

Editorial	3
Führung/ Kommunikation	4
Gebäude / Umfeld	8
Energi / Umwelt	10
Soziales	33
Personalien	36
Veranstaltungen	38



## „degewo am Ball“ jetzt auch in Marzahn – Union-Jugendtrainer an Schulen in degewo-Wohnquartiere

1.FC Union Berlin und degewo entsenden gemeinsam Union-Jugendtrainer an Schulen in degewo-Wohnquartiere, um dort im Sportunterricht Unterstützung

zu leisten. Zur Erweiterung der Kooperation wurde im Beisein von Gordon Lemm, Bezirksstadtrat für Schule, Sport, Jugend und Familie... [Seite 34](#)

## Mit detaillierten Daten – Wie wirken Mietpreisbremse, Sozialer Wohnungsbau, Wohngeld? Neue Studie untersucht 77 Großstädte von Aachen bis Würzburg

Wohngeld, finanzielle Förderung von Sozialwohnungen und die Mietpreisbremse – das sind die drei zentralen Instrumente, mit denen der deutsche Staat versucht, Wohnen auch für Menschen ... [Seite 4](#)



## Wohnen bei Genossenschaften – Beispiel Leipzig: Nutzungsentgelte im Schnitt im Bestand 4,87 Euro/m<sup>2</sup>, im Neubau mit 5,59 Euro/m<sup>2</sup> deutlich unter Durchschnitt

„Leipzig wächst dynamisch. Aber Münchner Verhältnisse sind noch lange nicht in Sicht“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG). Von den insgesamt ca. 293.000 Mietwohnungen betreuen die Genossenschaften 53.313 Wohnungen in Leipzig, die sich über die gesamte Stadt verteilen. Jeder 5 ... [Seite 19](#)



AGB  
Kontakt  
Impressum  
Mediadaten

**Impressum**  
Wohnungswirtschaft heute  
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur  
Gerd Warda

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

**Sonstige Themen:** VNW-Direktor Andreas Breitner: Jetzt müssen Taten folgen, um den Bau bezahlbarer Wohnungen zu erleichtern - Wohnungswirtschaft ruft für mehr Toleranz und Vielfalt in den Wohngebieten und Nachbarschaften auf

# Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis



## Editorial

3 Liebe Leserin, lieber Leser. Ein Jahr Stillstand in Berlin – jetzt müssen Taten folgen ...

## Führung / Kommunikation

4 Mit detaillierten Daten - Wie wirken Mietpreisbremse, Sozialer Wohnungsbau, Wohngeld? Neue Studie untersucht 77 Großstädte von Aachen bis Würzburg

## Gebäude / Umfeld

8 Delitzscher Genossenschaftshäusern jetzt wieder schön, modern und lebenswert - rund 2 Mio. Euro investiert

## Energie / Umwel

10 gif e.V. startet mit Policy Papers neue Publikationsreihe. Thema 1: „Anreize für energetische Modernisierungen im Gebäudesektor“

## Gebäude / Umfeld

12 DASL-Städtebaupreis 2018 (Anerkennung / Planung und Realisierung) für das BIG BAU-Wohnprojekt: „Alte Feuerwache“ in Kiel

## Führung / Kommunikation

14 Servicemonitor Wohnen 2018 - Mehrheit der Mieter empfindet Höhe ihrer Miete als angemessen - Instandhaltung, Beschwerdemanagement und Verbindlichkeit wichtig

16 Big Data: großen Datenmengen Sinn geben, indem wir aus ihnen weitergehende Erkenntnisse gewinnen - David Kriesel erklärt warum....

19 Wohnen bei Genossenschaften - Beispiel Leipzig: Nutzungsentgelte im Schnitt im Bestand 4,87 €/m<sup>2</sup>, im Neubau mit 5,59 €/m<sup>2</sup> deutlich unter Durchschnitt

21 VNW-Direktor Andreas Breitrner: Jetzt müssen Taten folgen, um den Bau bezahlbarer Wohnungen zu erleichtern

24 Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt, Köln, München und Stuttgart - Sozialer Wohnungsbau auch für Investoren interessant

27 31. Dezember – Wichtiges Datum für die Verjährung von Forderungen - Bernd Drumann rät worauf Sie achten müssen ...

## Soziales

31 Kunst für den Kiez: Deutsche Wohnen stellt Hauswand zur Verfügung - Urban-Art-Künstler Tank schafft HINGUCKER

33 Wohnungswirtschaft ruft für mehr Toleranz und Vielfalt in den Wohngebieten und Nachbarschaften auf

34 „degewo am Ball“ jetzt auch in Marzahn - Union-Jugendtrainer an Schulen in degewo-Wohnquartiere

## Personalien

36 Wiesbadener Wohnungsgesellschaften - Vertrag für GWW-Geschäftsführer Kremer verlängert

37 Gewobag VB: Boris Drigalski folgt Wolfram Tarras als Geschäftsführer

## Veranstaltungen

38 E2 Forum Frankfurt Erfolgreicher Start für den Dialog der Aufzug- und Fahrtreppenindustrie mit der Gebäudetechnik

Editorial

# Liebe Leserin, lieber Leser. Ein Jahr Stillstand in Berlin – jetzt müssen Taten folgen ...

Erst kürzlich fiel mir mein Editorial vom Oktober 2017 in die Hände. Die Überschrift lautete damals: **Stillstand in Berlin bis Januar, da kann auch ein Bauminister mit eigenem Ressort kaum etwas ändern.** Und im Text ging es weiter mit: **Der Bürger hat gewählt, die Sitze im Bundestag sind verteilt. Jetzt geht es um die Macht. Wer kann mit wem? Wer bekommt was? Immer nach dem Motto: Wer sich zuerst bewegt, hat schon verloren?** Und so weiter ...und dann steht da noch:



Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute  
Gerd Warda

**Machen wir es kurz! Mit einer neuen handlungsfähigen Regierung können wir erst im nächsten Jahr rechnen. Und was schlimm ist: Mit dringend geforderten Entscheidungen im Sinne der Wohnungswirtschaft sicher erst Mitte bis Ende 2018.**

Ich könnte jetzt noch weiter aus dem ein Jahre alten „Edi.“ zitieren, was die Regierung zu entscheiden hätte, damit endlich der fehlende bezahlbarer Wohnraum gebaut werden kann, aber das mache ich nicht.

Ich zitiere lieber was VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner zum Auftakt der Arbeitstagung am 24. September 2018 in Warnemünde sagte: **„Der Worte sind nun genug gewechselt, jetzt geht es darum, diesen Taten folgen zu lassen und den Bau bezahlbarer Wohnungen zu erleichtern. Wir brauchen dringend mehr Bauland, den raschen Abbau von Bürokratie und spürbare Vorteile für jene Unternehmen, die bezahlbare Wohnungen bauen und anbieten.“**

Aber lesen Sie selbst ab Seite 22 und hoffen mit mir, dass wir nicht bis Mitte 2019 auf Bundes- und Landesentscheidungen warten müssen.

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 122 erscheint am **14. November 2018**

## Aber zurück zur aktuellen Ausgabe:

Big Data: großen Datenmengen Sinn geben, um weitergehende Erkenntnisse zu gewinnen - David Kriesel erklärt in einen Interview warum....ab Seite 17.

