - GdW zeichnet die besten Immobilien-Ökonomen 2016 aus

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser
Gerecht, sicher und bezahlbar wohnen... Wohnungsmiete, die große Unbekannte – per Video erklärt

Gerecht und sicher wohnen steht ganz oben auf der Wunschliste der Bundesbürger. Gerecht und sicher muss auch bezahlbar sein, gerade jetzt in der Zeit des wirtschaftlichen Umbruchs. Wie die Digitalisierung dabei helfen kann, lesen Sie im Wohnungswirtschaft-heute-Gespräch mit Aareon-Chef Dr. Manfred Alflen ab Seite 8.

Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de Gerd Warda; Foto WOWIheute

Gerecht und sicher wohnen kann bezahlbar sein, wenn mehr Mietwohnungen gebaut werden. Da muss sich noch mächtig etwas tun. Aus europäischer Sicht liegt Deutschland weit zurück im Mittelfeld: Je 1000 Einwohner wurden bei uns 2016 nur 3,2 Wohnungen fertiggestellt, 2017 werden es voraussichtlich 3,3 Wohnungen sein. Spitzenreiter sind Schweiz (6,4 und 6,4), Norwegen (6,1 und 6,3) und Finnland (5,9 und 5,8). Mehr ab Seite 22.

Gerecht und sicher wohnen ist bezahlbar, wenn Politik endlich auch das umsetzt, was vor Wahlen immer versprochen wird, auch jetzt wieder: Die Genehmigungsverfahren und die Vorschriften werden auf Sinnhaftigkeit regelmäßig überprüft.

Eine erste Aufgabe für das neue Bundes-Bauministerium wäre die Überarbeitung der Eichfristen für Wohnungswasserzähler (kalt und warm). Warum? In Deutschland müssen die Geräte nach sechs bzw. fünf Jahren ausgetauscht werden. In den USA und Kanada beträgt die Eichfrist 17, in Frankreich 18 und in Spanien sogar 23 Jahre. Experten haben errechnet, dass dieser extrem kurze Wechselturnus die deutschen Mieter jährlich über 500 Millionen Euro kostet. Lesen Sie mehr: 500 Mio. Euro mehr Wohnnebenkosten durch unnötig häufigen Wasser-Zählerwechsel. Ab Seite 4.

Gerecht und sicher wohnen – zum besseren Verständnis, wie sich die Wohnungsmiete zusammensetzt, was alles mit der Wohnungsmiete beglichen wird? Hier ein Video des GdW – KLICKEN Sie einfach auf das Bild.

September 2017. Eine neue Ausgabe von Wohnungswirtschaft-heute mit spannenden Lösungen. Klicken Sie mal rein!

Ihr Gerd Warda

Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft. Unser nächstes Heft 109 erscheint am 11. Oktober 2017

Führung / Kommunikation

500 Mio. Euro mehr Wohnnebenkosten durch unnötig häufigen Wasser-Zählerwechsel – Wohnungswirtschaft fordert: Eichfristen verlängern

Wohnungswasserzähler (kalt und warm) werden in Deutschland nach sechs bzw. fünf Jahren ausgetauscht, obwohl sie den Verbrauch in aller Regel noch zuverlässig messen. Private und öffentliche Haushalte könnten jährlich mehr als 500 Millionen Euro sparen, wenn die deutschen Eichfristen – vergleichbar denen in anderen Industrienationen – deutlich länger wären. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie des Hamburg Instituts. Sie wurde den großen wohnungswirtschaftlichen Verbänden (BFW - Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, DMB - Deutscher Mieterbund, GdW – Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Haus & Grund Deutschland, Dachverband Deutscher Immobilienverwalter) in Auftrag gegeben.

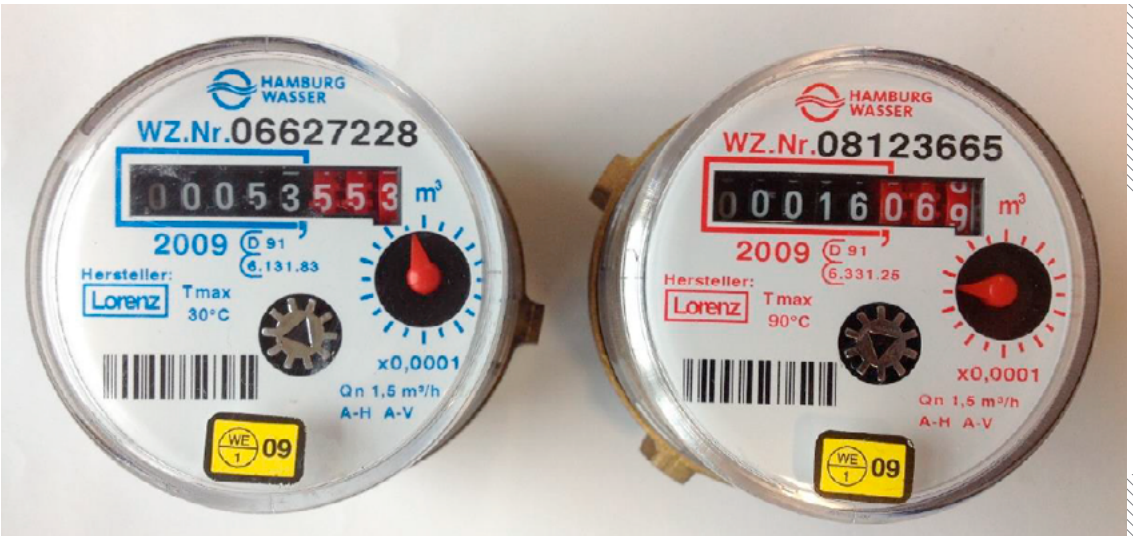


Abb.3. Wohnungswasserzähler kalt (blau) und warm (rot); Foto entnommen aus der Studie des Hamburg Instituts „Wasser sinnvoll zählen- und weniger zahlen“

Die eichrechtlichen Anforderungen sind in Deutschland extrem streng und müssen geändert werden, so das Fazit der Wissenschaftler. Das Mess- und Eichgesetz schreibt vor, dass Kaltwasserzähler nach sechs und Warmwasserzähler nach fünf Jahren getauscht werden müssen. In der Praxis werden Wohnungswasserzähler kalt und warm oft gemeinsam nach bereits fünf Jahren gewechselt. Durch ein Stichprobenverfahren kann die Eichfrist für bauartgleiche Typen bei Wohnungswasserzählern um drei Jahre verlängert werden. Dann werden die ausgebauten Zähler entsorgt. Das ist unverhältnismäßig, so die Studie des Hamburg Instituts: Die Gutachter haben ermittelt, dass die gängigen Wasserzähler in manchen Stichproben auch nach zwanzig Betriebsjahren Betrieb zu rund 95 Prozent noch sehr genaue Messergebnisse innerhalb der eichrechtlich zulässigen Fehlergrenzen erzielen. Die Kosten für den Zählerwechsel stehen somit in keinem Verhältnis zu den Ausgaben für eventuelle minimale Fehlmessungen.

Im internationalen Vergleich ist in Deutschland ein extrem hoher Wechselturnus Pflicht. In den USA und Kanada beträgt die Eichfrist 17, in Frankreich 18 und in Spanien rund 23 Jahre. Darüber hinaus, so die Gutachter, stehen die Kosten für die Zählerwechsel in keinem Verhältnis zu anderen Wohn-Nebenkosten: Ungenauigkeiten bei der Ablesung des Heizwärmeverbrauchs wirken sich für die Haushalte monetär deutlich stärker aus, da die Ausgaben für die Heizung in etwa 2,5 bis 5-mal höher liegen als die Wasserkosten. Heizkostenverteiler unterliegen jedoch keiner Eichpflicht.

Zur Studie als PDF hier per KLICK

Das Fazit der Wissenschaftler ist: Der Austausch der Wasserzähler sollte künftig in einem deutlich längeren Turnus durchgeführt werden. Dafür muss das Mess- und Eichrecht geändert werden. Die Gutachter empfehlen, die Fristen für Kalt- und Warmwasserzähler zu vereinheitlichen und auch technologiespezifisch zu differenzieren. So könnten die Eichfristen für Haus- und Wohnungswasserzähler (kalt und warm) als Flügelradzähler auf 15 Jahre und für die besonders langlebigen und exakten Haus- und Wohnungswasserzähler (kalt und warm) als Ultraschallzähler

auf 20 Jahre verlängert werden. Darüber hinaus könnten Stichprobenverfahren weiterhin die Fristen verlängern, künftig allerdings zweimal auf jeweils fünf Jahre. „Durch diese an anderen Industriestaaten orientierte Neuregelung könnten volkswirtschaftliche Gewinne sowie niedrigere Wohnnebenkosten in Höhe von jährlich insgesamt deutlich über 500 Millionen Euro erzielt werden“, so die Berechnung des Hamburg Instituts. Die Alternativ zur Verlängerung, nämlich den vollständigen Verzicht auf die Eichfristen, empfehlen sie nicht.

Katharina Burkardt

Brand ?
Einbruch
Naturgefahren
Leitungswasser-
schäden
Schimmelschäden

Mehr Sicherheit für
die Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft

SCHADEN
PRÄVENTION.DE
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Führung / Kommunikation

Bezahlbares Wohnen in Trier: Darlehen von mehr als 3,6 Millionen Euro und rund 960.000 Euro Tilgungszuschuss für WOGEBE

Mit einem ISB-Darlehen von mehr als 3,6 Millionen Euro und einem Tilgungszuschuss in Höhe von rund 960.000 Euro fördert das Land Rheinland-Pfalz über die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) den Neubau von 37 Wohneinheiten in Trier. Im Rahmen des Bauvorhabens in der Thyrsusstraße entstehen neben den geförderten Wohnungen drei Gewerbeeinheiten und ein Wohncafé. Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen überreichte gemeinsam mit Dr. Ulrich Link, Mitglied des Vorstandes der ISB, die Förderzusage an Herbert Schacherer, Geschäftsführender Vorstand der WOGEBE Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG, und Vorstand Peter Dietze.

In Trier-Nord, in der Thyrsusstraße 34-40, wird ab Herbst 2017 eine neue Wohnanlage mit einer Mischung aus geförderten und frei finanzierten Wohnungen entstehen, die voraussichtlich im März 2019 bezugsfertig sein wird. Die WOGEBE plant hier insgesamt 37 Wohnungen zwischen 50 und 105 m2. Alle einziehenden Haushalte werden Mitglied der WOGEBE. Durch die Einlage von Genossenschaftsanteilen, auf die keine Dividende ausgeschüttet wird, entsteht ein lebenslanges Wohnrecht und die Garantie einer dauerhaft preisgünstigen Miete.

In Trier-Nord, in der Thyrsusstraße 34-40, wird ab Herbst 2017 eine neue Wohnanlage mit einer Mischung aus geförderten und frei finanzierten Wohnungen entstehen, die voraussichtlich im März 2019 bezugsfertig sein wird. Die WOGEBE plant hier insgesamt 37 Wohnungen zwischen 50 und 105 m2. Alle einziehenden Haushalte werden Mitglied der WOGEBE. Durch die Einlage von Genossenschaftsanteilen, auf die keine Dividende ausgeschüttet wird, entsteht ein lebenslanges Wohnrecht und die Garantie einer dauerhaft preisgünstigen Miete. Die Genossenschaftsanteile bleiben Eigentum der Mitglieder. Bei einem Auszug werden sie wieder an diese ausgezahlt. Die Höhe der Genossenschaftsanteile liegt zwischen 50 €/m2 und 100 €/m2 bei geförderten Wohnungen sowie bei 300 €/m2 bei frei finanzierten Wohnungen. Durch die genossenschaftliche Wirtschaftsform ist sichergestellt, dass die Mieten bezahlbar bleiben und alle Überschüsse der Genossenschaft weiterhin für die Wohnraumbewirtschaftung zur Verfügung stehen. In der jährlichen Generalversammlung hat jedes Mitglied Stimmrecht und damit auch Einfluss auf die Entscheidungen der Genossenschaft. Entwurf: Lamberty-Architekten-GmbH

„Die Stadt Trier ist aufgrund ihrer Attraktivität und Lage in der Nähe zu Luxemburg seit Jahren vom Zuzug geprägt. Die Nachfrage nach Wohnraum ist angestiegen und wird weiter steigen. Deshalb freue ich mich sehr, dass hier dieses Projekt der WOGEBE Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG, gefördert mit der sozialen Wohnraumförderung des Landes, entstehen wird. Gemeinsam leisten wir damit einen wichtigen Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums“, so die Ministerin.

Oberbürgermeister Wolfram Leibe ergänzte: „Trier ist eine attraktive Stadt, eine Schwarmstadt. Die Menschen leben gerne hier. Daher freut es mich, dass wir dem Wunsch der Bürgerinnen und Bürger nach mehr bezahlbarem Wohnraum in guter Qualität mit diesem Projekt ein großes Stück näher kommen. Wir begrüßen die Unterstützung des Landes daher sehr."

Mit einem Spatenstich wurde symbolisch mit dem Bau begonnen. Die Fertigstellung ist für Mitte 2019 geplant. „Mit der Umsetzung des Bauvorhabens ‚Wohnen im Quartier' verbindet die WOGEBE das Anliegen, in Trier bedarfsorientierten bezahlbaren und barrierefreien Wohnraum für die untere und mittlere Einkommensgruppe zu schaffen mit dem Anliegen der Entwicklung des nördlichen Stadtviertels sowie der Förderung eines inklusiven Wohnangebots mit gemeinschaftlicher Ausrichtung im Viertel, das Menschen in allen Lebenslagen gerecht wird", so Schacherer. Durch die Förderung sei es möglich, die Sozialwohnungen in dieser Wohnanlage zu Nettokaltmieten von 6,00 Euro für Haushalte mit niedrigeren Einkommen und von 7,00 Euro für Haushalte mit mittleren Einkommen zu vermieten.

Link sagte: „Investoren erhalten mit dem nachrangigen Darlehen der ISB sehr günstige Konditionen und die mitfinanzierenden vorrangigen Hausbanken ein hohes Maß an Sicherheit. Die Tilgungszuschüsse setzen Impulse für Investitionen in den sozialen Wohnungsbau." Die Höhe der Tilgungszuschüsse für das Grunddarlehen richte sich nach den Fördermietenstufen und der Höhe des Einkommens der Mieterhaushalte.

Claudia Belz

Die Genossenschaftsanteile bleiben Eigentum der Mitglieder. Bei einem Auszug werden sie wieder an diese ausgezahlt. Die Höhe der Genossenschaftsanteile liegt zwischen 50 €/m2 und 100 €/m2 bei geförderten Wohnungen sowie bei 300 €/m2 bei frei finanzierten Wohnungen. Durch die genossenschaftliche Wirtschaftsform ist sichergestellt, dass die Mieten bezahlbar bleiben und alle Überschüsse der Genossenschaft weiterhin für die Wohnraumbewirtschaftung zur Verfügung stehen. In der jährlichen Generalversammlung hat jedes Mitglied Stimmrecht und damit auch Einfluss auf die Entscheidungen der Genossenschaft. Entwurf: Lamberty-Architekten-GmbH

wohnenplus Akademie

Im Dienste der Wohnungswirtschaft

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

Führung / Kommunikation

Drohnen, Hacker, Smart Home – Digitalisierung – wo steht eigentlich die Wohnungswirtschaft. Fragen an Aareon-Chef Dr. Manfred Alflen

Hat die Immobilienwirtschaft die Chancen der Digitalisierung erkannt? Schritt für Schritt werden althergebrachte Arbeitsabläufe durch die unendlichen digitalen Möglichkeiten verändert. Hier sind meist IT-begeisterte Quereinsteiger mit ihren Start-Ups die Treiber. Beispiel: Muss bei der Flachdach-Instandhaltungskontrolle noch der Experte mit Leiter aufs Dach? Oder kann es eine Drohne mit Digitalkamera, die die hochauflösenden Bilder zeitgleich in der Instandhaltungs-Software des Unternehmens abspeichert, eigentlich schon viel besser? Dies ist nur eine von vielen digitalen Lösungen und täglich werden es mehr. Wie weit sind wir? Wohnungswirtschaft-heute-Chefredakteur Gerd Warda im Gespräch mit Dr. Manfred Alflen, dem Vorstandsvorsitzenden der Aareon AG.

