

Editorial

Energie / Umwelt

Gebäude / Umfeld

Führung/  
Kommunikation

Marketing

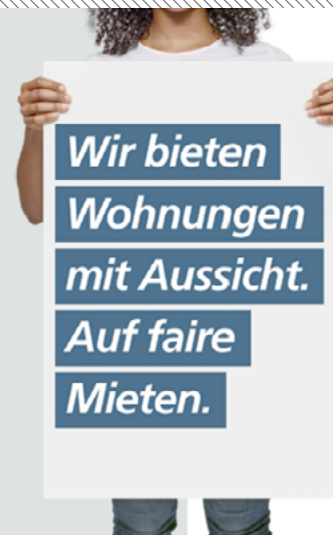
Sozialmanagement

Personalien

## Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2016/2017

**Axel Gedaschko**

Präsident des GdW Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen



### GdW-Präsident Gedaschko fordert: „Nach der Wahl eigenständiges Bundesbauministerium mit politischem Gewicht“

„Es muss wieder möglich sein, bezahlbare Mietwohnungen auch ohne Förderung für die Mitte der Bevölkerung zu bauen. Dazu muss Bauen Chefsache werden“, forderte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, zum Auftakt der Jahrespressekonferenz in Berlin. Der GdW ist mit seinen 15 Regionalverbänden... [Seite 4](#)

### „degewo Innovationspreis: Smart Up the City 2017“ – noch bis zum 11. August bewerben unter <http://smartupthecity.berlin/de/>

degewo, das führende Wohnungsunternehmen in Berlin, verzeichnet nach dem Launch auf der re:publica Anfang Mai in Berlin ein großes Interesse beim „degewo Innovationspreis: Smart Up the City 2017“. Der Preis wird erstmals für anwendbare, digitale Technologien, Dienstleistungen und Geschäftsmodelle rund um die Themen... [Seite 22](#)

### Integrationspreis 2017 – Zusammenleben mit neuen Nachbarn – Preise gehen nach Lippstadt und Rheinsberg

Unter der Schirmherrschaft von Bundespräsident Frank-Walter Steinmeier zeichnet der „Integrationspreis 2017“ hervorragende Projekte aus, die dazu beitragen, in den Wohnquartieren lebendige Nachbarschaften zu erhalten, Ausgrenzung zu vermeiden und Integration zu unterstützen. Eine 11-köpfige Fachjury hat unter dem... [Seite 54](#)

**Sonstige Themen:** 5. DDIV-Branchenbarometer Verwalterhonorar 2016 im Schnitt um 7,1 % gestiegen, aber noch nicht angemessen – Bodenspekulationen verhindern, Wohneigentum fördern: Städte und Gemeinden entdecken das Erbbaurecht neu



AGB  
Kontakt  
Impressum  
Richtlinien  
Metadaten  
Ihr Account

**Impressum**  
Wohnungswirtschaft heute  
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur  
Gerd Warda

**siehe auch unter**  
[www.wohnungswirtschaft-heute.de](http://www.wohnungswirtschaft-heute.de)

# Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis



## Editorial

3 Liebe Leserin, lieber Leser - Grunderwerbsteuer streichen, damit Mieten bezahlbarer werden

## Führung / Kommunikation

4 GdW-Präsident Gedaschko fordert: „Nach der Wahl eigenständiges Bundesbauministerium mit politischem Gewicht“

10 Das kostet Wohnen in Deutschland! Seit 2000 stiegen Nettokaltmiete und die kalten Betriebskosten um 23 bzw. 25%. Öl, Gas, Strom, Fernwärme bis zu 83 % – GdW-Unternehmen stabilisieren Mietentwicklung

15 10 FAKTEN zum Wohnungsbau - Willkommenskultur für Bagger und Neubau – Vorfahrt für bezahlbare Wohnungen, fordert der GdW

## Energie / Umwelt

20 Allianz für einen klimaneutralen Gebäudebestand: Gebäude als zu optimierendes Gesamtsystem verstehen, Heizungsanlagen laufen mit unnötig hohen Temperaturen

## Führung / Kommunikation

22 „degewo Innovationspreis: Smart Up the City 2017“ – noch bis zum 11. August bewerben unter <http://smartupthecity.berlin/de/>

23 BID, Haus & Grund, gif und DV - Studie „Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017“ - Stabilitätsfaktor und wirtschaftlicher Anker für ganz Europa

25 Hendricks: „Wir brauchen 80.000 neue Sozialwohnungen pro Jahr.“ Soziale Wohnraumförderung müssen Bund und Ländern gemeinsam lösen

27 „Versteckte Perlen“ und Ankerstädte müssen weiter gestärkt werden – VSWG initiiert „Allianz für attraktive Städte“

29 BGH: Bearbeitungsgebühren auch bei Unternehmerkrediten unzulässig - Geschäftsführer gesetzlich zum Handeln verpflichtet

31 Was ändert sich bei der betrieblichen Altersversorgung, Herr Körner?

34 Meravis auf Erfolgswelle - auch 2018 wird weiter gebaut

36 Deutschland am „Miet-Limit“: Einkommen reicht für immer weniger Wohnfläche in 138 Städten und Kreisen – Die Prognos-Studie

38 Bodenspekulationen verhindern, Wohneigentum fördern: Städte und Gemeinden entdecken das Erbbaurecht neu

40 Arbeiten in Co-Working-Spaces setzt mehr Kreativität und Motivation frei als klassisches Homeoffice - Auch eine Option für den ländlichen Raum?

42 5. DDIV-Branchenbarometer Verwalterhonorar 2016 im Schnitt um 7,1 % gestiegen, aber noch nicht angemessen – Fachkräftemangel droht

45 Partner der Digitalisierung der Immobilien- und Wohnungswirtschaft – Kalo-Vorstandschef Maiwaldt erklärt, wie und wo er die Chancen sieht

## DESWOS

48 BVI e.V. unterstützt Bau von Schülerinnenwohnheim in Sambia  
Spende über 2.500 Euro an DESWOS e.V.

## Marketing

50 Facebook für Einsteiger, oder doch Xing, oder ?? – Online-Marketing in der Wohnungswirtschaft Teil 3

## Sozialmanagement

54 Integrationspreis 2017 - Zusammenleben mit neuen Nachbarn – Preise gehen nach Lippstadt und Rheinsberg

## Personalien

57 Christian Schmid wird neuer Immobilienvorstand der Helaba

Editorial

# Liebe Leserin, lieber Leser

## Gründerwerbsteuer streichen, damit Mieten bezahlbarer werden

Steuern werden erdacht, um marktpolitische Abläufe zu steuern oder um schlicht Geld in die Haushalte zu spülen. Bei der Gründerwerkssteuer geht es ums „Spülen“. Bis Ende 1982 waren es bundeseinheitlich 7%, wobei über 80% der „Fälle“ steuerbefreit waren. Von 1983 bis 1996 lag der Satz bei 2% und es gab fast keine Steuerbefreiung. Bis 2006 stieg der Satz auf 3,5%. Sie merken es: Wohnungspolitik nicht hilfreich, es ist halt schnelles Geld.



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de  
Gerd Warda; Foto WOWIheute

Holstein, Monika Heinold, einen Brief geschrieben. Dort zeigt er die horrenden Auswirkungen auf den Wohnungsbau und Mieten auf.

**Aber Lesen Sie selbst: der Brief an die Ministerin als PDF per KLIICK.**

**Juli 2017. Ein neues Heft, mit neuen Inhalten.**

**Dies und vieles mehr..... klicken Sie mal rein!  
Ihr Gerd Warda**

Also: 2006 erkämpften sich die Länder die Lizenz zum Gelddrucken, denn nun durften sie den Steuersatz selbst festlegen. Und der geht, da auch die Finanzpolitiker nur in Wachstum denken, immer nur nach oben. Heute liegt er im Schnitt bei 5,3 %. In fünf Ländern sogar schon bei 6,5%. Nur zwei Bundesländer begnügen sich mit 3,5%.

Nun sind die „Finanzer“ in Bund und Land keine Wohnungspolitiker. Sie haben auch nicht mitbekommen, dass sich die Welt gedreht hat. Die Steuerquellen sprudeln, aber wohnungspolitisch...

Was 2006 wohnungspolitisch nicht hilfreich war, hat heute verheerende Auswirkungen auf das Wohnen. Die Eigentumsbildung für breite Schichten der Bevölkerung wird verhindert, wird schlichtweg nicht mehr bezahlbar. Aber schlimmer noch ist der Mietwohnungsbau betroffen. Hier wird der Versuch, für die Menschen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, durch die Gründerwerbsteuer künstlich verteuert. Es wird Zeit zu einem politischen Umdenken! Das hat sich auch der Bürgermeister der Gemeinde Heikendorf, Alexander Orth, gesagt. Unterstützt von Andreas Breitner, Direktor des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen, hat er der (alten) neuen Finanzministerin in Schleswig-

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 107 erscheint am 09. August 2017

\*GdW-Präsident Gedaschko auf Jahresbilanz - „Nach der Wahl eigenständiges Bundesbauministerium mit politischem Gewicht“,

\*Deutschland am „Miet-Limit“: Einkommen reicht für immer weniger Wohnfläche in 138 Städten und Kreisen – Die Prognos-Studie

\* „degewo Innovationspreis: Smart Up the City 2017“ – noch bis zum 11. August bewerben unter <http://smartupthecity.berlin/de/>

Führung / Kommunikation

## GdW-Präsident Gedaschko fordert: „Nach der Wahl eigenständiges Bundesbauministerium mit politischem Gewicht“

„Es muss wieder möglich sein, bezahlbare Mietwohnungen auch ohne Förderung für die Mitte der Bevölkerung zu bauen. Dazu muss Bauen Chefsache werden“, forderte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, zum Auftakt der Jahrespressekonferenz in Berlin. Der GdW ist mit seinen 15 Regionalverbänden und 3.000 Mitgliedsunternehmen der stärkste Verband der professionellen Wohnungswirtschaft in Deutschland. „Wohnen ist aufgrund der großen Herausforderungen in den sehr begehrten Städten aber auch in den Schrumpfungsregionen eines der heißen Themen im Wahlkampf. Die Bedeutung des Wohnens muss sich aber auch nach der Wahl wieder finden, so der GdW-Chef. „Deutschland braucht ein eigenständiges Bundesbauministerium mit politischem Gewicht“, erklärte der Präsident des Spitzenverbandes. „Dabei sollte dieses Ministerium die Bereiche Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Raumordnung, digitale Infrastruktur und Energieeffizienz umfassen.“ Nur so könne es gelingen, die Aufgaben rund um das Bauen und Wohnen zielführend zu koordinieren. „Die letzte Legislaturperiode hat gezeigt, dass die Wohnungspolitik häufig zwischen den anderen Themenfeldern aufgerieben wird. Das kann so nicht weitergehen“, so Gedaschko.

### Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2016/2017

**Axel Gedaschko**Präsident des GdW Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Der GdW-Chef mahnte an, die Ergebnisse des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen in der kommenden Legislaturperiode zügig umzusetzen. „Die Fakten liegen auf dem Tisch, aber wir werden nur dann mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen können, wenn endlich alle an einem Strang ziehen“, so Gedaschko. Es nütze keinem etwas, wenn sich Bund, Länder und Kommunen gegenseitig den Schwarzen Peter in die Schuhe schieben. „Wir brauchen mehr und vor allem bezahlbare Grundstücke, weniger Normen und Regulierung, eine Abkehr von der Preisspirale bei der Grund- und Grunderwerbsteuer sowie auch nach 2019 eine finanzielle Mitzuständigkeit des Bundes für den sozialen Wohnungsbau“, fasste der GdW-Chef zusammen.

Gedaschko warnte davor, nun vor der Bundestagswahl mit Scheinelementen den Wahlkampf aufzupeppen, die weder den Mietern noch den Wohnungsunternehmen etwas nützen und schon gar nicht zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt beitragen: „Vor vier Jahren wurde als Placebo eine Mietpreisbremse aus dem Hut gezaubert. Die Bilanz: Die Mietpreisbremse hilft nicht. Sie kann den Wohnungsmangel nicht bekämpfen. Daran würde auch ein Herumdoktern und Verschärfen an diesem Placebo-Instrument nichts ändern. Schleswig-Holstein und Nordrhein-Westfalen schaffen die Mietpreisbremse gerade wieder ab. Ein gutes Signal.“ Gleiches gilt für die jetzigen Diskussionen um eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit. „Wer glaubt, mit solchen Schlagworten ließe sich der Wohnungsmangel bekämpfen und der Wohnraum bezahlbarer machen, erliegt einer Illusion“, so der Chef der Wohnungswirtschaft. „Im Gegenteil, die einzige Folge wäre eine verstärkte Segregation. So würden überforderte Wohnquartiere entstehen, die am Ende mit viel Geld und großen Anstrengungen wieder stabilisiert werden müssten.“

Egal wie man es dreht und wendet, die Lösung für die Probleme am Wohnungsmarkt in den Ballungsräumen liegt im Wohnungsbau. Wir müssen über Stadtgrenzen hinweg zusammen planen, denn allein in den großen Städten können die Herausforderungen nicht zeitgerecht für die Wohnungssuchenden gelöst werden. Und dann: Bauen, bauen, bauen. Wir brauchen eine echte Willkommenskultur für Bagger und Neubau. Bei den Menschen in den Quartieren und bei der Politik. Die Bedingungen für den bezahlbaren Wohnungsneubau stimmen derzeit nicht. Hier muss die Politik ansetzen, wenn sie wirklich etwas bewirken will. Dann könnte aus Sonntagsreden endlich ein effektives Montagshandeln werden.

## Die Fakten im Überblick:

### Investitionen auf Rekordhoch: deutsche Wohnungsunternehmen errichten 20.000 neue Wohnungen

- GdW-Unternehmen investieren fast 14 Mrd. Euro in Wohnungsbestand und Neubau
- Wohnungsbau kommt aber nicht ausreichend in Schwung: Baukosten, hohe Grundstückspreise, Steuern und Abgaben bremsen bezahlbaren Neubau
- Energieverbräuche sinken
- Gesamtinvestitionen der Wohnungs- und Immobilienunternehmen bei fast 14 Mrd. Euro – Neubauinvestitionen auf Rekordhoch

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2016 rd. 13,8 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind knapp 16 Prozent mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rd. 38 Mio. Euro täglich in Deutschlands Wohnungen und in den Wohnungsneubau. Trotz des weiterhin stabilen Aufschwungs bleiben die Investitionszahlen damit hinter den Erwartungen zurück. Die Unternehmen hatten ursprünglich für das Jahr 2016 mit einem Anstieg von rd. 23 Prozent und einem deutlichen Überschreiten der 14-Milliarden-Euro-Marke gerechnet.

	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
2013	10.289	7.145	3.144
2014	10.893	7.586	3.307
2015	11.907	7.973	3.934
2016	13.825	9.854	3.970
2017	16.132	11.429	4.703

**Tabelle:** Investitionen bei den Unternehmen des GdW (in Mio. Euro)  
Quelle: GdW-Jahresstatistik

# 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.

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

**AVW Versicherungsmakler GmbH**

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

Tel.: (040) 2 41 97-0 | Fax: (040) 2 41 97-115

E-Mail: [service@avw-gruppe.de](mailto:service@avw-gruppe.de)

[www.avw-gruppe.de](http://www.avw-gruppe.de)

Der Aufschwung bei den Investitionen wird durch das Rekordhoch beim Wohnungsneubau getragen. Die GdW-Unternehmen investierten 2016 knapp 5,7 Mrd. Euro in den Bau von Wohnungen. Das sind 35,9 Prozent und damit rd. 1,5 Mrd. mehr als im Vorjahr. Aber Achtung: Auch diese vermeintlich hohen Zahlen bleiben hinter den ursprünglichen Erwartungen zurück. Denn im letzten Jahr wurde hier noch ein Anstieg um über 50 Prozent prognostiziert. Warum die Unternehmen weniger bauen, als bisher geplant, hat verschiedene Gründe.

Es fehlt an Grundstücken. Und wenn kommunale Grundstücke für den Wohnungsbau vorhanden sind, werden sie häufig zum Höchstpreisgebot abgegeben. Das Neubauklima in der Bevölkerung ist eher negativ. Zudem treibt eine steigende Normen- und Standardflut die Baukosten.

## Investitionen in die Zukunft des Wohnens: 8,1 Mrd. Euro fließen in die Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung der Gebäude

Mit 8,1 Mrd. Euro flossen im Jahr 2016 knapp 59 Prozent der Gesamtinvestitionen in die Bestandsentwicklung der Gebäude. Mit diesem Geld haben die Unternehmen Wohnungen und Gebäude modernisiert, instandgesetzt und instandgehalten. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Anteil der Bestandsinvestitionen an den Gesamtinvestitionen erneut verringert. 2014 und 2013 flossen noch gut zwei Drittel, 2012 sogar noch drei Viertel der Investitionen der GdW-Unternehmen in die Erhaltung und Modernisierung der Bestände. Die Investitionen in den Neubau von Wohnungen sind erneut spürbar gestiegen. Rd. 41 Prozent der Gesamtinvestitionen flossen 2016 in dieses Segment. Im Jahr 2017 wird dieser Anteil auf 43 Prozent ansteigen.

## Ausblick auf das Jahr 2017: Prognosen zufolge ziehen die Investitionen noch stärker an – wenn sie nicht durch Regulierungen gebremst werden

Für dieses Jahr prognostiziert der GdW einen weiteren deutlichen Anstieg der Gesamtinvestitionen um rund 16,7 Prozent. „Wir rechnen damit, dass erstmals seit 1999 die 14-Milliarden-Euro-Marke nicht nur geknackt, sondern weit überschritten wird. Die Investitionen könnten bei rd. 16,1 Mrd. Euro liegen“, erklärte Axel Gedaschko. „Damit diese Schätzungen zur Realität werden können, dürfen von politischer Seite keine weiteren Regulierungen und Deckelungen kommen, die Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen haben. Das gilt für Regelungen beim Klimaschutz ebenso wie für das Mietrecht“, so Gedaschko.

Die Investitionen in den Wohnungsneubau werden im Jahr 2017 ebenfalls deutlich ansteigen. Ausgelöst durch den großen Neubaubedarf planen die Unternehmen eine Ausweitung der Neubauminvestitionen um rd. 23,4 Prozent. „Diese Prognosen können die Unternehmen aber nur umsetzen, wenn sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau, wie angekündigt, endlich deutlich verbessern. Weitere Kostensteigerungen führen dazu, dass immer weniger bezahlbare Wohnungen auch wirklich fertig gestellt werden und auf den Markt kommen“, so Gedaschko. Dass diese Gefahr real ist, zeigt sich an den kürzlich veröffentlichten Baufertigstellungszahlen des Statistischen Bundesamtes, die weit hinter den Erwartungen zurück geblieben sind. Auch bei den Investitionen in den Bestand zeigt der Trend mit 12 Prozent nach oben.

## Neubau in Deutschland: Wie viele Wohnungen werden gebaut? – Wo werden mehr Wohnungen gebraucht?

GdW-Unternehmen bauen knapp 20.000 neue Wohnungen - Im Jahr 2016 haben die GdW-Unternehmen knapp 20.000 neue Wohnungen fertig gestellt. Das waren 15 Prozent mehr als im Vorjahr. Die GdW-Unternehmen haben damit bundesweit rund 38 Prozent aller neuen Mietwohnungen gebaut. Für das Jahr 2017 planen die GdW-Unternehmen sogar den Neubau von rund 28.300 Wohnungen. Das wäre der höchste Wert seit der Jahrtausendwende und ein Plus von 41,5 Prozent.

„Im Jahr 2017 liegen die Schwerpunkte des Wohnungsneubaus bei den GdW-Unternehmen in den Verdichtungsräumen Berlin, Hamburg, Stuttgart, München und Köln. Aber auch Hannover, Frankfurt am Main, Nürnberg, Bochum, Karlsruhe, Lübeck, Leipzig, Düsseldorf, Aachen, Erlangen und Bietigheim-Bissingen gehören zu den Gebieten, wo die GdW-Unternehmen besonders auf Neubau setzen. Allein in diesen Schwerpunktregionen entstehen derzeit mehr als 65 Prozent aller von GdW-Unternehmen gebauten Wohneinheiten“, erläuterte Gedaschko.

Und dennoch: Selbst wenn die GdW-Unternehmen noch mehr bauen – den mittlerweile aufgelaufenen Nachholbedarf von rund einer Million Wohnungen, der vor allem Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betrifft, kann man so nicht decken. „Hohe Baukosten, fehlende Grundstücke, unzureichende Planungs-kapazitäten, steigende Grunderwerbsteuern und hohe energetische Anforderungen in Kombination mit Diskussionen vor allem um die Verbreiterung des Mietspiegels führen dazu, dass der bezahlbare Wohnungsneubau nicht ausreichend an Fahrt aufnimmt“, so der GdW-Chef. Hinzu kommt, dass Unternehmer heute viel mehr Geld in die Hand nehmen müssen, um auf die gleiche Anzahl von neuen Wohnungen zu kommen, als noch vor 15 Jahren. Das bedeutet: Mehr Investitionen allein führen noch nicht zu ausreichend bezahlbarem Wohnraum.

	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
2013	13.036	11.231	1.805
2014	14.729	12.025	2.704
2015	17.382	13.386	3.996
2016	19.994	15.708	4.286
2017	28.292	21.048	7.244

**Tabelle:** Baufertigstellungen bei den GdW-Unternehmen (in Wohneinheiten)  
Quelle: GdW-Jahresstatistik

## Baugenehmigungen gestiegen – Baufertigstellungen fallen deutlich dahinter zurück – 400.000 Wohnungen jährlich in den nächsten fünf Jahren benötigt

Im Jahr 2016 wurde in Deutschland der Bau von 375.400 Wohnungen genehmigt. Die Baugenehmigungen sind damit um 19,8 Prozent gestiegen. Damit hat sich der positive Trend des Jahres 2015 (+ 9,9 Prozent gegenüber 2014) erfreulicherweise gefestigt. Ein Teil dieses Anstiegs im Jahr 2016 ist, wie die rückläufige Entwicklung der Baugenehmigungen im ersten Quartal 2017 bestätigt, als Vorzieheffekt zu erklären. Die betroffenen Bauherren wollten sich durch eine schnelle Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach dem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern. Seit Anfang 2016 gilt die verschärfte EnEV, die ein deutliches Plus an Bauwerkskosten von 7 Prozent verursacht. Die vorgezogenen Baugenehmigungen haben wie vom GdW prognostiziert in den ersten vier Monaten 2017 zu einem deutlichen Rückgang der Baugenehmigungen geführt. Damit ist die Zahl der genehmigten Wohnungen in den ersten drei Monaten 2017 im Vorjahresvergleich erstmals seit dem ersten Quartal 2012 gesunken.