Mit detaillierten Daten - Wie wirken Mietpreisbremse, Sozialer Wohnungsbau, Wohngeld? Neue Studie untersucht 77 Großstädte von Aachen bis Würzburg ... Ab Seite 5

**Oktober 2018.** Dies und vieles mehr lesen Sie in der neuen Ausgabe rund um die Immobilien- und Wohnungswirtschaft.

**Klicken Sie mal rein.**  
**Ihr Gerd Warda**

Führung / Kommunikation

# Mit detaillierten Daten – Wie wirken Mietpreisbremse, Sozialer Wohnungsbau, Wohngeld? Neue Studie untersucht 77 Großstädte von Aachen bis Würzburg

Wohngeld, finanzielle Förderung von Sozialwohnungen und die Mietpreisbremse - das sind die drei zentralen Instrumente, mit denen der deutsche Staat versucht, Wohnen auch für Menschen mit geringeren Einkommen bezahlbar zu machen.

Derzeit erreicht keines die gesetzten Ziele vollständig, allerdings aus ganz unterschiedlichen Gründen, ergibt eine neue, von der Hans-Böckler-Stiftung geförderte Studie\*. So ist die Förderung von Sozialwohnungen grundsätzlich wirksam, um eine bezahlbare Wohnraumversorgung zu erreichen, schließlich erhöht dieses Instrument direkt das Wohnraumangebot. Als problematisch sehen die Forscher die Befristungen der Förderprogramme an, weil sie dem Aufbau eines dauerhaft leistbaren Wohnungsbestandes entgegenstehen. Zudem ist das aktuelle Fördervolumen nach gut zwei Jahrzehnten Flaute im öffentlichen Wohnungsbau viel zu niedrig, zeigen die Studienautoren, Stadtsoziologen an der Humboldt-Universität zu Berlin. In den zehn größten deutschen Städten, in denen die Wohnungsnot besonders ausgeprägt ist, würde es beispielsweise beim aktuellen Förderumfang rund 185 Jahre dauern, um die aktuelle Lücke an günstigen Wohnungen zu schließen (detaillierte Ergebnisse unten). Die Mietpreisbremse wiederum ist bislang durch zahlreiche Ausnahmen und praktische Defizite in ihrer Wirkung beschränkt. Würde sie konsequent angewandt und kontrolliert, müssten Vermieter im Durchschnitt der 44 Großstädte mit Mietpreisbremse ihre Aufschläge bei Neuvermietung um 17 Prozent reduzieren. Damit könnte sie immerhin für viele Mittelschicht Haushalte eine spürbare Entlastung bringen. Am wenigsten soziale Wirkung attestieren die Wissenschaftler dem Wohngeld: Es erreicht nur relativ wenige Haushalte, die zudem oft trotzdem noch eine prekär hohe Mietbelastungsquote aufweisen. Zudem hat es keine direkte dämpfende Wirkung auf die Mietentwicklung.

**- 8,6 Millionen Großstadthaushalte müssen mindestens 30 Prozent ihres Einkommens fürs Wohnen ausgeben -**

In ihrer Studie analysieren Dr. Andrej Holm, Stephan Junker und Kevin Neitzel anhand von detaillierten Mikrozensus-Daten für alle 77 deutschen Großstädte, wie die wohnungspolitischen Instrumente angesichts der aktuellen Probleme wirken. In kürzlich vorgestellten, ebenfalls Böckler-geförderten Vorläuferstudien hatten sie errechnet, dass in den Großstädten rund 1,9 Millionen günstige Wohnungen fehlen. Besonders groß ist die Versorgungslücke bei Alleinlebenden an oder unter der Armutsgrenze von 60 Prozent des mittleren (Median-)Einkommens, die maximal eine Nettokaltmiete von 5 Euro pro Quadratmeter bezahlen können (Informationen zu den Einkommensabgrenzungen am Ende dieser PM). Doch auch jenseits des harten Kerns der Wohnungsnot müssen viele Menschen große finanzielle Lasten schultern: Insgesamt gaben bereits 2014, dem aktuellsten Jahr, aus dem dazu Mikrozensus-Daten vorliegen, rund 40 Prozent der Großstadthaushalte mindestens 30 Prozent ihres Nettoeinkommens für Miete und Nebenkosten - ohne Heizung - aus. 30 Prozent Wohnkosten gelten unter Sozialwissenschaftlern und Immobilienexperten gerade für Mieter mit kleinen Einkommen als Belastungsgrenze, weil sonst zu wenig Geld für Alltagsausgaben bleibt. In den betroffenen Haushalten leben etwa 8,6 Millionen Menschen.

- „Instrumente neu gewichten“ - mehr Geld für soziale und gemeinnützige

Wohnförderung -

Gemessen an diesen Problemen leisteten die untersuchten drei Hauptinstrumente der Wohnungspolitik in den deutschen Großstädten heute „nur einen sehr eingeschränkten Beitrag für die Versorgung der Haushalte mit den größten sozialen Wohnversorgungsbedarfen“, konstatieren die Forscher. Das liege wesentlich an einer problematischen Gewichtung, bei der das Instrument mit dem größten Potenzial - der Aufbau eines ausreichend großen, dauerhaft preisgedämpften Wohnungsbestands wie es ihn beispielsweise in Wien gebe - mit vergleichsweise wenig Geld ausgestattet sei, erklärt Stadtsoziologe Holm: Derzeit fließen in den sozialen Wohnungsbau deutschlandweit rund zwei Milliarden Euro pro Jahr. Ebenso viel wird für das Wohngeld ausgegeben. Für die Übernahme von Wohnkosten im Rahmen von Hartz-IV-Leistungen gibt der Staat bundesweit gleichzeitig etwa 15 Milliarden Euro aus. „Die öffentliche Hand übernimmt damit für rund 17 Milliarden Euro im Jahr Ausfallbürgschaften auf einem heiß laufenden Markt. Das Geld fließt zum großen Teil an kommerziell agierende Vermieter. Man kann das als eine Wirtschaftsförderung verstehen, die immobilienwirtschaftliche Erträge unabhängig von der Nachfrage und Einkommenssituation ermöglicht. Hier wird der sonst so gepriesene Marktmechanismus einseitig zu Gunsten privater Vermieter manipuliert. Sinnvoller wäre eine verstärkte öffentliche Investition in den Aufbau von dauerhaft leistbaren Wohnungsbeständen“, sagt der Forscher.

Um eine soziale Wohnungsvergorgung sicher zu stellen, ist nach Analyse der Wissenschaftler der langfristige Aufbau von dauerhaft mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbeständen sowie ein konsequenter Schutz von Bestandsmietverhältnissen notwendig. Neben dem Beispiel Österreich zeigten auch die aktuellen Diskussionen zu einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit in Deutschland, dass es realisierbare Ansätze dafür gebe. Wesentliche Faktoren seien eine Stärkung gemeinnütziger Vermieter sowie ein Mix von steuerlichen Begünstigungen, klassischer Förderung und einer preisgünstigen Vergabe von öffentlichen Grundstücken in Erbbaupacht.