Dr. Manfred Alflen, dem Vorstandsvorsitzenden der Aareon AG. Foto: Aareon-Pressebild

Die Garage steht ja in der IT-Welt für den Ort, in dem geniale Ideen entstehen. In der Welt draußen geht es dann um Top oder Flop. Beim Aareon Kongress in Garmisch haben Sie uns alle mit in die Garage genommen. Zu sehen war: Wohnungsbegehung mittels Virtual-Reality-Brille, Verkehrssicherung per Drohne oder Nutzung von Building Information Modeling, kurz BIM, zum Beispiel die digitalen Verarbeitungsmöglichkeiten von Papierplänen. Was passiert nun weiter?

Dr. Manfred Alflen: Das, was wir in der Garage gezeigt haben, sind Dinge in einem frühen Stadium. Wichtig ist für uns die Frage, wie wir die erhobenen Daten für die Bewirtschaftung der Gebäude nutzen können. Im Rohbau ist das noch einfach, aber wie können wir das für den Bestand auch nutzbar machen? Da sind wir gerade in der Forschung.

Das Drohnen-Projekt ist ganz spannend…

Dr. Manfred Alflen: Es gibt erste Wohnungsunternehmen, die selbst Drohnen einsetzen. Wir arbeiten derzeit an einer Lösung, Drohnen in unsere Prozesse einzubetten. Der erste Schritt ist, die Daten so zu verknüpfen, dass die Geodaten dem Objekt zugeordnet werden können. Im nächsten Schritt stellt sich dann die Frage, was man aus der Analyse der Daten lernen kann. Kann die Drohne, wenn sie über das Dach fliegt, selbst schon sagen: „An den Schornstein müsste mal jemand ran?“ Der dritte Schritt ist dann die nahtlose Arbeitsanweisung: Wen muss ich damit beauftragen, welche Informationen kann ich den Handwerkern schon mitteilen?

Mit der Digitalisierung unserer Prozesse benötigen wir doch sicher schnellere Datenleitungen. Vielerorts merken wir doch deutlich, wenn die Kids nach der Schule zum Computer greifen, und wenn dann noch die Mieter dazukommen…. Müssen wir nicht überall Glasfaser haben?

Dr. Manfred Alflen: Für viele Anwendungen die wir einsetzen, würde sicherlich auch die herkömmliche Lösung ausreichen. Nur fahren wir hier ja letztendlich auf einer Autobahn mit vielen weiteren Nutzern. Und wenn diese dann auch mit hohen Datendurchsätzen unterwegs sind, wird es mit der Zeit sehr eng auf der Autobahn… Sobald ich anfange, große Datenmengen zu bewegen – wie zum Beispiel bei BIM – kann das zu einem Problem werden.

Dann wären wir ja schon bei der „Plattform Wohnen". Welche Inhalte planen Sie hier?

Dr. Manfred Alflen: Wir möchten über die Plattform Wohnen dem Mieter ein umfassendes digitales Angebot unterbreiten, bei dem – über die standardmäßig wohnungswirtschaftlichen Themen hinaus – auch Services angeboten werden, die zum Teil kostenpflichtig und zum Teil kostenlos sind. Ein Beispiel ist das Community-Management, das einen Austausch der Mieter untereinander ermöglicht. In Frankreich und Schweden haben wir das schon realisiert.

In Deutschland sind wir derzeit mit einigen Dienstleistern im Gespräch, deren Services über die Plattform angeboten werden sollen. Einige Wohnungsunternehmen fangen gerade an, damit zu experimentieren. Hier werden wir sehen, welche Serviceleistungen von den Mietern auf diesem Wege nachgefragt werden.

Das sind ja gute Ideen, die Sie schon in Frankreich und Schweden umgesetzt haben. Sind wir schon auf „Augenhöhe" mit anderen europäischen Wohnungsunternehmen?

Dr. Manfred Alflen: Leider noch nicht, andere Länder sind hier weitaus experimentierfreudiger.

Und wie ist dort das Verhältnis zur Datensicherheit?

Dr. Manfred Alflen: Auch auf diesem Gebiet ist man in anderen europäischen Ländern weiter: So werden beispielsweise Mieterportale bereits viel intensiver genutzt. Entsprechend steigen auch die Anforderungen an Datensicherheit. Hier stehen wir in der Pflicht, geplante Sicherheitsmaßnahmen nachzuweisen und die Ergebnisse im Bedarfsfall offenzulegen.

Daher führen wir unter anderem regelmäßig sogenannte Penetrationstests durch. Hierzu beauftragen wir Fachfirmen, die unser Rechenzentrum „beschießen", das heißt wir lassen uns sozusagen hacken, aber eben kontrolliert. Diese „gewollten" Angriffe werden dann zur steten Sicherheitsoptimierung unserer Systeme ausgewertet.

Vielen Dank für das Gespräch, Herr Dr. Alflen

Führung / Kommunikation

Starkregen und Elementarschadenbedingungen: Die Tücke der Vertragsauslegung – wo sind die Fußangeln, Herr Senk?

Aufgrund des in weiten Teilen der Republik unerfreulichen Sommerwetters sowie den damit einhergehenden Starkregenereignissen hat die Mitversicherung von Elementarschäden sowie deren Regulierung eine ungeahnte Konjunktur erfahren, wie auch aus einem Beschluss des OLG Hamm vom 26. April 2017 ersichtlich (OLG Hamm Az.: 20 U 23/17).

Wolf-Rüdiger Senk; Foto AVW Gruppe

Die Klägerin hatte bei der beklagten Versicherungsgesellschaft eine Wohngebäudeversicherung unter Einschluss des Elementarschadenrisikos auf Basis der „Besondern Bedingungen für die Versicherung weiterer Elementarschäden in der Wohngebäudeversicherung“, kurz BEW, abgeschlossen. Der mitversicherte Rückstau wurde dort wie folgt definiert: „Rückstau liegt vor, wenn Wasser durch Ausuferung von oberirdischen (stehenden oder fließenden) Gewässern oder durch Witterungsniederschläge bestimmungswidrig aus dem Rohrsystem des versicherten Gebäudes oder dessen zugehörigen Einrichtungen austritt“.

In dem streitigen Schadenfall war nach dem Vorbringen der Klägerin Wasser von der Dachterrasse in das Gebäude eingedrungen, da aufgrund der durch Starkregen überlasteten Kanalisation das Wasser nicht mehr durch das Ablaufrohr der Terrassenentwässerung abfließen konnte. Der Gebäudeversicherer lehnte eine Regulierung des Schadens mit der Begründung ab, es sei zu keinem (versicherten) Austritt von Wasser aus dem Rohrleitungssystem gekommen. Mit dieser Ablehnung ihres Schadens wollte sich die Versicherungsnehmerin jedoch nicht abfinden und erhob Klage vor dem Landgericht Bochum, welches sich in erster Instanz der Auffassung der Klägerin anschloss und den beklagten Versicherer zur Zahlung von 4.500,00 EUR verurteilte (LG Bochum, Urteil vom 23. Dezember 2016, Az.: 4 O 177/15).

Gegen diese Entscheidung legte der Versicherer Berufung bei dem OLG Hamm ein, welches sich seiner Interpretation der Versicherungsbedingungen anschloss. Der Senat argumentierte, ein Rückstau im Sinne des § 4 BEW 2008 habe nicht vorgelegen, da aufgrund der konstruktiven Ausführung der Terrassenentwässerung es gar nicht möglich gewesen sei, dass Wasser aus dem Ablaufrohr nach oben auf die Terrasse gedrückt werden konnte, da in diesem Fall das Wasser aus einem unterhalb der Terrassenoberfläche angeordneten und nach oben hin offenen Sammelkasten übergelaufen und an der Fassade des Gebäudes nach unten gelaufen wäre.

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

KUNSTWERK
CARLSHÜTTE

INTERNATIONAL ART EXHIBITION

10/06 – 08/10 2017

250 Künstler aus aller Welt • Länderfokus 2017 Dänischer Pavillon
Fokus-Künstler David Černý, CZ • Sonderprojekt Xu Bing, China
Di—So 11—19 Uhr • Vorwerksallee, 24782 Büdelsdorf • www.nordart.de

Das OLG folgerte, aufgrund einer Auslegung der Vertragsbedingungen anhand der verständigen Würdigung eines durchschnittlichen Versicherungsnehmers nach aufmerksamer Durchsicht sowie Berücksichtigung des erkennbaren Sinnzusammenhanges sei kein Rückstau im Sinne der Versicherungsbedingungen gegeben (vgl. OLG a.a.O., Rn. 13 m.w.N.). Unter Zugrundelegung dieser Kriterien habe zwar möglicherweise bei einer Überlastung der Kanalisation ein Rückstau im eigentlichen Wortsinne vorgelegen, nicht aber bei Anwendung der Bestimmung des § 4 BEW, da dieser neben dem eigentlichen Rückstau im Wortsinne auch den Austritt von Wasser aus dem Rohrleitungssystem voraussetze. Dazu konnte es aber unstreitig aufgrund der technischen Besonderheiten des Ableitungssystems gar nicht kommen, so dass der Schaden tatsächlich durch den mangelnden Eintritt des auf der Dachterrasse stehenden Regenwassers in die Entwässerung entstanden sei.

Da der Wortlaut der Klausel aber gerade auf einen bestimmungswidrigen Austritt und nicht auf die Unmöglichkeit des Abfließens abstellt sei dieser Schaden nicht von der Elementarschadendeckung erfasst (vgl. OLG a.a.O., Rn 17ff.).

Aus Sicht eines durchschnittlichen Versicherungsnehmers mag diese Auslegung der Versicherungsbedingungen arg spitzfindig erscheinen, ist aber im Ergebnis nicht zu beanstanden, da der Versicherer natürlich nicht jedweden Überschwemmungsschaden decken möchte. Umso wichtiger ist, hier ein ausgefeiltes Bedingungswerk zugrunde zu legen, welches zwar die Elementarschadenbedingungen in aller Regel nicht aushebeln kann aber dafür weitere Klauseln einschließen wird, welche die Folgen eines derartigen Vorfalles zumindest erheblich abmildern können. Zu denken ist hier etwa an die Vereinbarung des Einschlusses sogenannter weiterer Dekorationsschäden, welche zumindest die Schäden an Wand- und Fußbodendekoration aufgrund eines bestimmungswidrigen Wasserseintritts decken würde.

Wolf-Rüdiger Senk

AVW Unternehmensgruppe

PREMIUM-SPONSOREN: ista Dr. Adams Consulting JUNKERS BOSCH KERMI innogy Roto Das Dachfenster. GRUNDFOS

Führung / Kommunikation

Regen, Sonne, Wind! Wohngebäude vor dem Klima schützen – mit dem „Praxisratgeber Klimagerechtes Bauen“ von Difu und Städtetag

Um das Klima zu schützen gilt es, Gebäude effizient und sparsam zu bauen sowie Altbestände nach dem neusten Stand der Technik zu sanieren. Häufig wird nicht beachtet, dass der Klimawandel bereits real ist und die Bausubstanz veränderten Risiken aussetzt. Darum hat das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) unter der Schirmherrschaft des Deutschen Städtetags den „Praxisratgeber Klimagerechtes Bauen“ veröffentlicht.

Foto entnommen aus dem „Praxisratgeber klimagerechtes Bauen“. Foto: LucyKaef/ pixabay: S. 3

Wohngebäude, die der Lebensmittelpunkt ihrer Bewohner sind und einen hohen finanziellen Wert repräsentieren, sind besonders schutzbedürftig. Städte, Gemeinden und Landkreise sollten ihre Bürgerinnen und Bürger über neu entstehende Risiken informieren und Lösungswege aufzeigen. Der neue Ratgeber unterstützt Sie dabei.

Der Praxisratgeber beschreibt Probleme, die auf alle Hauseigentümer zukommen können. Gegen extreme Wetterphänomene zeigt er Präventionsmaßnahmen auf beschreibt anhand von Fotos, Grafiken und Karten, wie Schäden möglichst geringgehalten werden. Er soll Gedankenanstoß und Ideengeber sein. Eine detaillierte Beratung zu einzelnen Maßnahmen muss allerdings durch Fachleute erfolgen. Auch die Städte und Gemeinden sind in Sachen Klimaanpassung ein wichtiger Ansprechpartner.

Die Broschüre liefert Anregungen für die Standortanalyse sowie zu baulichen und technischen Maßnahmen gegen eindringendes Wasser, Hitze sowie Sturm- und Hagelschäden. Checklisten helfen bei der ersten Einschätzung zum Status der Klimaanpassung. Weiterhin zeigt der Praxisratgeber mögliche Synergien und Konflikte auf (Klimaschutz, Barrierefreiheit) und gibt Anregungen zu Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten.

Gilles Seifert

Zum „Praxisratgeber Klimagerechtes Bauen“ als PDF hier per KLICK

SCHLESWIG-HOLSTEIN

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

ENTDECKEN

SCHLESWIG-HOLSTEIN *ENTDECKEN,*
2 Ausgaben für 15 Euro

online unter:
www.schleswig-holstein.sh/entdecken

Tiefe Einblicke, überraschende Perspektiven, aufregende Entdeckungen.
Wer sich für Kultur im Norden interessiert liest Schleswig-Holstein!

☐ **Ja,** ich möchte die SCHLESWIG-HOLSTEIN zwei Ausgaben lang testen. Ich erhalte die aktuelle und die kommende Ausgabe für 15 Euro per Post zugestellt. Der ersten Ausgabe liegt die Rechnung bei. Die Testphase endet automatisch nach zwei Ausgaben. Wenn ich die Schleswig-Holstein danach zum Jahrespreis von 40 Euro (4 Ausgaben plus Themenheft inkl. Versand) weiter beziehen möchte, reicht eine kurze Mail an **abo@schleswig-holstein.sh**.

Besteller:

Name, Vorname

Straße / Nr.

PLZ / Ort

Telefon

E-Mail

Zahlungsart per Rechnung

Bestellformular per Post an:
Abo-Verwaltung Schleswig-Holstein
Löjaer Berg 22
23715 Bosau

oder per Mail an
abo@schleswig-holstein.sh

Viele Spannende Einblicke gibt es auch auf www.schleswig-holstein.sh.

Widerrufsrecht: Die Bestellung kann ich innerhalb von 14 Tagen ohne Begründung per Brief oder Mail kündigen.
Rechtzeitige Info per Fax 04527 / 99 99 72, abo@schleswig-holstein.sh, Abo-Verwaltung, Schleswig-Holstein, Löjaer Berg 22, 23715 Bosau, genügt.
Schleswig-Holstein wird von der Wohnungswirtschaft Heute Verlagsgesellschaft mbh Löjaer Berg 20, 23715 Bosau verlegt.
Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben.