Ein Blick auf die tatsächlich fertig gestellten Wohnungen zeigt: Mit rund 277.700 Wohnungen blieb die Zahl der Fertigstellungen 2016 deutlich hinter den Erwartungen zurück. Die Fertigstellungen von Mietwohnungen im Mehrfamilienhausbau sind zwar um 15,4 Prozent überdurchschnittlich angestiegen. Allerdings wurden auch 2016 erneut mehr Eigentumswohnungen (62.000 WE) als Mietwohnungen (53.000 WE) fertig gestellt. Ohne Berücksichtigung der Wohnungen in Wohnheimen, die 2016 in Folge der gestiegenen Flüchtlingszuwanderung rasant angestiegen sind (+ 60 Prozent), wurden 2016 nur 25.000 Wohneinheiten mehr als im Vorjahr gebaut. Das zeigt, dass der Wohnungsbau weiterhin nicht ausreichend in Schwung kommt.

„Die Bilanz beim Wohnungsbau erlaubt keine Entwarnung“, erklärte Gedaschko. Das Ziel, den Neubaubedarf von 400.000 Wohnungen jährlich insbesondere in den Ballungsräumen zu decken, rückt so in immer weitere Ferne. Statt den Neubaumotor endlich anzuwerfen, sorgt die Politik mit einer steigenden



Auflagenflut und fehlenden Anreizen für den Wohnungsbau dafür, dass die Dynamik im Segment der dringend benötigten bezahlbaren Mietwohnungen bei den Wohnungsfertigstellungen nicht stärker wird“, so Gedaschko. „So kann es nicht weitergehen. Alle von der Baukostensenkungskommission bereits identifizierten Maßnahmen müssen jetzt dringender denn je umgesetzt werden, damit die Neubaumieten wieder für alle bezahlbar werden“, forderte Gedaschko.

Seit einigen Jahren hängen die Baufertigstellungen den Baugenehmigungen deutlich hinterher. Auch im Jahr 2016 war der Anstieg der genehmigten Wohnungen (+ 19,8 Prozent auf 375.400 Wohnungen) deutlich höher als die Zunahme der Fertigstellungen. Die Schere zwischen Planung und Realisierung hat sich also weiter geöffnet. Nunmehr summiert sich die Zahl der genehmigten, aber noch nicht fertig gestellten Wohnungen auf insgesamt 605.800. Die Lücke zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen, der sogenannte Bauüberhang, stieg seit dem Jahr 2008 zunehmend an und erreichte zum Jahresende 2016 den höchsten Wert seit 1999 (damals 679.200). Immer weniger Wohnungen werden zügig fertig gestellt. Es steht zu befürchten, dass ein Teil der geplanten Wohnungen nicht in die Realisierung kommt.

Grund für die mangelnden Fertigstellungen seien auch zunehmende Streitigkeiten im Planungsprozess, die den Neubau verzögern, so der GdW-Chef. „Bauherren haben es hier immer häufiger mit dem sogenannten ‚Nimby‘-Trend zu tun. Nach dem Motto ‚not in my backyard‘ wollen Anrainer immer öfter Bauprojekte in der eigenen Nachbarschaft verhindern“, so Gedaschko.

„Dringender denn je braucht der Wohnungsbau jetzt wirksame Anreize“, forderte der GdW-Präsident. Es müssen mehr Bauflächen zur Verfügung gestellt und durch die Kommunen verstärkt nach Konzeptqualität vergeben werden. Neben einem Stopp der Preisspirale insbesondere bei der Grunderwerbsteuer sei zudem eine Erhöhung der linearen Abschreibung für Abnutzung (AfA) von 2 auf mindestens 3 Prozent notwendig. „Um den Wohnungsbau wirklich anzukurbeln, brauchen wir endlich auch die Sonderabschreibung für den Wohnungsbau – sowie zusätzlich eine gleichwertige Investitionszulage für all diejenigen Bauherren, die die Abschreibung nicht nutzen können“, so Gedaschko. Er forderte die Politik auf, dieses Thema in der kommenden Legislaturperiode endlich umzusetzen.

Konkret müssten in Deutschland bis zum Jahr 2020 jährlich insgesamt rund 400.000 Wohnungen und damit rund 140.000 Mietwohnungen mehr als in diesem Jahr gebaut werden. Davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Einheiten im bezahlbaren Wohnungssegment. Angesichts der im Jahr 2016 fertiggestellten rund 278.000 Wohnungen gibt es also derzeit jährlich immer noch 122.000 Wohnungen zu wenig.

## Der Bestand an Sozialwohnungen schrumpft weiter – Neubau bezahlbarer

### Wohnungen immer noch zu wenig ausgeprägt

Bundesweit gibt es immer weniger Sozialwohnungen. Waren es im Jahr 2002 noch rd. 2,6 Mio. Wohnungen mit Preisbindung, verringerte sich die Zahl bis zum Jahr 2016 auf nur noch rd. 1,3 Mio. Wohnungen.

Aktuelle Zahlen des GdW unterstreichen diesen Trend. Die Unternehmen im GdW bewirtschaften knapp 61 Prozent der Sozialwohnungen in Deutschland. Im Jahr 2016 gab es bei den GdW-Unternehmen insgesamt nur noch 812.256 Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung. Das sind über 28.000 Wohnungen weniger als noch in 2015. „Diesem Minus stehen nur 5.297 Wohnungen gegenüber, die im Jahr 2016 mit Mietpreis- oder Belegungsbindung, also als ‚Sozialwohnungen‘ neu errichtet wurden“, kommentierte Axel Gedaschko die Entwicklung. Die Zahl der neu gebauten Sozialwohnungen hat sich zwar im Vergleich zum Vorjahr fast verdoppelt, dennoch ist diese Menge angesichts des großen Wohnungsbedarfes als Tropfen auf den heißen Stein zu sehen. „Es gibt dringenden Handlungsbedarf. Wir brauchen am Wohnungsmarkt einen Mix aus Sozialwohnungen und bezahlbaren Wohnungen für die Mittelschicht. Besonders in den Ballungsregionen wird es derzeit immer schwerer, den Bedarf an bezahlbaren Wohnungen dauerhaft zu sichern.“

GdW-Präsident Gedaschko begrüßte in diesem Zusammenhang, dass die Bundesregierung die Mittel für die soziale Wohnraumförderung auf 1,5 Mrd. Euro aufgestockt hat: „Dies ist ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung. Die Voraussetzung dafür, dass wieder die jährlich notwendigen 80.000 Sozialwohnungen geschaffen werden könnten, ist allerdings, dass die Länder ihrerseits mit eigenen Mitteln in gleicher Höhe für die Wohnraumförderung zweckgebunden ergänzen.“

Angesichts des notwendigen Neustarts beim sozialen Wohnungsbau ist es problematisch, dass ab 2020 nur noch die Länder für die soziale Wohnraumförderung zuständig sind. Der Bund sollte auch nach 2019 eine finanzielle Mitzuständigkeit haben, forderte der GdW-Präsident. „Wenn dafür das Grundgesetz geändert werden muss, dann kann man das angehen.“

**Katharina Burkardt**

Führung / Kommunikation

# Das kostet Wohnen in Deutschland! Seit 2000 stiegen Nettokaltmiete und die kalten Betriebskosten um 23 bzw. 25%. Öl, Gas, Strom, Fernwärme bis zu 83 % – GdW-Unternehmen stabilisieren Mietenentwicklung

„Die größten Preiserhöhungen für die Mieter sind in den letzten Jahren durch steigende Energiepreise, Stromkosten und Steuern entstanden. Diese drastische Teuerung gilt in ganz Deutschland und für alle Mieter“, erklärte Gedaschko. Während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 23 Prozent gestiegen sind, sind die Preise bei den kalten Betriebskosten – dazu gehören Wasserversorgung, Müllabfuhr, Steuern und andere Dienstleistungen – im gleichen Zeitraum um 25 Prozent nach oben geklettert. Größter Preistreiber bei den Wohnkosten sind weiterhin eindeutig die Energiepreise. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um über 76 Prozent gestiegen. Nach einer Phase der spürbaren Entspannung bei den Energiepreisen in den Jahren 2014/2015 sind die Preise für Heizöl, Gas und andere Energieträger sein Anfang 2016 wieder auf leichten Wachstumskurs. Flüssige Brennstoffe wie leichtes Heizöl verteuerten sich über den gesamten Zeitraum von 2000 bis 2017 um 61 Prozent, Gas um 82 Prozent und Fernwärme sogar um 83 Prozent.

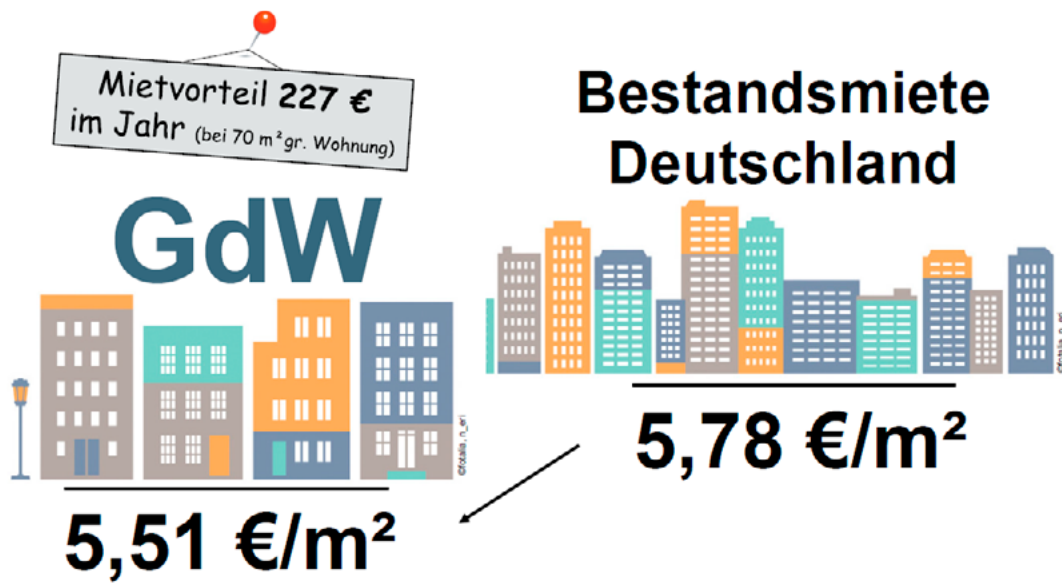
Die Stromkosten, die meistens direkt mit den Anbietern abgerechnet werden und daher kein Bestandteil der von den Wohnungsunternehmen umgelegten Betriebskosten sind, kletterten seit dem Jahr 2000 ebenfalls um 105 Prozent und trugen somit weit mehr zur Überteuerung des Wohnens bei als die Nettokaltmieten.

Die zuletzt leicht gesunkenen Energiepreise machen gleichzeitig ein großes Dilemma deutlich: Die von der Bundesregierung angenommenen Einspareffekte infolge umfassender energetischer Modernisierungen werden angesichts der geringeren Preise, beispielsweise für Gas und Heizöl, noch langsamer bzw. gar nicht eintreten. „Energetische Modernisierungen auf solch hohem Niveau, wie sie mittlerweile in Deutschland vorgeschrieben sind, sind angesichts geringerer Energiepreise auch für die Mieter schlicht und ergreifend unwirtschaftlich“, erklärte GdW-Präsident Gedaschko. „Das zeigt: Die Bundesregierung darf die energetischen Anforderungen auf gar keinen Fall noch weiter verschärfen, sondern muss hier neue Ansätze finden, um die Energiewende im Gebäudebereich zu schaffen und für Vermieter und Mieter machbar zu gestalten: Gering investive Maßnahmen zur Unterstützung des Mieters beim Energiesparen und vor allem die dezentrale Energieerzeugung – CO<sub>2</sub>-arm und preiswert – sind die richtigen Antworten.“

## GdW-Mieten liegen bei 5,51 Euro/m<sup>2</sup> und damit

### unter dem Bundesdurchschnitt

Die Nettokaltmieten sind in den GdW-Unternehmen von 2015 auf 2016 um 15 Cent auf 5,51 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen. Für die Mietwohnungen in Deutschland insgesamt ergibt sich unter Verwendung von Daten des Sozio-ökonomischen Panels und den Steigerungsraten des Mietenindex für das Jahr 2016 eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,78 Euro/m<sup>2</sup>. Damit liegen die Nettokaltmieten in den Beständen des GdW unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten. Letztere sind im Verlauf des Jahres 2016 um 1,2 Prozent bzw. um 7 Cent/m<sup>2</sup> gestiegen.



Mietniveau bei GdW Unternehmen 2016 unter dem bundesweiten Bestandsmietniveau; Quelle GDW

Trotz des moderaten Mietanstiegs wirkt das Wohnungsangebot der GdW-Unternehmen weiterhin beruhigend auf das Mietniveau. Bei einer Wohnfläche von 70 Quadratmetern zahlten Mieterhaushalte in Wohnungen der GdW-Unternehmen somit 227 Euro weniger im Jahr als der Durchschnitt aller Mieterhaushalte. Die Unterschiede nach Regionen und Wohnungssegmenten sind hier selbstverständlich sehr groß.

## GdW-Betriebskosten 2016: Kalte Betriebskosten stabil – warme rückläufig

Die Betriebskosten haben sich bei den GdW-Unternehmen im Vergleich zu den Preissteigerungen bei den einzelnen Kostenarten nur relativ geringfügig erhöht. Die Mieter mussten für die kalten Betriebskosten im Jahr 2016 durchschnittlich 1,49 Euro/m<sup>2</sup> vorauszahlen – und damit nur 2 Cent/m<sup>2</sup> mehr als im Vorjahr. Die Vorauszahlungen bei den warmen Betriebskosten sind von 2015 auf 2016 sogar um 1 Cent/m<sup>2</sup> gesunken und liegen jetzt bei 1,10 Euro/m<sup>2</sup>.

Die GdW-Unternehmen haben große Anstrengungen in die weitere Professionalisierung des Betriebskostenmanagements gesteckt – z. B. im Bereich der Müllentsorgung. In den vergangenen zehn Jahren haben die GdW-Unternehmen gut 31 Mrd. Euro in die Modernisierung ihrer Bestände investiert – also fast 8,5 Mio. Euro pro Tag. Diese Investitionen sind nicht nur gut für Umwelt und Klimaschutz, sondern halten Wohnen auch bezahlbar, weil sie trotz hoher Energiepreise die warmen Betriebskosten deutlich dämpfen.

	Miete nettokalt	kalte Betriebskosten	warme Betriebskosten
2012	5,04	1,39	1,08
2013	5,15	1,41	1,12
2014	5,27	1,43	1,13
2015	5,36	1,47	1,11
2016	5,51	1,49	1,10

Tabelle: Nettokaltmiete und Betriebskostenvorauszahlungen (in Euro/m<sup>2</sup> pro Monat) bei den GdW-Unternehmen  
Quelle : GdW-Jahresstatistik

■■■ 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](http://www.nordart.de)

## Neu- und Wiedervermietungsmieten steigen bundesweit um 4,9 Prozent

Die Mieten am Markt angebotener Wohnungen aus Erst- und Wiedervermietungen haben in den letzten Jahren bundesweit erneut deutlich zugelegt; 2016 um 4,9 Prozent auf durchschnittlich 7,65 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt. „Dieser Anstieg ist höher als im Vorjahr“, so Gedaschko. 2015 waren die Neu- und Wiedervermietungsmieten noch um 3,2 Prozent gestiegen. Insbesondere in den kreisfreien Städten zogen die Mieten überdurchschnittlich um 5,6 Prozent an. Die Wohnungssuche ist für viele Mieterhaushalte schwieriger geworden. Die Ursachen liegen in den Angebotsengpässen vieler Städte und Regionen, die trotz steigender Genehmigungs- und Neubauzahlen bisher noch nicht abgebaut werden konnten.“

Andererseits ist die Datenlage zur Entwicklung der Neu- und Wiedervermietungsmieten in Deutschland deutlich verzerrt und die Steigerung der Mieten damit ein gutes Stück weit überzeichnet. Auswertungen zu Angebotsmieten beruhen mangels Alternativen auf Auswertungen von Online-Plattformen für Mietwohnungsvermittlung. Gerade in angespannten Märkten werden die Wohnungen der GdW-Unternehmen nicht mehr über diese Plattformen vermittelt, was generell auch für andere preisgünstige Wohnungen zutrifft, die über Empfehlungen und unter der Hand neu vermietet werden. Genossenschaften haben oft lange Wartelisten und die kommunalen Unternehmen können ihren Wohnungsbestand aufgrund der dargestellten Preisvorteile oft ohne die Unterstützung kommerzieller Plattformen neu vermieten. Fallstudien zu den Wohnungsmärkten von Hamburg und Berlin haben etwa gezeigt, dass die Neu- und Wiedervermietungsmieten bei den GdW-Unternehmen 38 Prozent (Hamburg) bzw. 30 Prozent (Berlin) unter dem aus den Online-Plattformen ermittelten Marktmieten lag. In Hamburg liegen die Angebotsmieten (nettokalt) bei den GdW-Unternehmen bei 6,37 Euro /m<sup>2</sup>. Bei den Online-Portalen liegen sie wiederum bei 10,39 Euro/m<sup>2</sup>. In Berlin liegen die Angebotsmieten (nettokalt) bei den GdW-Unternehmen bei 6,31 Euro/m<sup>2</sup>, bei den Online-Portalen wiederum bei 9,01 Euro /m<sup>2</sup>. „Oft wird ohne die nötige wissenschaftliche Sorgfalt darüber hinweg gegangen, dass das aus Online-Plattformen ermittelte Mietniveau keineswegs repräsentativ ist“, so Gedaschko. „Auch in den Fußnoten wird in der Regel nicht auf dieses Missverhältnis hingewiesen.“

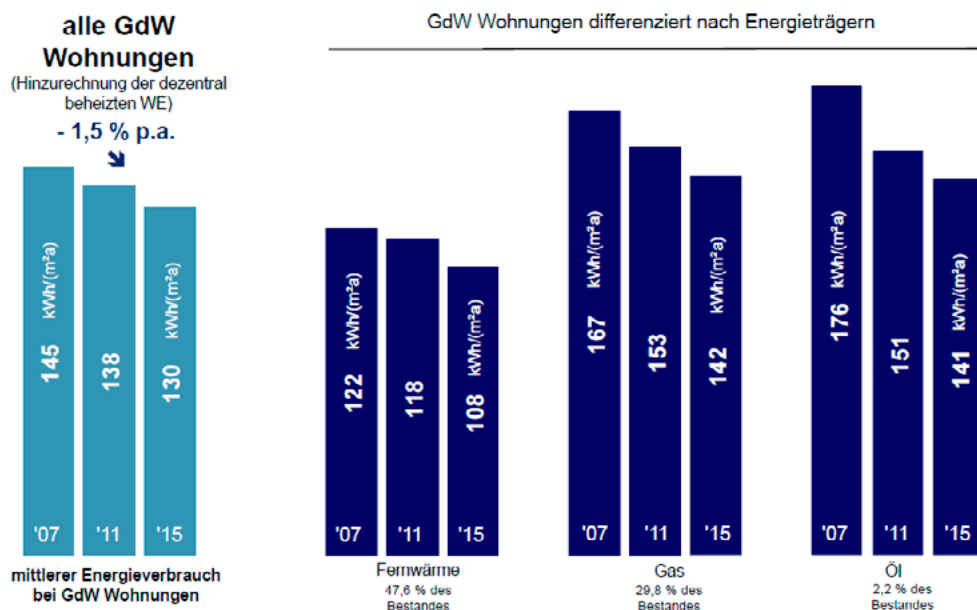
### GDW-UNTERNEHMEN AN DER SPITZE DER WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG – WENIGER ENERGIEVERBRAUCH, AKTIVE STADTENTWICKLUNGSPOLITIK

Ein zentrales Thema für die Wohnungswirtschaft ist die Umsetzung der Energiewende im Gebäudebereich. „Wir können hier nur vorankommen, wenn die Unternehmen unter der Maßgabe ihrer Wirtschaftlichkeit und der Leistungsfähigkeit der Mieter handeln können. Die Umsetzung von Energiesparmaßnahmen muss sich für Eigentümer und Mieter lohnen“, erklärte Gedaschko. „Freiwilligkeit und Flexibilität bei den Energiesparmaßnahmen haben sich bei Wohngebäuden bisher bestens bewährt. Es dürfen auch zukünftig keine Zwangsmaßnahmen verordnet werden, sondern wir brauchen noch stärkere Anreizsysteme. Zusätzliche, überhöhte energetische Mindestanforderungen würden dagegen jegliches wirtschaftliches Handeln der Wohnungswirtschaft untergraben.“

Bei höheren energetischen Standards im Neubau sollen Energie und damit Energiekosten gespart werden. Die Fördermittel der KfW helfen dabei. Gleichzeitig entstehen aber höhere Investitionskosten, die im vermieteten Wohnungsbau höhere Mieten erforderlich machen. Die zusätzlich einsparbare Energiemenge wird bei der kontinuierlichen Verschärfung von Standards immer kleiner, die Aufwendungen dafür werden größer. „Höhere energetische Standards erhöhen deshalb die Wohnkosten. Dies insbesondere, weil jeder gesetzliche Standard in Deutschland keine Förderung erhält“, erklärte Gedaschko. Ein Vergleich zeigt, dass selbst ein Gebäude nach EnEV 2009 im Vergleich zu einem Effizienzhaus-55 trotz etwas höherer Energiekosten auch nach 20 Jahren noch geringere Wohnkosten aufweist.