**KOMMUNIKATION  
UND  
WERTEKULTUR**

**2018**

**G**

**MAINZER  
IMMOBILIENTAG**

**9.11.**

HOCHSCHULE MAINZ  
HOLZSTRASSE 30, AULA

STADT DER  
WISSENSCHAFT 2015

HOCHSCHULZENTRUM FÜR WEITERBILDUNG (HZW)  
HOCHSCHULE MAINZ  
STUDIENGANG BAU- UND IMMOBILIENMANAGEMENT /  
FACILITIESMANAGEMENT (BACHELOR/MASTER)  
TECHNISCHES IMMOBILIENMANAGEMENT (MASTER)

**Gewerbe**

**Immobilienfonds**

**Industrie**

**Kirchen**

**Öffentliche Hand**

**Wohnen**

(C) ULRICH BOGENSTÄTTER

## Die Ergebnisse im Detail:

### - Wohngeld: Nur wenige werden erreicht -

Wohngeld ist dafür konzipiert zu verhindern, dass Haushalte nur wegen ihrer Mietkosten auf Hartz IV angewiesen sind. Dieses Ziel wird laut der Studie aber auf zwei Ebenen verfehlt. Zum einen beziehen es relativ wenige Haushalte. Zum zweiten werden diese zwar spürbar entlastet, sie müssen aber auch mit Wohngeld im Mittel mehr als 40 Prozent ihres Nettoeinkommens fürs Wohnen ausgeben. Bei den Single-Haushalten mit geringem Einkommen liegt der Median sogar bei mehr als 50 Prozent. Damit helfe das Wohngeld zwar dabei, überhaupt eine Wohnung anmieten zu können. Es sichere aber „eher die Marktteilnahme als eine tatsächlich soziale Wohnungsversorgung.“

In den untersuchten deutschen Großstädten erhielten im Untersuchungsjahr 2014 knapp 163.000 Haushalte Wohngeld, das entspricht gerade einmal 1,2 Prozent aller Großstadthaushalte, haben die Forscher errechnet. Lediglich in sieben der untersuchten 77 Großstädte beziehen zwei Prozent oder mehr Wohngeld. An der Spitze stehen mit 2,4 bis 2,9 Prozent Leipzig, Kassel und Jena. In den vier deutschen Millionenstädten reicht die Wohngeldquote von 0,7 Prozent in München bis 1,5 Prozent in Hamburg. Dagegen übernahm bei mehr als einer Million oder 7,7 Prozent aller Großstadthaushalte der Staat ganz oder teilweise die „Kosten der Unterkunft“ (KdU) im Rahmen von Hartz IV. Dass das Wohngeld nur eine geringe Rolle spielt, erklären die Wissenschaftler mit relativ engen Miet- und Einkommensgrenzen. Die seien zwar bei der Wohngeldreform 2016 erweitert worden. „An der marginalen Bedeutung“ im Vergleich zu den KdU-Übernahmen habe die Novelle jedoch wenig geändert, schreiben Holm und seine Ko-Forscher. Damit gelangten etliche Haushalte durch hohe Wohnkosten doch in das Hartz-IV-System. „Für die Betroffenen bedeutet das: mehr Bürokratie, stärkere Restriktionen“, sagt Holm.

### - Mietpreisbremse: Bei konsequenter Anwendung spürbare Entlastung für

#### Durchschnittsverdiener -

44 der untersuchten 77 Großstädte haben die Mietpreisbremse eingeführt, weil der lokale Wohnungsmarkt als angespannt gilt. Verschiedene Studien haben dem Instrument lediglich eine begrenzte Wirkung attestiert - vor allem, weil bislang zahlreiche Ausnahmen gelten und Neu-Mieter aktiv Informationen über die bislang gezahlte Miete einfordern mussten. Holm, Junker und Neitzel untersuchen nun, welches Potenzial die Bremse bei konsequenter Anwendung und Kontrolle entfalten könnte.

Dabei zeigt sich: In kräftig wachsenden Trendstädten könnte der Mietanstieg bei Neuvermietungen erheblich gekappt werden. In Metropolen wie Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main oder München müssten die Vermieter ihre Aufschläge bei Einzug um 22 bis 29 Prozent reduzieren. An gefragten Studienorten wie Freiburg, Heidelberg oder Jena liegt das Potenzial sogar bei 28 bis 37 Prozent. Im Durchschnitt aller Städte mit Mietpreisbremse beträgt es immerhin 17 Prozent (siehe auch die lokalen Werte in Tabelle 31 der Studie bzw. im Anhang der pdf-Version dieser PM; Link unten).

Für Haushalte mit durchschnittlichen bis etwas überdurchschnittlichen Einkommen würde eine wirksame Mietpreisbremse so eine spürbare Entlastung bei Umzügen bringen, zeigen die Forscher: Aktuell muss man in 38 Großstädten ein Einkommen oberhalb des bundesweiten Medians haben, um bei Zahlung der mittleren lokalen Angebotsmiete die 30-Prozent-Grenze nicht zu überschreiten. In Hamburg, Freiburg oder Stuttgart müssen dafür sogar mindestens 130 Prozent verdient werden, in Frankfurt 150 und in München fast 170 Prozent. Würde die Mietpreisbremse konsequent angewendet, sänke die Zahl der Städte, in denen mindestens das Bundesmedianeinkommen für eine Neuanmietung nötig wäre, auf 16. Haushalte mit Einkommen unterhalb von 80 Prozent des Medians würde der preisdämpfende Effekt dagegen nicht erreichen, weil sie sich auch die gekappten Mieten nicht leisten könnten, betonen die Wissenschaftler. Dass die Mietpreisbremse nun nachgebessert werde, sei daher ein Fortschritt, werde die Situation in den am stärksten von Wohnungsknappheit betroffenen Gruppen aber nicht nennenswert verbessern.

## - Sozialer Wohnungsbau: Sinnvoll, aber viel zu wenig -

Dem sozialen Wohnungsbau attestieren die Forscher „eine wichtige Funktion für die allgemeine Entspannung der Versorgungssituation vor allem in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten“. Die Förderprogramme seien aber trotz einer Ausweitung in den vergangenen Jahren viel zu klein dimensioniert, kritisieren sie. Da die Wohnungsbauförderung seit Ende der 1990er Jahre drastisch zurückgefahren wurde, gebe es einen großen Rückstand. Das wirke sich insbesondere in den Metropolen drastisch aus: Im Untersuchungsjahr 2014 wurden laut Studie in Deutschland gerade einmal 12.617 geförderte Wohnungen mit Sozialbindung neu gebaut. Auf die zehn größten Städte von Berlin bis Bremen entfielen davon 4.700 (siehe auch Tabelle 17 im Anhang der pdf-Version). Da die Forscher für diese Metropolen ein Defizit von rund 880.000 günstigen Wohnungen errechnet haben, würde es bei Beibehaltung des Fördervolumens grob gerechnet gut 185 Jahre dauern, diese Lücke durch neu gebaute Sozialwohnungen zu schließen. Zwar hat sich der Neubau von Sozialwohnungen bis 2016 bundesweit auf rund 25.000 verdoppelt, der Lückenschluss in den Großstädten könnte also auf den ersten Blick schneller erfolgen. Da Sozialwohnungen im gängigen Fördermodell aber nach meist 20 Jahren aus der Mietpreisbindung fallen, gibt es auch Abgänge - 2016 waren das mit bundesweit etwa 90.000 mehr als dreimal so viele wie neu gebaut wurden.

Nicht nur bei der Zahl der Neubauten erweist sich das bisherige Fördervolumen nach Analyse der Wissenschaftler als zu klein. Auch die abhängig von der Förderung festgeschriebenen Sozialmieten seien oft zu hoch, um für die Haushalte mit den größten Wohnproblemen bezahlbar zu sein. Als bundesweiten Medianwert für die Miete in einer neuen Sozialwohnung haben Holm und seine Kollegen 6,07 Euro pro Quadratmeter nettokalt ermittelt, was einer Bruttowarmmiete von rund 8,70 Euro entspricht. Für Haushalte unter oder an der Armutsgrenze sei das zu viel, wenn die 30-Prozent-Belastungsgrenze nicht deutlich überschritten werden soll. Zwar finden sich in den Förderrichtlinien in Bayern, Rheinland-Pfalz, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein, dem Saarland oder Brandenburg auch Einstiegsmietten unter 5 Euro. Doch insbesondere Sozialmieten für kleine Wohnungen in vielen Großstädten dürften eher am oder über dem Median liegen, schätzen die Wissenschaftler. Dafür spricht auch, dass die Einstiegsmietten für neue Sozialwohnungen in den Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg erst bei 6 Euro nettokalt beginnen (siehe auch Tabelle 21).