Datum, Unterschrift

(bei Zusendung per Mail optional)

Fragen, Wünsche oder Anregungen? Wir freuen uns auf Ihre Nachricht: info@schleswig-holstein.sh

Energie / Umwelt

Wärme ohne Wende – Wärmeverbrauch steigt auch unabhängig von der Witterung – um 2,8 % bei Gas, 3,5% bei Fernwärme, 4,7% bei Öl

Dass die Energieeffizienz in deutschen Wohnimmobilien nicht wie gewünscht zunimmt, ist nicht neu. Auswertungen des Energiedienstleisters Techem zur Vorbereitung der alljährlichen Energiekennwerte-Studie des Unternehmens ergaben jetzt jedoch, dass sie potenziell sogar wieder abgenommen hat – zumindest im vergangenen Jahr. Konkret zeigten die Analysen, dass der sogenannte witterungsbereinigte Verbrauch für Raumheizwärme erstmals seit 2005 wieder deutlich angestiegen ist, insgesamt um über 3 Prozent. Beim witterungsbereinigten Verbrauch wurde der Einfluss kalten oder warmen Klimas herausgerechnet. Darum eignet er sich besonders gut, um die Entwicklung der energetischen Qualität einer Immobilie oder Wohnung und des Verhaltens ihrer Nutzer einzuschätzen. Für Erdgas liegt der Anstieg bei rund 2,8 Prozent, für Fernwärme bei etwa 3,5 Prozent und für Heizöl sogar bei annähernd 4,7 Prozent.

Techem CEO Frank Hyldmar. Foto: Techem

Auch hinsichtlich des tatsächlichen, nicht witterungsbereinigten Wärmeverbrauchs haben die Studienurheber von Techem festgestellt, dass dieser in den untersuchten Mehrfamilienhäusern zwischen 2015 und 2016 merklich angestiegen ist. Mit deutlichen Schwankungen liegt er, ebenso wie die CO2-Emission, aktuell auf einem ähnlichen Niveau, wie vor etwa zehn Jahren.

Politik gefordert

Für Techem CEO Frank Hyldmar sind die Ergebnisse ein deutliches Signal, die Wärmewende noch aktiver voranzubringen. „Wir brauchen gerade für den Gebäudebestand einen breiteren technischen Maßnahmen-Mix und müssen die Wärmeversorgung eines Gebäudes als System begreifen, bei dem neben der Fassadendämmung und der Wärmeerzeugung auch die Wärmeverteilung und das individuelle Heizverhalten eine wichtige Rolle spielen. Ich wünsche mir darum von der Politik, dass sie in der Praxis grundsätzlich vor allem solche Maßnahmen unterstützt, die für mehr Energieeffizienz sorgen ohne viel zu kosten und sich entsprechend auch bei niedrigen Energiepreisen noch in vertretbarer Zeit amortisieren“, so der Techem CEO. „Nur damit wird die Energiewende machbar und gleichzeitig für Haus- und Wohnungseigentümer und Mieter bezahlbar.“

Über Techem
Techem ist ein weltweit führender Anbieter für Energieabrechnungen und Energiemanagement in Immobilien. Das Unternehmen wurde 1952 gegründet, ist heute mit über 3.600 Mitarbeitern in mehr als 20 Ländern aktiv und hat 11 Millionen Wohnungen im Service. Weltweit ist Techem mit rund 150 Niederlassungen vertreten, allein in Deutschland flächendeckend an rund 60 Standorten. Techem bietet Effizienzsteigerung entlang der gesamten Wertschöpfungskette von Wärme und Wasser in Immobilien an. Die Produkte und Lösungen des Unternehmens vermeiden jedes Jahr rund 6,5 Millionen Tonnen CO2.

Erster Anstieg des witterungsbereinigten Verbrauchs seit zwölf Jahren

Im Jahr 2016 stieg der witterungsbereinigte Verbrauch im Vergleich zum Vorjahr erstmals seit über zehn Jahren wieder merklich an, was praktisch einem Rückgang der Energieeffizienz gleichkommt. Höhere witterungsbereinigte Erdgasverbräuche gab es zuletzt 2012, für höhere Heizöl- und Fernwärmeverbräuche muss man bis 2011 zurückblicken.

Zwar wurden die genauen Ursachen im Rahmen der Studie nicht untersucht, für die Techem Experten ist es jedoch unwahrscheinlich, dass sich der energetische Zustand der Gebäudehüllen oder Heizkessel in derart kurzer Zeit soweit verschlechtert hat, um als Ursache in Frage zu kommen. Nicht ausgeschlossen erscheint eine Veränderung des Nutzerverhaltens, zu dem merklich gesunkene Brennstoffpreise geführt haben könnten: Für Erdgas liegt der faktische Preisrückgang in den untersuchten Gebäuden seit 2014 bei 7,4 Prozent, für Fernwärme bei 10,7 Prozent und für Heizöl sogar bei annähernd 32,5 Prozent.

Robert Woggon

Als Marktführer in der Funkfernerfassung von Energieverbrauch in Wohnungen treibt Techem die Vernetzung und die digitalen Prozesse in Immobilien weiter voran. Techem ist Gründungsmitglied der „Allianz für einen klimaneutralen Wohngebäudebestand“ und der „Wirtschaftsinitiative Smart Living“. Weitere Informationen finden Sie unter www.techem.de

Energie / Umwelt

Rostock: WIRO-Tochter WIR Wärme setzt auf Heizen mit Gas und Solarunterstützung. Ziel: weniger Heizkosten und CO2-Ausstoß

„Solaranlagen sind die ideale Ergänzung für unsere Gasheizungen“, sagt Ingolf Wenzel, Geschäftsführer der WIRO-Tochter WIR Wärme in Rostocker Wohnanlagen GmbH. „Deshalb planen wir, auf rund 3.000 Quadratmeter Dachfläche neue Kollektoren zu installieren.“ Die Module sollen jedoch keinen Strom erzeugen. Sie liefern direkte Sonnenenergie für die Warmwasseraufbereitung und entlasten die Heizung besonders im Frühjahr und im Herbst. In der kalten Jahreszeit, wenn die Raumtemperatur sinkt, muss klassisch geheizt werden - jedoch deutlich weniger als ohne Solarunterstützung.

Wärme für die Warmwasseraufbereitung liefern die Solarkollektoren auf den Flachdächern und reduzieren so den Gasverbrauch. Foto: Jens Scholz.

Damit die moderne Technik funktioniert, entwickelte das Unternehmen allein für dieses Jahr drei Quartierslösungen für insgesamt 48 Häuser mit Gasetagenheizungen, die jetzt mit Solarthermie kombiniert werden. Über das Jahr gesehen will die WIRO-Tochter dort den Energieverbrauch halbieren, das spart mehr als 265.400 kWh, und bis zu 52 Prozent weniger CO2 in die Atmosphäre abgeben. Eine Bilanz, von der nicht nur das Klima, sondern vor allem die Wohnungsmieter profitieren. Weil weniger Brennstoff gebraucht wird, bleiben ihre Heizkosten stabil - ganz gegen den bundesweiten Trend. Entlastungen seien gefragt, fordert auch der Branchendachverband der deutschen Wohnungswirtschaft (GdW) und betont, dass die kalten Betriebskosten – dazu gehören Wasserversorgung, Müllabfuhr, Steuern und andere Dienstleistungen – seit dem Jahr 2000 bundesweit um 25 Prozent gestiegen sind. Größter Preistreiber dabei: die Energiekosten. Für Gas, Heizöl und Fernwärme zahlen Verbraucher heute über 76 Prozent mehr als noch vor 17 Jahren.

„Unser Ziel ist es, die Heizkosten für WIRO-Mieter zu stabilisieren“, sagt der Vorsitzende WIRO-Geschäftsführer Ralf Zimlich. „Das ist die Voraussetzung für bezahlbare Gesamtmieten.“ Seit Beginn dieses Jahres betreibt aus diesem Grund die WIR alle 280 zentralen Heizungsanlagen des kommunalen Wohnungsunternehmens, die ausschließlich Gas als Brennstoff nutzen. Die Unternehmenstochter handelt nicht nur gute und günstigere Konditionen mit Gaslieferanten aus, sondern soll auch in andere alternative Heiz-Systeme wie Blockheizkraftwerke und Erdwärmeanlagen investieren.

Dagmar Horning

Hintergrund

Das WIRO-Tochterunternehmen WIR Wärme in Rostocker Wohnanlagen GmbH wurde am 21. September 2016 gegründet – nachdem der WIRO-Aufsichtsrat, die Rostocker Bürgerschaft und das Ministerium für Inneres und Sport Mecklenburg-Vorpommern zugestimmt hatten. Mit etwa 270 eigenen Heizanlagen versorgt die WIRO seit jeher mehr als 3.250 Haushalte ihres Wohnungsbestands mit Wärme. In den kommenden Jahren sollen diese Heizanlagen sukzessive durch die neue Unternehmenstochter modernisiert und mit klimafreundlicher Technik ergänzt werden. Mittelfristig plant die WIR auch, die bestehenden Gasetagenheizungen umzubauen. Außerdem übernimmt die Gesellschaft die Energieversorgung der WIRO-Neubauprojekte. Der überwiegende Teil des WIRO-Bestandes wird unverändert über Fernwärme versorgt.

Baukonstruktionen / Bauelemente

Der Ostdeutsche Wohnungsmarkt – Die Zweite Leerstandswelle kommt

Die vorangegangenen Beiträge dieses dreiteiligen Abrisses zum ostdeutschen Wohnungsmarkt beschäftigten sich mit den demographischen Gegebenheiten, den kleinräumigen ostdeutschen Wanderungsmustern, den daraus abgeleiteten kommunalen Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen sowie deren Implikationen auf die Neubautätigkeit in Stadt und Land. Es konnte dargestellt werden, dass eine Fortschreibung der demographischen Entwicklung am aktuellen Rand die Gefahr einer deutlichen Überschätzung birgt. Gleichzeitig kann eine Spaltung des Wohnungsmarktes in einige wenige stark wachsende Großstädte und ihr unmittelbares Umland einerseits und eine weitgehend flächendeckend schrumpfende Peripherie andererseits beobachtet werden. Die Folge sind steigende Neubauzahlen in den Großstädten, jedoch paradoxerweise auch steigender Wohnungsneubau in der Peripherie. Während der Neubau in den Großstädten vor allem bedarfsinduziert ansteigt, liegen die Ursachen für die hohe Neubautätigkeit in den Landkreisen vor allem im Konkurrenzkampf der Kommunen um neue Einwohner, im Zuge dessen immer neue Einfamilienhausgebiete im Außenbereich ostdeutscher Dörfer und Städte ausgewiesen werden. Die Folge ist ein steigender Leerstand im Bestand.

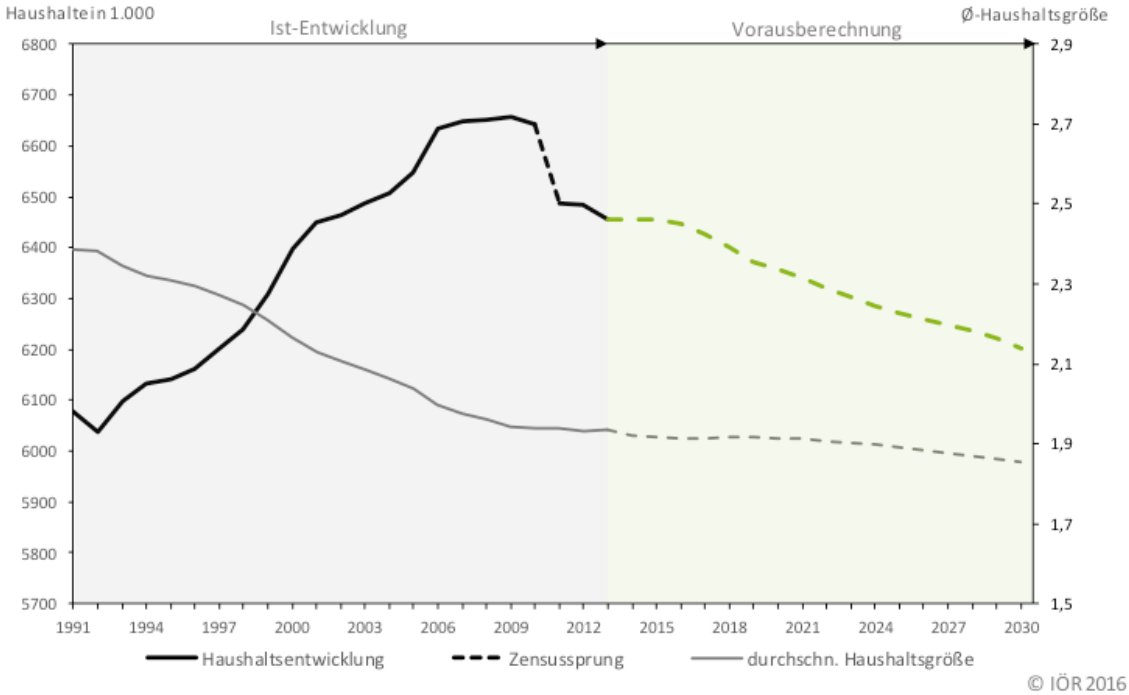


Abbildung 1: Entwicklung der Haushaltszahl sowie der durchschnittlichen Haushaltsgröße in den ostdeutschen Flächenländern und Vorausberechnung bis 2030, Quelle: STATISTISCHES BUNDESAMT (2015A), Berechnung und Darstellung des IÖR

Im Rahmen des Forschungsprojekts „Auswirkungen der demographischen Entwicklung auf den ostdeutschen Wohnungsmarkt“ wurde dieser Leerstandsanstieg quantifiziert. Dazu wurde auf Basis der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes in einem ersten Schritt die Haushaltszahl für alle ostdeutschen Bundesländer bis 2030 abgeschätzt. In Abbildung 1 ist die Entwicklung der Haushaltszahl sowie der durchschnittlichen Haushaltsgröße für die ostdeutschen Flächenländer (ohne Berlin) abgetragen. Deutlich erkennbar ist die Trendumkehr der Haushaltsentwicklung. Praktisch jahr-

zehntelang wuchs auch in Ostdeutschland die Zahl der Haushalte. In naher Zukunft dürfte aufgrund der abgeflachten Dynamik der Haushaltsverkleinerung sowie sinkender Bevölkerungszahlen die Haushaltszahl erstmals signifikant sinken (durchschnittlich -15.000 Haushalte pro Jahr). Dies hat direkte Auswirkungen auf den ostdeutschen Wohnungsmarkt.

Auf Basis dieser Haushaltszahlen wurde im Anschluss die bundeslandspezifische Neubautätigkeit abgeleitet. Die Zuwanderungsgewinne in den wachsenden Kreisen und kreisfreie Städte (Leipzig, Dresden, Umland Berlins, Thüringer Städteband, siehe hierzu auch Teil 1 dieses Beitrags) sorgen trotz insgesamt rückläufiger Haushaltszahlen in den ostdeutschen Flächenländern für einen Anstieg der Baufertigstellungen. Erst gegen Ende des Vorausberechnungszeitraums ist von einer rückläufigen Bautätigkeit auszugehen.

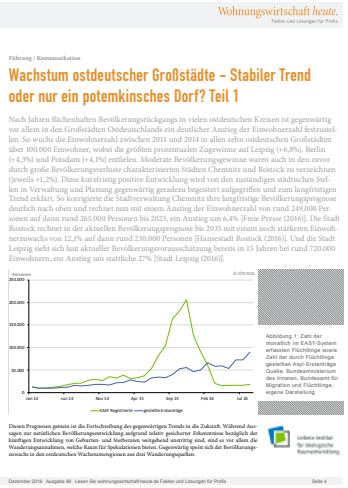
Neben diesen bedarfsinduzierten Baufertigstellungen in den Großstädten ist auch in der Peripherie stets in einem gewissen Maße Neubau zu beobachten. Diese Neubauzahlen sind nicht demographisch begründbar. Vielmehr handelt es sich hierbei um Ersatzneubauten nach Gebäudeabrissen, den Neubau von Ferien- und Freizeitwohnungen sowie qualitativ und regional induzierten Neubau infolge kleinräumiger teilmärktlicher Marktverlagerungen unterhalb der Kreisebene.