Eingesparte Energie bei den GdW-Wohnungsunternehmen reicht für 6 Reisen zum Mars und zurück

„Die Wohnungswirtschaft wird ihrer Vorreiterrolle beim Erreichen der Klimaschutzziele weiterhin gerecht: Der Energieverbrauch der GdW-Unternehmen ist in den letzten beiden Jahren um insgesamt 3 Prozent gesunken. Er liegt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt aller Wohnungen“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Der mittlere, temperaturbereinigte Energieverbrauch für Raumwärme und Warmwasser der GdW-Wohnungen beträgt 130 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr (kWh/(m<sup>2</sup>a)), wie die Analyse der abgerechneten Energieverbräuche für 2015 ergeben hat. Bundesweit lag dieser Wert 2015 bei 155 kWh/(m<sup>2</sup>a) und damit um rund 20 Prozent höher als bei den Wohnungen der vom GdW vertretenen Unternehmen. Dazu kommt, dass die vermieteten Wohnungen im GdW eine durchschnittliche Wohnfläche von nur 61 m<sup>2</sup> aufweisen, während die mittlere Wohnfläche aller Wohnungen in Deutschland 88 m<sup>2</sup> beträgt.



Energieverbräuche der Gebäude von GdW-Unternehmen; Quelle GdW

Mit der von den GdW-Unternehmen in den letzten beiden Jahren eingesparten Energie, umgerechnet in Heizöl bzw. Diesel, könnte man mit einem 5-Liter-Auto insgesamt 2,93 Mrd. Kilometer zurücklegen. Dies bedeutet, man könnte 6 mal zum Mars und wieder zurück fahren. Je nach Fahrweise und Planetenkonstellation würde dann beim 7. Mal auf der Hin- oder Rücktour der Diesel ausgehen.

## Stadtumbau: Leerstandsquote bei ostdeutschen Wohnungsunternehmen

### kaum noch rückläufig

Die Leerstandsquote in den ostdeutschen Ländern ist von 2015 auf 2016 um 0,2 Prozentpunkte auf 8,3 Prozent durch Sondereffekte leicht gesunken. Die Ursache dafür ist die Zuwanderung aus den EU-Ländern und Fluchtbewegungen aus Kriegsgebieten. Dennoch: Der Wohnungsknappheit in den Metropolräumen und Universitätsstädten stehen weiterhin die schrumpfenden Regionen mit ihren besonderen Herausforderungen gegenüber. Bei den GdW-Unternehmen in den ostdeutschen Bundesländern (ohne Berlin) standen Ende 2016 149.412 Wohnungen leer. Für 2017 erwartet der GdW einen marginalen Rückgang der Leerstandsquote in den neuen Ländern von 8,3 Prozent auf 8,2 Prozent. Deutschland erlebt eine demografische Spaltung. Während zahlreiche Großstädte rasant wachsen und Wohnungen dort immer rarer und teurer werden, verlieren viele ländliche Regionen – in Ost-, aber auch in Westdeutschland – ungebremst Einwohner und werden immer unattraktiver. Eindeutige Gewinner der Binnenwanderung sind lediglich 30 kreisfreie Großstädte, die sogenannten ‚Schwarmstädte‘. Dort hat sich die Zahl der jungen Einwohner aus den Geburtsjahrgängen 1973-1993 in nur fünf Jahren (2008-2013) mehr als verdoppelt. Um Schrumpfung und Attraktivitätsverlust in ländlichen Regionen aufzuhalten und die Lebensqualität dort langfristig zu sichern, ist eine Reihe von Maßnahmen notwendig. Der GdW hat dazu einen 10-Punkte-Plan veröffentlicht.

## Bundesländervergleich der GdW-Wohnungsunternehmen: Sachsen-Anhalt

### mit höchster, Hamburg mit niedrigster Leerstandsquote

Sachsen-Anhalt weist – bezogen auf die Bestände der GdW-Wohnungsunternehmen – mit 10,3 Prozent bundesweit die höchste Leerstandsquote auf. Gegenüber dem Vorjahr ist sie um 1 Prozent gesunken. Damit ist Sachsen-Anhalt das einzige noch zweistellige Bundesland in diesem Bereich. Sachsen liegt mit einem Leerstand von knapp über 8,6 Prozent nun deutlich dahinter. Die niedrigste Quote in den neuen Bundesländern hat – abgesehen vom Stadtstaat Berlin – Mecklenburg-Vorpommern mit 5,9 Prozent. In den westdeutschen Ländern hat das Saarland mit einer Leerstandsquote von 4,5 Prozent den höchsten Wert vorzuweisen. Darauf folgen Rheinland-Pfalz mit stabilen 2,7 Prozent und Nordrhein-Westfalen mit nur noch 2,2 Prozent. Der Stadtstaat Hamburg hat mit 0,9 Prozent die niedrigste Leerstandsquote aller Bundesländer. Mit 1,5 bzw. 1,6 Prozent verfügen Niedersachsen und Hessen über die niedrigsten Leerstandsquoten westdeutscher Flächenländer.

Katharina Burkardt

Führung / Kommunikation

# 10 FAKTEN zum Wohnungsbau – Willkommenskultur für Bagger und Neubau – Vorfahrt für bezahlbare Wohnungen, fordert der GdW

Bezahlbarer Wohnungsbau, städtebaulich eingepasst und in guter Qualität, ist das Gebot der Stunde. Vielfältige Hemmnisse und Zielkonflikte stehen dem entgegen und zwar gerade dort, wo die Wohnungsmärkte am angespanntesten und neue Wohnungen am dringlichsten sind: in den Metropolregionen und Großstädten. Es fehlt an Grundstücken, aber auf der grünen Wiese soll nicht gebaut werden. Falls kommunale Grundstücke für den Wohnungsbau vorhanden sind, stehen die Kommunen im Zwiespalt zwischen fiskalischem Interesse an hohen Grundstückspreisen und dem sozialen Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Wenn ein Standort für bezahlbaren Wohnungsbau gefunden ist, wird es immer schwieriger, die Zustimmung der benachbarten Bewohnerschaft zu erreichen. Lokale Interessen müssen nicht immer im Einklang mit gesamtstädtischen Interessen stehen. Planungsverfahren sind langwieriger geworden, weil Zielkonflikte, wie zum Beispiel zwischen den Belangen des Umweltschutzes und des Wohnungsbedarfs, immer schwieriger auszuhandeln sind.



Das Bauen soll kostengünstiger werden, aber wachsende Ansprüche an die Wohnqualität stehen dem entgegen. Die Gebäude sollen energieeffizient gebaut werden, erneuerbare Energien nutzen, gestiegene Anforderungen an Schall-, Brand- und Naturschutz einhalten, am besten barrierefrei sein, über moderne Medienversorgung, eine zukunftsfähige Elektroinstallation, Unterstützungssysteme für ältere Menschen und erhöhte Sicherheitsstandards, z. B. bei Aufzügen und Trinkwasserzubereitung, verfügen. Zudem treibt eine wachsende Normen und Standardflut die Baukosten. Dies zeigt: Notwendig ist eine gesamtgesellschaftliche Kraftanstrengung auf der Basis einer öffentlichen Diskussion der Gesellschaft darüber, welche Prioritäten gesetzt werden müssen, damit alle in Deutschland gut und sicher wohnen können.

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.

## Fakt 1

### Es werden zu wenige Wohnungen gebaut.

Seit Jahren werden in Deutschland weniger Wohnungen gebaut als benötigt. Vor allem in den Großstadtregionen ist es für Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen schwieriger geworden, bezahlbare und bedürfnisgerechte Wohnungen zu finden. Das zu niedrige Neubauvolumen hat verschiedene Ursachen. Fehlende Grundstücke, hohe Baukosten, langwierige und aufwendige Genehmigungsverfahren, unzureichende Wohnungsbauförderung und Anwohnerproteste. Die Anzahl und Struktur der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen zeigt, dass vor allem der mehrgeschossige Mietwohnungsbau mittelfristig hinter dem Bedarf zurückbleibt. Es fehlen 80.000 zusätzliche Sozialwohnungen und 60.000 bezahlbare Mietwohnungen pro Jahr.

**Deshalb: Zehn-Punkte-Plan des Bündnis für bezahlbares Wohnen und bauen jetzt umsetzen**



## Im Dienste der Wohnungswirtschaft

Die Wohnen Plus Akademie wurde 1990 von Robert Koch gegründet mit dem Ziel, die gemeinnützigen Bauvereinigungen durch praxisnahe Aus- und Weiterbildungen 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.



## Fakt 2

### Bauen ist zu teuer.

Der deutsche Wohnungsbau ist im internationalen Vergleich von hoher Qualität, aber teuer. Die Bauwerkskosten sind trotz vieler Bemühungen um Effizienzsteigerung in den Jahren 2000 bis 2016 um rund 45 Prozent gestiegen. Allein die Kostensteigerung durch die restriktiver gewordenen Verordnungen zur Energieeinsparung (EnEV) betrug 16 Prozent seit dem Jahr 2002. Die Einsparungen aus verminderten Heizkosten können dies nur zum Teil gegenfinanzieren, zumal der betriebliche Aufwand für energetisch hocheffiziente Gebäude deutlich ansteigt. Mit dem derzeitigen Neubaustandard ist die Grenze der Wirtschaftlichkeit längst erreicht. Höhere Standards wie KfW 55 lassen sich ohne Förderung gar nicht mehr darstellen. In der Gesamtbetrachtung sind kaum noch energetische Fortschritte zu erzielen. Die Mehrkosten gehen 1:1 in eine höhere Miete und Betriebskosten ein. Eine Folge ist, dass kaum Wohnungen zu bezahlbaren Mieten im frei finanzierten Wohnungsbau entstehen. Nur kaufkräftige Haushalte sind in der Lage, die wirtschaftlich notwendigen Mieten zu bezahlen bzw. Eigentum zu erwerben.

**Deshalb: Neukonzeption/Zusammenführung der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes – unter Maßgabe der Wirtschaftlichkeit aller Maßnahmen**

## Fakt 3

### Steuerliche Regelungen und Realität passen nicht zusammen.

Wir brauchen mehr bezahlbaren Wohnungsbau in Deutschland. Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft (WohWi) stehen dazu als Partner bereit. Um den enormen Bedarf befriedigen zu können, ist es wichtig, auch private Bauherren für den Geschosswohnungsbau zu aktivieren. Die aktuellen Abschreibungsmöglichkeiten im Wohnungsbau entsprechen nicht mehr den Erfordernissen. Bei den derzeitigen Abschreibungsmöglichkeiten – linear in Höhe von 2 Prozent – wird von einer „Lebenszeit“ von Gebäuden von 50 Jahren ausgegangen. Moderne Gebäude zeichnen sich aber durch komplexe Anlagentechnik mit viel kürzeren Lebenszeiten aus. Heute ergibt sich daraus eine durchschnittliche Lebensdauer des Gebäudes von 36 Jahren. Eine Anpassung auf 3 Prozent ist folgerichtig und wäre sachgerecht.

**Deshalb: Erhöhung der linearen AfA auf mindestens 3 Prozent, Senkung der Grunderwerbsteuersätze, Senkung der Grundsteuer**

## Fakt 4

### Die Normenflut treibt die Kosten.

Die Anzahl der Normungen wird seit Jahren immer größer. Anfangs waren die Standardisierungs- und Regelungsbedarfe auf einzelne klar definierte technische Handlungsfelder begrenzt. Heute entsteht der Eindruck, dass alles eine Norm haben muss. Die Normung hat sich zusätzlich stark internationalisiert. Dabei ist sie immer mehr der Einflussnahme der nationalen Normenanwender (Bund, Länder, Kommunen, Industrie, Ingenieure, Architekten, Handwerk etc.) entzogen. Neben den für das Bauen relevanten Normen (DIN, EN, ISO), zusammen mit Gesetzen, Verordnungen, Richtlinien, Satzungen etc., ergibt sich ein extrem umfangreiches und damit kaum noch überschaubares Regelwerk. Die mehr als 20.000 Bauvorschriften und die inhaltlichen Anforderungen bewirken immer höhere Bauwerkskosten. Parallel haben sich die Kontrolle der Einhaltung der Normen sowie die Durchsetzung von Ansprüchen gegenüber Herstellern und Baufirmen nahezu vollständig in den privatrechtlichen Bereich verschoben, was das Bauen teuer macht. 1990 gab es übrigens insgesamt 5.000 dieser Normen und Gesetze.

**Deshalb: Empfehlungen der Baukostensenkungskommission umsetzen, Normungswesen auf den Prüfstand stellen**

## Fakt 5

### Es gibt zu wenig Bauland und zu wenig Planungskapazitäten.

Flächensparender Wohnungsbau leistet seit Jahren einen zentralen Beitrag zur Innenentwicklung der Städte. Innerstädtische Grundstücke sind jedoch nur begrenzt verfügbar, vor allem in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten. Je weniger bebaubare Grundstücke es gibt, umso mehr steigen die Grundstückspreise. Kommunale Bodenvorratspolitik und Baulandentwicklungspolitik werden immer wichtiger. Das politische Ziel, den Flächenverbrauch auf 30 ha pro Tag zu begrenzen, stammt aus einer Zeit, als Deutschland schrumpfte. Es wirkt heute angesichts des deutlichen Bevölkerungswachstums und der auf bestimmte Stadtregionen konzentrierten Binnenwanderung unrealistisch. Mehrgeschossiger Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern ist energieeffizienter und spart gegenüber dem Bau von Eigenheimen mehr als die Hälfte der Fläche. Er kann einen erheblichen Beitrag zur Reduzierung der Flächenversiegelung leisten. Die Anforderung, schneller und mehr Bauland zu Verfügung zu stellen scheitert aktuell häufig an fehlenden Planern.

**Deshalb: Vergünstigte Bereitstellung von Bauland und Grundstücken der öffentlichen Hand unter Voraussetzung der Konzeptqualität – Auch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben des Bundes muss hier mitziehen**

## Fakt 6

### Wir brauchen zügige Planungsverfahren und schnellere Fertigstellungen.

Im Vorfeld des Bauens sind vielfältige Interessen gegeneinander abzuwägen. Daher sind die Anforderungen und der damit verbundene Aufwand für die Planung hoch. In den Ämtern steht jedoch für eine zügige Abwicklung zu wenig Personal zur Verfügung. Das hat Auswirkungen: Baugenehmigungen dauern viel zu lange. Je nachdem, für welches baurechtliche Verfahren die Behörden sich entscheiden, kann es bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens zwischen 3,5 und 7 Jahren dauern. Zudem sind planungsrechtliche Verfahren zur Festlegung von Standorten, Baudichten und Nutzungen kompliziert und konfliktanfällig. Sie ziehen sich häufig über lange Zeiträume hin. Zum Beispiel führen die sich zuweilen widerstreitenden Belange des Umweltschutzes und des Wohnungsbaus zu Verzögerungen oder gar zum Stopp des Vorhabens.

**Deshalb: Bauämter mit ausreichend Personal ausstatten, Planungsverfahren vereinfachen und beschleunigen**

## Fakt 7

### Zu viel „Stein auf Stein“ am Bau.

Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen hat untersucht, wie der Wohnungsknappheit vor allem in den Ballungszentren und an Hochschulstandorten begegnet werden kann. Das Aktionsprogramm zur Intensivierung des Wohnungsbaus zielt darauf ab, „serielles Bauen für ansprechenden und günstigen Wohnraum zu forcieren“. Das spiegelt auch die Erwartungen der Baukostensenkungskommission an die Bau- und Wohnungswirtschaft wider, mithilfe serieller und modularer Bauweisen Kosten- und Zeitvorteile zu erzielen. Viele Wohnungsunternehmen sehen das genauso: eine Befragung der WohWi-Unternehmen ergab eine hohe Bereitschaft für serielles und modulares Bauen. Mehr als 70 Prozent der befragten Unternehmer haben Interesse an Typenbau und Typengenehmigung. Rund 50 Prozent planen, künftig serielle oder modulare Elemente beim Bau einzusetzen. Und 15 Prozent sind hier Pioniere. Sie machen es bereits! Wohnungswirtschaft und Bauindustrie haben sich daher gemeinsam entschlossen, in einem Wettbewerb nach Lösungen im Systembau zu suchen.

**Deshalb: Lösungen für serielles Bauen und Wohnen unterstützen, bundeseinheitliche Musterbauordnung umsetzen**

## Fakt 8

### „Wir müssen mehr bauen – aber nicht bei mir!“

Die Akzeptanz der Bevölkerung für das Bauen innerhalb vorhandener Nachbarschaften, aber auch auf größeren innerstädtischen Brachflächen und am Stadtrand, ist in den letzten Jahren zurückgegangen. Der Allgemein dienende Wohnungsbauvorhaben stoßen auf lokaler Ebene zunehmend auf Widerstände und scheitern mitunter an Gruppeninteressen. Eingetübte Beteiligungsverfahren stoßen an ihre Grenzen. Allerdings zeigen auch neue Instrumente der Partizipation, die eine rechtzeitige Einbeziehung der Bürger und Akteure sicherstellen (z. B. Szenarienworkshops, Bürgervertretungen, Stadtteilschule), positive Wirkungen auf die Realisierbarkeit von Bauvorhaben.

**Deshalb: Gutes Klima für Wohnungsbau schaffen, Aufgaben, aber auch Grenzen der Partizipation festlegen**

## Fakt 9

### Es gibt viel zu wenige altersgerechte Wohnungen.

Die Anzahl der Menschen im Alter von 65 Jahren und älter wird in Deutschland von 17,3 Mio. im Jahr 2015 um fast 30 Prozent auf rund 22,3 Mio. im Jahr 2030 steigen. Nach aktuellen Berechnungen gibt es derzeit etwa 700.000 altersgerechte Wohnungen. Das sind weniger als 2 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes in Deutschland. Die Lücke wird größer: Bis 2035 werden zusätzlich 2,9 Mio. altersgerechte Wohnungen benötigt. Dafür wären Investitionen in Höhe von bis zu 50 Mrd. Euro notwendig. Vom altersgerechten Umbau profitieren die Menschen nicht nur durch eine höhere Lebensqualität und einen längeren Verbleib in der vertrauten Umgebung. Auch die Pflegekassen und Sozialhaushalte würden spürbar entlastet.

**Deshalb: Altersgerechten Umbau von Wohnungen stärker stützen und fördern**

## Fakt 10

### Förderung ermöglicht bezahlbares Wohnen.

Wohnraum- und Städtebauförderung leisten wesentliche Beiträge für einen Wohnungsbau, der für Bauherren wirtschaftlich tragbar ist und gleichzeitig bezahlbare Mieten ermöglicht. Der Multiplikator der Städtebauförderung bewirkt pro 1 Euro Förderung fast das 9-fache an privatem Kapital. Unter Berücksichtigung der steuerlichen Rückflüsse sind die im Wohnungs- und Städtebau eingesetzten öffentlichen Mittel eine besonders effektive Form der Investitionsförderung. Sozialer Wohnungsbau: Es ist absolut zu begrüßen, dass die Mittel für den sozialen Wohnungsbau von 518 Mio. Euro auf 1,5 Mrd. aufgestockt wurden. Dennoch ist es ein großes Problem, dass aufgrund der Förderalismusreform die Zuständigkeit für den Wohnungsbau nach 2019 auch in finanzieller Hinsicht ausschließlich den Ländern zufällt.

**Deshalb: Der Bund muss sich im Zusammenspiel mit den Ländern weiter finanziell an der gesamtgesellschaftlichen Aufgabe des sozialen Wohnungsbaus beteiligen.**

Katharina Burkardt

**Die #1 im Bereich "Maintenance Intelligence"**

Instandhaltung ist komplex. Wir begegnen ihren Anforderungen mit modernster Technologie, die wir stetig für Sie weiterentwickeln.

**solutiance**  
maintenance intelligence

+49 (0) 3370122 - 0  
[www.solutiance.com](http://www.solutiance.com)

Energie / Umwelt

# Allianz für einen klimaneutralen Gebäudebestand: Gebäude als zu optimierendes Gesamtsystem verstehen, Heizungsanlagen laufen mit unnötig hohen Temperaturen

„Die Wärmeversorgung eines Gebäudes ist ein komplexes, oft individuelles System. Viele Effizienzpotenziale schlummern daher im Detail. Wenn wir einen klimaneutralen Wohngebäudebestand erreichen wollen, müssen wir am gesamten Gebäude ansetzen und mehrere Maßnahmen und Technologien gleichzeitig und aufeinander abgestimmt nutzen.“ Das ist die Zusammenfassung von Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus, EBZ Business School, und Prof. Dr.-Ing. Clemens Felsmann, TU Dresden, die auf dem WohnZukunftstag des GdW am 28.06.2017 in Berlin unter dem Thema „Klimaschutz mit wenig Kohle“ einen ersten Vorgeschmack auf die Ergebnisse eines der umfangreichsten gegenwärtigen Forschungsprojekte zur Energieeffizienz in Gebäuden boten.



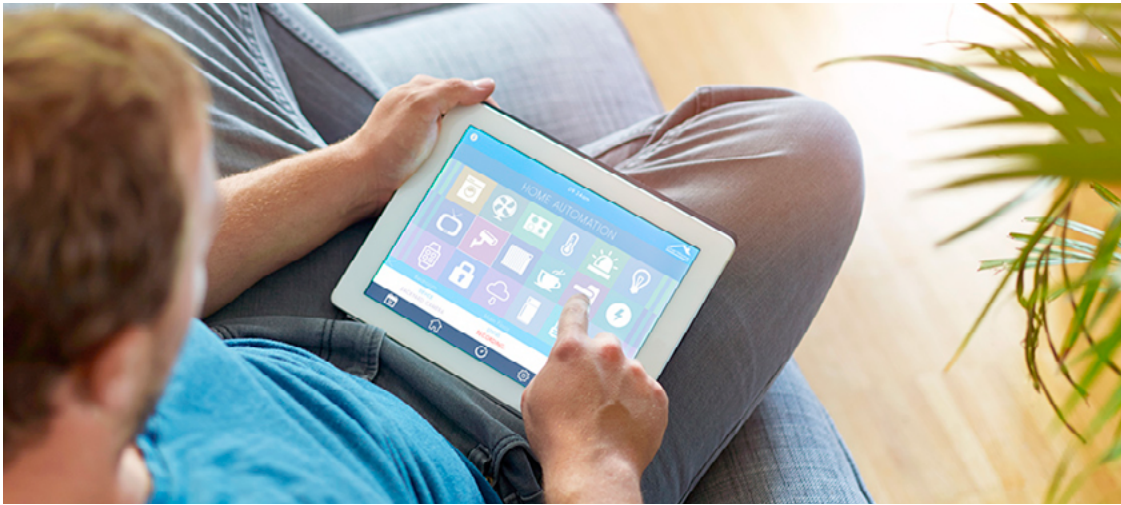
„WIR SIND IN DER ALLIANZ, WEIL DIE ENERGETISCHE MODERNISIERUNG UNSERES BESTANDES GROßE PRIORITÄT HAT – IM SINNE UNSERER KUNDEN UND DES KLIMASCHUTZES.“

Klaus Freiberg,  
Mitglied des Vorstandes (COO),  
Vonovia SE

## Optimale Wärmeverteilung und Heizkörpersteuerung

Die Allianz für einen klimaneutralen Gebäudebestand setzt in einem größeren Maßstab fort, was in der Wohnungswirtschaft unter anderem mit den Projekten im Rahmen der „ALFA® – Allianz für Anlageneffizienz“ begonnen wurde. Über 13 Milliarden Datensätze aus deutschlandweit mehr als 60 Gebäuden, ihren Heizungsanlagen sowie 700 Wohnungen werden dabei allein für die vergangene Heizperiode analysiert. Sie sollen Aussagen dazu liefern, wie möglichst geringinvestive Maßnahmen einen Beitrag zur Energiewende leisten können. Auftraggeber des Projektes ist die „Allianz für einen klimaneutralen Wohngebäudebestand“, ein Zusammenschluss aus Verbänden, Unternehmen und Forschungsinstitutionen mit dem Ziel, den Wärmeverbrauch in Wohnimmobilien zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zu verringern.