Von den Miethöhen her erreiche der soziale Wohnungsbau damit zwar „ein breites Spektrum“ von Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen zwischen 65 und gut 110 Prozent des bundesweiten Medians, schreiben die Forscher. Allerdings kann die geringe Zahl der geförderten Wohnungen den hohen Bedarf bei weitem nicht decken. Und: „Für die Haushalte unterhalb der Armutsgrenze, die den größten Versorgungsbedarf haben, sind die Mieten im geförderten Wohnungsbau überwiegend zu teuer.“

## - Hintergrund: Die in der Studie verwendeten Einkommensabgrenzungen -

Als Maß für die finanzielle Leistungsfähigkeit von Haushalten rechnen die Forscher mit dem verfügbaren Netto-Einkommen auf Basis des repräsentativen Mikrozensus von 2014. Die Einkommen sind „bedarfsadjustiert“, das heißt, dass sich Haushalte unterschiedlicher Größe direkt vergleichen lassen. Das verfügbare mittlere (Median-)Einkommen für einen Einpersonenhaushalt beträgt danach 1.484 Euro netto monatlich, bei Haushalten mit 2, 3 und 4 Personen sind es 2.226, 2.968 bzw. 3.710 Euro.

Die Armutsgrenze liegt nach gängiger wissenschaftlicher Definition bei 60 Prozent des Medianeinkommens. Das entspricht 890 Euro monatlich bei einem Single-Haushalt. Bei Haushalten mit 2, 3 und 4 Personen sind es 1.336, 1.781 bzw. 2.226 Euro.

**Dr. Dorothea Voss**  
**Rainer Jung**

Hans Böckler  
Stiftung   
Wohnungswirtschaft - Forschung - Standards

### WORKING PAPER FORSCHUNGSFÖRDERUNG

Nummer 093, September 2018

#### Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?

Mengeneffekte und soziale Reichweite beim  
Wohngeld, der Wohnraumförderung und der  
Mietpreisbremse in 77 deutschen Großstädten

Andrej Holm, Stephan Junker und Kevin Neitzel



\*Andrej Holm, Stephan Junker, Kevin Neitzel: Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen? Working Paper Forschungsförderung der Hans-Böckler-Stiftung, Nr. 93, September 2018. Zum Download **KLICKEN** Sie einfach auf das Bild und das Pdf öffnet sich

Tabelle 31 Bestands- und Angebotsmieten in den Großstädten und potentielle Kappungseffekte der Mietpreisbremse

Stadt	Angebotsmieten* (in €/m <sup>2</sup> nettokalt)	Bestandsmieten* (in €/m <sup>2</sup> nettokalt)	Differenz Angebots-/Bestandsmiete in €/m <sup>2</sup> und in Prozent		Mietpreisbremse	Kappung Mietpreisbremse	Mietsenkungspotential der Mietpreisbremse in €/m <sup>2</sup> und in Prozent	
Aachen	7,49	5,88	1,61	27 %	ja	6,47	-1,02	-14 %
Augsburg	8,13	6,54	1,59	24 %	ja	7,19	-0,94	-12 %
Bergisch Gladbach**	6,93	6,17	0,76	12 %	nein	-	-	-
Berlin	8,26	5,85	2,41	41 %	ja	6,44	-1,83	-22 %
Bielefeld	6,06	5,70	0,36	6 %	ja	6,27	0,21	3 %
Bochum	5,61	5,48	0,13	2 %	nein	-	-	-
Bonn	8,29	7,25	1,04	14 %	ja	7,98	-0,31	-4 %
Bottrop	5,84	5,06	0,78	15 %	nein	-	-	-
Braunschweig	6,68	5,41	1,27	23 %	ja	5,95	-0,73	-11 %
Bremen	7,02	5,91	1,11	19 %	ja	6,50	-0,52	-7 %

**Lesehilfe** für Aachen (=Spalte 1): In Aachen lag die mittlere **Angebotsmiete** im Jahr 2014 bei 7,94 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) (=Spalte 2), die mittlere **Bestandsmiete** zu diesem Zeitpunkt lag bei 5,88 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) (=Spalte 3). Die **Differenz** zwischen **Angebots-/Bestandsmiete** betrug demnach 1,61 €/m<sup>2</sup> bzw. 27% (=Spalten 4 & 5). Die Stadt Aachen hat die **Mietpreisbremse** eingeführt (=Spalte 6) und die mittlere **Kappung der Mietpreisbremse** (Bestandsmiete + 10%) müsste bei 6,47 €/m<sup>2</sup> liegen (=Spalte 7). Verglichen mit den tatsächlichen Angebotsmieten entspricht diese Kappung einem **Mietsenkungspotential der Mietpreisbremse** (Angebotsmiete - Kappungsmiete) von 1,02 €/m<sup>2</sup> bzw. 14% (=Spalten 8 & 9).



Stadt	Angebotsmieten* (in €/m <sup>2</sup> nettokalt)	Bestandsmieten* (in €/m <sup>2</sup> nettokalt)	Differenz Angebots-/Bestandsmiete in €/m <sup>2</sup> und in Prozent		Mietpreisbremse	Kappung Mietpreisbremse	Mietsenkungspotential der Mietpreisbremse in €/m <sup>2</sup> und in Prozent	
Bremerhaven	4,63	4,75	-0,12	-3 %	nein	-	-	-
Chemnitz	4,92	4,67	0,25	5 %	nein	-	-	-
Darmstadt	9,54	7,18	2,36	33 %	ja	7,90	-1,64	-17 %
Dortmund	5,51	5,03	0,48	10 %	nein	-	-	-
Dresden	6,59	5,54	1,05	19 %	nein	-	-	-
Duisburg	5,16	4,97	0,19	4 %	nein	-	-	-
Düsseldorf	9,05	7,02	2,03	29 %	ja	7,72	-1,33	-15 %
Erfurt	6,43	5,08	1,35	27 %	ja	5,59	-0,84	-13 %
Erlangen	8,8	6,29	2,51	40 %	ja	6,92	-1,88	-21 %
Essen	5,72	5,72	0	0 %	nein	-	-	-
Frankfurt am Main	11,71	7,63	4,08	53 %	ja	8,39	-3,32	-28 %
Freiburg im Breisgau	10,5	6,68	3,82	57 %	ja	7,35	-3,15	-30 %
Fürth	7,79	5,96	1,83	31 %	ja	6,56	-1,23	-16 %
Gelsenkirchen	4,91	4,59	0,32	7 %	nein	-	-	-

**Lesehilfe** für Darmstadt (=Spalte 1): In Darmstadt lag die mittlere **Angebotsmiete** im Jahr 2014 bei 9,54 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) (=Spalte 2), die mittlere **Bestandsmiete** zu diesem Zeitpunkt lag bei 7,18 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) (=Spalte 3). Die **Differenz** zwischen **Angebots-/Bestandsmiete** betrug demnach 2,36 €/m<sup>2</sup> bzw. 33% (=Spalten 4 & 5). Die Stadt Darmstadt hat die **Mietpreisbremse** eingeführt (=Spalte 6) und die mittlere **Kappung der Mietpreisbremse** (Bestandsmiete + 10%) müsste bei 7,90 €/m<sup>2</sup> liegen (=Spalte 7). Verglichen mit den tatsächlichen Angebotsmieten entspricht diese Kappung einem **Mietsenkungspotential der Mietpreisbremse** (Angebotsmiete – Kappungsmiete) von 1,64 €/m<sup>2</sup> bzw. 17% (=Spalten 8 & 9).