In der Summe aus einerseits quantitativ induziertem Wohnungsneubau in den wachsenden Großstädten sowie andererseits qualitativ begründetem Wohnungsneubau in der Peripherie - vorrangig im Ein- und Zweifamilienhaussegment - ist in den ostdeutschen Flächenländern bis 2030 mit einem durchschnittlichen jährlichen Wohnungsneubau von 24.000 Wohnungen zu rechnen (ohne Berlin).

Diesem Neubau stehen Wohnungsabrisse in Höhe von jährlich etwa 12.400 Wohnungen gegenüber. Hierbei ist bereits ein moderater, strukturbedingter Anstieg der Abrisstätigkeit angenommen worden. Höhere Abgangszahlen erscheinen vor dem Hintergrund fehlender Abrissanreize für private Immobilienbesitzer aktuell nicht realistisch. Zukünftig werden sich Leerstände in den Beständen räumlich sehr kleinteilig über alle Ortslagen, Baualtersklassen, Strukturtypen und Eigentümergruppen verteilen. Den ostdeutschen Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen - den Hauptträgern der Abrisslast in der Vergangenheit - fehlt nach Wegfall der Altschuldenhilfeverordnung 2013 ein wesentlicher Anreiz zur Konsolidierung ihrer Bestände. Einfamilienhausbesitzer scheuen häufig den hohen finanziellen Aufwand eines Abrisses, welcher nur im Falle eines Ersatzneubaus wirtschaftlich erscheint. Und institutionelle Besitzer größerer Mehrfamilienhausbestände können einen gewissen Leerstand problemlos innerhalb ihrer Portfolios abfedern. Der Wohnungsabgang wird demnach ohne staatliches Eingreifen auch in Zukunft vergleichsweise niedrig ausfallen.

In der Differenz aus jährlichem Wohnungszugang und Wohnungsabgang kann nun der Wohnungsbestand fortgeschrieben werden (durchschnittlichen +11.600 Wohnungen pro Jahr). Ein Abgleich desselben mit der Haushaltsentwicklung erlaubt die Vorausberechnung des Leerstandes. In Abbildung 2 wurden Haushalte (grau) und Wohnungsbestand (grün) indexiert ab dem Referenzjahr 1995 für die ostdeutschen Flächenländer abgetragen. Der Wohnungsleerstand (schwarz) im Sinne eines normativen Wohnungsüberschusses ist die Resultierende aus der Differenz beider Größen. Ein relatives Anwachsen des Wohnungsbestandes im Verhältnis zur Zahl der Haushalte erhöht den Leerstand, ein relativer Rückgang des Wohnungsbestandes zur Haushaltszahl führt zum Abschmelzen des Leerstands.

Abgetragen wurde die Veränderung der drei Größen zur Ausgangsbasis im Jahr der Gebäude- und Wohnungszählung 1995. Alle drei Variablen (Bestand, Haushalte, Leerstand) wurden in Abbildung 2 auf den theoretischen Startwert 0 gesetzt, um die Entwicklung der drei Größen im Zeitverlauf parallel in einer gemeinsamen Darstellung abbilden zu können. Zusätzlich zum 1995 ermittelten Leerstand (rund 500.000 Wohnungen) wuchs der normative Wohnungsüberschuss bis etwa zum Jahr 2000 nochmals um weitere 300.000 Wohnungen, bevor der Leerstand im Zuge des Stadtumbauprogramms bis 2010 wieder deutlich reduziert werden konnte. Hierbei konnte fast das Niveau des Jahres 1995 erreicht werden. Allerdings ist dieser Erfolg in erster Linie auf die damals noch steigenden Haushaltszahlen zurückzuführen. Der Stadtumbau konnte den Bestand lediglich stabilisieren, ihn jedoch nicht in nennenswertem Umfang reduzieren (siehe Verlauf der grünen Linie zwischen 2000 und 2010). Mit einsetzendem Rückgang der Zahl der Haushalte (durchschnittlich -15.000 Haushalte pro Jahr) bei gleichzeitiger Erweiterung des Wohnungsbestandes (durchschnittlich +11.600 Wohnungen pro Jahr) wächst in der Konsequenz auch der Leerstand erneut deutlich an (rund +27.000 Wohnungen pro Jahr zusätzlich leerstehend). Bis 2030 werden in den ostdeutschen Flächenländern bei Fortschreibung der aktuellen Entwicklung somit über 1 Mio. Wohnungen leer stehen. Eine mögliche Verschärfung der Polarisierung zwischen Stadt und Land unterhalb der Bundesländerebene wurde in dieser Größe in Ermangelung kleinräumiger Haushaltsprognosen auf Kreisebene noch nicht berücksichtigt. Der Leerstand fiele dann noch höher aus (für eine Näherung siehe Regionalisierung in [BANSE ET AL. (2017)]).


Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

Führung / Kommunikation

Wachstum ostdeutscher Großstädte – Stabiler Trend oder nur ein potemkinsches Dorf? Teil 1

Nach Jahren flächenhaften Bevölkerungsrückgangs in vielen ostdeutschen Kreisen ist gegenwärtig vor allem in den Großstädten Ostdeutschlands ein deutlicher Anstieg der Einwohnerzahl festzustellen. So wuchs die Einwohnerzahl zwischen 2011 und 2014 in allen zehn ostdeutschen Großstädten über 100.000 Einwohner, wobei die größten prozentualen Zugewinne auf Leipzig (+6,8%), Berlin (+4,3%) und Potsdam (+4,1%) entfielen. Moderate Bevölkerungsgewinne waren auch in den zuvor durch große Bevölkerungsverluste charakterisierten Städten Chemnitz und Rostock zu verzeichnen (jeweils +1,2%). Diese kurzfristige positive Entwicklung wird von den zuständigen städtischen Stellen in Verwaltung und Planung gegenwärtig geradezu begeistert aufgegriffen und zum langfristigen Trend erklärt. So korrigierte die Stadtverwaltung Chemnitz ihre langfristige Bevölkerungsprognose deutlich nach oben und rechnet nun mit einem Anstieg der Einwohnerzahl von rund 249.000 Personen auf dann rund 265.000 Personen bis 2025, ein Anstieg um 6,4% [Freie Presse (2016)]. Die Stadt Rostock rechnet in der aktuellen Bevölkerungsprognose bis 2035 mit einem noch stärkeren Einwohnerzuwachs von 12,1% auf dann rund 230.000 Personen [Hansestadt Rostock (2016)]. Und die Stadt Leipzig sieht sich laut aktueller Bevölkerungsvorausschätzung bereits in 15 Jahren bei rund 720.000 Einwohnern, ein Anstieg um stattliche 27% [Stadt Leipzig (2016)].

Abbildung 1: Zahl der monatlich im EASY-System erfassten Flüchtlinge sowie Zahl der durch Flüchtlinge gestellten Asyl-Erstanträge
Quelle: Bundesministerium des Innern, Bundesamt für Migration und Flüchtlinge, eigene Darstellung

Diesen Prognosen gemein ist die Fortschreibung des gegenwärtigen Trends in die Zukunft. Während Aussagen zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung aufgrund relativ gesicherter Erkenntnisse bezüglich der künftigen Entwicklung von Geburten- und Sterberaten weitgehend unstrittig sind, sind es vor allem die Wanderungsannahmen, welche Raum für Spekulationen bieten. Vorgeworfen wird sich der Bevölkerungszuwachs in den ostdeutschen Wachstumsregionen aus drei Wanderungsquellen:

December 2016 Ausgabe 99 Lesen Sie wohnungswirtschaft-heute.de Fakten und Lösungen für Profis Seite 4

Teil 1 der Serie finden Sie hier per KLCK als PdF Wachstum ostdeutscher Großstädte - Stabiler Trend oder nur ein potemkinsches Dorf? Teil 1

Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

Führung / Kommunikation

Wohnungsneubau in ostdeutschen Schrumpfungsregionen – Der Leerstand von morgen –

Nachdem in einem ersten Beitrag zur ostdeutschen Wohnungsmarktentwicklung auf die Gefahr einer Überschätzung der aktuell positiven Einwohnerentwicklung in den ostdeutschen Großstädten hingewiesen wurde und Gründe gefunden werden konnten, die einer Fortschreibung dieses Trends in die Zukunft widersprechen, sollen nun die Auswirkungen dieser - möglicherweise zu positiven - Bevölkerungsvorausberechnungen auf den Wohnungsmarkt diskutiert werden.

Im Jahr 2011 wurden im gesamten Osten der Bundesrepublik lediglich 25.500 Wohnungen fertiggestellt. Diese Zahl ist innerhalb der letzten Jahre deutlich gestiegen, auf mannnahe 39.000 Wohnungen im Jahr 2015, ein Zuwachs von 52 %. Ein Großteil dieses Zuwachses vollzieht sich naturgemäß in den ostdeutschen Großstädten. So stieg in Leipzig im gleichen Zeitraum die Zahl der Baufertigstellungen von rund 900 Wohnungen p. a. auf gut 1.800 Wohnungen p. a. (+ 100 %). Auch in Potsdam verdoppelte sich die Zahl der jährlichen Baufertigstellungen von rund 430 Wohnungen auf über 1.200 Wohnungen (+ 97 %). Und in Halle wurde die Zahl jährlich neu errichteter Wohnungen sogar verdreifacht (von 120 Wohnungen im Jahr 2011 auf 370 Wohnungen im Jahr 2015). Auch in Chemnitz (+ 78 %), Jena (+ 59 %) und Rostock (+ 52 %) stieg die Zahl der jährlichen Baufertigstellungen zuletzt deutlich an.

Diese Anstiege der Neubautätigkeit in den Großstädten sind in erster Linie Folge von Binnen- und Außenwanderungsgewinnen und einer dadurch positiven Bevölkerungsentwicklung (siehe Teil 1). Beachtenswert ist jedoch der wohnliche ungebrochen starke Wohnungsneubau in den ostdeutschen Schrumpfungsregionen. Befördert durch die Notwendigkeiten der Unterbringung von Asylsuchenden und getragen von gegenwärtig günstigen Zinsniveaus steigt der Wohnungsbau auch in Regionen mit deutlich spürbaren Bevölkerungs- und Haushaltsverlusten. Erhöhte Baufertigstellungszahlen in den Großstädten gehen somit nicht notwendigerweise einher mit rückläufigen Neubauzahlen in der Peripherie. Die Situation am ostdeutschen Wohnungsmarkt ist statdessen durch die eigentümliche Situation gekennzeichnet, dass trotz insgesamt sinkender Einwohnerzahlen und steigenden Leerstands die Wohnungsneubautätigkeit auch in Schrumpfungsregionen zunimmt.

Die Gründe hierfür sind die steigenden Wohnungsneubauzahlen auch jenseits der Versorgungsansprüche auf Grund wachsender Einwohnerzahlen durchaus glaubhaft begründbar. Die Wohnungswirtschaft folgt lediglich den spezifischen, legitimen Wünschen der Wohnungsnachfrager. So lassen sich drei übergeordnete Dimensionen der Wohnungsnachfrage unterscheiden, welche unzählich für die starke Reaktion des Marktes und den damit verbundenen Wohnungsneubau in Schrumpfungsregionen sind.

Örtliche Dimension (kleinräumige Lage der Wohnungsobjektes) - Wo?
Art der bisherigen Wohnungsbestands (Alter, Ausstattung, Größe, Zuschnitt etc.) - Was?
Individuelle Wohnwünsche und Nutzerpräferenzen - Wer?

Wichtigster Treiber des Neubaus in Schrumpfungsregionen ist die aktuell stark divergente Bevölkerungsentwicklung innerhalb Ostdeutschlands, welche auch im Zeitverlauf hohen Schwankungen ausgesetzt ist (siehe Abbildung 1). Diese Entwicklung verläuft aktuell so kleinteilig, dass eine genaue Klassifikation nach wachsenden und schrumpfenden Räumen schwer fällt. Auch innerhalb von Schrumpfungsregionen lassen sich häufig kleinste Wachstumsinseln identifizieren, in denen die Einwohnerzahl steigt. Und auch in wachsenden Räumen gibt es Bereiche mit deutlichem Einwohnerrückgang. Aus diesem Grund ist eine klare Kategorisierung einer Region als Wachstums- bzw. Schrumpfungsraum nur eingeschränkt möglich. Auch auf Stadtteilebene setzt sich die Divergenz der Einwohnerentwicklung fort. Bereits heute kann in vielen Städten die Beobachtung getroffen werden, dass innerstädtische Altbauquartiere einen deutlichen Nachfragezuwachs erfahren, während in Großwohnsiedlungen in unmittelbarer Nachbarschaft die Leerstände steigen (siehe beispielsweise [DIE ZEIT 2015] zur Situation in Rostock).

April 2017 Ausgabe 103 Lesen Sie wohnungswirtschaft-heute.de Fakten und Lösungen für Profis Seite 25

Teil 2 der Serie finden Sie hier per KLCK als PDF Wohnungsneubau in ostdeutschen Schrumpfungsregionen- Der Leerstand von morgen

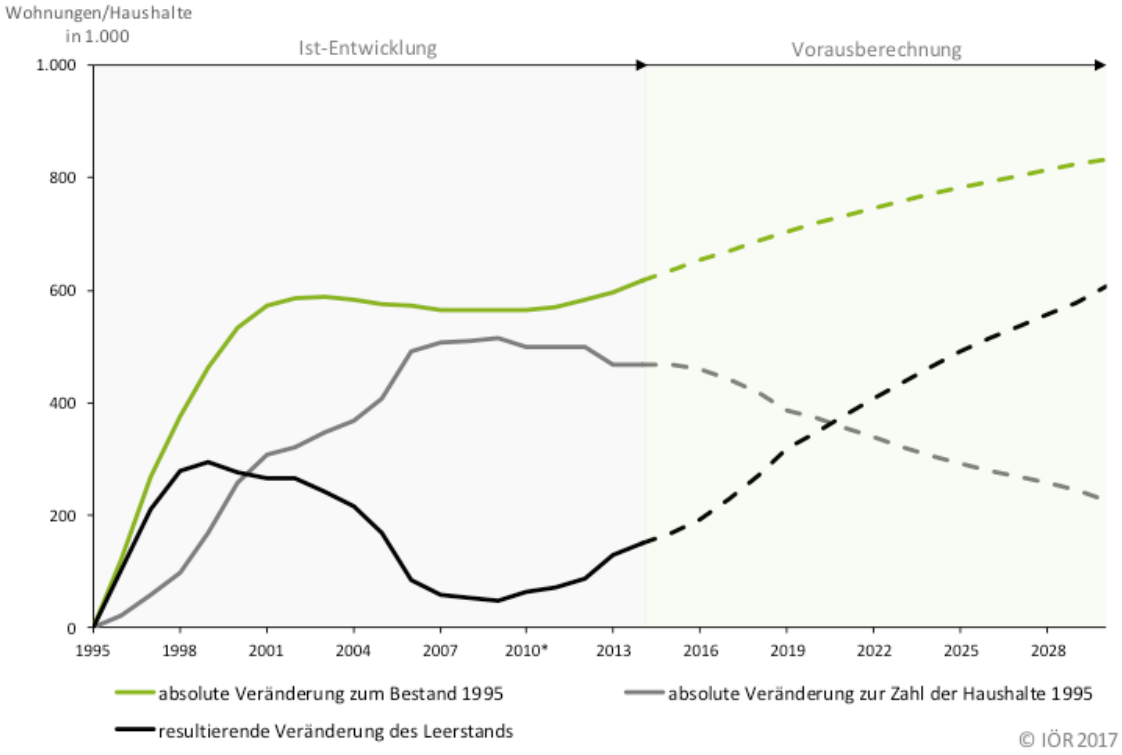


Abbildung 2: Entwicklung des Wohnungsleerstands in den ostdeutschen Flächenländern gegenüber 1995 und Vorausberechnung bis 2030
Quelle: [STATISTISCHES BUNDESAMT (2015B/2016)], eigene Berechnung und Darstellung des IÖR,
* Zensussprünge in den Datenreihen von 2010 auf 2011 entfernt

Bereits heute können die ersten Anzeichen dieser 2. ostdeutschen Leerstandswelle beobachtet werden, vgl. [SZ (2017)]. Der Anstieg des Leerstands ist ähnlich der 1. Leerstandswelle auch die Folge erweiterter Bestände. Während in früheren Dekaden die Haushaltsentwicklung einen Teil dieses Bestandswachstums auffangen konnte, wirken nun beide Effekte negativ auf die Leerstandsentwicklung. Die Abrissanstrengungen vergangener Jahre müssten demnach nochmals deutlich gesteigert werden, wenn man den Wohnungsmarkt auch in den kommenden Jahrzehnten stabilisieren möchte.