Im Rahmen des Forschungsprojektes werden in Wohnungen und Immobilien verschiedene technische Maßnahmen für Energieeffizienz auf ihr Kosten-Nutzen-Verhältnis hin untersucht, teils auf Basis von reinen Datenanalysen, teils in der praktischen Anwendung durch die Bewohner. Laut ersten Auswertungen führten dabei die Optimierung der Wärmeverteilung durch einen hydraulischen Abgleich im Heizungskeller oder direkt an den Heizkörpern prinzipiell zu einem niedrigeren Energieverbrauch. Gleiches gilt für eine verbesserte Steuerung der Heizkörpertemperaturen durch programmierbare oder fernsteuerbare Thermostate (Smart Home).



## Wirkungszusammenhänge: Gebäude als System begreifen und optimieren

In vielen Fällen waren zudem die vorgefundenen Temperaturen des Heizungswassers zu hoch. „Diese hohen Vorlauf- und Rücklaufemperaturen verringern nicht nur den sogenannten Brennwerteffekt moderner Heizkessel, sondern auch die Präzision der untersuchten Heizkörpersteuerung. Viele Bewohner können die Raumtemperatur an ihren Heizkörpern nicht genau regeln, weil die heißen Heizungsrohre Wärme abgeben“, so Prof. Grinewitschus. Zwar ließen sich die zu hohen Vor- und Rücklaufemperaturen durch einen hydraulischen Abgleich eindämmen, für eine volle Effizienzsteigerung müsse aber das gesamte Wärmesystem des Hauses betrachtet und optimiert werden. Es gebe starke Wirkungszusammenhänge zwischen Anlagentemperaturen, den Druckverhältnissen im Verteilsystem und den Steuerungsmöglichkeiten durch die Bewohner.

„Das Erfreuliche ist“, so der Forscher, „dass wir offensichtlich in vielen Fällen mit einer besseren Einstellung und Steuerung der Anlage, des Verteilsystems und der Heizkörpertemperatur viel Energie werden einsparen können. Das alles sind im Vergleich zur energetischen Sanierung des Gebäudes relativ kostengünstige Maßnahmen, die uns dennoch auf dem Weg zum klimaneutralen Wohngebäude weit voranbringen.“ Die abschließende Auswertung der erhobenen Daten im ersten Forschungsjahr erwartet Professor Grinewitschus für den Herbst 2017.

**Katharina Burkardt**  
**Robert Woggon**

## „Allianz für einen klimaneutralen Wohngebäudebestand“

hat das Ziel, den Wärmeverbrauch in Wohnimmobilien zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zu verringern und damit einen klimaneutralen Wohngebäudebestand bis 2050 zu unterstützen. Darum rückt die Allianz technische Maßnahmen zur Verbesserung der Effizienz der Wärmeerzeugung, der Wärmeverteilung und des Verbrauchsverhaltens stärker in den Fokus der öffentlichen Wahrnehmung. Denn nur ein breiter, technologieoffener Maßnahmenmix schafft Energieeffizienz zum optimalen Kosten-Nutzen-Verhältnis. Die Allianz führt deutschlandweit ein mehrteiliges, praxisorientiertes Forschungsprojekt durch, bei dem die Effekte verschiedener Effizienzmaßnahmen in über 500 Gebäuden untersucht werden. Damit ist das Projekt die bislang größte wissenschaftliche Studie dieser Art in Deutschland. Die Ergebnisse sollen zusätzliches Wissen zu Wirksamkeit, Möglichkeiten und Vorteilen der Maßnahmen liefern und auch für Öffentlichkeit und Politik zugänglich sein. Mitglieder der Allianz sind Unternehmen, Verbände und renommierte Forschungseinrichtungen, die sich seit Jahren intensiv mit einer energieeffizienten Wärmeversorgung von Wohnimmobilien beschäftigen: der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die Firmen Vonovia, LEG, DOGEWO21, Spar- und Bauverein eG Dortmund, Danfoss, Techem, Bosch Thermotechnik, ista und Viessmann sowie die EBZ Business School – University of Applied Sciences mit der Professur für Energiefragen der Immobilienwirtschaft und die Professur für Gebäudeenergie-technik und Wärmeversorgung der Technischen Universität Dresden.

<http://www.energieeffizient-wohnen.de/unsere-allianz>

Führung / Kommunikation

## “degewo Innovationspreis: Smart Up the City 2017” – noch bis zum 11. August bewerben unter <http://smartupthecity.berlin/de/>

degewo, das führende Wohnungsunternehmen in Berlin, verzeichnet nach dem Launch auf der re:publica Anfang Mai in Berlin ein großes Interesse beim „degewo Innovationspreis: Smart Up the City 2017“. Der Preis wird erstmals für anwendbare, digitale Technologien, Dienstleistungen und Geschäftsmodelle rund um die Themen Immobilienmanagement, Energieversorgung, Gebäudeautomation, Mobilität und Kommunikation vergeben.



**SmartUp**  
the City 2017

degewo Innovationspreis  
für Smart City- und  
Smart Building Startups

Ulrich Jursch, Geschäftsführer der degewo netzWerk GmbH: „Wir suchen digitale Lösungen und Dienstleistungen, die nicht nur unsere eigenen Prozesse unterstützen, sondern auch für unsere Mieter Vorteile bieten. Da so die Anwendbarkeit im Fokus steht und Startups dabei auf den Erfahrungen eines großen Unternehmens aufbauen können, profitieren beide Seiten von diesem Wettbewerb.“

Denn der Gewinner setzt seine Idee zusammen mit der degewo in einem Pilotprojekt um. Diese Umsetzung steht für uns im Vordergrund des Preises, auch wenn es ‘neben’ dem Pilotprojekt ein Preisgeld in Höhe von 3.000 Euro gibt.“

Die fünf Finalisten des Wettbewerbs erhalten zudem ein Expertencoaching mit den Schwerpunkten Produkt, Fundraising und Teambildung, um so das Business-Model weiter zu entwickeln.

Jursch: „Wir haben bereits gute Erfahrungen mit dem Startup KIWI.KI gesammelt, das ein schlüsselloses Hauszugangssystem bietet und eine Erweiterung für Wohnungstüren plant. Das breite Anwendungsspektrum für Mieter und Vermieter ist dabei interessant für uns.“

Im Wettbewerb sind Feedback-Runden und Workshops geplant, um den gegenseitigen Informationsaustausch zu gewährleisten. „Wir wollen verstehen, wie Gründer ‘funktionieren’, und Startups sollten wissen, wie wir ‘ticken’. Nur durch den gegenseitigen Input kann man die besten, umsetzbaren Lösungen entwickeln“, führt Jursch aus.

Aufgerufen zur Teilnahme sind Gründer und Startups, die im Bereich Smart City, Smart Building oder PropTech aktiv sind und neue Trendthemen für die Immobilienwirtschaft entwickeln. Bewerbungen sind bis zum 11. August unter <http://smartupthecity.berlin/de/> möglich.

**Martina Rozok**

degewo ist das führende Wohnungsbauunternehmen in Berlin. Mit rund 67.000 Wohnungen im Eigen- und mehr als 6.000 Wohnungen im Fremdbestand, sowie rund 1.100 Mitarbeitern zählen wir zu den größten und leistungsfähigsten Wohnungsbauunternehmen in Deutschland. Unsere Bestände befinden sich in allen Stadtteilen Berlins und wir sind auf Wachstum ausgerichtet. Wir verbessern stetig unseren Service, so dass wir den vielfältigen Bedürfnissen unserer Kunden entsprechen. Als kommunales Wohnungsbauunternehmen übernehmen wir Verantwortung für die Stadt Berlin und ihre Menschen.

Führung / Kommunikation

# BID, Haus & Grund, gif und DV - Studie „Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017“ - Stabilitätsfaktor und wirtschaftlicher Anker für ganz Europa

Die Studie „Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017“, die von der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) und den großen Immobilienverbänden BID, Haus & Grund und DV am 14. Juni präsentiert wurde, zeigt erstmals Besonderheiten des deutschen Immobilienmarktes im internationalen Vergleich auf. Der deutsche Immobilienmarkt ist mit einem Vermögenswert von 11,2 Billionen Euro nicht nur ein Stabilitätsfaktor der deutschen Volkswirtschaft, sondern bildet aufgrund seiner besonderen Struktur zunehmend einen wirtschaftlichen Anker für ganz Europa. Das zeigt unter anderem die zunehmende Konvergenz wichtiger europäischer Länder und die geringe Volatilität bei der Wohnungskreditvergabe in Deutschland.

Verfasser der Studie sind Prof. Dr. Michael Voigtländer (IW Köln) und Prof. Dr. Tobias Just (IRE|BS, Universität Regensburg). „Es ist keine leichte gesellschaftliche Aufgabe, energetisch und umweltschonend korrekt und gleichzeitig sozial ausgewogen auf etwa 14 Prozent des Bundesgebiets knapp 80 Prozent der deutschen Vermögenswerte zu managen,“ so Prof. Tobias Just. „Lediglich Österreich und Schweden erreichen in ihren Strukturen ein höheres Nettoimmobilienvermögen pro Kopf als Deutschland mit seinen knapp 100.000 Euro pro Kopf.“

Prof. Michael Voigtländer weist auf die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Arbeitgeber hin: „Drei Millionen Beschäftigte arbeiten – überraschend kleinteilig strukturiert – in 817.000 Unternehmen. Und das nahezu krisensicher im Verlauf der letzten Jahrzehnte.“ Mit einer Bruttowertschöpfung von über 500 Milliarden Euro vereinigt die Immobilienwirtschaft immerhin 18 Prozent der deutschen Wirtschaftsleistung.

Die Gründe für die gute Position der deutschen Immobilienwirtschaft liegen nur in geringem Maße im Preis- und Mietanstieg der letzten Jahre in den Großstädten begründet. Hierzu nimmt die Studie aber kritisch Stellung. Vielmehr sind es Faktoren wie die vielschichtige Eigentümerstruktur im Wohnungsmarkt, das Nebeneinander von mehreren starken Städten mit attraktiven Gewerbeimmobilienmärkten oder auch die langfristigen Zinsen und die sicherheitsorientierte Finanzierungskultur, die den deutschen Immobilienmarkt zu einer Blaupause für die mögliche künftige ökonomische Entwicklung in Europa machen.



Zur Studie hier als  
PDF per KLINK

## Was bedeutet das für die Politik?

Die Stärke und Stabilität der deutschen Immobilienbranche ist aber kein Selbstläufer, wie die Autoren der Studie verdeutlichen. Aufgrund der unterschiedlichen Akteure und der heterogenen Märkte bedarf es passgenauer politischer Maßnahmen, die die vielschichtigen Wechselwirkungen mit anderen Märkten mitdenkt. Durch die heterogene Struktur reagieren Immobilienmärkte langsamer, was wiederum eine höhere Anpassungsflexibilität der Akteure erfordert, etwa durch niedrigere Transaktionskosten.

„Was wir deshalb brauchen, ist eine Senkung der Grunderwerbsteuer durch die Länder auf ein bundesweites, investitionsfreundliches Niveau von 3,5 Prozent“, fordert der BID-Vorsitzende Andreas Ibel. „Zudem müssen die Kommunen die Baulandvergabe und das Planungsrecht beschleunigen und vereinfachen, ebenso wie die Verfahren im Planungsrecht. Neben Ländern und Kommunen ist hier auch die neue Bundesregierung gefragt, um Bauen in den heterogenen deutschen Immobilienmärkten einfacher, schneller und kostengünstiger zu machen. Unter anderem muss das Normungswesen auf den Prüfstand gestellt und die ordnungsrechtlichen Anforderungen für das Bauen wieder auf einfache und kostengünstige Standards zur Gefahrenabwehr beschränkt werden.“

Tabelle 2-1: Strukturdaten der Immobilienwirtschaft im engen und weiteren Sinne

Wirtschaftszweig	Anzahl der Unternehmen	Umsatz in Mio. Euro	Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte
	2015	2015	2016*
Immobilienhandel	15.128	18.493	9.966
Vermietung und Verpachtung	232.854	97.829	108.475
Vermittlung und Verwaltung	54.282	29.545	133.859
<b>Immobilienwirtschaft i.e.S.</b>	<b>302.264</b>	<b>145.867</b>	<b>252.300</b>
<b>Anteil an Immobilienwirtschaft i.w.S.</b>	<b>36,99%</b>	<b>30,12%</b>	<b>8,28%</b>
Architektur-/ Ingenieurbüros**	77.302	26.042	214.352
Bauwirtschaft	364.476	269.959	1.801.714
davon Tiefbau	8.955	29.524	209.082
Immobilienfinanzierer/ KAGs**	1.758	7.105	161.787
Beteiligungsgesellschaften**	5.121	5.072	12.430
Hausmeisterdienste	21.579	4.903	89.789
Gebäudereinigung**	27.783	16.130	431.781
sonstige Dienstleister**	16.823	9.128	84.398
<b>Immobilienwirtschaft i.w.S.</b>	<b>817.106</b>	<b>484.206</b>	<b>3.048.551</b>
Anteil an allen UN in Deutschland	25,1%	7,4%	9,5%

\* Stichtag: 30.09.2016

\*\* Angaben basieren auf eigenen Schätzungen bzw. Fortschreibungen

Neben diesen zentralen Empfehlungen muss sich die Bundespolitik noch stärker um die wachsenden Entwicklungsunterschiede kümmern. Dies fordert Rolf Buch, Vizepräsident des Deutschen Verbandes. „Dynamische und hochpreisige Märkte mit erheblichem Neubaubedarf stehen Schrumpfungsregionen mit Preisverfall, Leerständen und Rückbaubedarf gegenüber.“ Auch wächst mancherorts die Kluft zwischen angesagten Stadtteilen und städtischen Problemvierteln. „Hier wünschen wir uns eine einheitliche Bundespolitik, die den regionalen Ausgleich und die Stabilisierung sozialer Brennpunkte unterstützt“, so Buch.

Manche politischen Entscheidungen zulasten der Vermieter sind angesichts des Engagements der privaten Einzeleigentümer auf dem Wohnungsmarkt umso weniger nachvollziehbar, betont Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund. So weist die Studie unter anderem nach, dass neben Selbstnutzern und professionell gewerblichen Wohnungsvermietern etwa 37 Prozent oder 15 Millionen Wohnungen von privaten Kleinvermietern angeboten werden. „In ihrer großen Mehrheit werden die Vermieter dadurch nicht reich“, so Warnecke. Nichtsdestotrotz ist laut diesem Gutachten die Zahl der privaten Vermieter zwischen 2011 und 2015 um 330.000 gestiegen, was einer Steigerung von rund 9 Prozent entspricht. Dieser Anstieg ist trotz der politischen Rahmenbedingungen und vor allem wegen des günstigen Zinsumfeldes und der gestiegenen Nachfrage zustande gekommen.

Andreas Schulten, zuständiger Vorstand bei der gif, verwies abschließend auf die noch unzureichende Markttransparenz: „Wichtig ist, dass wir diese Studie immer wieder neu auflegen, um die generell noch unbefriedigende Datenlage jedes Mal zu verbessern und zentrale Zusammenhänge immer präziser zu benennen. Gerade der in dieser Auflage neue internationale Vergleich wird uns auch in den kommenden Jahren sicher noch beschäftigen. Das sind wir der zunehmend europaweit oder sogar global agierenden Branche schuldig.“

Marion Hoppen



Führung / Kommunikation

## Hendricks: „Wir brauchen 80.000 neue Sozialwohnungen pro Jahr.“ Soziale Wohnraumförderung müssen Bund und Ländern gemeinsam lösen

Im vergangenen Jahr wurden 24.550 neue Sozialwohnungen errichtet. Das geht aus einem Bericht über die Verwendung der Bundesmittel für die soziale Wohnraumförderung hervor, den das Bundeskabinett auf Vorschlag von Bundesbauministerin Barbara Hendricks beschlossen hat. Damit ist die Zahl neuer Sozialwohnungen im Vergleich zum Vorjahr um knapp 70 Prozent gestiegen.

Neubau von geförderten Mietwohnungen

Land	2015	2016	absolute Veränderung	prozentuale Veränderung
Baden-Württemberg	1.511	1.011	-500	-33%
Bayern	1.897	3.725	1.828	96%
Berlin	1.014	2.305	1.291	127%
Brandenburg	41	443	402	980%
Bremen	136	267	131	96%
Hamburg	2.041	2.290	249	12%
Hessen	733	2.222	1.489	203%
Mecklenburg-Vorp.	0	149	149	-
Niedersachsen	599	1.182	583	97%
Nordrhein-Westfalen	5.583	9.301	3.718	67%
Rheinland-Pfalz	330	570	240	73%
Saarland	0	0	0	0%
Sachsen	0	0	0	0%
Sachsen-Anhalt	29	0	-29	-100%
Schleswig-Holstein	683	1.058	375	55%
Thüringen	56	27	-29	-52%
<b>insgesamt</b>	<b>14.653</b>	<b>24.550</b>	<b>9.897</b>	<b>68%</b>

Den Bericht inklusive einer Bundesländer-Übersicht hier als Pdf per **KLICK**

**Hendricks:** „Nachdem der soziale Wohnungsbau jahrelang missachtet wurde, haben wir mit der Erhöhung der Bundesmittel eine Trendwende eingeleitet. Diesen Weg müssen wir jetzt weitergehen, denn der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen ist riesig. Einige Länder sind schnell aufgewacht und haben umgesteuert, andere müssen noch mehr tun. Ich erwarte, dass alle Länder sich an ihre Zusage halten und die Bundesmittel ausschließlich für den sozialen Wohnungsbau einsetzen. Dann können wir in den nächsten Jahren mit einem weiteren Anstieg von neuen Sozialwohnungen rechnen.“

Im Jahr 2016 hatte die Bundesregierung die Zuweisungen an die Länder für die soziale Wohnraumförderung von gut 500 Mio. Euro auf eine Milliarde Euro verdoppelt. Für die Jahre 2017 und 2018 stellt die Bundesregierung mit 1,5 Mrd. Euro sogar die dreifache Menge zur Verfügung. Die Bauminister der Länder haben im Gegenzug zugesagt, die Mittel zweckgebunden für die soziale Wohnraumförderung eingesetzt und darüber zu berichten.

2016 wurden deutschlandweit mit den Geldern des Bundes und den Summen, die die Länder nach eigenen Angaben in die Hand genommen haben, insgesamt 62.000 Neubau-, Modernisierungs- und Eigentumsmaßnahmen in der sozialen Wohnraumförderung angestoßen. Neben dem Neubau von 24.550 Sozialwohnungen wurden rund 22.000 Sozialmietwohnungen energetisch oder altengerecht modernisiert. Dazu kommen knapp 15.000 Eigentumsmaßnahmen für anspruchsberechtigte Familien.

## Für die Zeit nach 2019 verbietet das Grundgesetz eine weitere Bundesförderung.

**Hendricks:** „Wir brauchen in den nächsten Jahren 80.000 neue Sozialwohnungen pro Jahr. Dafür müssen wir noch viel mehr Geld in die Hand nehmen und die Verantwortlichkeiten neu verteilen. Die Länder können diese große gesellschaftliche Aufgabe nicht alleine stemmen. Die soziale Wohnraumförderung gehört in die Verantwortung von Bund und Ländern. Wir benötigen darum eine Grundgesetzänderung, die auch nach 2019 ein Engagement des Bundes ermöglicht. Dabei muss klar sein: Wenn der Bund sich dauerhaft beteiligt, muss das Geld zweckgebunden dort eingesetzt werden, wo der Mangel an bezahlbaren Wohnungen am größten ist.“

**Red.**

Damit Käufer und Mieter sich schon vor dem Einzug **wohlfühlen.**

Exposés, Online-Vermarktung,  
Vermietungsförderung



stolp+friends  
Immobilienmarketing  
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

Führung / Kommunikation

# „Versteckte Perlen“ und Ankerstädte müssen weiter gestärkt werden – VSWG initiiert „Allianz für attraktive Städte“

Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) lud zum Thementag „Versteckte Perlen“ nach Bautzen ein. Knapp 100 Teilnehmer folgten der Einladung. Darunter befanden sich neben den Vorständen der Wohnungsgenossenschaften viele Bürgermeister, der Sächsische Städte- und Gemeindetag, Landtagsabgeordnete und Referenten der sächsischen Staatsministerien.

„Nachdem wir vor gut einem Jahr für die Ergebnisse der empirica-Studie ‚Schwarmverhalten in Sachsen‘ viel Kritik erhalten haben, weil wir ehrlich gesagt haben, wie sich die Bevölkerungsentwicklung in Sachsen gestaltet, ist die Studie für uns Anlass, weitere Schritte zu forcieren. Einer davon ist der Thementag, um im Dialog mit den Bürgermeistern, Landräten und der Politik ins Gespräch zu kommen“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG.