Stadt	Angebotsmieten* (in €/m <sup>2</sup> nettokalt)	Bestandsmieten* (in €/m <sup>2</sup> nettokalt)	Differenz Angebots-/Bestandsmiete in €/m <sup>2</sup> und in Prozent		Mietpreisbremse	Kappung Mietpreisbremse	Mietsenkungspotential der Mietpreisbremse in €/m <sup>2</sup> und in Prozent	
Göttingen	7,18	5,29	1,89	36 %	ja	5,82	-1,36	-19 %
Hagen	4,95	5,27	-0,32	-6 %	nein	-	-	-
Halle (Saale)	5,34	4,85	0,49	10 %	nein	-	-	-
Hamburg	10,29	7,19	3,10	43 %	ja	7,91	-2,38	-23 %
Hamm	5,06	4,82	0,24	5 %	nein	-	-	-
Hannover	6,96	6,02	0,94	16 %	ja	6,62	-0,34	-5 %
Heidelberg	9,99	6,29	3,70	59 %	ja	6,92	-3,07	-31 %
Heilbronn	7,51	5,58	1,93	35 %	ja	6,14	-1,37	-18 %
Herne	5,14	5,38	-0,24	-4 %	nein	-	-	-
Ingolstadt	9,60	6,56	3,04	46 %	ja	7,22	-2,38	-25 %
Jena	8,69	5,00	3,69	74 %	ja	5,50	-3,19	-37 %
Karlsruhe	8,82	6,25	2,57	41 %	ja	6,88	-1,95	-22 %
Kassel	6,55	4,98	1,57	32 %	ja	5,48	-1,07	-16 %
Kiel	6,87	6,07	0,80	13 %	ja	6,68	-0,19	-3 %

**Lesehilfe für Hamburg (=Spalte 1):** In Hamburg lag die mittlere **Angebotsmiete** im Jahr 2014 bei 10,29 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) (=Spalte 2), die mittlere **Bestandsmiete** zu diesem Zeitpunkt lag bei 7,19 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) (=Spalte 3). Die **Differenz** zwischen **Angebots-/Bestandsmiete** betrug demnach 3,10 €/m<sup>2</sup> bzw. 43% (=Spalten 4 & 5). Die Stadt Hamburg hat die **Mietpreisbremse** eingeführt (=Spalte 6) und die mittlere **Kappung der Mietpreisbremse** (Bestandsmiete + 10%) müsste bei 7,91 €/m<sup>2</sup> liegen (=Spalte 7). Verglichen mit den tatsächlichen Angebotsmieten entspricht diese Kappung einem **Mietsenkungspotential der Mietpreisbremse** (Angebotsmiete - Kappungsmiete) von 2,38 €/m<sup>2</sup> bzw. 23% (=Spalten 8 & 9).

Stadt	Angebotsmieten* (in €/m <sup>2</sup> nettokalt)	Bestandsmieten* (in €/m <sup>2</sup> nettokalt)	Differenz Angebots-/Bestandsmiete in €/m <sup>2</sup> und in Prozent		Mietpreisbremse	Kappung Mietpreisbremse	Mietsenkungspotential der Mietpreisbremse in €/m <sup>2</sup> und in Prozent	
			€/m <sup>2</sup>	%			€/m <sup>2</sup>	%
Koblenz	6,36	4,77	1,59	33 %	nein	–	–	–
Köln	8,97	7,17	1,80	25 %	ja	7,89	–1,08	–12 %
Krefeld	5,98	5,34	0,64	12 %	nein	–	–	–
Leipzig	5,19	4,96	0,23	5 %	nein	–	–	–
Leverkusen	6,79	5,78	1,01	17 %	ja	6,36	–0,43	–6 %
Lübeck	6,83	6,04	0,79	13 %	nein	–	–	–
Ludwigshafen am Rhein	6,85	5,52	1,33	24 %	nein	–	–	–
Magdeburg	5,26	5,00	0,26	5 %	nein	–	–	–
Mainz	9,48	7,14	2,34	33 %	ja	7,85	–1,63	–17 %
Mannheim	7,68	6,32	1,36	22 %	nein	–	–	–
Mönchengladbach	5,65	5,23	0,42	8 %	nein	–	–	–
Moers**	5,63	5,28	0,35	7 %	nein	–	–	–
Mülheim an der Ruhr	5,93	5,36	0,57	11 %	nein	–	–	–
München	13,99	9,08	4,91	54 %	ja	9,99	–4,00	–29 %

**Lesehilfe für Leverkusen (=Spalte 1):** In Leverkusen lag die mittlere **Angebotsmiete** im Jahr 2014 bei 6,79 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) (=Spalte 2), die mittlere **Bestandsmiete** zu diesem Zeitpunkt lag bei 5,78 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) (=Spalte 3). Die **Differenz** zwischen **Angebots-/Bestandsmiete** betrug demnach 1,01 €/m<sup>2</sup> bzw. 17% (=Spalten 4 & 5). Die Stadt Leverkusen hat die **Mietpreisbremse** eingeführt (=Spalte 6) und die mittlere **Kappung der Mietpreisbremse** (Bestandsmiete + 10%) müsste bei 6,36 €/m<sup>2</sup> liegen (=Spalte 7). Verglichen mit den tatsächlichen Angebotsmieten entspricht diese Kappung einem **Mietsenkungspotential der Mietpreisbremse** (Angebotsmiete – Kappungsmiete) von 0,43 €/m<sup>2</sup> bzw. 6% (=Spalten 8 & 9).

Stadt	Angebotsmieten* (in €/m <sup>2</sup> nettokalt)	Bestandsmieten* (in €/m <sup>2</sup> nettokalt)	Differenz Angebots-/Bestandsmiete in €/m <sup>2</sup> und in Prozent		Mietpreisbremse	Kappung Mietpreisbremse	Mietsenkungspotential der Mietpreisbremse in €/m <sup>2</sup> und in Prozent	
Münster	8,69	6,57	2,12	32 %	ja	7,23	-1,46	-17 %
Neuss**	7,12	6,30	0,82	13 %	ja	6,93	-0,19	-3 %
Nürnberg	8,02	6,56	1,46	22 %	ja	7,22	-0,80	-10 %
Oberhausen	5,30	5,16	0,14	3 %	nein	-	-	-
Offenbach am Main	8,40	7,09	1,31	18 %	ja	7,80	-0,60	-7 %
Oldenburg	7,10	5,06	2,04	40 %	ja	5,57	-1,53	-22 %
Osnabrück	6,40	5,68	0,72	13 %	ja	6,25	-0,15	-2 %
Paderborn	6,00	5,19	0,81	16 %	ja	5,71	-0,29	-5 %
Pforzheim	6,55	5,80	0,75	13 %	nein	-	-	-
Potsdam	8,73	5,88	2,85	48 %	ja	6,47	-2,26	-26 %
Recklinghausen	5,21	5,07	0,14	3 %	nein	-	-	-
Regensburg	9,68	7,13	2,55	36 %	ja	7,84	-1,84	-19 %
Remscheid	5,34	5,22	0,12	2 %	nein	-	-	-
Reutlingen	7,83	6,40	1,43	22 %	ja	7,04	-0,79	-10 %