Gerade in schrumpfenden Kommunen muss jeder Neubau zwangsweise zu neuem Leerstand führen. Der im Zuge der aktuell beschlossenen Städtebaurechtsnovelle zusätzlich eingeführte §13b BauGB erlaubt im Außenbereich die Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren [BUNDESGESETZBLATT (2017)]. Dadurch dürfte sich die Neubautätigkeit in diesen Lagen nochmals erhöhen. Die Folge unter Schrumpfungsbedingungen ist die Verödung des Innenbereichs vieler kleinerer Städte und Gemeinden, der Zerfall der Siedlungskörper und schlussendlich der weitere Verlust stadtbildprägender Bausubstanz in den Altbaubeständen der Ortskerne. Die Politik ist aufgefordert, hier zu handeln, um den ostdeutschen Wohnungsmarkt nachhaltig zu stabilisieren und den Leerstand effektiv zu reduzieren.

Daniel Kretzschmar

Wissenschaftlicher Mitarbeiter Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR)
Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR)
Weberplatz 1
01217 Dresden

BANSE, J., DEILMANN, C., FRITZSCHE, C., HÖRNIG, V., KLUGE, J., KRETZSCHMAR, D., MARQUARDT, G., MOTZEK, T., RAGNITZ, J., THUM, M., UND L. VANDREI (2017): Auswirkungen der demographischen Entwicklung auf den ostdeutschen Wohnungsmarkt. ifo Dresden Studien 78.
BUNDESGESETZBLATT (2017): Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des Zusammenlebens in der Stadt.
SÄCHSISCHE ZEITUNG (2017): „Wir brauchen Neubau und Abriss“ vom 21.06.2017.
STATISTISCHES BUNDESAMT (2015A): Bevölkerungsentwicklung in den Bundesländern bis 2060 - Ergebnisse der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden.
STATISTISCHES BUNDESAMT (2015B): Gebäude und Wohnungen. Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden. Bauabgang von Wohnungen und Wohngebäuden. Lange Reihen ab 1969-2014. Wiesbaden.
STATISTISCHES BUNDESAMT (2016): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit – Haushalte und Familien. Ergebnisse des Mikrozensus – Fachserie 1, Reihe 3. Wiesbaden.

Energie / Umwelt

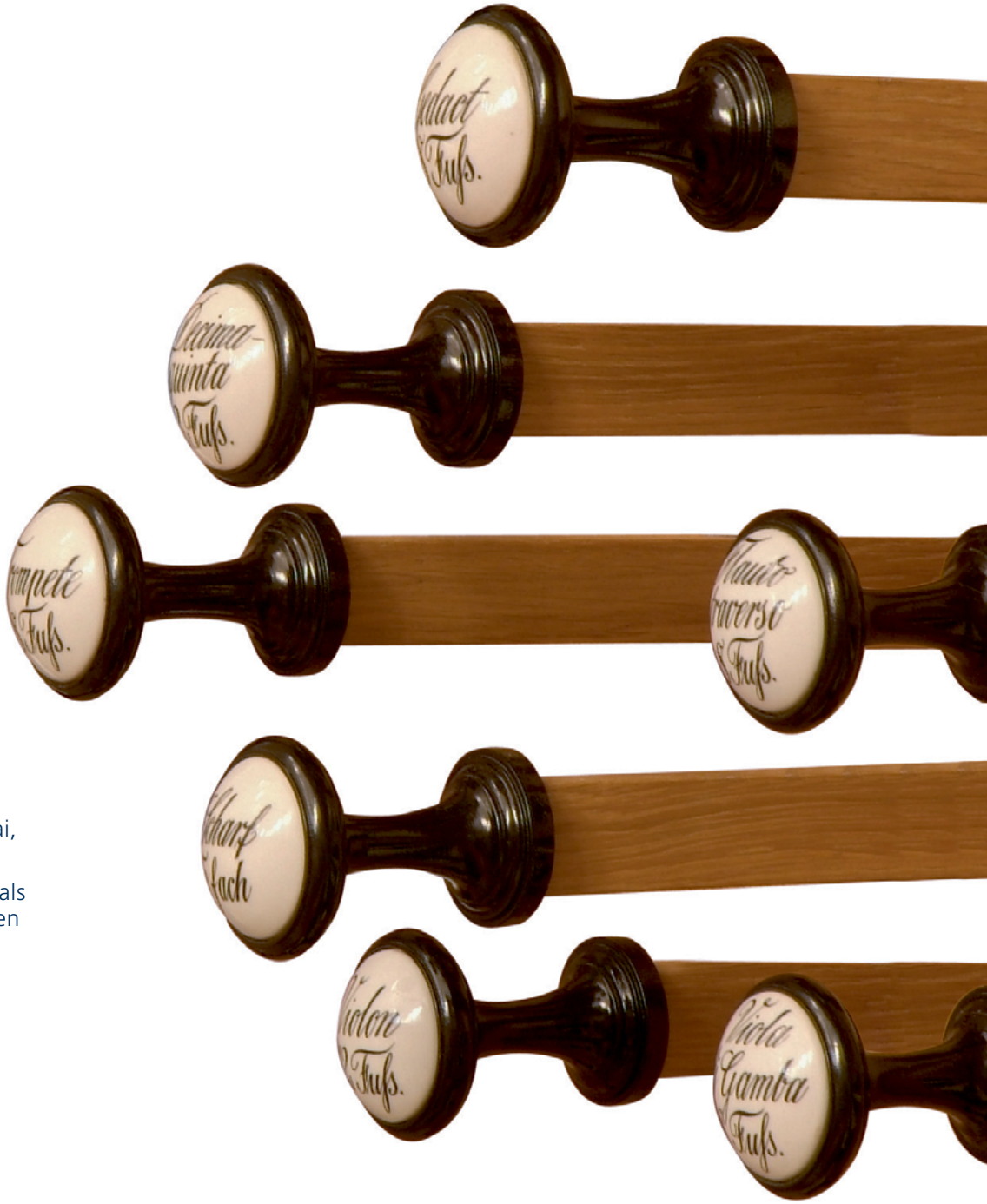
Wohnungsneubau in Europa – Deutschland weiterhin nur im Mittelfeld -Trotz steigender Fertigstellungszahlen bleibt erheblicher Nachholbedarf

Nach Jahren rückläufiger und (zu) stark eingebrochener Bautätigkeit befindet sich der Wohnungsneubau in Deutschland seit 2010 wieder im Aufwind. Im vergangenen Jahr wurden 278.000 Wohnungen neu errichtet, ein Anstieg von 12 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Wie LBS Research mitteilt, sei der Wohnungsbau damit quantitativ auf dem richtigen Weg, um perspektivisch die Wohnungsmarktsituation zu entspannen. Allerdings sei er noch weit entfernt vom tatsächlichen Neubaubedarf, der auf 350.000 bis 400.000 Wohnungen pro Jahr geschätzt wird. Dass Deutschland bei der Bautätigkeit noch „Luft nach oben“ habe, verdeutliche auch der Blick über die Grenzen.

Bauen in Oslo (Norwegen).
Foto: Gerd Warda

Wie LBS Research auf der Grundlage aktueller statistischer Daten und Infor-mationen von Euroconstruct (ein europäisches Forschungs- und Beratungsnetzwerk) mitteilt, liegt Deutschland mit einer Fertigstellungsquote von 3,2 Wohnungen pro 1.000 Einwohner nunmehr im europäischen Mittelfeld der 19 Euroconstruct-Länder. Viele Jahre bildete die Bundesrepublik mit einer Quote von unter 2 das Schlusslicht in Europa. Der Blick über die Grenzen zeigt, dass in vielen europäischen Ländern – bezogen auf die Bevölkerungszahl – immer noch deutlich mehr gebaut wird als in der wirtschaftsstärksten Volkswirtschaft Europas. So lag 2016 die Wohnungsbauintensität in Polen und Belgien fast um ein Drittel, in Frankreich und Schweden um fast zwei Drittel und in der Schweiz und Norwegen um das Doppelte höher als hierzulande. Drei

KULTURGUT



Orgelregister
Kirche St. Nikolai,
Stralsund

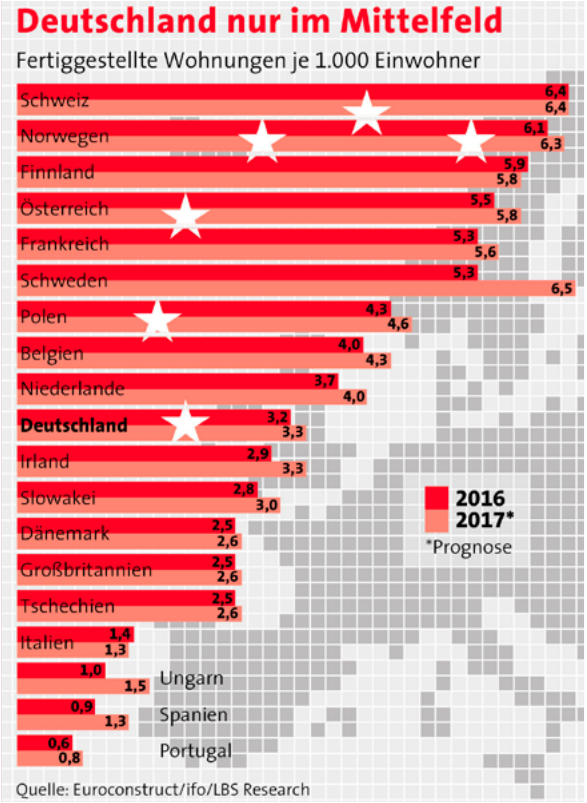
Eines von mehr als
3600 geförderten
Denkmalen.

DEUTSCHE STIFTUNG
DENKMALSCHUTZ

25
JAHRE

Wir bauen auf Kultur.
Spendenkonto 305 555 500 · BLZ 380 400 07 · www.denkmalschutz.de

Design/Konzeption: www.gute-botschafter.de · Foto: ML Preis



Der Wohnungsneubau in Deutschland befindet sich seit 2010 im Aufwind. Mit einer Fertigstellungsquote von 3,2 Wohnungen pro 1.000 Einwohner im Jahr 2016 liegt Deutschland mittlerweile im europäischen Mittelfeld der 19 Euroconstruct-Länder.

Wohnungen pro 1.000 Einwohner und mehr seien eher als „normal" einzustufen, wie z. B. auch in den Niederlanden, das Deutschland mit einer Quote von 3,7 weiterhin übertrifft, so die Experten der LBS.

Leicht unter der „Norm" mit einer Wohnungsbauintensität zwischen 2,9 und 2,5 liegen Irland, die Slowakei, Dänemark und Großbritannien. Dies reiche dort jedoch aus, um den Ersatzbedarf zu decken und den Wohnungsbestand nicht allzu sehr altern zu lassen. Deutlich weniger als 2 Wohnungen pro 1.000 Einwohner wurden in den von der Finanz- und Staatsschuldenkrise besonders betroffenen Ländern Italien und Spanien fertiggestellt. Das Schlusslicht bildete 2016 Portugal mit einer Quote von 0,6.

Traditionell wagen die Forscher zugleich einen Blick in die Zukunft. Nach dieser Prognose dürften 2017 die Neubauzahlen (einschließlich genehmigungspflichtige Um- und Ausbauten und neu errichtete Wohnungen in Nichtwohngebäuden) hierzulande weiter ansteigen, und zwar um 13 Prozent auf 315.000 neu gebaute Wohnungen. Nach der Prognose der Bauexperten des ifo-Instituts (es vertritt Deutschland bei „Euroconstruct") würde die Quote damit leicht auf 3,3 fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Einwohner steigen. Am europäischen Ranking würde dies allerdings zunächst nichts ändern: Deutschland würde auch weiterhin nur eine Position im Mittelfeld einnehmen, da sich nach der Prognose die meisten Länder im oberen Feld bezüglich ihrer Bauintensität ebenfalls verbessern. Besonders hohe Fertigstellungsquoten mit Werten über 6 sagen die Euroconstruct-Experten für die Länder Schweden, Schweiz und Norwegen voraus.

Besonders kräftig fällt dabei der Anstieg der Wohnungsfertigstellungen für Schweden aus, das aus einer Position im Mittelfeld (mit einer Quote von nur 2,8 Wohnungen pro 1.000 Einwohner im Jahr 2013), bereits 2016 ins obere Drittel vorrückte (mit einer Quote von 5,3) und sich 2017 mit einer Bauintensität von 6,5 an die Spitze des Rankings katapultieren soll. In Schweden, so die Erklärung der Immobilienexperten, hätten niedrige Zinsen, eine hohe Wohnraumnachfrage – auch aufgrund einer steigenden Zuwanderung – sowie steigende Einkommen zu einer spürbaren Belebung der Bautätigkeit geführt. Hinzu käme die Umsetzung wichtiger Reformen. So seien beispielsweise die Genehmigungsverfahren beschleunigt, regionale Auflagen zurückgestutzt und der Mietwohnungsmarkt schrittweise dereguliert worden, so dass sich die Anreize für den Wohnungsbau deutlich verbesserten.

In Deutschland gibt es bezüglich der Nachfragesituation und der Rahmenbedingungen zwar eine ähnliche Ausgangslage. Allerdings bestehen nach Einschätzung der LBS-Experten hierzulande immer noch zu viele Hemmnisse, die den Wohnungsneubau bremsen. Dazu gehören hohe Baukosten aufgrund vie¬ler Vorschriften und Auflagen, eine zurückhaltende Baulandausweisung und eine in der Bevölkerung fehlende Akzeptanz für die Entwicklung neuer großer Wohngebiete. Für private Erwerber komme hinzu, dass sie sich aufgrund gestiegener Preise in Ballungsräumen häufig kein Wohneigentum mehr leisten können. Gleichzeitig habe sich der Staat aus der Wohneigentumsförderung zurückgezogen und Belastungen, etwa bei der Grunderwerbsteuer, erhöht.

Dr. Ivonn Kappel

Baukonstruktionen / Bauelemente

Baulandreserven sind knapp, die Stadt will wachsen – was ist zu tun?