Neben dem Wachstum der Ballungszentren weisen weite Teile des Freistaates Schrumpfungstendenzen auf. Im Gegensatz dazu gewinnen die Schwarmstädte Dresden, Leipzig, Chemnitz und Freiberg aus nahezu alle Regionen neue Einwohner. Eine Sonderstellung nehmen die sogenannten „Versteckten Perlen“ ein. Sie verlieren zwar ebenfalls gegenüber den Ballungszentren, können aber gegenüber den umliegenden Städten und Gemeinden Bevölkerungszuwächse verzeichnen. Somit verfügen diese Städte über eine eigene Attraktivität und erfüllen wichtige Funktionen für die Region. Laut Studie gehören diese elf Städte zu den „Versteckten Perlen“: Mittweida, Döbeln, Bautzen, Markranstädt, Delitzsch, Borna, Stollberg/Erzgebirge, Wurzen, Eilenburg, Hohenstein-Ernstthal und Bischofswerda.

Neben diesen sind für den VSWG aber auch sogenannte Ankerstädte wie Weißwasser, Zittau, Hoyerswerda, Riesa und Grimma wichtig für die Region, da sie für die umliegenden Gemeinden eine Ankerfunktion erfüllen. „Auch hier wird Schrumpfung weiter ein Thema sein, aber auch diese Städte werden nicht auf Null schrumpfen. Ziel muss es also sein, diese Ankerstädte weiterhin attraktiv zu halten, damit die umliegenden Gemeinden davon partizipieren können. Denn Ankerstädte und ‚Versteckte Perlen‘ sind keine Selbstläufer, sondern harte Arbeit. Der Veränderungsprozess muss hier aktiv gestaltet werden. Dies bedeutet für die Wohnungsgenossenschaften, dass es nach wie vor Abriss, aber auch Neubau geben wird“, erläuterte der VSWG-Vorstand.

Eine wichtige Rolle neben dem Wohnen werden darüber hinaus auch das ÖPNV-Angebot, die Gesundheitsversorgung und die Bildungs- sowie Kulturangebote spielen. „Wenn das ÖPNV-Angebot entsprechend ausgebaut bzw. gefördert wird, kann das Umland gestärkt werden und an Attraktivität gewinnen. Ebenso muss der Breitbandausbau und die Telemedizin vorangetrieben werden, damit die Versorgung und Anbindung an die Zentren garantiert sind“, forderte Dr. Viehweger.

Zum Abschluss der Veranstaltung rief der VSWG die „Allianz für attraktive Städte“ ins Leben, um die Zukunft gemeinsam mit allen Beteiligten zu gestalten. Neben der Wohnungswirtschaft muss der Kreis aus Vertretern verschiedener Ministerien, dem Städte- und Gemeindetag, dem Landkreistag sowie Verbänden und Kammern aus den Bereichen Industrie, Handwerk, Gesundheit, ÖPNV und Kultur bestehen. „Denn diese Städte sind Heimat und sollen es bleiben. Deshalb brauchen wir eine breite Koalition, über Branchen und Ressorts hinweg. Nur wenn alle an einem Strang ziehen – und zwar in die gleiche Richtung – können wir unsere Städte attraktiv machen oder halten“, fasste Dr. Viehweger abschließend zusammen.

Vivian Jakob



Lesen Sie auch den Artikel und die Ergebnisse der empirica-Studie ‚Schwarmverhalten in Sachsen‘ hier als PDF per [KLICK](#)

## Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.

Die 214 im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) organisierten Wohnungsgenossenschaften sind ein bedeutender Faktor im sächsischen Wohnungsmarkt. Sie bewirtschaften mit insgesamt 274.554 Wohneinheiten 18,4 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes im Freistaat Sachsen und bieten damit rund einer halben Million Menschen ein zukunftssicheres Zuhause. Als Unternehmen erwirtschaften sie mit den jährlichen Umsatzerlösen in Höhe von 1,2 Milliarden Euro einen Anteil von 1 Prozent am sächsischen Bruttoinlandsprodukt und sind für rund 2.350 Mitarbeiter, 53 Auszubildende und 20 Studenten ein verlässlicher Arbeitgeber und sichern gleichzeitig Aufträge sowie Arbeitsplätze in vielen weiteren, die Wohnungswirtschaft flankierenden Branchen. Der VSWG hat seinen Sitz im Verbandshaus in Dresden und ist gesetzlicher Prüfungsverband sowie Fach- und Interessenverband für die im Bundesland Sachsen ansässigen Wohnungsgenossenschaften. Zu seinen Aufgaben zählen unter anderem Information, Beratung sowie Aus- und Weiterbildung der Mitglieder. Zudem übernimmt der Verband die gemeinschaftliche Interessenvertretung der Mitglieder in der Öffentlichkeit.

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



## wowi golftour 2017

### STATIONEN DER TOUR 2017:

- 12.05.2017 TURNIER NORDDEUTSCHLAND
- 16.06.2017 TURNIER BERLIN | BRANDENBURG
- 30.06.2017 TURNIER BADEN-WÜRTTEMBERG
- 14.07.2017 TURNIER NORDRHEIN-WESTFALEN
- 18.08.2017 TURNIER HESSEN | RHEINLAND-PFALZ
- 15.09.2017 TURNIER BAYERN
- 14.10.2017 TURNIER SACHSEN-THÜRINGEN / SIEGERTURNIER

ANMELDUNG &  
WEITERE INFORMATIONEN UNTER:  
**WWW.WOWIGOLFTOUR.INFO**

VERANSTALTER: PRESSECOMPANY GMBH

PREMIUM-SPONSOREN:

**ista**

Dr. Adams Consulting

**JUNKERS**  
BOSCH

**KERMI**

**innogy**

**Roto**  
Das Dachfenster.

**GRUNDFOS**

Führung / Kommunikation

# BGH: Bearbeitungsgebühren auch bei Unternehmerkrediten unzulässig – Geschäftsführer gesetzlich zum Handeln verpflichtet

Bereits im Oktober 2014 hatte der Bundesgerichtshof entschieden, dass Banken jedenfalls Verbrauchern gegenüber keine Bearbeitungsgebühren für die Vergabe von Darlehen erheben dürfen. Im Anschluss hieran war allerdings heftig umstritten und lange Zeit unklar, ob dieses Verbot auch bei Unternehmerkrediten gilt. Die Rechtsprechung der Oberlandesgerichte hierzu war bislang nicht einheitlich.



Palais mit Brunnen, Foto von Joe Miletzki © 2017 Bundesgerichtshof

Am 04.07.2017 hat der Bundesgerichtshof nunmehr entschieden, dass Banken auch von Unternehmen keine Kreditbearbeitungsgebühren verlangen dürfen (Az. XI ZR 562/15 und XI ZR 233/16). Denn die Vereinbarung laufzeitunabhängiger Bearbeitungsentgelte ist mit wesentlichen Grundgedanken des Gesetzes nicht zu vereinbaren, weshalb gemäß § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB eine unangemessene Benachteiligung des Vertragspartners (Unternehmers) vorliegt.

Nähere Infos unter:  
<http://www.lehnen-sinnig.de>

## Wie die auf das Bankrecht spezialisierte Kanzlei Dr. Lehnen & Sinnig aus

### Trier mitteilt, hat diese Grundsatzentscheidung weitreichende Folgen:

Banken sehen sich größter Rückforderungswelle aller Zeiten ausgesetzt. Schon 2014 erreichten die Rückforderungsansprüche der Verbraucher einen Milliardenbetrag, obwohl der einzelne Anspruch jedes einzelnen Verbrauchers meist nicht mehr als wenige Hundert Euro betrug. Viele Verbraucher haben ihre Ansprüche daher gar nicht erst durchgesetzt. Bei den Unternehmerdarlehen, über die nun entschieden wurde, liegen die Dinge grundlegend anders. Weil der Kapitalbedarf von Unternehmen deutlich größer ist als bei Verbrauchern, belaufen sich die meist prozentual von der Kreditsumme abhängenden Bearbeitungsgebühren nicht selten auf einen fünf-, teils sogar auf einen sechsstelligen Betrag, und zwar pro Darlehen. Hinzu kommt, dass viele Unternehmen mit regelmäßigem Kapitalbedarf nicht nur einen, sondern eine Vielzahl dieser Verträge abgeschlossen haben und nun alle Gebühren mindestens ab 2014 zurückverlangt werden können. Rechtsanwalt Dr. Christof Lehnen: „Die deutschen Banken sehen sich der größten Rückforderungswelle aller Zeiten ausgesetzt.“

## Geschäftsführer und Vorstände unter Androhung von Schadenersatz

### gesetzlich zur Rückforderung verpflichtet

Nicht nur wegen der Höhe der Beträge wird kaum ein Unternehmen auf diese Ansprüche verzichten. Geschäftsführer und Vorstände sind nämlich gesetzlich verpflichtet, in den Angelegenheiten des Unternehmens die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden. Was vielen Geschäftsführern nicht bewusst ist, erklärt Rechtsanwalt Dr. Christof Lehnen: „Unterlässt es die Geschäftsführung, die Rückforderung der Bearbeitungsgebühren durchzusetzen, haften die Geschäftsführer dem Unternehmen hierfür mit ihrem Privatvermögen persönlich und unbeschränkt. Das kann existenzgefährdend sein.“

## Anlegeranwälte erwarten nie dagewesenen Widerstand der Banken

Schon 2014 haben etliche Banken die Rückzahlung an Verbraucher pauschal verweigert, teils mit absonderlichen Begründungen. Meist lenkten die Banken erst nach Klageerhebung ein.

**Anleger-Anwalt Dirk Sinnig:** „Wenn nun die Unternehmen ihre weitaus höheren Gebühren in den nächsten Wochen und Monaten zurückverlangen und für die Banken Milliardenbeträge im Feuer stehen, rechnen wir mit maximalem Widerstand der Banken, und zwar auch bei den Banken, für die diese Rückforderungswelle nicht existenzbedrohlich ist.“

## Unternehmen schmieden Allianzen mit spezialisierten Prozessfinanzierern

Ob diese Taktik der Banken aufgeht, ist aber höchst fraglich: Denn längst haben sich spezialisierte Prozessfinanzierer positioniert. Diese Experten übernehmen ähnlich einer Rechtsschutzversicherung das gesamte Prozessrisiko gegen eine prozentuale Erfolgsbeteiligung.

Damit entsteht eine starke Allianz. Hierzu Rechtsanwalt Dirk Sinnig: „Die zum Handeln verpflichteten Geschäftsführer vermeiden eine persönliche Haftung, das Prozessfinanzierungsmodell befreit das Unternehmen von jedem Prozessrisiko und eröffnet zugleich die Chance auf Rückerstattung stattlicher Gebühren. Im Erfolgsfall partizipieren also das Unternehmen und der Prozessfinanzierer.“

**Dr. Christof Lehnen**

Führung / Kommunikation

## Was ändert sich bei der betrieblichen Altersversorgung, Herr Körner?

Zum 01. Januar 2018 soll das Betriebsrentenstärkungsgesetz (BRSG) in Kraft treten. Was bedeutet das konkret für Ihr Unternehmen? Welche Chancen ergeben sich – und welche Risiken? Sven Körner ist Experte für die betriebliche Altersversorgung bei der AVW Unternehmensgruppe. Er hat die wesentlichen Inhalte des Gesetzes und den aktuellen Stand des Verfahrens für uns zusammengefasst.



Sven Körner, Experte für betriebliche Altersvorsorge. Foto: AVW

Das Bundeskabinett hat am 21. Dezember 2016 das Betriebsrentenstärkungsgesetz auf den parlamentarischen Weg gebracht. Das BRSG soll die Hürden für die betriebliche Altersversorgung senken und so neue Anreize schaffen, mehr Beschäftigte in die Vorsorge einzubeziehen. Ziel des Gesetzes ist es, die betriebliche Altersversorgung künftig bei kleinen und mittelgroßen Unternehmen sowie unter Geringverdienern stärker zu verbreiten. Auch die private Eigenvorsorge soll forciert werden. Dafür wird ein Freibetrag auf die Grundsicherung eingeräumt. Konkret sind die im Folgenden dargestellten Regelungen geplant.

Mehr zum Thema [Versicherung von Immobilien finden Sie unter www.avw-gruppe.de](http://www.avw-gruppe.de)

### Das Sozialpartnermodell: Reine Beitragszusage

Der Kern des Sozialpartnermodells (die sogenannte „Nahles-Rente“) ist die Einführung einer reinen Beitragszusage. Der Arbeitgeber ist lediglich verpflichtet, den vereinbarten Beitrag an die Versorgungseinrichtung zu bezahlen – mehr nicht. In der Konsequenz bedeutet dies, dass es keinerlei Garantie hinsichtlich der Höhe einer späteren Leistung

geben wird. Um mit hoher Sicherheit ein vorher bestimmtes Versorgungsniveau zu erreichen, könnte ein entsprechender Tarifvertrag einen zusätzlichen Sicherungsbeitrag vorsehen, der gegebenenfalls dann allein vom Arbeitgeber zu tragen wäre.



nie wieder bohren.

Bislang war der Arbeitgeberzuschuss von 15 Prozent nur im Sozialpartnermodell verpflichtend vorgesehen. Neu und in letzter Minute beschlossen, gilt nun zusätzlich: Der Arbeitgeber muss 15 Prozent des umgewandelten Entgelts zusätzlich als Arbeitgeberzuschuss an den Pensionsfonds, die Pensionskasse oder die Direktversicherung weiterleiten, soweit er durch die Entgeltumwandlung Sozialversicherungsbeiträge einspart. Bisher beruhte diese Weitergabe auf Freiwilligkeit, jetzt wird sie verpflichtend auch für bAV-Verträge außerhalb des neuen Modells der reinen Beitragszusage. Mit zwei Ausnahmen: Erfolgt die Entgeltumwandlung im Rahmen von Direkt- und Unterstützungskassenzusagen, besteht weiterhin keine Zuschussverpflichtung. Existiert jetzt oder künftig ein Tarifvertrag, der die Entgeltumwandlung außerhalb der reinen Beitragszusage vorsieht, aber explizit weitere Zuschüsse ausnimmt oder auf weniger oder mehr als 15 Prozent festlegt, sind Abweichungen erlaubt. Hier liegt es in der Freiheit der Tarifvertragsparteien festzulegen, ob sie die 15 Prozent weitergeben wollen oder nicht.

Die Verpflichtung gilt ab dem 1. Januar 2019 für neu abgeschlossene Entgeltumwandlungsvereinbarungen und ab 1. Januar 2022 auch für heute schon laufende Entgeltumwandlungen. Als Leistung aus dem Sozialpartnermodell darf ausschließlich eine Rente gewährt werden. Eine Kapitalzahlung wie in den aktuell bekannten Modellen der betrieblichen Altersversorgung ist hier nicht möglich.

## Geringverdiener-Förderung: Unterstützung vom Staat

Arbeitgeber werden vom Staat unterstützt, wenn sie Geringverdienern ab 2018 einen Zuschuss zur betrieblichen Altersversorgung zahlen. Berücksichtigt werden Arbeitgeberzuschüsse von mindestens 240 Euro bis höchstens 480 Euro pro Kalenderjahr. Nach dem aktuellen Stand erhält der Arbeitgeber 30 Prozent des Arbeitgeberbeitrages über eine Lohnsteuer-Verrechnung zurück. Alle Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen mit einem Monatsbruttogehalt von maximal 2.200 Euro sollen in die Förderung fallen.

## Opting-out: Automatische Anmeldung zur bAV

In den meisten Fällen sind Versorgungssysteme in Unternehmen so gestaltet, dass sich die Beschäftigten aktiv für die betriebliche Altersversorgung entscheiden müssen. Sprich: Wer nicht selbst handelt, baut keine Betriebsrente auf. Opting-out kehrt dieses System um: Es werden alle Beschäftigten zu einem definierten Zeitpunkt (zum Beispiel nach Ende der Probezeit) automatisch angemeldet. Nur wer dieser Anmeldung widerspricht, nimmt nicht an der Entgeltumwandlung teil.

Das neue Gesetz soll die Möglichkeit eröffnen, solche Opting-out-Systeme auf tarifvertraglicher Basis einzuführen. Dies ist insbesondere im Zusammenhang mit dem Sozialpartnermodell relevant. Opting-out muss nicht zwingend im Tarifvertrag geregelt werden. Dieser kann auch eine Öffnungsklausel enthalten, die die Ausgestaltung des Opting-out einer Betriebsvereinbarung überlässt. Nichttarifgebundene Arbeitgeber können das für sie einschlägige tarifvertragliche Optionssystem anwenden oder aufgrund einer Öffnungsklausel eine eigene Betriebsvereinbarung abschließen.

## Erhöhung des Förderrahmens

Bisher ist es möglich, bis zu 4 Prozent der Beitragsbemessungsgrenze der allgemeinen Rentenversicherung (BBG) steuer- und sozialversicherungsfrei in die Betriebsrente einzuzahlen. Für das Jahr 2017 ist dies ein Betrag in Höhe von 3.048 Euro. Zusätzlich können bis zu 1.800 Euro pro Jahr steuerfrei in die Betriebsrente eingezahlt werden. Voraussetzung ist allerdings, dass die Pauschalversteuerung nach § 40b EStG a.F. nicht genutzt wird. Ab dem 01. Januar 2018 soll der Förderrahmen auf insgesamt 8% der BBG ausgeweitet werden. Die ersten 4 Prozent der BBG bleiben weiterhin steuer- und sozialversicherungsfrei. Die zweiten 4 Prozent sind lediglich steuerfrei. Beiträge, die nach § 40b EStG a.F. versteuert werden, werden auf den steuerfreien Rahmen angerechnet. Es gibt künftig also ein Nebeneinander der steuerlichen Förderungen.



## Zugang nichttarifgebundene Arbeitgeber

Die mit der Beitragszusage neu entstehenden Versorgungseinrichtungen „sollen“ nichttarifgebundenen Arbeitgebern den Zugang nicht verwehren oder sachlich unbegründete Vorgaben machen. Damit können auch nichttarifgebundene Arbeitgeber durch Bezugnahme auf den für sie einschlägigen Tarifvertrag die Beitragszusage nutzen. Da es sich um eine Soll-Vorschrift handelt, hat ein Ausschluss von nichttarifgebundenen Arbeitgebern für die Tarifvertragsparteien allerdings keine negativen Auswirkungen.

## Wie sieht der Zeitplan zur Gesetzeseinführung aus?

Der Bundesrat hat das Konzept trotz der eindeutigen Kritik seiner Ausschüsse im Wesentlichen durchgewinkt: Das Betriebsrentenstärkungsgesetz soll zum 01. Januar 2018 in Kraft treten. Im März erfolgten die erste Lesung im Bundestag und die öffentliche Anhörung, am 01.06.2017 die abschließenden zweiten und dritten Lesungen im Bundestag. Die letzte korrespondierende Bundesratssitzung findet am 7. Juli statt.

Sven Körner

Betriebliche Altersversorgung, rente21, AVW Unternehmensgruppe

---

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

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

---

Führung / Kommunikation

## Meravis auf Erfolgswelle – auch 2018 wird weiter gebaut

meravis auf der Zielgeraden: Die meravis Immobiliengruppe mit Sitz in Hannover und Hamburg liegt in ihrem Strategie- und Zeitplan auf Kurs und hat die im Rahmen der organisatorischen Konzernstrukturierung angepeilten strategischen Kernziele im Portfoliomanagement und in der Immobilienbewirtschaftung im Geschäftsjahr 2016 erfolgreich realisiert. Im Fokus standen das Management und die Optimierung des eigenen Immobilienbestandes sowie die Umsetzung des Bau-träger- und Erschließungsgeschäftes.



Zum positiven Konzernergebnis in Höhe von 14,5 Mio. Euro (2015: 6,5 Mio. Euro) und einem Bilanzgewinn in Höhe von 3 Mio. Euro trugen insbesondere die hohen Umsatzerlöse der Tochtergesellschaft meravis Bauträger GmbH bei: Mit 46 Mio. Euro lag der Umsatz des Bauträgers deutlich höher als im Vorjahr und bescherte der meravis Immobiliengruppe einen Rekordumsatz von 135 Mio. Euro. Die positive Entwicklung resultierte aus den in den Vorjahren projektierten und in 2016 fertiggestellten und an Investoren übergebenen Immobilienobjekten im Diekmoorweg (96 Wohnungen) und in einer Eigentumswohnanlage mit 48 ETW in Hamburg.

### Immobilienbewirtschaftung und Neubau

Steigende Umsatzerlöse wurden 2016 auch in der Immobilienbewirtschaftung von meravis erzielt. Die Mieteinnahmen aus den gruppeneigenen Bestandsgesellschaften Wohnen (allein rund 12.500 Wohneinheiten) erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % auf rund 88,2 Mio. Euro. Die Steigerung resultierte aus gestiegenen Mieteinnahmen, aus Zukäufen und Neubau.

Zur nachhaltigen Vermietbarkeit des Wohnungs- und Immobilienbestandes setzt die meravis Immobiliengruppe auch in Zukunft auf die Optimierung des Portfoliobestandes durch Neubau und kontinuierliche Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung. Insgesamt investierte meravis im Jahr 2016 rund 18,1 Mio. Euro (2015: 16,9 Mio. Euro) in wohnraumverbessernde Maßnahmen, zu denen unter anderem auch energetische und Umbaumaßnahmen zur Barrierefreiheit zählten. Rund 38 Mio. Euro wurden darüber hinaus in den Neubau von Wohneinheiten investiert. Eigentumswohnanlage mit 48 ETW in Hamburg. Der Vermarktungsstart der Eigentumswohnungen ist für Sommer 2017 geplant. Visualisierung: meravis

Mit der Verbesserung der Objektqualität und der Verjüngung des Portfolios einher geht auch die Reduktion der Leerstandsquote: Sie sank im Jahr 2016 konzernweit auf 1,4 % (2015: 1,8 %). Die Fluktuation lag mit

Die meravis Immobiliengruppe mit Sitz in Hannover und Hamburg ist ein auf Norddeutschland fokussierter Immobiliendienstleister mit den Geschäftsfeldern Bestandsmanagement, Bauträger, Immobilienverwaltung und Gewerbliche Immobilien. Die Firmengruppe betreut rund 14.500 eigene und fremde Wohn- und Gewerbeeinheiten. Als Entwickler von Wohnungsbauprojekten hat sie mehr als 23.000 WE realisiert. Der Immobilienbestand der Gruppe konzentriert sich auf die Standorte Hamburg und Hannover sowie auf das Land Nordrhein-Westfalen.