**Lesehilfe für Nürnberg (=Spalte 1):** In Nürnberg lag die mittlere **Angebotsmiete** im Jahr 2014 bei 8,02 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) (=Spalte 2), die mittlere **Bestandsmiete** zu diesem Zeitpunkt lag bei 6,56 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) (=Spalte 3). Die **Differenz** zwischen **Angebots-/Bestandsmiete** betrug demnach 1,46 €/m<sup>2</sup> bzw. 22% (=Spalten 4 & 5). Die Stadt Nürnberg hat die **Mietpreisbremse** eingeführt (=Spalte 6) und die mittlere **Kappung der Mietpreisbremse** (Bestandsmiete + 10%) müsste bei 7,22 €/m<sup>2</sup> liegen (=Spalte 7). Verglichen mit den tatsächlichen Angebotsmieten entspricht diese Kappung einem **Mietsenkungspotential der Mietpreisbremse** (Angebotsmiete – Kappungsmiete) von 0,80 €/m<sup>2</sup> bzw. 10% (=Spalten 8 & 9).

Stadt	Angebotsmieten* (in €/m <sup>2</sup> nettokalt)	Bestandsmieten* (in €/m <sup>2</sup> nettokalt)	Differenz Angebots-/Bestandsmiete in €/m <sup>2</sup> und in Prozent		Mietpreisbremse	Kappung Mietpreisbremse	Mietsenkungspotential der Mietpreisbremse in €/m <sup>2</sup> und in Prozent	
Rostock	5,68	5,51	0,17	3 %	nein	–	–	–
Saarbrücken**	6,04	5,30	0,74	14 %	nein	–	–	–
Siegen**	5,78	4,79	0,99	21 %	nein	–	–	–
Solingen	5,78	5,42	0,36	7 %	nein	–	–	–
Stuttgart	10,73	7,64	3,09	40 %	ja	8,40	–2,33	–22 %
Trier	7,63	5,99	1,64	27 %	ja	6,59	–1,04	–14 %
Ulm	8,91	6,01	2,90	48 %	ja	6,61	–2,30	–26 %
Wiesbaden	9,07	7,14	1,93	27 %	ja	7,85	–1,22	–13 %
Wolfsburg	7,49	5,38	2,11	39 %	ja	5,92	–1,57	–21 %
Wuppertal	5,49	5,10	0,39	8 %	nein	–	–	–
Würzburg	8,37	6,35	2,02	32 %	ja	6,99	–1,39	–17 %

**Lesehilfe für Stuttgart (=Spalte 1):** In Stuttgart lag die mittlere Angebotsmiete im Jahr 2014 bei 10,73 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) (=Spalte 2), die mittlere Bestandsmiete zu diesem Zeitpunkt lag bei 7,64 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) (=Spalte 3). Die Differenz zwischen Angebots-/Bestandsmiete betrug demnach 3,09 €/m<sup>2</sup> bzw. 40% (=Spalten 4 & 5). Die Stadt Stuttgart hat die Mietpreisbremse eingeführt (=Spalte 6) und die mittlere Kappung der Mietpreisbremse (Bestandsmiete + 10%) müsste bei 8,40 €/m<sup>2</sup> liegen (=Spalte 7). Verglichen mit den tatsächlichen Angebotsmieten entspricht diese Kappung einem Mietsenkungspotential der Mietpreisbremse (Angebotsmiete – Kappungsmiete) von 2,33 €/m<sup>2</sup> bzw. 22% (=Spalten 8 & 9).

\* *Grundgesamtheit: Wohnungen in Großstädten (Fläche 40–130m<sup>2</sup>; Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus)*

\*\* *Für die kreisangehörigen Städte Bergisch Gladbach, Moers, Neuss, Saarbrücken und Siegen beziehen sich die Angebotsmieten auf den gesamten Kreis, da hier keine Einzelerhebung auf Stadtebene erfolgt.*

Quelle: FDZ 2014, BBSR 2014

Tabelle 17: Sozialwohnungen und Förderaktivitäten in den zehn bevölkerungsreichsten Städten, 2014

	Sozialwohnungen		alle Wohnungen	
	Bestand	Baufertigstellungen	Bestand	Baufertigstellungen
Berlin	135.346	197	1.891.798	7.069
Hamburg	87.461	2.331	923.840	6.086
München	40.674	1.050	772.878	6.204
Köln	37.500	609	550.485	3.435
Frankfurt/M	25.569	189	376.431	3.556
Stuttgart	18.255	–	306.544	1.599
Düsseldorf	18.289	246	337.467	2.182
Dortmund	25.546	99	312.171	948
Essen	18.843	–	311.193	657
Bremen	9.268	–	289.698	1.079
<b>Gesamt</b>	<b>416.751</b>	<b>4.721</b>	<b>6.072.505</b>	<b>32.815</b>
Bundesweit	1.357.497	12.617	41.221.210	216.120
Anteil Städte	30,7 %	37,4 %	14,7 %	15,2 %

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018a, 18b; Landeshauptstadt München 2016; NRW Bank 2015; Stadt Frankfurt am Main 2017; Landeshauptstadt Stuttgart 2017; Investitionsbank Berlin 2016; Bremische Bürgerschaft 2015; Freie und Hansestadt Hamburg 2017, eigene Berechnungen

Tabelle 21: Einstiegsmietten der Förderprogramme nach Bundesländern

Bundesland	Fördermiete		
	Kleinste Miete	Höchstmiete	Median
Baden-Württemberg	6,50 €	8,50 €	7,50 €
Bayern	3,50 €	6,00 €	4,75 €
Berlin	6,00 €	8,00 €	7,00 €
Brandenburg	4,90 €	7,00 €	5,95 €
Bremen	6,10 €	7,00 €	6,55 €
Hamburg	6,40 €	8,50 €	7,45 €
Hessen	Miethöhe nach ortsüblicher Vergleichsmiete		
Mecklenburg-Vorpommern	5,50 €	5,50 €	5,50 €
Niedersachsen	5,60 €	7,00 €	6,30 €
NRW	4,25 €	7,15 €	5,70 €
Rheinland-Pfalz	4,00 €	7,25 €	5,63 €
Saarland	4,70 €	5,40 €	5,05 €
Sachsen	Miethöhe nach ortsüblicher Vergleichsmiete		
Sachsen-Anhalt	Kein Förderprogramm		
Schleswig-Holstein	4,85 €	7,30 €	6,08 €
Thüringen	5,50 €	5,50 €	5,50 €
<b>Gesamt</b>	<b>5,22 €</b>	<b>6,93 €</b>	<b>6,07 €</b>

Quelle: Förderrichtlinien der Länder

Gebäude / Umfeld

## Delitzscher Genossenschaftshäusern jetzt wieder schön, modern und lebenswert – rund 2 Mio. Euro investiert

Die Delitzscher UNITAS-Mitglieder hatten am Wochenende Grund zum Feiern. Im Karree zwischen Friedrich-Naumann-Straße und Bismarckstraße entstand ein schöner, moderner Innenhof. Das war der Abschluss der komplexen Sanierungsarbeiten in den Häusern der Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG in beiden Straßen. Da die Bauarbeiten den Bewohnern viel Geduld abverlangt hatten, veranstaltete die UNITAS am Wochenende ein Fest für die Bewohner – um sich zu bedanken und die neuen Außenanlagen einzuweihen.