Die Stadt Linz zeigt Lösungen, die möglich sind „Linz verändert“, lautet der omnipräsente Stadtslogan. Dazu zählen auch die großen Wohnbauprojekte und die damit verbundene Stadtplanung, die Linz in den kommenden Jahren ertüchtigen sollen. Das Problem: Die Baulandreserven sind knapp. Und so muss man ausweichen – in die Historie, in die Höhe und in den Süden. Rund 50 Prozent der Linzer Stadtfläche sind heute Grünland beziehungsweise Schutzgebiet“, erklärt Gunter Amesberger, Direktor für Planung, Technik und Umwelt im Magistrat Linz. „Entsprechend spärlich sind die Baulandreserven. Vor allem in der Innenstadt und nördlich der Donau sind die Grundstücksressourcen sehr eng. Daher werden wir in diesen Bereichen künftig vor allem auch auf Hochhäuser und Nachverdichtung setzen.“

Bruckner-Tower Linz

Bruckner-Tower Linz

„Linz verändert“, lautet der omni- präsente Stadtslogan. Dazu zählen auch die großen Wohnbauprojekte und die damit verbundene Stadtplanung, die Linz in den kommenden Jahren ertüchtigen sollen. Das Problem: Die Baulandreserven sind knapp. Und so muss man aus- weichen – in die Historie, in die Höhe und in den Süden. Rund 50 Prozent der Linzer Stadtfläche sind heute Grünland beziehungsweise Schutzgebiet“,

erklärt Gunter Amesberger, Direktor für Planung, Technik und Umwelt im Magistrat Linz. „Entsprechend spärlich sind die Baulandreserven. Vor allem in der Innenstadt und nördlich der Donau sind die Grundstücksressourcen sehr eng. Daher werden wir in diesen Bereichen künftig vor allem auch auf Hochhäuser und Nachverdichtung setzen.“

Pläne für die Stadt der Ermöglichung - hier per KLICK zum Artikel über den link

http://www.wohnungswirtschaft-heute.de/index.php/archiv/wohnenplus-ausgaben/item/4211-pläne-für-die-stadt-der-ermöglichung.html

Führung / Kommunikation

Abschaltung der analogen TV-Übertragung im Kabel schafft Kapazitäten für Gigabit-Bandbreiten für 17,5 Mio. Kunden – Gesetze fehlen

Die Nutzung digitaler Angebote im Kabelfernsehen ist erneut deutlich gestiegen: Nach dem jetzt veröffentlichten Digitalisierungsbericht der Landesmedienanstalten liegt die digitale TV-Nutzung im Kabel bei 88,6 Prozent, das sind 6,5 Prozentpunkte mehr als 2016. ANGA-Präsident Thomas Braun kommentiert das positive Ergebnis: „Mit der weiter gestiegenen digitalen TV-Nutzung und der bereits erfolgten Umstellung in drei Bundesländern wird der Ausstieg aus der analogen TV-Übertragung ab Ende 2018 nun greifbar."

Um Rechtssicherheit für Netzbetreiber und Kunden zu schaffen, fordert die ANGA eine gesetzliche Regelung zur Flankierung der analogen TV-Abschaltung bis spätestens Ende 2019. In einigen wenigen Bundesländern bestehen bereits gesetzliche Regelungen, die ein Ende der analogen Rundfunkübertragung im Kabel zum Jahresende 2018 vorschreiben.

Die Abschaltung der analogen TV-Übertragung schafft Kapazitäten für noch schnelleres Internet mit Gigabit-Bandbreiten. Außerdem können die Unternehmen ihren 17,5 Mio. Kunden eine noch größere Vielfalt an TV-Inhalten in HD und UHD für die lineare und nichtlineare Nutzung anbieten.

Bestandteil einer erfolgreichen Umstellung ist die Information von Kunden und Partnern über alle Änderungen. Die ANGA setzt sich für eine einheitliche Kommunikation und eine Kooperation mit der Wohnungswirtschaft ein, um einen möglichst reibungslosen Umstieg für die noch verbleibenden Nutzer des analogen Fernsehens sicherzustellen.

Jenny Friedsam

Digitalisierungsbericht 2017
hier als PDF per KLICK

Führung / Kommunikation

Hotel, Gaststätten, Bars und Imbissbuden im Wohngebiet – Neun Urteile, wenn Anwohner sich gestört fühlen

Wenn man in der Nähe von Gaststätten, Bars und Imbissbuden wohnt. Mit Kneipen, Bars und Restaurants ist es so eine Sache: Viele Menschen besuchen sie in ihrer Freizeit gerne, um sich mit Freunden zu treffen, zu feiern oder selbst nicht kochen zu müssen. Hat man sie allerdings in seiner unmittelbaren Nachbarschaft, vielleicht sogar im selben Haus, dann fühlt man sich schnell von Gerüchen und Geräuschen gestört.

Der Infodienst Recht und Steuern der LBS bietet in seiner Extra-Ausgabe neun Urteile deutscher Gerichte, die sich mit dieser Problematik befassen. Da geht es unter anderem um eine bisher saisonal betriebene Wirtschaft, die plötzlich ganzjährig betrieben werden soll – und um die Frage, wie viele Betten ein neu eröffnetes Hotel haben darf, um noch als „klein“ und damit den Nachbarn zumutbar zu gelten.

Ein Gastronom war noch nicht im Besitz der nötigen behördlichen Genehmigungen, eröffnete aber trotzdem schon mal sein Restaurant. Das stieß – wie zu erwarten – auf Proteste. Als er deswegen zur Rede gestellt wurde, entgegnete er, es handle sich lediglich um einen „Probebetrieb“, der ja wohl trotz fehlender Dokumente erlaubt sein müsse. Das Verwaltungsgericht Berlin-Brandenburg (Aktenzeichen VG 4 L 1113.16) sah das ganz anders. Dem Gaststättengesetz sei der Begriff „Probebetrieb“ fremd. Wer seinen Kunden Speisen und Getränke verabreiche, der habe schlicht seinen Betrieb aufgenommen. Mieter bewohnten ein Haus, in dem sich gleich drei Restaurants befanden (arabisch, indisch, türkisch) und in dessen unmittelbarer Umgebung Gaststätten mit insgesamt 1.500 Sitzplätzen vorhanden waren. An die Nutzung des zur Straße gelegenen Balkons war zu den Stoßzeiten kaum zu denken. In einem Prozess musste geklärt werden, ob das zu einer Mietminderung berechtigt. Das Amtsgericht Berlin-Lichtenberg (Aktenzeichen 6 C 239/03) vertrat diese Meinung und hielt 20 Prozent Minderung für angemessen. Die Belästigung durch Geräusche, Essensgerüche und die Abzugsanlage sei erheblich, zumal sich die Straße „erst in den letzten Jahren von einer ruhigen Wohnstraße zu einer sogenannten Szenegegend entwickelt“ habe.

Wer allerdings in ein Viertel zieht, das schon zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses für seine reichhaltige (und lautstarke) Gastronomie bekannt ist, der kann anschließend dem Eigentümer die Geräuschbelästigung nicht zum Vorwurf machen. Er wusste ja Bescheid. In solchen Fällen spricht man von „Ortsüblichkeit“, wie das Amtsgericht Köpenick (Aktenzeichen 12 C 44/06) feststellte. Konkret hatte sich das Zivilverfahren um den Lärm gedreht, der von einem Restaurantschiff und von einer Veranstaltungshalle ausging. Wörtlich hieß es im Urteil: „Die Rücksichtslosigkeit im Umgang in einer Stadt wie Berlin miteinander mag man beklagen, sie ist aber in der Innenstadt Berlins eine ortsübliche Belästigung (...).“

Soll in einem Gebiet, das durch reine Wohnnutzung geprägt ist, ein Beherbergungsbetrieb eröffnet werden, dann ist dessen Verträglichkeit mit der ruhigen Quartiersnachbarschaft gründlich zu prüfen. Als zumutbar gilt in der Regel nur ein „kleines“ Hotel. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (Ak-

tenzeichen 3 S 2420/14) kam in einem Prozess zu dem Ergebnis, dass die Bettenzahl deutlich unter den geplanten 17 Betten liegen müsse, um die Erfordernisse für eine Genehmigung zu erfüllen. Hier war es beabsichtig gewesen, Übernachtungsmöglichkeiten für Monteure zu schaffen.

Nachbarn sollten allerdings auch nicht überempfindlich sein. Wenn die Errichtung eines gastronomischen Betriebes kaum schädliche Auswirkungen hat, dann müssen sie es hinnehmen. So war in einer Innenstadtlage die Umwandlung eines ehemaligen Bunkers in ein Café und ein privates Bildungsinstitut mit Tiefgarage geplant. Eine Lärmstudie ergab, dass für die Umgebung keine unzumutbare Belastung zu erwarten sei. Das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen (Aktenzeichen 5 L 697/11) sah deswegen keinen Grund, warum die Genehmigung verweigert werden sollte. Café und Institut fügten sich in die Umgebung ein.

Unter einer „Straußwirtschaft“ versteht man einen gastronomischen Betrieb, der nicht ganzjährig, sondern nur saisonal betrieben wird. Ein Winzer hatte eine Genehmigung für ein solches Lokal, in dem er vier Monate im Jahr selbst erzeugten Wein ausschenken durfte. Im Laufe der Zeit plante er aber mehr und beabsichtigte den Ausbau seiner Vinothek mit „Straußwirtschaft“ zu einem vollwertigen Restaurant. Das Verwaltungsgericht Neustadt (Aktenzeichen 4 K 943/12.NW) wies das zurück. Der Winzer habe trotz bereits bestehender Gastronomie keinen Anspruch darauf, dass ihm die Nutzungsänderung genehmigt werde, wenn dem von Seiten der Behörden baurechtliche Probleme entgegenstehen.

Wenn in der Teilungserklärung einer Wohnungseigentumsgemeinschaft ein Geschäftsraum im Erdgeschoss als „Laden“ ausgewiesen ist, dann erlaubt das nicht jede Art von Nutzung. Die Eigentümer befanden mehrheitlich, ein Pizza- und Dönerverkauf erfülle diese Kriterien nicht, da erhebliche Geruchs- und Geräuschbelästigungen zu erwarten seien. Das Amtsgericht München (Aktenzeichen 483 C 2983/14 WEG) schloss sich dieser Meinung an. Unter dem Begriff „Laden“ sei ein Geschäftsraum zu verstehen, in dem Waren angeliefert und verkauft, aber nicht Speisen zubereitet würden.

Was aber ist mit einer Imbissbude, die sich zwar nicht innerhalb des Hauses, aber in acht Metern Entfernung dazu befindet? Dann muss geprüft werden, welche Auswirkungen dieser Schnellimbiss auf die Anwohner hat. In einem Fall aus Niedersachsen ergab eine Studie, dass in etwa 10 bis 16 Prozent der Jahresstunden bei geöffneten Fenstern die Abluft der Imbissbude wahrzunehmen sei. Das Oberverwaltungsgericht Lüneburg (Aktenzeichen 1 LB 259/04) hielt das für eine zu starke Störung. Die Eigentümer hatten damit argumentiert, dass die Wohnungen künftig schwieriger zu vermieten seien, ein Mieter habe deswegen sogar schon gekündigt.

Die Errichtung eines Biergartens kann mit der Wohnruhe eines Viertels unvereinbar sein – zumindest dann, wenn es sich um einen ungewöhnlich großen Gastronomiebetrieb handelt. In Düsseldorf plante ein Unternehmer mit bis zu 200 Plätzen für diesen Biergarten. Insbesondere in den Abendstunden, nach Feierabend, wäre mit Lärmbelästigungen für die Nachbarn zu rechnen gewesen. Das schien dem Verwaltungsgericht Düsseldorf (Aktenzeichen 9 K 2466/07) nach der Beweisaufnahme und eines Ortstermins ein zu massiver Eingriff in die Rechte der Anwohner. Es handle sich um „unzumutbare Immissionen“ in einer „ganz überwiegend wohntypisch“ genutzten Umgebung.

Dr. Ivonn Kappel

Führung / Kommunikation

EBZ feiert Richtfest für sein neues Schulungs- und Forschungszentrum

Erneut bot das Sommerfest der Wohnungswirtschaft den Rahmen für freudige Ereignisse: Seit dem 24. August ist der Rohbau des neuen EBZ Schulungs- und Forschungszentrums fertiggestellt. Hochkarätige Akteure, wie Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen e.V., Michael Worzalla, Vorstandsmitglied des Arbeitgeberverbandes der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., und Rolf Schettler, stellvertretender Vorstandsvorsitzender des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Nordrhein-Westfalen, waren beim Festakt anwesend.

Zum EBZ- Sommerfest gab es auch ein Richtfest – das neue Schulungs- und Forschungszentrum, es wird im Frühjahr 2018 fertiggestellt sein. Foto: EBZ

Im Frühjahr 2018 sollen die Bauarbeiten des neuen Schulungs- und Forschungszentrums abgeschlossen sein. Dieses zeichnet sich besonders durch seinen Innovationsgrad aus. Neueste Technologien machen den Neubau sowohl zu einer Seminar- und Tagungsstätte für Bildungsteilnehmer, zu einem modernen Arbeitsplatz für EBZ-Mitarbeiter als auch zu einem „Innovation Lab“ für immobilienwirtschaftliche Forschung.

„Seit nunmehr 60 Jahren begleiten wir die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit hochwertiger Aus-, Fort- und Weiterbildung sowie qualifizierten Studienangeboten. Wir möchten die Unternehmen bei der nachhaltigen Personalentwicklung unterstützen, den Wissens- und Forschungsstand der Branche erweitern und Innovationen vorantreiben. Unser Neubau schafft mehr Raum für diese Ziele“, so Klaus Leuchtmann, EBZ-Vorstandsvorsitzender.

Das EBZ wurde 1957 in Hösel-Ratingen gegründet und ist 1997 nach Bochum gezogen. „Von da an wuchs die Zahl der Bildungsteilnehmer, Studierenden und Mitarbeiter kontinuierlich an. Auch in Zukunft möchten wir allen beste Rahmenbedingungen bieten“, sagt Adolf Bismark, stellvertretender Vorstandsvorsitzender und Projektleiter des Neubaus.

Neben dem Gebäudekomplex Springorumallee 20 entsteht auf einer Fläche von 8.000 m² das neue Gebäude. Die Planung erfolgt durch das Architektenbüro Gerber Architekten, Dortmund und die externe Projektsteuerung übernahm Drees & Sommer, Dortmund. Zahlreiche Sponsoren und langjährige Partner, wie innogy SE, Lemonbeat, Phoenix Contact, Wilo SE, TECE und Buderus, unterstützen das Bauprojekt.