Eigentumswohnanlage mit 48 ETW in Hamburg. Der Vermarktungsstart der Eigentumswohnungen ist für Sommer 2017 geplant. Visualisierung: meravis

9,6 Prozent im Branchendurchschnitt und auf dem Niveau des Vorjahres. Die Wohnungsmiete der Bestände liegt mit durchschnittlich sechs Euro pro Quadratmeter (2015: 5,80 Euro) im Bereich des sogenannten bezahlbaren Wohnens und pendelt sich in den Teilmärkten um den Mittelwert des Mietspiegels ein.

Der Konzernumsatz der Unternehmensgruppe im Jahr 2016 betrug insgesamt 135 Mio. Euro. Diese enorme Umsatzsteigerung (2015: 96,0 Mio. Euro) ist auf die Übergaben von 144 fertiggestellten Wohneinheiten zurückzuführen. Das Vorsteuer-Ergebnis 2016 belief sich auf 17,6 Mio. Euro (2015: 9,5 Mio. Euro). Die Eigenkapitalquote stieg im Vergleich zu den Vorjahren um 2,5 % auf 25,5 % in 2016.

## Ausblick 2017

Die meravis Immobiliengruppe wird Ende 2017 ihre strategische und organisatorische Konzernstrukturierung abgeschlossen und sich am Markt der Immobilienbewirtschaftung konsolidiert aufgestellt haben. Die Planungen sehen vor, dass meravis spätestens zum Januar 2018 mit einem einheitlichen Wohnungsunternehmen am Markt platziert ist und sämtliche Immobilienbestände in eigenen Gesellschaften gebündelt sind. Das Management der Immobilien erfolgt von den Standorten Hannover und Hamburg aus.

Ferner soll im Rahmen eines aktiven Portfoliomanagements zukünftiges Unternehmenswachstum generiert und eine nachhaltige Ertragssteigerung durch die Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien sowie durch Neubau erzielt werden: Aktuell befinden sich 152 Wohnungen im Bau, rund 100 davon als Mietwohnungen. Weitere 300 Wohnungen sind in der Projektierung. Der Erwerb von Immobilienobjekten an den Kernstandorten Hannover und Hamburg wird nicht ausgeschlossen. Vorangetrieben wird ferner der Ausbau des Assetmanagements für Dritte in den Zielmärkten.

Mit einem Blick in die sich verändernden Märkte der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wird meravis zudem seine Strategie zur digitalen Agenda weiterentwickeln. Mit dem Ziel, die Immobilienbewirtschaftung der Bestände auf die digitale Zukunft auszurichten.

**Thordis Eckhardt**

Das im Jahre 1949 gegründete Unternehmen wird von den Geschäftsführern Matthias Herter (Vorsitzender) und Ralf Traupe geführt und beschäftigt rund 200 Mitarbeiter. Gesellschafter des Unternehmens ist der Sozialverband Deutschland e. V. mit Sitz in Berlin.

Führung / Kommunikation

# Deutschland am „Miet-Limit“: Einkommen reicht für immer weniger Wohnfläche in 138 Städten und Kreisen – Die Prognos-Studie

Wohnungsmangel durchdringt Deutschland: Die neue Wohnungsknappheit ist mittlerweile in 138 Städten und Kreisen angekommen – in einem Drittel der Kommunen. Hier steht die „Wohnungs-Ampel“ auf Hell- oder sogar schon auf Dunkelrot. Der Wohnungsmangel reicht damit weit über die Ballungszentren hinaus und hat auch ländliche Regionen längst erreicht. Das geht aus einer Studie hervor, die das Prognos-Institut auf dem 9. Wohnungsbau-Tag in Berlin vorgestellt hat. Sie analysiert den Wohnraum-Bedarf in Deutschland und in den regionalen Wohnungsmärkten.



Die Folge der Wohnungsknappheit: Miete und Einkommen haben sich entkoppelt. Selbst für Haushalte mit mittleren Einkommen wird es immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden, so das Prognos-Institut. Viele könnten sich einen Umzug nicht mehr erlauben: Die Bezahlbarkeit von Wohnraum ist für mehr als die Hälfte der Bevölkerung eine finanzielle Herausforderung, so das Institut.

Für die Top-7-Städte der äußerst angespannten Wohnungsmärkte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) weisen die Wissenschaftler auf der Grundlage der Mietpreise konkret nach, dass sich selbst Haushalte mit mittleren Einkommen nur noch eine Wohnung deutlich unter 70 Quadratmetern Wohnfläche leisten können. In München, Berlin und Hamburg liegen demnach nicht einmal 60 Quadratmeter drin. Und das bei einem Einkommensanteil von 35 Prozent für die Warmmiete. Der Studien-Blick auf das gesamte Bundesgebiet macht allerdings deutlich, dass das bezahlbare Wohnen kein Problem ist, dass sich auf die Metropolen beschränkt, sondern längst in der Mitte der Gesellschaft angekommen ist. Die Wissenschaftler errechneten, dass bundesweit das mittlere Haushaltsnettoeinkommen von 2.168 Euro pro Monat mittlerweile nur noch ausreicht, um eine durchschnittliche Wohnung von 77 Quadratmetern zu mieten. Grundlage ist hierbei eine Miet-Obergrenze von 759 Euro pro Monat.

Die Studie macht deutlich: Die Menschen in Deutschland können sich mit dem Geld, das sie monatlich zur Verfügung haben, immer weniger Wohnfläche leisten. Dies berge auch sozialpolitisch Konfliktpotenzial, so das Prognos-Institut. Der entscheidende Grund für den Wohnungsmangel sei, dass seit Jahren zu wenig und meist auch zu teuer gebaut werde. Allein in den vergangenen acht Jahren sei eine „Wohnungsbaulücke“ von einer Million Wohneinheiten entstanden.

Die Prognos-Studie wurde vom Verbändebündnis Wohnungsbau beauftragt. In dem Bündnis haben sich sieben Organisationen und Verbände der Bau- und Immobilienbranche zusammengeschlossen – darunter der Deutsche Mieterbund (DMB) und die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU). Ebenso der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB), der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobili-

**prognos**  
 Institut für  
 Standort- und  
 Wirtschaftsforschung

Studie WohnungsbauTag 2017

**Wohnraumbedarf in Deutschland  
 und den regionalen Wohnungsmärkten**

Endbericht

Die Prognos-Studie  
 „Wohnraumbedarf in  
 Deutschland und den region-  
 alen Wohnungsmärkten“ hier  
 per **KLICK** als PDF

**Tabelle 4:** Aktuelle Kaltmieten für Erst- und Wiedervermietung in Deutschland und den Top-7-Städten je Quadratmeter

Region	Erst- und Wiedervermietung 2011	Erst- und Wiedervermietung 2016	Jährliche Entwicklung 2011-2016	Erstvermietung 2011	Erstvermietung 2016	Jährliche Entwicklung 2011-2016
Deutschland	6,38 €	7,65 €	3,7 %	6,99 €	9,58 €	6,4 %
Berlin	6,50 €	9,29 €	7,4 %	7,05 €	12,40 €	12,0 %
Düsseldorf	8,03 €	9,92 €	4,3 %	8,62 €	12,55 €	7,8 %
Frankfurt am Main	10,32 €	12,76 €	4,3 %	11,57 €	14,18 €	4,2 %
Hamburg	9,34 €	10,92 €	3,2 %	12,00 €	13,16 €	1,9 %
Köln	8,20 €	9,94 €	3,9 %	9,12 €	12,39 €	6,3 %
München	11,81 €	15,67 €	5,8 %	12,96 €	17,42 €	6,1 %
Stuttgart	9,07 €	11,93 €	5,6 %	10,00 €	14,21 €	7,3 %

Quelle: Prognos 2017 auf Basis BBSR 2017.

lienunternehmen (GdW), der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) und die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM). Ihr gemeinsames Ziel: das gute und bezahlbare Wohnen in Deutschland.

Um das zu erreichen, fordert das Bündnis auf dem von ihm veranstalteten Wohnungsbau-Tag den Neubau von 80.000 zusätzlichen Sozialmietwohnungen – pro Jahr. Hier müsse der Bund seine Zahlungen für die Wohnraumförderung – auch nach 2019 – fortsetzen. Und das bei einer Etat-Verdoppelung durch die Länder. Darüber hinaus sei es dringend erforderlich, bessere steuerliche Anreize für mehr bezahlbaren Wohnungsbau zu schaffen: Eine von 2 auf 3 Prozent erhöhte AfA sei schon deshalb notwendig, um der – durch immer mehr Anlagentechnik – verkürzten Nutzungsdauer von Wohngebäuden gerecht zu werden. Zudem soll es für Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten wahlweise eine befristete Sonderabschreibung oder Investitionszulagen für den Neubau bezahlbarer Mietwohnungen geben. An die Adresse von Bund, Ländern und Kommunen appelliert das Verbändebündnis Wohnungsbau, Bauland verbilligt bereitzustellen und nicht länger – wie häufig praktiziert – im Höchstpreisverfahren anzubieten.

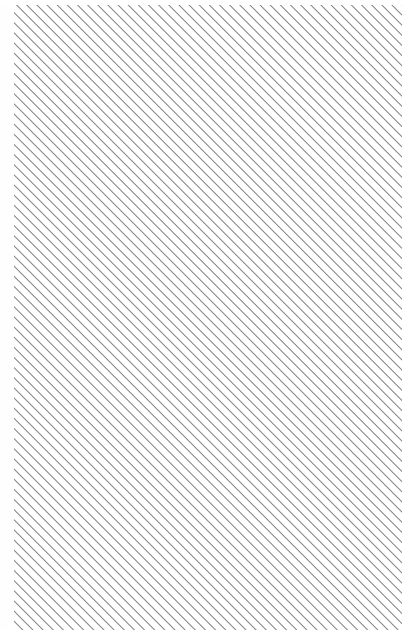
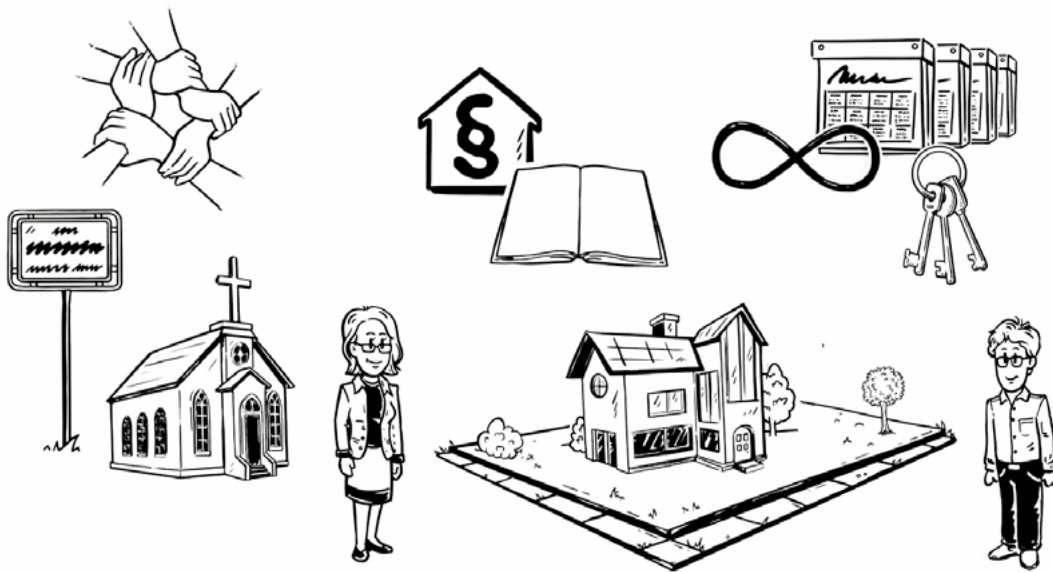
Eine weitere Botschaft des Wohnungsbau-Tages richtet sich an Politik und Verwaltung: Der Staat dürfe nicht durch immer neue Gesetze und Normen die Baukosten in die Höhe treiben. Er solle stattdessen den Kosten-Nutzen-Aspekt stärker im Blick haben. Darüber hinaus sei eine deutliche Erhöhung der KfW-Förderung für die altersgerechte und energetische Gebäudesanierung notwendig. In diesem Zusammenhang fordert das Verbändebündnis Wohnungsbau die Bundesregierung auch auf, den Gebäudebereich nicht ungleich stärker als andere Segmente – wie beispielsweise den Verkehr oder die Landwirtschaft – zu belasten, wenn es darum geht, gesteckte Klimaschutzziele zu erreichen.

**Linda Bidner**

Führung / Kommunikation

# Bodenspekulationen verhindern, Wohneigentum fördern: Städte und Gemeinden entdecken das Erbbaurecht neu

In Hamburg erklärten die rot-grünen Regierungsfractionen am 14. Juni 2017, dass sie strategisch wichtige städtische Grundstücke wieder vermehrt im Erbbaurecht vergeben wollen. In Leipzig startete im März 2017 das Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW) zusammen mit der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) ein Modellprojekt: Zwei Grundstücke sollen ab August im Erbbaurecht ausgeschrieben werden, um das innerstädtische kostensparende und kooperative Wohnen zu fördern. Im Landkreis Erding bei München begann im Februar 2017 ein Erbbaurechtsprogramm zur sozialen Eigenheimförderung. Und in Berlin hat die rot-rot-grüne Regierung die verstärkte Nutzung des Erbbaurechts schon 2016 zum Bestandteil ihres Koalitionsvertrags gemacht. Überall in Deutschland setzen Städte und Gemeinden wieder verstärkt auf die Vergabe von Erbbaurechten, anstatt Grundstücke zu verkaufen. Warum das so ist, erklärt der Deutsche Erbbaurechtsverband e.V.



## 1. Erbbaurechte verhindern Bodenspekulationen

Städte und Gemeinden, die Erbbaurechte vergeben, sichern sich dauerhaft ihre Grundstücke und behalten weiterhin einen Einfluss auf deren Nutzung – ohne auf eine gute Rendite verzichten zu müssen. So vergeben das ASW und die LWB in Leipzig nur Erbbaurechte an Baugemeinschaften, die den Wohnraum selbst nutzen wollen. Auch die Berliner Regierung möchte laut Koalitionsvertrag Erbbaurechte ausdrücklich einsetzen, um Nutzungsbindungen langfristig zu sichern.

## 2. Erbbaurechte erleichtern die Bildung von Wohneigentum

Der durchschnittliche Kaufpreis für Bauland ist in Deutschland seit 2011 kontinuierlich gestiegen. Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) lag der Kaufwert pro Quadratmeter 2016 bei 127,93 Euro. Gleichzeitig wurde durch die Wohnimmobilienkreditrichtlinie die Kreditvergabe strenger reglementiert. Für viele Interessenten ist es deshalb heute schwer, überhaupt Wohneigentum zu bilden. In dieser Situation kann das Erbbaurecht eine gute Alternative sein. Denn beim Erwerb entfallen die Kosten für das Grundstück. Stattdessen zahlt der Erbbaurechtsnehmer einen jährlichen Erbbauzins an den Eigentümer des Grundstücks. Damit ist das Erbbaurecht insbesondere für Käufer interessant, die über wenig Liquidität verfügen oder ihr Eigenkapital schonen möchten.

## 3. Erbbaurechte werden günstiger

In der Vergangenheit lag der jährliche Erbbauzins üblicherweise bei 3 bis 5 Prozent des Grundstückswertes. Dieser Betrag wird allerdings individuell festgelegt und ist insofern verhandelbar. In Anbetracht der niedrigen Hypothekenzinsen vergeben einige Grundstückseigentümer Erbbaurechte aktuell zu günstigeren Konditionen. Die Stadt Hamburg hat beispielsweise den Erbbauzins auf 2,1 Prozent gesenkt. In Berlin sieht der Koalitionsvertrag vor, dass Erbbauzinsen abgesenkt werden können, um förderungswürdige Ziele zu verwirklichen.

Der Deutsche Erbbaurechtsverband wurde 2013 gegründet, um über Erbbaurechte aufzuklären und die Interessen der Erbbaurechtsausgeber zu vertreten. „Wir freuen uns, dass die deutschen Städte und Gemeinden das Erbbaurecht für sich wiederentdecken“, sagt der Verbandsgeschäftsführer Dr. Matthias Nagel. „Auch wenn es dieses Recht schon seit 1919 gibt, ist es heute so aktuell wie selten. Denn im Erbbaurecht können die Kommunen die dringend benötigten Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung stellen, ohne ihr Tafelsilber zu verkaufen. Gleichzeitig ist die Schaffung von Wohneigentum – auch im Erbbaurecht – ein wichtiger Baustein, um Altersarmut zu verhindern.“

**Cathrin Christoph**

Erbaurecht so geht das. Zum Erklärvideo per [KLICK](#)

## Über den Deutschen Erbbaurechtsverband:

Der Deutsche Erbbaurechtsverband e. V. wurde 2013 gegründet. Er ist ein Zusammenschluss aus namhaften Erbbaurechtsausgebern, 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](http://www.erbbaurechtsverband.de)



Führung / Kommunikation

# Arbeiten in Co-Working-Spaces setzt mehr Kreativität und Motivation frei als klassisches Homeoffice – Auch eine Option für den ländlichen Raum?

Er verkörpert das, wovor sich klassische Personalleiter heute noch fürchten: Er ist jung, hat seinen eigenen Kopf, steht in Jeans auf der Bühne und erzählt eine Geschichte, die man kaum glauben kann. Fabian Dittrich ist Unternehmer, Abenteurer, Speaker und digitaler Nomade. Zwischen 2014 und 2015 reiste er quer durch Südamerika und gründete in dieser Zeit ein Start-Up, das er aus seinem Land Rover heraus führte. Die Reise wurde in der Internetserie Startup Diaries festgehalten. Auf dem diesjährigen ULI Urban Leader Summit stellte der Jungunternehmer seinen aufregenden Weg ins digitale Nomadentum rund 300 Immobilienprofis vor. Essenz seiner Reise: Als digitaler Nomade kann man nicht nur einfach irgendwo auf der Welt arbeiten. Man kann vieles sogar besser umsetzen als in einer herkömmlichen Büroumgebung. Obwohl sein Fahrzeug Schlafzimmer und Büro in einem war, gelang es ihm, seinen Arbeitsalltag mit entsprechenden Tools so effizient zu gestalten, dass er statt der üblichen acht Stunden seinen Workload in drei Stunden erledigen konnte. Wenn es unterwegs einmal kein Internet gab, behalf er sich mit SIM-Karten. Inzwischen ist Dittrich mit seinem Auto durch 50 Länder gereist und hat für annähernd 300 Kunden gearbeitet. „Freunde von mir in Mexiko stehen jeden Morgen und jeden Abend zwei Stunden im Stau. Wahnsinn. Wenn wir jungen Leute die Arbeitsbedingungen nicht verbessern, macht es niemand“, erklärte er. Es werde nicht mehr lange dauern, bis das Internet weltweit nutz- und verfügbar sei. Ortloses Arbeiten werde daher für immer mehr Menschen zur Normalität.



Jens Böhnlein und Dr. Stefan Rief.  
Foto Jessika Schäfer

Auch nach Überzeugung von Dr. Stefan Rief, Leiter Competence Center Workspace Innovation beim Fraunhofer Institut, steht der eigentliche Siegeszug des Co-Workings im Grunde erst bevor. „Die ersten Co-Working-Spaces waren Bürogemeinschaften von outgesourceten IT-Fachleuten, die nicht zuhause arbeiten wollten, sondern eine vertrauensvolle Gemeinschaft, einen bestimmten Spirit suchten, und für die auch soziale Aspekte wichtig waren. Der nächste Schub geht von den Unternehmen selbst aus“, erklärte Rief. Zwar stünden sich heute Co-Working- und Corporate-Welt oftmals noch verständnislos gegenüber. Doch das Interesse der Unternehmen, kreative Potenziale in ihren Belegschaften zu fördern, nehme spürbar zu. Und damit

auch die Bereitschaft, Co-Working-Modelle in ihren verschiedenen Spielarten zu erproben. „Die Möglichkeiten reichen von der temporären Anmietung von Projektflächen für eigene Teams bis hin zu Co-Working mit Dienstleistern und Entwicklungspartnern“, so Rief. Auch als Alternative zum klassischen Homeoffice seien Co-Working-Modelle interessant, da der Motivations- und Kreativitäts-Output erwiesenermaßen höher sei.



Chancen und Risiken müssten von den Unternehmen, aber auch von den Mitarbeitern, fein abgewogen werden. So belegen Studien laut Rief, dass die räumliche Nähe zu Teamleitern die Karriereaussichten grundsätzlich erhöht. „Co-Working ist keine Aufstiegsbremse, doch man sollte eben nicht immer weg sein“, so der Rat des Fraunhofer-Mannes.

Jens Böhnlein, Group Head of Office Solutions & Design bei der CA Immobilien Anlagen AG, machte auf die Folgen des Co-Workings für die klassische Büroimmobilie aufmerksam: „Es geht hierbei eben nicht um das Unterbringen möglichst vieler Menschen auf einer Fläche, sondern um das Schaffen eines Lebensgefühls, nicht um Quadratmeter, sondern um Platz für ein Netzwerk und eine Community.“ In einem projektierten Neubau habe man die beste Fläche mit dem einzigen Balkon schon jetzt für einen Co-Working-Space reserviert. Böhnlein glaubt, dass sich bald auch klassische Unternehmen für solche Flächen interessieren und dafür auch längere Mietverträge abschließen werden. Dieser Weg hat freilich einen Haken, wie die Diskussion weiter zeigte: Von Corporates gegründete Spaces sind nicht mehr subversiv und rotten gewissermaßen die Seele des Co-Workings aus. Vermieter und Bestandshalter eines großen Portfolios wie die CA Immo sehen darin kein Problem: „Wir sind überzeugt, dass Unternehmen für ihre wichtigsten Einheiten weiterhin klassische Büroflächen anmieten werden, jedoch ergänzt durch Betreibermodelle wie Co-Working“, so Böhnlein. Uneins waren sich die Diskussionsteilnehmer, ob Co-Working ein rein metropolgetriebenes Thema ist. „Wir sollten darüber nachdenken, ob sich nicht auch Chancen für den ländlichen Raum ergeben“, sagte Executive Director des ULI Germany, Claudia C. Gotz.