Neu gestalteter Innenhof des Karrees F.-Naumann-Str., Bismarckstr., Blücherstr. 1-3, Quelle: UNITAS

„Mit der abgeschlossenen Sanierung der Friedrich-Naumann-Straße 21-27 haben wir das Quartier nun wesentlich aufgewertet“, sagte Steffen Foede, Vorstand Wohnungswirtschaft / Technik der UNITAS. Auch die im Karree stehenden Häuser Blücherstraße 1 und 3 sowie Bismarckstraße 60 und 62 gehören zur Genossenschaft und wurden in den vergangenen Jahren saniert. Die aktuelle Investition beträgt 1,98 Millionen Euro. Insbesondere wurden die Fenster und Fassaden energetisch ertüchtigt, Heizung und Warmwasserversorgung von dezentral auf zentral umgebaut, Wohnungseingangstüren und Balkone erneuert. Der Umbau des Hofes ist insofern maßgebend, als dass Garagen und Nebengelände abgerissen und durch geeignete moderne Bauten ersetzt wurden. „Damit haben wir die ‚Zerstückelung‘ aufgebrochen und diesen so wichtigen Lebensraum völlig neu gestaltet“, sagte Iris Liebgott, kaufmännischer Vorstand der UNITAS. Errichtet wurden eine Carportanlage mit begrüntem Dach, Fahrradgaragen und ein Abstellraum für Kinderwagen. Auch Spielgeräte, Sandkasten und Bänke zum Verweilen und Schwatzen kamen hinzu, neue Wegeverbindungen entstanden. „Wir haben sowohl optisch als auch im Nutzwert einen großen Fortschritt erreicht. Die Anlagen sind für alle Generationen geeignet und wir freuen uns, wenn Jung und Alt hier nun zusammenfinden“, freut sich Iris Liebgott. Im Herbst werden noch die Grünflächen neu bepflanzt.

Die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG wurde 1957 gegründet. Derzeit verfügt sie über ca. 6.000 Mitglieder und Wohnungsbestände in nahezu allen relevanten Leipziger Wohnlagen und Delitzsch. Vorstand der Genossenschaft sind Iris Liebgott und Steffen Foede. Die UNITAS ist Mitglied der Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften in Sachsen.

[www.wg-unitas.de](http://www.wg-unitas.de)





Fassade der UNITAS-Objekte  
in der Delitzscher Friedrich-  
Naumann-Straße 21- 27,  
Quelle: UNITAS

Für die UNITAS als eine der großen Leipziger Wohnungsgenossenschaften ist die Entwicklung des Standortes Delitzsch bedeutend. Das Unternehmen will seine Aktivitäten hier weiter intensivieren und plant, in der Leipziger Straße 15 Wohnungen neu zu bauen. „Delitzsch profitiert vom Wachstum im nahen Leipzig, die Zahl der hier lebenden Familien steigt, gleichzeitig wächst die Wirtschaftskraft“, sagt Steffen Foede. „Die UNITAS unterstützt als sozialverantwortliches Unternehmen das Wachstum der Stadt mit geeignetem Wohnraum und ist froh, damit ein Teil des aktiven Stadtlebens sein zu können.“

**Elisabeth Enders**

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)

Energie / Umwelt

# gif e.V. startet mit Policy Papers neue Publikationsreihe. Thema 1: „Anreize für energetische Modernisierungen im Gebäudesektor“

Die gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. startet mit ihrer neuen Publikationsreihe „gif Policy Paper“ in den Herbst. Die „Diskussionspapiere“ greifen gesellschaftlich relevante Immobilienthemen mit besonderer politischer Relevanz auf und stehen als Schriftenreihe zwischen einem wissenschaftlichen Journal-Artikel, einem wissenschaftlichen Gutachten und einem politikberatenden Essay. Verfasst von jungen Forschern und gefördert von der gif, erscheinen die Policy Papers bis zu zwei Mal im Jahr.

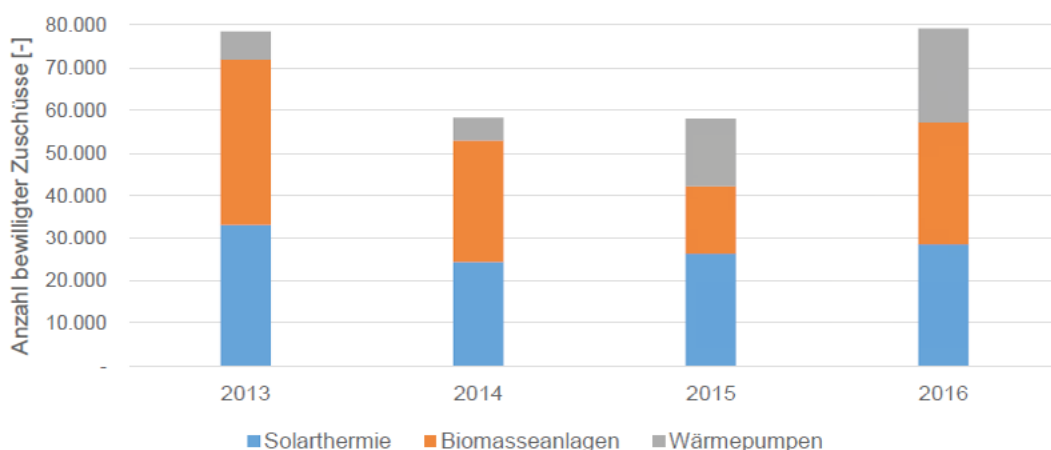
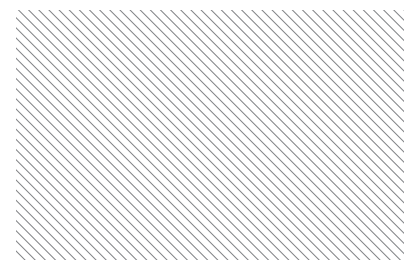


Abbildung 7: Verteilung der bewilligten BAFA-Zuschüsse im Rahmen des MAP (2013-2016), eigene Darstellung. Datenquelle: BMWi 2017b. Datenquelle: BAFA



Zum kostenfreien Download  
KLICKEN Sie einfach auf das  
Bild und das Pdf öffnet sich  
oder Sie gehen über  
<https://www.gif-ev.de/online-shop/detail/411>



Das erste Policy Paper behandelt das Thema „Anreize für energetische Modernisierungen im Gebäudesektor“. Das Autorenkollektiv Prof. Dr. Björn-Martin Kurzrock und Nils-Magnus Wasser M.Sc von der Technischen Universität Kaiserslautern geht der Frage nach, wie effektiv verschiedene umwelt-ökonomische Instrumente helfen können, Gebäudebestand schneller energieeffizient umzubauen. Die Policy Paper stehen kostenfrei zur Verfügung.

„Wir möchten mit den Publikationen auf die enorme politische Relevanz unserer Branchenthemen verweisen. Es handelt sich im besten Sinne des Wortes um Diskussionspapiere. Teilen und diskutieren sind ausdrücklich erwünscht, damit die Arbeitsergebnisse der gif noch größere gesellschafts- und immobilienpolitische Resonanz finden“, so Prof. Tobias Just, Präsident der gif.“

## Über die gif

Die gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. wurde am 15. Oktober 1993 gegründet und hat heute rund 1.300 Mitglieder. Der gemeinnützige Verein strebt die Zusammenführung von Theorie und Praxis an und trägt zur Klärung wichtiger immobilienwirtschaftlicher Fragestellungen sowie zur Verbesserung der Markttransparenz bei.