Margarethe Danisch

Fachwissen für technische Entscheider

AVW empfiehlt:

Brand ?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser-schäden

Schimmelschäden

Mehr Sicherheit für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

SCHADEN PRÄVENTION.DE
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

Wir sichern Werte:
AVW Versicherungsmakler GmbH
Hammerbrookstr. 5 I 20097 Hamburg
Tel.: (040) 2 41 97-0 I Fax: (040) 2 41 97-115
E-Mail: service@avw-gruppe.de
www.avw-gruppe.de

In Kooperation die Initiatoren

AVW Unternehmensgruppe Versicherungsmakler

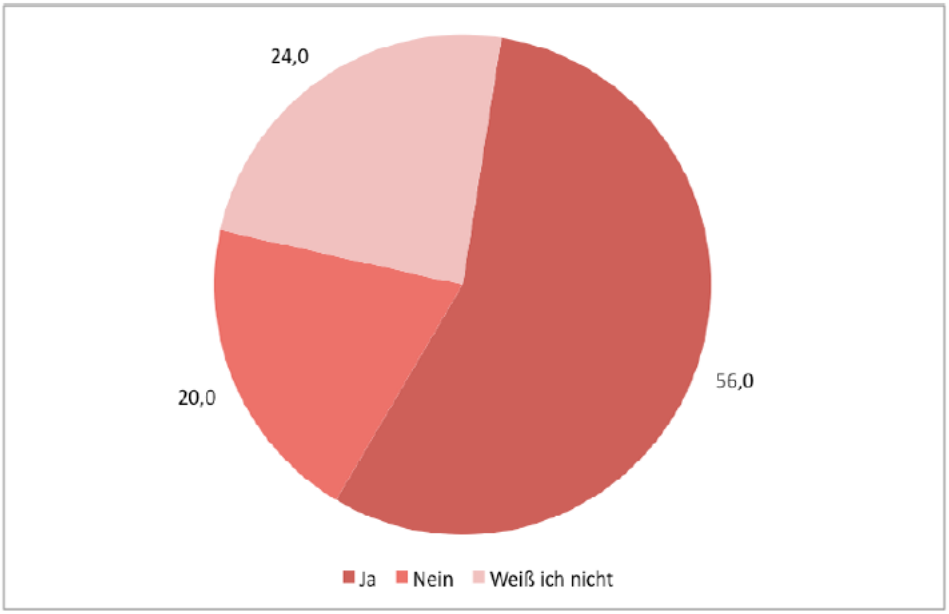
Wohnungswirtschaft *heute.* Fakten und Lösungen für Profis

Führung / Kommunikation

Grundstückseigentümer wollen neue Erbbaurechte ausgeben

Welche Rolle spielt das Erbbaurecht auf dem deutschen Wohnungsmarkt? Werden die Grundstückseigentümer in den kommenden Jahren neue Erbbaurechte vergeben? Wo sind diese besonders attraktiv? Um diese Fragen zu beantworten, hat der Deutsche Erbbaurechtsverband e.V. jetzt eine Studie herausgebracht. Durchgeführt wurde die Untersuchung vom Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte.

Werden Sie in den kommenden Jahren neue Erbbaurechte ausgeben?



Befragung von Erbbaurechtsgebern 2017
Quelle: Deutscher Erbbaurechtsverband e.V. / Analyse & Konzepte

Deutscher Erbbaurechtsverband

Insgesamt erfasst die Studie gut 90.000 Erbbaurechte aus ganz Deutschland. Davon entfallen 69 Prozent auf Wohnhäuser, 18 Prozent auf Gewerbeimmobilien und 11 Prozent auf sonstige Zwecke. Hierzu zählen in erster Linie Vereine oder soziale Einrichtungen wie beispielsweise Kindergärten. 65 Prozent der befragten Erbbaurechtsgeber waren Kommunen oder kommunale Unternehmen, gefolgt von 14 Prozent privatwirtschaftlichen und 9 Prozent kirchlichen Grundstückseigentümern.

Mehr als ein Fünftel des Grundbesitzes

Die meisten Erbbaurechtsgeber (79 Prozent) verwalten bis zu 500 Erbbaurechte, nur 10 Prozent mehr als 2.000. Im Durchschnitt machen die Erbbaurechte mehr als ein Fünftel (21,5 Prozent) des Grundbesitzes der Befragten aus. Dennoch war fast die Hälfte von ihnen (49 Prozent) der Meinung, dass das Erbbaurecht auf dem deutschen Wohnungsmarkt keine große Rolle spiele.

Dies könnte sich in den nächsten Jahren ändern. Denn 56 Prozent der Grundstückseigentümer wollen in den kommenden Jahren neue Erbbaurechte ausgeben. 24 Prozent werden dies eventuell tun. Wer neue Erbbaurechte vergibt, tut dies einerseits, um seine Grundstücke zu sichern und sein Vermögen gut anzulegen. Andererseits werden Erbbaurechte für soziale Zwecke, zur Förderung von Wohneigentum und zur Unterstützung junger Familien eingesetzt.

Mehr als die Hälfte der befragten Organisationen (52 Prozent) schätzt Erbbaugrundstücke vor allem in Großstädten als attraktiv ein. Nur 14 Prozent sagen, dass sie auch außerhalb von Ballungsräumen stark nachgefragt werden. „Unsere Studie liefert erstmals einen Überblick über die Erbbaurechtslandschaft in Deutschland“, sagt Dr. Matthias Nagel, der Geschäftsführer des Deutschen Erbbaurechtsverbands. „Sie zeigt, dass wir in den nächsten Jahren eine zunehmende Dynamik in diesem Bereich erwarten können und dass es sich dabei nicht um ein seltenes Nischenprodukt handelt. Vielmehr erkennen auch immer mehr Kommunen den möglichen Mehrwert einer Erbbaurechtsvergabe – auch als Antwort auf die immer weiter steigenden Bodenwerte.“

Cathrin Christoph

Über die Studie:

Die „Studie zum Erbbaurecht“ führte das Hamburger Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte im Frühjahr 2017 im Auftrag des Deutschen Erbbaurechtsverbands durch. Sie liefert eine erste Datenbasis zu Anzahl und Verteilung von Erbbaugrundstücken in Deutschland. Darüber hinaus erhebt sie Informationen zu Strategien von Erbbaurechtsgebern bei der Vertragsverlängerung. Die Studie wurde als Online-Befragung unter Erbbaurechtsgebern durchgeführt. Insgesamt wurden dafür 600 Kommunen, kirchliche Einrichtungen und Privatpersonen angeschrieben. Da es allerdings keine umfassende Statistik über Erbbaurechte in Deutschland gibt, ist die Grundgesamtheit unbekannt und die Repräsentativität der Studie nicht überprüfbar.

Über den Deutschen Erbbaurechtsverband:

Der Deutsche Erbbaurechtsverband e. V. wurde 2013 gegründet. Er ist ein Zusammenschluss aus namhaften Erbbaurechtsgebern, die bundesweit einen erheblichen Anteil der im Erbbaurecht ausgegebenen Flächen repräsentieren, sowie Dienstleistern der Branche. Der Deutsche Erbbaurechtsverband vertritt die Interessen der Erbbaurechtsgeber in Deutschland gegenüber Öffentlichkeit, Medien, Politik und Verwaltung und versteht sich als universeller Ansprechpartner zum Thema Erbbaurecht. Er ist unabhängig, parteipolitisch neutral und nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ausgerichtet. Der Präsident des Verbandes ist Hans Christian Biallas. Geschäftsführer ist Dr. Matthias Nagel. www.erbbaurechtsverband.de

Führung / Kommunikation

BFW beruft einen Digitalisierungsbeirat: Bündelung von Know-How ist der Schlüssel für eine erfolgreiche Digitalisierung

„Ob interne Prozesse und Strukturen, neue Kommunikationswege und Geschäftsfelder, die Immobilie oder ihre Integration ins Quartier: Die Digitalisierung erfasst jeden Bereich der Immobilienbranche. Die branchenübergreifende Bündelung von Know-How ist deshalb der Schlüssel für die erfolgreiche Digitalisierung von Unternehmen", sagte BFW-Präsident Andreas Ibel anlässlich der Auftaktsitzung des BFW-Digitalisierungsbeirates am 8. August in Berlin.

Erste Mitglieder bei der Gründung des Digitalisierungsbeirates während des BFW-Jahreskongresses. Foto: BFW

Im neuen Gremium des Verbandes arbeiten künftig mittelständische Immobilienunternehmen (BAUWENS, Kiwobau, Interboden und das Start-up Animus) Hand in Hand mit Partnern aus Industrie und Wirtschaft: Vattenfall, Bosch, T-Systems und die Deutsche Kreditbank AG (DKB). Gemeinsam wird der Beirat Trends und neue Technologien bewerten und Chancen und Risiken der digitalen Transformation entlang der gesamten Immobilien-Wertschöpfungskette aufzeigen.

In diesem Zusammenhang wird eine breite Palette an Themen wie Datenschutz, Cloud-Services, BIM, Big-Data, aber auch Forschung und Entwicklung, Finanzierung, Fachkräftebedarf bis hin zur technischen Interoperabilität in Quartieren analysiert. „Unser Ziel ist es, die Mitgliedsunternehmen des BFW eng bei der Schwerpunktsetzung unserer Themen einzubinden", betonte Ibel. „Unser Beirat entwickelt keine wissenschaftlichen Abhandlungen, sondern konkrete Empfehlungen und Digitalisierungsstrategien für unsere Mitgliedsunternehmen in den Bereichen Entwickeln, Bauen und Erhalten."

Ibel dankte den Unternehmen im Beirat für ihr Engagement. Die Digitalisierung sei zwar ein Weg der kleinen Schritte, umgehen könne diesen Weg jedoch niemand, so der BFW-Präsident: „Auch wenn wir unsere Häuser weiterhin aus Stein und Mörtel bauen, werden auch die Daten zum neuen Rohstoff für die Immobilienbranche."

Marion Hoppen

Führung / Kommunikation

Alle Fragen rund um das Fenster – ift-Rosenheim-Wissen im Online Chat

Wissen und Expertenrat soll heute mobil und schnell verfügbar sein. Das junge Rosenheimer Software-Unternehmen Baufragen.de und das renommierte Institut für Fenstertechnik e.V. (ift Rosenheim) gehen eine Kooperation ein. Seit Juli verstärken die Fenster- und Fassaden-Spezialisten des ift das Netzwerk von Baufragen.de und beantworten über den Online-Chat „Baufragen.de“ Fragen rund um Fenster, Glas und Fassaden.

Die Experten vom ift Rosenheim und Baufragen.de freuen sich über die gelungene Kooperation (v.l.n.r: Knut Junge (Leiter Technische Auskunft ift), Burhan Lillyan (Leiter IT Management ift), Manfred Stoff (Leiter Marketing ift), Florian Bielmeier (Geschäftsführer Baufragen.de), Christian Korger (Vertrieb Baufragen.de) Foto: ift

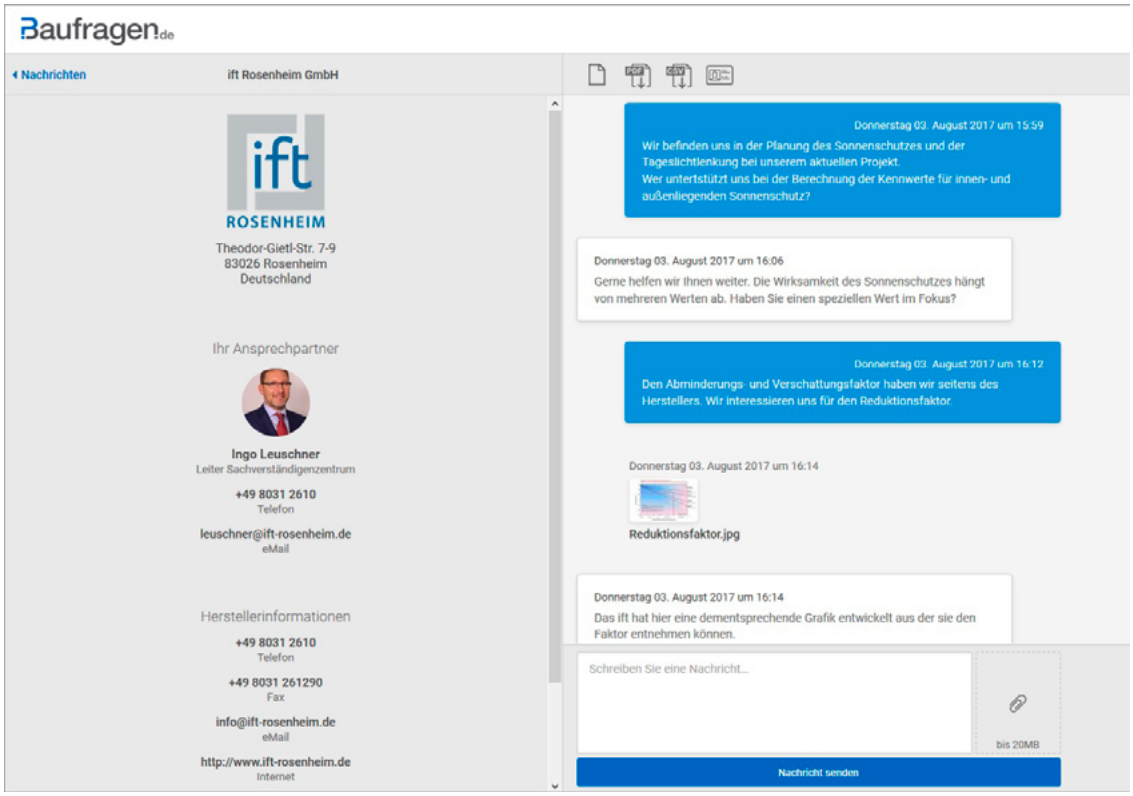
Die webbasierte Software von Baufragen.de bietet eine Plattform, die Wissen aus der Baubranche bündelt und einfach nutzbar macht. Via Online-Chat stellen die Nutzer individuelle Fragen. Zeitnah bekommen sie dann qualifizierte Antworten zu Produkten, technischen Lö-sungen oder Ansprechpartnern. Dadurch entfällt eine umständliche und zeitaufwändige Re-cherche auf einer Vielzahl von Websites oder in Katalogen. Von „Absturzsicherung“ bis zu „Türen & Zargen“ deckt Baufragen.de die komplette Bandbreite von Bauthemen ab.

Durch die Zusammenarbeit der beiden Rosenheimer Unternehmen profitieren Architekten, Planer, Ingenieure, Bauträger und Handwerker. Sie können über Baufragen.de unkompliziert auf das geballte Wissen und die Kompetenz der ift-Experten zugreifen. Das ift Rosenheim steht seit über 50 Jahren der Fenster-, Fassaden-, Tür- und Torbranche als technischer Dienstleister zur Verfügung. Neben Forschung und Prüfungen aller Produkteigenschaften gehört zum Service auch die Zertifizierung, Qualitätsüberwachung, Weiterbildung und Fachli-teratur. Der Profi-Chat Baufragen.de ist hierzu eine optimale Ergänzung.

Manfred Stoff, Marketingleiter ift Rosenheim sieht in dem Messenger-Dienst, der von der Stadt Rosenheim mit dem „Gründerpreis DIGITAL 2017“ ausgezeichnet wurde, eine hervorragende Ergänzung zur eigenen technischen Hotline. „Für mich ist Baufragen.de eine passende Form von Social Media, die nicht nur dem fachlichen Qualitätsanspruch des ift, sondern auch den hohen Ansprüchen des deutschen Datenschutzes gerecht wird.“

Florian Bielmeier, Geschäftsführer Baufragen.de, freut sich über die Kooperation mit dem ift Rosenheim: „Ich bin davon überzeugt, dass die Kooperation uns bei der kontinuierlichen Steigerung in Punkto Beratungsqualität und Bekanntheitsgrad helfen wird.“ Bei den Rosenheimer Fenstertagen vom 11.10. bis 13.10.2017 im Kultur- und Kongresszent-rum Rosenheim steht das Team von Baufragen.de den Besuchern persönlich für Fragen und zum Testen des Online-Chats zur Verfügung.

Jürgen Benitz-Wildenburg



Über das ift Rosenheim

Das ift Rosenheim ist eine europaweit notifizierte Forschungs-, Prüf-, Überwachungs- und Zertifizierungsstelle und international nach DIN EN ISO/IEC 17025 akkreditiert. Im Mittelpunkt steht die praxisnahe, ganzheitliche und schnelle Prüfung und Bewertung aller Eigenschaften von Fenstern, Fassaden, Türen, Toren, Glas und Baustoffen. Ziel ist die nachhaltige Verbesserung von Produktqualität, Konstruktion und Technik sowie Normungsarbeit und Forschung. Die Zertifizierung durch das ift Rosenheim sichert eine europaweite Akzeptanz. Das ift ist der Wissensvermittlung verpflichtet und genießt als neutrale Institution deshalb bei den Medien einen besonderen Status - die Publikationen dokumentieren den aktuellen Stand der Technik. www.ift-rosenheim.de

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

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Marketing

„Von guten Zahlen nicht blenden lassen" – Über die Herausforderungen im Personalmarketing – Gespräch mit Lars Gerling

Die Zahlen stimmen: Der deutschen Wohnungswirtschaft geht es gut. Doch in vielen Regionen haben Wohnungsunternehmen zurzeit Probleme, geeignete Auszubildende und Fachkräfte zu finden. Ein Interview mit Lars Gerling von stolp+friends über veränderte Marketing-Aufgaben im demografischen Wandel.