**Jan Fröhlich M.A.**



Die Kinder aus den Dörfern um Mulanga brauchen eine bessere Lernumgebung für eine gute Schulbildung.

**DESWOS**

**Wir wollen lernen!**

Bauen Sie mit der DESWOS eine neue Grundschule mit drei hellen Klassenzimmern und einem Dach, das Schutz in der Regenzeit bietet.

Führung / Kommunikation

## 5. DDIV-Branchenbarometer Verwalterhonorar 2016 im Schnitt um 7,1 % gestiegen, aber noch nicht angemessen – Fachkräftemangel droht

Das 5. DDIV-Branchenbarometer des Dachverbands Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) zeigt, dass die Honorare für die WEG- und Mietverwaltung weiter steigen. Dies gilt insbesondere bei einer Neu- oder Wiederbestellung des Verwalters. Positiven Umsatzahlen und Gewinnerwartungen steht ein prognostizierter Fachkräftemangel gegenüber.



### Steigende Vergütungen in der WEG- und Mietverwaltung

86 Prozent der befragten Unternehmen erhöhten ihre Vergütungssätze im Jahr 2016 in der WEG Verwaltung im Rahmen einer Vertragsverlängerung um durchschnittlich 7,1 Prozent. 59 Prozent der Verwaltungen passten ihre Honorare auch bei laufenden Verträgen an. Auch in diesem Jahr wollen 83 Prozent der Befragten Preisanpassungen von etwa 8 Prozent im Rahmen einer Wiederbestellung vornehmen. Etwas zurückhaltender agieren die Unternehmen bei neu akquirierten Objekten. Hier streben rund 60 Prozent eine Erhöhung ihrer Vergütungssätze an.

Im Vergleich zum Jahr 2010 erhöhte sich die WEG-Vergütung inflationsbereinigt allerdings nur um 5,9 Prozent. Dabei stieg der Regelsatz um durchschnittlich 1,20 Euro pro Wohneinheit an. Eigentümer, die einen neuen Verwalter bestellen, müssen mit Preisaufschlägen rechnen. Bei Neubewerbungen für Verwaltungsaufträge liegen die erzielten Vergütungshöhen im Durchschnitt 1,30 Euro je Einheit und Monat über der durchschnittlichen Vergütung von 19,92 Euro.

Ähnliches ist auch bei der Mietverwaltung festzustellen. Der durchschnittliche Regelsatz liegt hier bei 21,66 Euro. Damit stieg die Pauschalvergütung zwischen 2010 und 2016 inflationsbereinigt um 4,7 Prozent. Rund 60 Prozent der Befragten rechnen dabei pauschal ab. „Der moderate Anstieg der Vergütungen hält aber noch immer nicht Schritt mit der komplexen Tätigkeit. In nahezu allen Bereichen müssen Verwaltungen investieren. Vor allem aber in gut geschultes und ausgebildetes Personal sowie in moderne und weitgehend digitalisierte Anwendungen. Neue Anforderungen durch den Gesetzgeber und ein erweitertes Anspruchsdenken von Eigentümern und Mietern kommen hinzu“, kommentiert DDIV-Geschäftsführer

Martin Kaßler die Ergebnisse. „Qualität hat ihren Preis. Wir werden daher nicht müde, uns in der Öffentlichkeit für weiter steigende Verwaltergebühren einzusetzen. Wem der Kauf einer Wohnung mehrere Hunderttausend Euro wert ist, der sollte auch dafür Sorge tragen, dass es für eine angemessene Verwaltung reicht.“, so Kaßler.

### 5. DDIV BRANCHENBAROMETER

Ergebnisse der  
Jahresumfrage in der  
Immobilienverwalterwirtschaft 2017

einschließlich  
Ergebnisse der Umfrage zu Schäden  
aus unsachgemäßer Vorverwaltung

**Das 5. DDIV-Branchenbarometer: Zwischen Dezember 2016 und März 2017 beteiligten sich bundesweit insgesamt 334 Verwaltungsunternehmen an einer anonym durchgeführten Umfrage zur Struktur der Branche, Vergütungsstrukturen sowie Umsatz- und Gewinnerwartungen und Mitarbeiterentwicklungen. Hier als PDF per KLIKK**

■■■ 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](http://www.nordart.de)

## Kleine Eigentümergeinschaften zahlen

### höhere Vergütung an den Verwalter

Die Vergütungen sind maßgeblich von der Gebäudegröße abhängig: Je größer eine Eigentümergeinschaft oder ein Miethaus, desto geringer der Regelsatz. Die Verwaltung kleiner Gemeinschaften mit weniger als zehn Wohneinheiten ist für viele Verwaltungen unrentabel. Kleinere Unternehmen, die laut Branchenbarometer vermehrt Objekte mit weniger Einheiten betreuen, verlangen zunehmend auch höhere Vergütungssätze um rentabel zu bleiben. Die höchsten Vergütungssätze mit durchschnittlich 25,21 Euro erreichen Verwaltungen in Süddeutschland. Im Osten der Republik sind es drei Euro weniger. Insgesamt müssen Eigentümer von kleinen Gemeinschaften durchschnittlich 4,40 Euro monatlich mehr zahlen.

Gleiches gilt auch für die Mietverwaltung. Die höchsten Vergütungssätze sind in Städten zu verzeichnen. Der Regelsatz für die Verwaltung von Miethäusern mit weniger als zehn Wohneinheiten liegt im Mittel 7,68 Euro pro Einheit über dem Durchschnitt. Inflationsbereinigt stieg die Pauschalvergütung zwischen 2010 und 2016 allein bei dieser Gebäudegruppe um 17,7 Prozent. Generell ist festzuhalten, dass in Ballungsräumen Wohnungseigentümer höhere monatliche Ausgaben haben als in ländlichen Regionen.

## Ost-West-Unterschiede bei der Berechnung von Zusatzleistungen

Bei der Berechnung von Zusatzleistungen nach Aufwand gibt es immer noch Unterschiede zwischen neuen und alten Bundesländern. Dies betrifft vor allem die Führungsebene. Während Geschäftsführer in den alten Bundesländern im Durchschnitt 78,65 Euro je Stunde abrechnen, fällt der Stundensatz in den neuen Bundesländern rund 15 Euro geringer aus. Ähnliches gilt für Ingenieurleistungen. In Westdeutschland wird dafür ein durchschnittlicher Stundensatz von 77,61

Euro fällig, in Ostdeutschland sind es nur 56,67 Euro die der WEG in Rechnung gestellt werden. Anders sieht es bei den Hausmeisterleistungen aus. Hier liegt der Preisunterschied beim Stundensatz im Mittel nur noch bei rund 4,10 Euro. Bundesweit liegt hier der Stundensatz bei 32,54 Euro.

## Positive Umsatz- und Gewinnentwicklung

Bereits das vierte Jahr in Folge erwarten die befragten Verwaltungen Umsatzgewinne. Für 2017 rechnen sie im Durchschnitt mit einem Umsatz-Plus von 7 Prozent. Entsprechend positiv fallen auch die Gewinnprognosen aus, die im Mittel bei 4,5 Prozent liegen. Wie in den Vorjahren bleibt dabei die Wohnungseigentumsverwaltung das Kerngeschäft. 64 Prozent des Umsatzes werden durch die WEG-Verwaltung generiert. Die Mietverwaltung trägt mit 24 Prozent zur positiven Geschäftsentwicklung bei.

## Fachkräftemangel trübt die Aussichten

86 Prozent der Unternehmen gehen davon aus, dass es künftig schwierig wird, qualifiziertes Fachpersonal zu finden, 24 Prozent mehr als noch 2014. Mehr als die Hälfte der Befragten gaben dabei an, dass die Bewerber nicht ausreichend qualifiziert sind, unzureichende soziale Kompetenzen aufweisen oder zu wenig Berufserfahrung mitbringen. Die Unternehmen legen daher gesteigerten Wert auf die Weiterbildung ihres bestehenden Personals. So unterstützen knapp 69 Prozent der Befragten Fortbildungsmaßnahmen.

**Franziska Bock**

### Über den DDIV:

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter ist der Berufsverband der treuhänderisch und hauptberuflich tätigen Haus- und Immobilienverwalter in Deutschland. Gemeinsam mit seinen Landesverbänden vertritt der Verband über 2.200 Mitgliedsunternehmen. Diese verwalten rund 4,6 Millionen Wohnungen mit einem Wert von 536 Milliarden Euro, darunter allein 3 Millionen Eigentumswohnungen. Der DDIV tritt ein für eine nachhaltige Professionalisierung und Qualifizierung der Wohnungsverwaltung. Er setzt sich ein für einen wirksamen Verbraucherschutz, fordert einheitliche Berufszugangsregelungen und adäquate politische Rahmenbedingungen. Der Berufsverband ist ständiges Mitglied im Wohnungswirtschaftlichen Rat der Bundesregierung, im Bündnis für Bezahlbares Wohnen und Bauen und in der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland. [www.ddiv.de](http://www.ddiv.de)

Führung / Kommunikation

# Partner der Digitalisierung der Immobilien- und Wohnungswirtschaft – Kalo-Vorstandschef Maiwaldt erklärt, wie und wo er die Chancen sieht

Digitalisierung ist in der Wohnungswirtschaft angekommen. Was vor Jahren noch als „Zukunft“ weit in der Ferne am Horizont ausgemacht wurde, steht plötzlich vor der Tür. Die Branche hat die Chancen erkannt. Der Umbau kann beginnen. Wie steht es aber mit den Partnern der Wohnungswirtschaft? Wie sind sie aufgestellt? Verändern auch sie sich, um den neuen Anforderungen zu entsprechen?



Jan-Christoph Maiwaldt. Foto: Kalo

Die meisten Kontakte zu den Kunden der Wohnungsunternehmen, den Mietern und Mitgliedern, haben die Messdienstleister mit ihren vielfältigen Angeboten, wie Messen, Steuern und Regeln, Rauchmelder, Legionellen und der akkuraten Abrechnung der verschiedenen Verbräuche etc. In diesem Bereich fallen eine Fülle von Daten an, die sinnvoll genutzt, das Wohnen bezahlbarer machen können. Jan-Christoph Maiwaldt, Vorstandsvorsitzender der Verwaltung Kalorimeta AG, erklärt in einem Gespräch mit Wohnungswirtschaft-heute Chefredakteur Gerd Warda, wie für ihn die „Digitale-Zukunft“ seines Unternehmens als Partner für die Wohnungswirtschaft aussieht.

**Gerd Warda: Sie haben abseits Ihres Kerngeschäftes Unternehmen gekauft. Warum? Was können Sie jetzt besser als vorher?**

**Jan-Christoph Maiwaldt:** Vor gut zwei Jahren haben wir uns ein Ziel gesetzt: Wir wollen in Zukunft unseren Kunden helfen, ihre Immobilien klimaintelligent zu steuern. Dabei geht es um sehr viel mehr als bloß darum, Heizkosten- oder Verbrauchsdaten

aufzunehmen und abzurechnen – was ja unser Kerngeschäft ist. Um uns unserem Ziel anzunähern, hätten wir uns organisch, innerhalb des Unternehmens neu aufstellen können, bisher gemachte Erfahrungen mit zusätzliche Fähigkeiten verbinden und in neue Software und Anwendungen umsetzen können.

**Gerd Warda: Das klingt nach einem „Aber“.....**

**Jan-Christoph Maiwaldt:** Ja! Wir sind einen anderen Weg gegangen: Wir haben uns gefragt, was denn innerhalb und entlang einer Immobilie die Komponenten sind, die man zwingend braucht, um sich dem Leitbild einer klimaintelligenten Steuerung zu nähern.

Für uns war der wichtigste Schritt, zu verstehen, wie in Zukunft Daten, die innerhalb einer Immobilie durch ihre Nutzer, durch die Bewohner und Dienstleister, entstehen, sicher erhoben werden können. Da spielte uns die Digitalisierung der Energiewende in die Hände, da sie unter anderem dafür sorgt, dass sogenannte Smart Meter und intelligente Messsysteme durch die Stromkonzerne etabliert werden.

Diese Messsysteme setzen sich aus dem Smart Meter und dem Smart Meter Gateway zusammen. Durch das Gateway wird sichere und hochverfügbare Kommunikation ermöglicht: Nicht nur aus der Immobilie heraus wird kommuniziert. Es ist auch möglich, Informationen und Befehle an die Immobilie zu senden. Geschützt wird dieser Kommunikationsweg durch das BSI-Gütesiegel – ein besonderes Sicherheitszertifikat, das sicherstellen soll, dass diese Art der Infrastruktur von außen nicht einseh- und vor allem nicht angreifbar ist.

Die PPC AG hat in den letzten Jahren massiv in die Entwicklung von Smart Meter Gateways investiert und wird voraussichtlich Ende dieses Jahres eines der ersten Unternehmen sein, das über ein zertifiziertes Smart Meter Gateway-System verfügt. Gemeinsam mit Gesellschaftern unserer Gruppe haben wir Anteile der AG übernommen, um unseren Kunden diesen gesicherten Zu- und Ausgang für Daten aus der Immobilie im Verständnis und in der Kompetenz zu sichern. Das war der Schritt eins.

Schritt zwei resultiert aus unseren Überlegungen zu der Frage, was denn eigentlich mit den Daten aus der Immobilie passiert, und wer denn ein Interesse an diesen Daten hat.

**Gerd Warda: Hier hat ja wohl der Vermieter ein enormes Interesse. Er muss schließlich die Ablesekosten an die Mieter weiterreichen. Und wie man aus den Verbänden hört, hinterfragt man dort stark Qualität und Kosten.**

**Jan-Christoph Maiwaldt:** Auch wir sehen das größte Interesse bei unseren Kunden der Immobilienwirtschaft, also den Haus- und Liegenschaftsbesitzern. Diese haben heute verhältnismäßig wenig Teilhabe an den Daten, die in ihrer Immobilie produziert werden. Die Dienstleister liefern zwar eine klassische Heizkostenabrechnung. Im Bereich der Auswertung aber bleiben viele Fragen für unsere Kunden heute noch offen: So lässt sich die Frage, welche Liegenschaften im Vergleich zueinander welche Arten von Verbräuchen haben für die Immobilienwirtschaft heute nur schwer beantworten. Auch die Verbindung von Versorgerzählerinfrastrukturen der Energieversorger mit anderen Messstellen und Sensorik in einer Liegenschaft ist für die Immobilienwirtschaft nur schwer möglich.

**Gerd Warda: Welche Lösung haben Sie gefunden?**

**Jan-Christoph Maiwaldt:** Mit KeepFocus sind wir auf ein etabliertes Unternehmen gestoßen, das bereits 50 000 Wohnungen in Dänemark angeschlossen hat. KeepFocus kümmert sich darum, dass die Daten, die aus einer Immobilie kommen, auf einer Plattform gesammelt werden. Es werden also die Datenströme der unterschiedlichsten Messgeräte innerhalb eines Gebäudes auf einer einheitlichen Datenplattform zusammengeführt, und der Hausbesitzer hat die Datenhoheit und damit die Möglichkeit, selbst zu entscheiden, wem er diese Daten zu Verfügung stellt.

Und so fügt sich langsam das Bild zusammen: Der Datenausgang einer Immobilie wird durch ein PPC Smart Meter Gateway bestimmt, die dahinterliegende Datenbank von KeepFocus ist interoperabel, das heißt, sie kann mit unterschiedlichsten Geräten unterschiedlichster Generationen standardisiert kommunizieren. Auf die Datenbank greifen dann unterschiedliche Anwendungen zu, die Dienstleistungen erbringen können - zum Beispiel Heizkostenabrechnungen durch Kalorimeta oder andere.

In dem Gesamtszenario fehlte uns noch ein wichtiger Baustein: Der Zugriff auf interoperable Geräte, auf Geräte also, die einen Standard „sprechen“. Diesen Baustein fanden wir in der Firma Qundis. Als führender Geräteanbieter für viele Messdienste, unter anderem auch für Kalo ist, deckt Qundis die Sensorik- und Gerätelandschaft innerhalb eines Gebäudes sehr gut ab: Heizkostenverteiler, Wasserzähler, Wärmemengenzähler, Rauchwarnmelder und weiteren Sensorikanwendungen.

Qundis hat bereits selbst Datenplattformen für seine Produkte entwickelt – z. B. die Q-SMP-Cloud. Es wird aber in Zukunft sicherlich Ansätze geben, diese auch parallel mit den Datenbanken von KeepFocus zu verbinden. In Dänemark zum Beispiel hat KeepFocus jetzt schon OMS-fähige Qundis-Geräte in Kundenanwendungen an seine Plattform angeschlossen. Darauf können wir aufbauen. Der KeepFocus Kunde wird auch in Zukunft entscheiden können, welche Geräte er in seiner Immobilie einsetzt. Wichtig ist nur, zu erkennen, dass innerhalb dieses Gesamtszenarios der klimaintelligenten Steuerung einer Immobilie die zentrale Datenplattform eine äußerst wichtige Rolle spielt.

**Gerd Warda:** Klingt schlüssig. Nun wollen aber viele Wohnungsunternehmen den Messdienst, der sich ja hochkompliziert und immer unter „rechtlicher Beobachtung“ steht, wieder selbst erledigen. Ist das der Instrumentenkasten dafür, oder anders gesagt: Die Unternehmen, die selbst messen und „mehr“ machen wollen, müssen das Rad nicht neu erfinden, sondern mit Ihnen sprechen. Sie haben die Lösung?

**Jan-Christoph Maiwaldt:** Lassen Sie mich dies mit einem Beispiel beantworten. Die großen staatlichen oder kommunalen Wohnungsunternehmen in Dänemark, die gerade in einem neuen Ausrüstungszyklus sind, haben entschieden, dass sie sich nicht mehr in die langfristige Bindung von Abrechnungsdienstleistern begeben wollen. Stattdessen etablieren sie selbst einen „Gerätefuhrpark“ in ihren Liegenschaften. Sie kaufen also die Messgeräte selbst. Hier kommt nun KeepFocus ins Spiel, wenn es darum geht, die Geräte- und Verbrauchsdaten über eine zentrale Datenplattform auszulesen und verfügbar zu machen. Außerdem hilft KeepFocus bei der Auswahl der für den Kunden richtigen Dienstleister. Diese Anwendung wäre zum Beispiel die Erstellung der einfachen Heizkostenabrechnung.

**Gerd Warda:** Sie sprachen auch unter anderem vom Wasserzähler, könnte man dann auch Leckagen feststellen?

**Jan-Christoph Maiwaldt:** Auch die Feststellung von Leckagen ist durch das kontinuierliche Auslesen von Wasserzählern möglich. Und durch die Zentralisierung der Daten auf der Datenplattform eröffnen sich noch sehr viele weitere Möglichkeiten, und die Daten bleiben in der Hand der Wohnungsunternehmen, die selbst entscheiden können, wem sie den Zugriff darauf gewähren. Die Wohnungswirtschaft kann auch frei und je nach ihrem eigenen Nutzen darüber entscheiden, welche Informationsdienstleistungen sie in Anspruch nimmt. Und damit ist der Weg beschritten, wie man zugunsten der Wohnungswirtschaft in Zukunft mit der Dateninfrastruktur in einem neuzeitlich gedachten Zusammenspiel umgehen kann.

**Gerd Warda:** Hut ab! Mir scheint, Sie haben die digitale Antwort auf die Wünsche Ihrer Kunden gefunden. Wie schafft man das im harten Tagesgeschäft?

**Jan-Christoph Maiwaldt:** Entscheidend ist, dass man bereit ist, seine eigenen Anwendungen in Frage zu stellen. Wir haben einen für uns gewaltigen Schritt vollzogen, indem wir dieses Zukunftsbild definiert haben. Und bei der konsequenten Umsetzung dieses Leitbildes müssen wir genau das: Wir müssen unsere eigenen Anwendungen in Frage stellen.

Herr Maiwaldt, vielen Dank für das Gespräch.

Wir zeigen Sie von Ihren

# besten

Seiten.

Image-Kommunikation,  
Mietermagazine,

Geschäftsberichte, Exposés, Webmagazine

stolp+friends  
Immobilienmarketing  
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

Führung / Kommunikation

## BVI e.V. unterstützt Bau von Schülerinnenwohnheim in Sambia Spende über 2.500 Euro an DESWOS e.V.

Bildung als Schlüssel zum Erfolg – das haben sich die Eltern der Schülerinnen im sambischen Mulanga auf die Fahnen geschrieben. Um ihren Töchtern eine sichere Ausbildung zu ermöglichen, bauen sie an einem Wohnheim auf dem Schulgelände. Der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. unterstützt diese in jeder Hinsicht zukunftsweisende Maßnahme. Bei einer festlichen Abendveranstaltung in der Arminiusmarkthalle in Berlin-Moabit überreichte der BVI-Vorstand einen Scheck über 2.500 Euro an die gemeinnützige DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., vor Ort vertreten durch das Vorstandsmitglied Dr. Christian Lieberknecht.



BVI-Vorstand übergibt der DESWOS einen Scheck von 2.500,00 Euro für ein Mädchenwohnheim in Sambia. v.l.n.r. Dr. Christian Lieberknecht (Vorstandsmitglied DESWOS); Martin Metzger, Peter Waßmann, Dr. Klaus Nahlenz, Thomas Meier, Mark Zimni (alle Vorstandsmitglieder BVI)  
Foto: BVI e.V.

BVI-Präsident Thomas Meier begrüßte die Spende mit folgenden Worten: „Ich freue mich außerordentlich, dass es uns gelungen ist, die Eltern in Mulanga mit dieser Summe in ihrem Projekt ein kräftiges Stück weiter zu bringen“. Die Scheckübergabe erfolgte im Rahmen des Deutschen Immobilienverwalter Kongresses, bei dem der BVI mehr als 450 Entscheider aus Wirtschaft, Politik und Praxis in Berlin begrüßte.

Der BVI ist seit einem Jahr Fördermitglied bei DESWOS. Damit hat der BVI sein gesellschaftliches Engagement massiv ausgebaut und strategisch ausgerichtet. Der Fachverband schließt sich damit zahlreichen Wohnungsunternehmen und -verbänden an, die den dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen nahen Verein durch Mitgliedschaften und Spenden unterstützen. DESWOS kämpft gegen Wohnungsnot und Armut in Entwicklungsländern; die unterstützten Projekte in Afrika, Asien und Lateinamerika beziehen alle Bereiche des Lebens mit ein und reichen von der Bereitstellung sauberen Trinkwassers bis zum Einsatz von Fachkräften beim Bau von Häusern.





Weiterführende Schulbildung für Mädchen – in Sambia eine Herausforderung. Eltern schicken vorzugsweise die Söhne in die Schule und die Töchter bleiben eher zu Hause in der Familie.  
Foto: Brücke der Freundschaft

Ziel des BVI ist es, Familien unterster Einkommensschichten und sozial ausgegrenzte Bevölkerungsgruppen in Entwicklungsländern zielgenau und bedarfsgerecht eine Hilfe zur Selbsthilfe zur Verfügung zu stellen. Das nun geförderte Schulbauprojekt in Sambia erfüllt diese Vorgaben passgenau. Gerade Mädchen in der Pubertät wird in Sambia häufig Schulbildung vorenthalten, weil Eltern die Gefahren des Schulwegs für ihre Töchter fürchten. Diese werden oft Opfer sexuellen Missbrauchs auf den ungeschützten Wegstrecken. Der Bau eines Wohnheims auf dem Schulgelände bietet den Mädchen einen sicheren Raum; die Eltern arbeiten an dem Projekt mit.

**Cornelia Freiheit**

## Der BVI Bundesfachverband

der Immobilienverwalter e.V. vertritt seit 1983 professionelle Unternehmen aus dem Bereich der Immobilienverwaltung. Er ist bundesweit aktiv und gliedert sich in sieben Landesverbände.

Die Unternehmen, die im BVI organisiert sind, verwalten rund 600.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten und beschäftigen rund 3.000 Menschen. Das verwaltete Vermögen mit Hausgeldern, Rücklagen und Vermögenswerten an Grundbesitz beträgt rechnerisch rund 50 Milliarden Euro. [www.bvi-verwalter.de](http://www.bvi-verwalter.de)

Die **DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.** ist ein privater gemeinnütziger Verein. Auftrag der DESWOS ist es, Wohnungsnot und Armut in Entwicklungsländern zu bekämpfen. Dies geschieht durch Hilfe zur Selbsthilfe beim Bau von Wohnraum für Not leidende Familien und bei der Sicherung ihrer wirtschaftlichen Existenzen. Der Verein wird von den im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen organisierten Verbänden und deren Mitgliedern unterstützt. <http://www.deswos.de>

**wowigolftour**  
**2017**

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

### STATIONEN DER TOUR 2017:

- 12.05.2017** TURNIER NORDDEUTSCHLAND
- 16.06.2017** TURNIER BERLIN | BRANDENBURG
- 30.06.2017** TURNIER BADEN-WÜRTTEMBERG
- 14.07.2017** TURNIER NORDRHEIN-WESTFALEN
- 18.08.2017** TURNIER HESSEN | RHEINLAND-PFALZ
- 15.09.2017** TURNIER BAYERN
- 14.10.2017** TURNIER SACHSEN-THÜRINGEN | SIEGERTURNIER

ANMELDUNG &  
WEITERE INFORMATIONEN UNTER:  
**WWW.WOWIGOLFTOUR.INFO**

VERANSTALTER: PRESSECOMPANY GMBH

PREMIUM-SPONSOREN:



Dr. Adams Consulting



Führung / Kommunikation

## Facebook für Einsteiger, oder doch Xing, oder ?? – Online-Marketing in der Wohnungswirtschaft Teil 3

Die Wohnungswirtschaft-heute-Serie beantwortet Marketing-Verantwortlichen in Wohnungsunternehmen die wichtigsten Fragen zum Thema Online-Marketing – verständlich und praxisnah, anhand des fiktiven Charakters Thomas Meier. Im ersten Teil entwickelte er eine grobe Gesamtstrategie, im zweiten eine funktionale Website. Heute konzipiert er einen Facebook-Auftritt und wägt die Vor- und Nachteile anderer sozialer Medien ab.



Es gibt viele soziale Medien – für Wohnungsunternehmen relevant sind allerdings nur wenige.

Bildquelle: Shutterstock.com

Bisher hatte Thomas Meier sich von den sozialen Medien ferngehalten. Kürzlich war er allerdings doch schwach geworden: Familie, Freunde, Bekannte und Kollegen hatten ihn gedrängt, WhatsApp zu installieren – und er musste zugeben: recht nützlich und bequem. Mehr Erfahrungen mit Social Media hat er allerdings nicht. Und nun soll er für seine Genossenschaft, die Wohnraum, eine Social-Media-Strategie entwickeln – abgestimmt auf die Unternehmensziele. In seinem Fall heißt das: Das Image als sozial verantwortliches Unternehmen stärken und attraktiver für junge Mieter und Bewerber werden.

## Aber wo anfangen? Nach der ersten Recherche listet Thomas Meier

erst einmal die möglichen Kanäle auf. Er notiert:

### 1. Facebook

24 Millionen aktive Nutzer in Deutschland – davon besonders viele zwischen 25 und 45.  
Fast alle Altersgruppen vertreten

### 2. Instagram

Grundprinzip ähnlich wie Facebook, allerdings dominiert von Fotos  
Ca. 7 Millionen aktive Instagram-Nutzer in Deutschland, die meisten zwischen 14 und 25.

### 3. Xing

Plattform zur beruflichen Vernetzung  
Ca. 7 Millionen aktive Nutzer in Deutschland

### 4. Snapchat

Plattform zum Austausch von Videonachrichten  
Ca. 3,5 Millionen aktive Nutzer in Deutschland – ein Großteil davon unter 20

### 5. Twitter

Plattform zum Austausch von kurzen Textnachrichten, inzwischen können auch Bilder und Videos ausgetauscht werden.

Ca. 1 Million aktive Nutzer in Deutschland – beliebt bei Journalisten.

Es gibt noch deutlich mehr Plattformen – aber die scheinen ihm nicht relevant für seine Zwecke: WhatsApp ist zwar formal auch ein soziales Medium – praktisch jedoch eher ein SMS-Ersatz. Auch YouTube zählt offiziell zu den sozialen Medien – aber er ist sich sicher, dass die meisten Menschen den Kanal so nutzen wie er: als Filmdatenbank. Sollte die Wohntraum Videos produzieren, könnte man diese immer noch dort platzieren. Sein Zwischenfazit: Facebook scheint schon fast ein Muss – wegen der schier großen Größe des Netzwerks. Instagram scheint ihm durchaus sinnvoll – sofern er Ideen findet, mit welcher Art von Fotos die Wohntraum dort punkten könnte. Ein Unternehmensprofil auf Xing würde nicht schaden – bei der Azubi-Suche aber auch keine Wunder bewirken, da sich dort eher Etablierte und Akademiker tummeln. Snapchat und Twitter scheinen ihm den Aufwand nicht wert – dazu ist die Reichweite dort einfach zu gering. Er beschließt, sich zunächst auf Facebook zu konzentrieren.

## Wie Facebook funktioniert

Das Grundprinzip hat er sich schnell erschlossen: Auf Facebook können sich Menschen untereinander befreunden. Sobald jemand etwas schreibt, ein Bild oder Video hochlädt, erscheinen diese auf der eigenen „Pinnwand“. Zugleich sehen seine Freunde diesen Beitrag in ihrem individuellen Newsfeed – einer Art Posteingang. Zusätzlich können Facebook-Nutzer Fans von Unternehmen und Institutionen werden – also eine einseitige Freundschaft eingehen. So sehen sie auch deren Beiträge in ihrem Newsfeed.

Allerdings nicht immer – wie er bald herausfindet. Der durchschnittliche Facebook-Nutzer hat rund 200 Freunde und ist zusätzlich Fan von etlichen Unternehmen. Daher nutzt Facebook automatische Filter. Diese wählen aus, welche Beiträge einem Nutzer angezeigt werden. So stellt das Netzwerk sicher, dass seine Nutzer nicht täglich mit Hunderten Neuigkeiten konfrontiert werden, denn das würde sie heillos überfordern. Also berechnet Facebook mit einer komplizierten Formel, welcher Beitrag es in den Newsfeed eines Freundes oder Fans schafft.



Das virale Prinzip: Indem Beiträge geteilt (und „geliked“) werden, verbreiten sie sich rasend schnell.

Beiträge können zudem geteilt werden: So sorgt jemand dafür, dass ein Beitrag den eigenen Freunden angezeigt wird (wenn er es durch den Filter schafft). Das sorgt für den „viralen Effekt“ – also die rasend schnelle Verbreitung von bestimmten Inhalten auf Facebook und in anderen sozialen Netzwerken: Wenn beispielsweise 10.000 Fans einen Beitrag sehen und 1.000 ihn teilen oder liken, erreicht er bis zu 200.000 weitere Personen – wenn davon wiederum 20.000 ihn weiterempfehlen ...

**Die #1 im Bereich "Maintenance Intelligence"**

Instandhaltung ist komplex. Wir begegnen ihren Anforderungen mit modernster Technologie, die wir stetig für Sie weiterentwickeln.

**solutiance**  
maintenance intelligence

+49 (0) 3370122 - 0  
[www.solutiance.com](http://www.solutiance.com)

## Wie Wohnungsunternehmen auf Facebook punkten



Facebook-Profil der Rheinwohnungsbau: Mit über 11.000 Fans bei rund 6.000 Wohneinheiten gehört das Düsseldorfer Unternehmen zu den erfolgreichsten Wohnungsunternehmen auf Facebook.

- setzen drittens stärker auf interaktive Inhalte: Sie teilen nicht einfach nur mit – sondern fragen nach Meinungen und regen zum Mitmachen an. Besonders erfolgreich sind offensichtlich Gewinnspiele: Die beliebtesten Beiträge sind die, in denen die Kollegen hochwertige Preise etwa unter denjenigen verlosen, die auf „Gefällt mir“ drücken oder in den Kommentaren auf den Beitrag antworten. „Ganz schön naheliegend“, schmunzelt Thomas Müller, „aber offensichtlich sehr effektiv, um viele Menschen zu erreichen. Werde ich mir merken.“

## Kein Problem mit Shitstorms

Noch etwas fällt ihm auf: Kein Wohnungsunternehmen, dessen Facebook-Seite er besuchte, hat es mit den berüchtigten „Shitstorms“ zu tun – also massenweise bösen Kommentaren unzufriedener Mieter. Hie und da beschwerten sich welche auf Facebook. Aber ihm fällt auf: Wenn die Kritisierten freundlich und gelassen reagieren, nimmt das den Kritikern den Wind aus den Segeln. Und auf ihn als Außenstehenden wirkt das sympathisch.

Thomas Meier ist zufrieden mit sich. Er hat nun eine gute Grundlage für seine Strategie: Er weiß, warum er welchen Kanal wählt und hat eine Vorstellung von den Inhalten, die dort funktionieren. Man könnte sich dabei zunächst an den erfolgreichen Kollegen orientieren. Ein externer Dienstleister wird dafür sorgen, dass die nachrichtlichen Themen durch hochwertige, interaktive Elemente ergänzt werden. Außerdem würde er Auszubildende der Wohnraum mit ins Boot holen, damit die sich mit jungen Ideen und ihrem technischen Know-how einbringen. Und für den Anfang würde er auf Gewinnspiele setzen, um möglichst viele Fans zu gewinnen. „Alles kein Hexenwerk“ denkt er sich.

### Hanno Schmidt

Es geht auf Facebook also darum, viele Fans zu bekommen und diese dazu zu animieren, eigene Beiträge zu mögen und zu teilen, um möglichst viele Menschen zu erreichen. „Leichter gesagt als getan“, denkt sich Thomas Meier. Er beschließt, sich einmal bei den Kollegen umzuschauen. Während er die Facebook-Profile anderer Wohnungsunternehmen besucht, fallen ihm riesige Unterschiede auf: Manche haben Tausende Fans, andere nur wenige Dutzend. Er versucht, die Erfolgsmerkmale zu ergründen und stellt fest: Die Wohnungsunternehmen mit vielen Fans:

- sind erstens häufig relativ groß.
- scheinen zweitens unterhaltsame und informative Inhalte besser zu mixen: Nachrichten aus dem Unternehmen, aktuelle Mietangebote, freundlich gestaltete Grüße zum Wochenende, Tipps zum Gestalten der Wohnung, Berichte von Veranstaltungen, Jobangebote.

Hanno Schmidt ist Konzeptioner und Texter bei stolp+friends. Die Marketing-Gesellschaft aus Osnabrück arbeitet Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland – auch beim Aufbau ihrer Facebook-Präsenzen.

## Sozialmanagement

# Integrationspreis 2017 – Zusammenleben mit neuen Nachbarn – Preise gehen nach Lippstadt und Rheinsberg

Unter der Schirmherrschaft von Bundespräsident Frank-Walter Steinmeier zeichnet der „Integrationspreis 2017“ hervorragende Projekte aus, die dazu beitragen, in den Wohnquartieren lebendige Nachbarschaften zu erhalten, Ausgrenzung zu vermeiden und Integration zu unterstützen. Eine 11-köpfige Fachjury hat unter dem Vorsitz des ZDF-Fernsehmoderators Mitri Sirin aus dem großen Feld der qualitätsvollen Bewerbungen die besten Projekte ausgewählt. Zwei von ihnen wurden am 13. Juni in Hamburg mit dem Integrationspreis in den Kategorien „Nachbarschaften“ und „Netzwerke“ prämiert. Insgesamt hatten es 12 Projekte auf die Nominierungsliste geschafft.

Die Jury war beeindruckt von der Qualität und Vielfalt der vielen eingereichten Projekte. „Die Auswahl ist uns nicht leichtgefallen. Die eingereichten Projekte und Initiativen sind hervorragende Beispiele dafür, wie Konflikte innerhalb von Nachbarschaften begegnet werden kann. So kann Integration gelingen!“, so die Einschätzung des Juryvorsitzenden Mitri Sirin.

Florian Pronold, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesbauministerium, zeichnete gemeinsam mit den Auslobern die Preisträger für ihr umfassendes Engagement aus. „Wir ehren heute herausragende Projekte, die den Gedanken der Integration in den Wohnquartieren und Nachbarschaften beispielhaft umgesetzt haben. Ihr Engagement in ihren Nachbarschaften für die Gesellschaft ist vorbildlich. Wir gratulieren Ihnen ganz herzlich und wünschen Ihnen alles Gute für ihre weitere Arbeit“, erklärte Pronold anlässlich der Preisverleihung.

Der Wettbewerb ist eine Gemeinschaftsinitiative des AWO Arbeiterwohlfahrt Bundesverband, des Deutschen Städtetages, des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Deutschen Mieterbundes und des vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung. Er wird durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) unterstützt.

## PREISTRÄGER - Kategorie: Netzwerke

### Die ‚Rheinsberger Initiative‘

Im Oktober 2014 stand die kleine Stadt Rheinsberg erstmals vor der Aufgabe, Geflüchtete aufzunehmen. Die Stadtverwaltung und die Wohnungsgesellschaft REWOGGE setzten von Anfang an auf eine dezentrale Unterbringung, damit der unmittelbare Kontakt zu den Einheimischen das Ankommen erleichtert. 40 Wohnungen wurden seitens der Wohnungsbaugesellschaft über Einzelmietverträge bereitgestellt. Parallel dazu übernahm die ‚Rheinsberger Initiative‘, als neues Netzwerk von Ehrenamtlichen, Wohnungsgesellschaft, Schulen, sozialen Trägern und Stadtverwaltung entstanden, die Koordination von Hilfsangeboten nach dem Motto: Hilfe anbieten, wo sie erwünscht und abgefragt wird. Statt Bevormundung wurde die Selbständigkeit der neuen Rheinsberger gefördert. Über eine transparente Öffentlichkeitsarbeit u.a. durch das Magazin „Stadtleben“ wurde die Rheinsberger Bevölkerung informiert. Eine „Lebensfibel“ wurde gemeinsam erarbeitet und informiert über Regeln im nachbarschaftlichen Zusammenleben. Die neuen Bürger besuchen Sprachkurse, Schulen, arbeiten in örtlichen Betrieben oder absolvieren erste Praktika, bringen sich aktiv im öffentlichen Leben ein.

Das Video zum Projekt finden Sie hier. [https://youtu.be/oXWgroH-N\\_4](https://youtu.be/oXWgroH-N_4)



Rheinsberger Modell: Dezentraler Wohnverbund ‚Rheinsberger Initiative‘ – Ein starkes Netzwerk ehrenamtlicher Bürger unterstützt die Integration von Flüchtlingsfamilien. Einreicher: Rheinsberger Wohnungsgesellschaft mbH (REWOGGE)

Foto: J. Rammelt

Die Jury würdigt, wie die Integration Geflüchteter in enger Zusammenarbeit zwischen Stadt, Wohnungsgesellschaft und Bürgerschaft gelungen ist. Mittlerweile leben 200 Geflüchtete in Rheinsberg.

## Wir bringen gute Zahlen

# zum Glänzen.

Geschäftsberichte, Nachhaltigkeitsberichte,  
Pressearbeit



stolp+friends  
Immobilienmarketing  
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

## Kategorie: Nachbarschaften - Migranten mischen mit' (MMM)

### Flüchtlingen ein Gesicht geben ‚Migranten mischen mit‘ (MMM) in Lippstadt

Ein Projekt von jungen Flüchtlingen für junge Flüchtlinge. Einreicher: AWO Arbeiterwohlfahrt Hochsauerland/ Soest, Jugendmigrationsdienst. Hinter jedem geflüchteten Menschen steht ein Schicksal, eine Geschichte. Jeder Einzelne von ihnen hat Talente, die unsere Gesellschaft bereichern können. Diese Botschaft vermittelt das Projekt „Flüchtlingen ein Gesicht geben“. Einmal wöchentlich trifft sich die Gruppe MMM „Migranten mischen mit“ im Jugendmigrationsdienst der AWO. Die Jugendlichen im Alter von 15 bis 24 Jahren sind fast alle auch als Flüchtlinge nach Deutschland gekommen und kennen die Situation der neu- eingewanderten Jugendlichen sehr genau.

Das Video zum Projekt finden Sie hier <https://youtu.be/6W6vQmZhoBQ>



Flüchtlingen ein Gesicht geben - ‚Migranten mischen mit‘ (MMM) in Lippstadt Ein Projekt von jungen Flüchtlingen für junge Flüchtlinge Einreicher: AWO Arbeiterwohlfahrt Hochsauerland/ Soest, Jugendmigrationsdienst Foto: AWO UB Hochsauerland/ Soest

Mit professioneller Unterstützung durch die Arbeiterwohlfahrt erarbeitete die Gruppe ein Konzept für die Durchführung von Interviews mit den Zuwanderern. Aus den Antworten auf Fragen wie: Warum hast du dein Land verlassen? Wie hast du die Flucht erlebt? Was sind deine Stärken? Was sind deine Wünsche und Träume für die Zukunft? setzen sich bereits kleine Geschichten zusammen. Es entstanden ausdrucksstarke Ausstellungstafeln mit sorgfältig zusammengestellten Texten und den dazugehörigen Porträtfotos der interviewten Gesprächspartner. Über ein Bühnenprogramm, die Presse und eine Wanderausstellung, die u.a. in Schulen präsentiert wird, hat das Projekt bereits weit über 2.000 Personen unmittelbar erreicht.

Die Jury war beeindruckt: Das Projekt schafft Gelegenheiten zur Begegnung und führt junge Geflüchtete, über den durch die Porträts gelingenden Perspektivwechsel, auf neue Weise mit der einheimischen Bevölkerung zusammen.

**Katharina Burkardt**



Führung / Kommunikation

## Christian Schmid wird neuer Immobilienvorstand der Helaba

Die Trägerversammlung und der Verwaltungsrat der Helaba Landesbank Hessen-Thüringen haben Christian Schmid (49) zum Mitglied des Vorstandes bestellt. Der Beschluss steht noch unter dem Vorbehalt der Zustimmung der nationalen und der europäischen Bankenaufsicht. Es ist vorgesehen, dass Christian Schmid die Nachfolge von Jürgen Fenk antritt, der auf eigenen Wunsch und im besten Einvernehmen mit der Helaba zum 30. September 2017 aus dem Vorstand ausscheiden. Im Vorstand der Helaba soll Christian Schmid die Geschäftsbereiche Immobilienkreditgeschäft, Debt Capital Markets and Sales Management RE, Immobilienmanagement, Verwaltung sowie die beiden Tochterunternehmen GWH und OFB verantworten.



Christian Schmid. Foto: Helaba

Zuvor war Christian Schmid knapp fünf Jahre Head of Business & Syndication Management bei der Aareal Bank AG in Wiesbaden. Seine berufliche Laufbahn startete der Bankfachwirt 1989 bei der Deutschen Bank AG, wo er schwerpunktmäßig im Firmenkunden- und Immobiliengeschäft tätig war. Im Jahr 2002 wechselte er zur Eurohypo AG, wo er zunächst drei Jahre das neu formierte Syndizierungsteam für Kontinentaleuropa leitete. Ab 2005 übernahm er dort die Leitung des Debt Capital Partnerships und ab 2007 bis zu seinem Wechsel zur Aareal Bank AG die Leitung des Gesamtbereichs Debt Capital Markets, der unter anderen über Syndizierung, Verbriefung oder Portfoliomaßnahmen verschiedene Geschäftsaktivitäten der Eurohypo am Kapitalmarkt platziert hat.

Gerhard Grandke, der Geschäftsführende Präsident des Sparkassen- und Giroverbandes Hessen-Thüringen und Vorsitzende des Verwaltungsrates der Helaba freut sich über die Nachbesetzung im Vorstand: „Mit Christian Schmid haben wir einen erfahrenen Immobilienexperten für den Vorstand

der Helaba gewinnen können. Mit seinem Profil passt er sehr gut zum konservativen und risikoorientierten Geschäftsmodell des Instituts und wird uns helfen, die Syndizierungsaktivitäten der Helaba spürbar zu intensivieren.“

Mike Peter Schweitzer  
Ursula-Brita Krück