Was läuft gut? Was könnte besser laufen? In moderierten Workshops erarbeitet stolp+friends mit Mitarbeitern von Wohnungsunternehmen passende Lösungen zur Weiterentwicklung der Unternehmenskultur.
Foto. stolp+friends

Herr Gerling: Ist die Wohnungswirtschaft derzeit zu sorglos?
Das würde ich nicht verallgemeinern. Es ist allerdings immer und in allen Branchen so, dass gute Zahlen zur Zufriedenheit verleiten. Davon sollte sich allerdings niemand blenden lassen: Die Nullzinspolitik geht nicht ewig weiter. Der Flüchtlingsstrom versiegt auch langsam. Ohne diese außergewöhnlichen Effekte sähen die Zahlen mancherorts nicht mehr so gut aus. Unabhängig vom Standort sieht man, dass sich etwas verändern muss – besonders im Personalmarketing.

Nämlich?
Es ist zurzeit beispielsweise unheimlich schwierig für Wohnungsunternehmen, gute Handwerker für den eigenen Regiebetrieb zu finden. Wir hören zudem immer öfter, dass auch bei den kaufmännischen Auszubildenden die Qualität der Bewerbungen spürbar nachlässt.

Für die kaufmännischen Auszubildenden gibt es ja eine gemeinsame Kampagne der Wohnungswirtschaft. Und auch das Handwerk gibt sich Mühe, sein Image zu verbessern. Aber damit diese beim Wohnungsunternehmen zu spürbaren Erfolgen führt, müssen auch die Unternehmen selbst mehr Anziehungskraft entwickeln.

Lars Gerling. Foto. stolp+friends.

Wie entsteht diese Anziehungskraft?
Durch strategisch konzipiertes Marketing, in dem Inhalte, Kanäle und Optik aufeinander, auf die Zielgruppe und auf das Unternehmen abgestimmt werden.

Was heißt das konkret?
Ein ganz plakatives Negativ-Beispiel: Ein Facebook-Auftritt führt zu keiner einzigen zusätzlichen Bewerbung eines Auszubildenden, wenn auf allen Fotos nur graue Köpfe zu sehen sind. Wenn der Facebook-Auftritt funktioniert, aber die Website nicht responsiv ist, sodass man Job-Angebote mit dem Smartphone nicht lesen kann, wird das auch keine Erfolge bringen. Das wichtigste: Nach dem Eingang der Bewerbung ist der Prozess ja noch nicht vorbei. Dann geht es um Fragen der Unternehmenskultur.

Aber die Wohnungswirtschaft bietet doch super Arbeitsbedingungen?
Das stimmt. Viele Dinge, die schon immer zu den Stärken der Wohnungswirtschaft zählten, sind auch heute für Zwanzigjährige attraktiv: verlässliche Arbeitszeiten etwa, die hohe Job-Sicherheit, die abwechslungsreichen Tätigkeiten. Aber das wissen zu wenige. Andererseits ist in vielen Unternehmen die Kommunikationskultur nicht zeitgemäß.

Inwiefern?
Teils geht es einfach darum, dass überhaupt kommuniziert wird: Etwa, dass die Mitarbeiter bei wichtigen Entscheidungen mitgenommen werden; dass man Feedback einholt, dass man individuelle Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigt und begleitet.

Mehr Demokratie wagen, also?
Darum geht es gar nicht. Nach unserer Erfahrung schätzen Mitarbeiter klare Strukturen. Feedback einzuholen heißt ja nicht, dass alle mitentscheiden. Es geht eher darum, überhaupt zu fragen. Das alles hilft übrigens nicht nur dabei, Mitarbeiter zu gewinnen und zu halten, sondern erhöht auch die Effizienz, weil die Leute angeregt werden, mitzudenken.

In welcher Reihenfolge würden Sie das Thema angehen?
Immer von innen nach außen: Am Kern beginnen – also bei den Arbeitsbedingungen und der Unternehmenskultur. Und darauf aufbauend dann die Kommunikation verbessern.

Was ist der Beitrag von stolp+friends in solchen Prozessen?
Wir führen Mitarbeiterbefragungen durch und erarbeiten dann gemeinsam mit Mitarbeitern in moderierten Workshops Lösungen und Wertekodex und Leitbilder. Anschließend unterstützen die Geschäftsführung bei der Umsetzung – im internen Bereich wie in der Außenkommunikation.

Wie lange dauert ein solcher Prozess?
Der ist nie vorbei! Die Gesellschaft verändert sich ja auch weiter. Aber die heißen Phasen von Projekten, die wir begleiten, dauern je nach Unternehmensgröße zwischen 12 und 24 Monaten.

Vielen Dank für das Gespräch, Herr Gerling!

Führung / Kommunikation

Zwei Jahre „Wir zusammen“: Deutsche Wohnen setzt sich für Integration von Flüchtlingen ein

Zwei Jahre ist es her, dass die erste große Flüchtlingswelle in Deutschland Politik, Gesellschaft und Wohnungswirtschaft vor neue Herausforderungen stellte. Die Deutsche Wohnen als eines der größten Immobilienunternehmen Europas und seit 2015 Mitglied im Netzwerk „Wir zusammen“, hat es sich zur Aufgabe gemacht, Flüchtlingen in Deutschland eine neue Perspektive für ihr Leben zu geben.

Die Hellersdorfer Picknickdecken waren ein Symbol der Vielfalt im Bezirk.
Foto: Anne Haedke

Was tut die Deutsche Wohnen für die Integration von Flüchtlingen?

Von Anfang an vermietet die Deutsche Wohnen Wohnungen an Flüchtlinge. Mit dem Stand vom 2.8.2017 hat das Wohnungsunternehmen rund 850 Wohnungen in an Flüchtlinge vermietet, in Berlin liegt die Zahl bei 290. Die Vermittlung von Wohnraum erfolgt direkt über die Vermietung oder in der Kooperation mit sozialen Trägern wie der pad Gmbh und JaKus e.V. in Berlin oder der Gemeindediakonie in Lübeck. Die Vereine mieten Wohnungen der Deutsche Wohnen an und vermitteln diese an Flüchtlinge weiter. Das Immobilienunternehmen stellt nicht nur Wohnungen zur Verfügung. 2015 startete „Wir zusammen“, ein Netzwerk der deutschen Wirtschaft zur Integration von Flüchtlingen. Als aktives Mitglied fördert die Deutsche Wohnen Projekte, die nicht nur zur Integration beitragen, sondern auch die Begegnung und die Kommunikation zwischen Anwohnern und Flüchtlingen beleben und fördern. „Von der Versorgung mit Wohnraum, der Unterstützung von Vereinen bis hin zu eigenen Integrationsprojekten – in den letzten zwei Jahren haben wir nicht nur vielen Flüchtlingen ein neues Zuhause gegeben, sondern ihnen auch dabei geholfen, sich in ihrem sozialen Umfeld zu integrieren“, fasst Lars Wittan, CIO der Deutsche Wohnen SE, das Engagement zusammen.

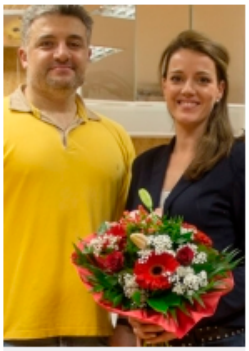
Deutsche Wohnen-Azubis unterstützen Flüchtlinge

Am Ausbildungsstandort Mainz/Frankfurt besteht eine Kooperation zwischen der Deutsche Wohnen und der Berufsschule Friedrich-List in Wiesbaden. In Rahmen des Projekts „Deutsche Wohnen-Azubis unterstützen Flüchtlinge“ bieten Auszubildende der Deutsche Wohnen aus dem ersten Ausbildungsjahr an, einzelnen Schülern aus den Flüchtlingsklassen einmal wöchentlich Nachhilfe in den Fächern Deutsch, Mathematik und Englisch zu geben. Zudem besteht die Möglichkeit, einen Schnuppertag im Unternehmen zu absolvieren, der von Auszubildenden des 2. Ausbildungsjahres und der Ausbildungsleitung organisiert wird. Hier können die Schüler aus den Flüchtlingsklassen die Deutsche Wohnen, den Bewerberprozess inklusive dem Verfassen einer eigenen Bewerbung sowie den Ablauf einer Wohnungsbesichtigung kennenlernen. Neben dem Schnuppertag wird eine individuelle Betreuung beim Besuch der Bildungsmesse „Einstieg“ in Frankfurt angeboten, um die Berufe der Immobilienbranche noch näher kennenzulernen.

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. Juni 2017 insgesamt 163.000 Einheiten, davon 160.600 Wohneinheiten und 2.400 Gewerbeeinheiten. Die Deutsche Wohnen ist im MDAX der Deutschen Börse gelistet und wird zudem in den wesentlichen Indizes EPRA/NAREIT, STOXX® Europe 600 und GPR 250 geführt.

Integrationsprojekte zur Förderung des sozialen Miteinanders

Ob bei der Unterstützung des Weltrekords „Längster Picknicktisch der Welt“ im Hellersdorfer Quartier Kastanienboulevard in Berlin oder beim Projekt „Hellersdorfer Picknickdecken“, bei dem Anwohner und Flüchtlinge gemeinsam Patchworkdecken nähten - die Unterstützung für Projekte erfolgt zum Beispiel durch finanzielle Mittel und die Bereitstellung von Gewerbeeinheiten.



Wohnführerscheinkurs für Flüchtlinge

Sozialmanagement

Deutsche Wohnen: Wohnführerscheinkurs für unbegleitete, minderjährige Flüchtlinge erfolgreich abgeschlossen

Sieben Flüchtlinge im Alter zwischen 16 und 19 Jahren schlossen gestern den ersten Wohnführerscheinkurs für unbegleitete, minderjährige Flüchtlinge ab und erwarben damit Wissen und Kompetenz rund um das Wohnen und Mieten in Deutschland. Nach erfolgreicher Abschlussprüfung erhielten die Flüchtlinge in den Seminarräumlichkeiten der **JaKuS e.V.** im Berliner Bezirk Marzahn- Hellersdorf ihre Teilnahme-Zertifikate. Der Wohnführerschein ist ein bewährtes Qualifizierungsprogramm, das junge Menschen fit für die eigene Wohnung macht.

07. Februar 2017 Weiterlesen...

In Zuge dessen wurde Anfang 2017 der Wohnführerschein für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge in Kooperation mit dem Verein JaKus ebenfalls in Berlin-Hellersdorf erfolgreich realisiert. Durch finanzielle Mittel, u.a. für die Weiterqualifizierung eines syrischen Sozialpädagogen für die Betreuung von jugendlichen Flüchtlingen, konnten sieben junge Flüchtlinge aus Syrien, Iran, Irak und Ghana das Wissen erlangen, was man zur Anmietung einer Wohnung in Deutschland braucht. Dabei auf die Flüchtlinge einzugehen und ihnen die Besonderheiten des deutschen Mietrechts zu erklären, hat JaKus e.V. mit seiner Expertise übernommen. Die Deutsche Wohnen unterstützte das Programm nicht nur finanziell, sondern auch inhaltlich. Durch den Einsatz der Deutsche Wohnen und anderer Wohnungsunternehmen konnten Bewerbungsgespräche für Wohnungen besonders realitätsnah in den Räumlichkeiten und durch Fachpersonal durchgeführt werden.

Manuela Damianakis

Personalien

Silke Denner, Philpp Lüke, Eric Gramtzki, Thomas Gronmayer – GdW zeichnet die besten Immobilien-Ökonomen 2016 aus

Der GdW hat auf der 13. Sommerakademie für den Führungsnachwuchs der Wohnungswirtschaft in Bochum die besten Immobilien-Ökonomen (GdW) des Jahres 2016 ausgezeichnet. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft gratuliert den vier Preisträgern zu ihren hervorragenden Gesamtleistungen.

Preisträger 2017 – Sommerakademie der Wohnungswirtschaft für Nachwuchskräfte
20. bis 23. August 2017 in Bochum

Name, Vorname	Akademie	Studienarbeit	Unternehmen
Gronmayer, Thomas	**AWI** – Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH, Stuttgart	**Innenentwicklung als Lösungsansatz zur Reduzierung des Flächenverbrauchs in Deutschland** - theoretische Herangehensweisen und die Nachverdichtung einer Mietwohnanlage aus den 1960er-Jahren als Umsetzungsbeispiel	Property Management bei SV SparkassenVersicherung Holding AG, Stuttgart
Gramatzki, Eric	**BBA** - Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin	**Die Kundenzufriedenheit von Bestandskunden als Marketinginstrument für Neukundengewinnung und -bindung in Großwohnsiedlungen, am Beispiel des Märkischen Viertels.**	GESOBAU AG, Berlin
Lüke, Philipp	**EBZ** Business School – University of Applied Sciences, Bochum	**Welches Geschäftsmodell ist für die Einführung und Vermarktung von SMART HOME Produkten am erfolgreichsten?**	Freie und Hansestadt Hamburg (LIG) Abteilung Vertrieb /Verkauf Wohnungen
Denner, Silke	**SFA** - Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V., Wiesbaden	**Die Mietpreisbremse – ein geeignetes Instrument zur Dämpfung der Entwicklung von Mietpreisen in Frankfurt am Main?**	ABG Frankfurt Holding Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Die Abschlussarbeiten zum Download finden Sie hier per KLICK

Jeder der ausgezeichneten Preisträger wurde von einer der bestehenden Ausbildungsakademien für den Preis vorgeschlagen. “Unsere Nachwuchskräfte bestätigen Jahr für Jahr die durchgängig hohe Qualität der wohnungswirtschaftlichen Ausbildung. Ihre Leistungen untermauern das hervorragende Angebot an Fort- und Weiterbildung in unserer Branche”, erklärte Dr. Christian Lieberknecht, Geschäftsführer des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW.

Mit der 13. Sommerakademie setzt sich das fest etablierte Erfolgsmodell für Personalförderung fort. In Fachvorträgen und Workshops, Diskussionsrunden und im Rahmen einer Exkursion sowie Team-Events bietet die Wohnungswirtschaft ihren talentierten Nachwuchskräften die Möglichkeit, ihr Wissen und ihre Kompetenzen sowie ihr Netzwerk zu erweitern und sich konstruktiv auszutauschen. Qualifizierte und motivierte Mitarbeiter sind entscheidende Erfolgsfaktoren für die Unternehmen. Diejenigen, die morgen leitende Positionen in den Wohnungsunternehmen bekleiden sollen, müssen heute verantwortungsvoll darauf vorbereitet werden.

Die diesjährige viertägige Veranstaltung steht unter dem Motto “Arbeitswelt 4.0”. Dynamik, Innovation und Veränderungen nehmen auch im Berufsalltag der jungen Nachwuchskräfte zu. Während der Sommerakademie werden sie auf diese Herausforderungen und Megatrends vorbereitet. Sie treten u. a. in Dialog mit hochkarätigen Persönlichkeiten aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, analysieren Herausforderungen und finden gemeinsam innovative Lösungen und Möglichkeiten, diese in ihren Arbeitsalltag zu integrieren.Die Sommerakademie der Wohnungswirtschaft findet jedes Jahr beim EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft statt und hat sich zum Ziel gesetzt, Nachwuchsführungskräfte der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auf die Zukunft vorzubereiten.

Katharina Burkardt

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.