# 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)

Gebäude / Umfeld

## DASL-Städtebaupreis 2018 (Anerkennung / Planung und Realisierung) für das BIG BAU-Wohnprojekt: „Alte Feuerwache“ in Kiel

Das von der BIG BAU Unternehmensgruppe mit einem lokalen Partner entwickelte und gebaute Kieler Wohnprojekt „Alte Feuerwache“ ist am vergangenen Donnerstag bei der Verleihung des Städtebaupreises 2018 in Mainz ausgezeichnet worden. Die Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL) würdigte bei der Preisverleihung im Mainzer Staatstheater die Planung und Realisierung des Projektes mit einem der sechs Anerkennungspreise.



Das Quartier umfasst insgesamt 68 Eigentumswohnungen, 50 Studentenapartments, sechs Stadthäuser und eine Gewerbeeinheit. Quelle: Bodo Krug

### Aus Brachfläche wird offenes neues Viertel

Die „Alte Feuerwache“ wurde nicht nur dem Bedarf an innerstädtischem Wohnraum gerecht, sondern schloss eine lange bestehende Lücke am Rande der nördlichen Kieler Altstadt. Die architektonischen und städtebaulichen Herausforderungen des Areals waren groß. Die erneute Auszeichnung zeigt nun, dass sich die Anstrengungen gelohnt haben. Aus einer zum Parken genutzten Brachfläche mit enormem Bebauungspotenzial ist ein offenes, neues Viertel in einzigartiger Lage zwischen Innenstadt, Grünraum und Kieler Förde entstanden. Das Projekt leistet einen zentralen Beitrag zur Altstadtentwicklung Kiels und zur stärkeren Vernetzung der Stadträume. Der realisierte Entwurf ist das Ergebnis eines 2012 durchgeführten städtebaulichen Gutachterverfahrens, aus dem LRW Architekten als Sieger hervorgingen und für dessen Bebauung die BIG BAU Unternehmensgruppe mit ihrem Partner den Zuschlag bekam. Das Quartier mit seinen insgesamt

68 Eigentumswohnungen, 50 Studentenappartements, sechs Stadthäusern und einer Gewerbeeinheit verknüpft die umliegenden Stadträumen miteinander und passt sich der neuen urbanen Wohnatmosphäre in Kiel an. Die Auszeichnung unterstreicht zudem den hohen innovativen architektonischen Wert der „Alten Feuerwache“ und hebt das Stadtviertel in der aktuellen Diskussion um sogenannte „Klötzchenarchitektur“ damit als ein positives Beispiel hervor.

## Nachhaltige und innovative Beiträge zur Stadtbaukultur

Der alle zwei Jahre verliehene und mit insgesamt 25.000 Euro dotierte Deutsche Städtebaupreis hat die Förderung einer zukunftsweisenden Planungs- und Stadtbaukultur zum Ziel. Es werden in der Bundesrepublik Deutschland realisierte städtebauliche Projekte prämiert, die sich durch nachhaltige und innovative Beiträge zur Stadtbaukultur sowie zur räumlichen Entwicklung im städtischen und ländlichen Kontext auszeichnen. Insgesamt wurden 103 Projekte eingereicht, davon 29 für einen Sonderpreis. Sechs Projekte erhielten eine Auszeichnung, weitere sechs Projekten eine Belobigung. Der „klassische“ Städtebaupreis ging in diesem Jahr an das Projekt PHOENIX (Dortmund).

**Daniel Müller**

# Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

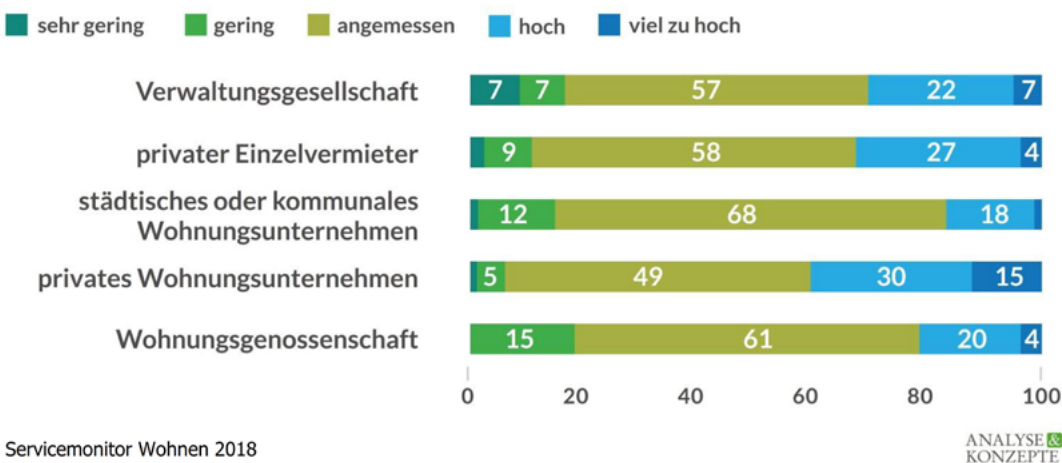
Sind sie schon regelmäßiger Leser von  
**Wohnungswirtschaft-heute Technik ?**  
wenn nicht, dann melden Sie sich *heute* an . . .

Führung / Kommunikation

# Servicemonitor Wohnen 2018 – Mehrheit der Mieter empfindet Höhe ihrer Miete als angemessen – Instandhaltung, Beschwerdemanagement und Verbindlichkeit wichtig

58 Prozent aller Mieter beurteilen die Höhe ihrer Miete als angemessen. 11 Prozent schätzen sie sogar als gering oder sehr gering ein. Das ergab der Servicemonitor Wohnen 2018, eine repräsentative Umfrage des unabhängigen Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte. Für die Studie wurden 1.000 Mieterhaushalte in ganz Deutschland befragt.

Beurteilung der Miethöhe nach Vermietertyp in Prozent



Servicemonitor Wohnen 2018: Beurteilung der Miethöhe Quelle: Analyse & Konzepte

Besonders gut schneiden in dieser Hinsicht die städtischen und kommunalen Wohnungsunternehmen ab: Nur 19 Prozent ihrer Mieter empfinden dort die Miete als hoch oder viel zu hoch. Etwas ungünstiger werden die Mieten der privaten Wohnungsunternehmen beurteilt. Doch auch hier schätzt die Mehrheit der Befragten (55 Prozent) die Miete als angemessen, gering oder sehr gering ein. Neben den Unterschieden zwischen den Vermietertypen gibt es auch einen räumlichen Einfluss auf die Beurteilung der Miethöhe. So ist etwa der Anteil derer, die ihre Miete als hoch oder viel zu hoch empfinden, in Hamburg und Berlin überdurchschnittlich.

„Die Diskussion um die Mietpreisbremse und steigende Mieten in vielen Städten haben die Menschen für das Thema sensibilisiert“, erklärt Bettina Harms, die Geschäftsführerin von Analyse & Konzepte. „Wir stellen fest, dass die Mieter ihre eigenen Wohnkosten vor dem Hintergrund des örtlichen Wohnungsmarktes sehr gut einschätzen können.“

## Mieter werden kritischer

Auch nach der Zufriedenheit mit den Leistungen des Vermieters fragte der Servicemonitor Wohnen. Das Ergebnis: Jeder dritte Mieter ist mit den Leistungen seines Vermieters sehr zufrieden, 36 Prozent sind zufrieden. Allerdings ist der Anteil derer, die vollkommen zufrieden sind, seit 2008 zum ersten Mal gesunken. Er liegt aktuell bei 18 Prozent. Während es insbesondere privaten Einzelvermietern gut gelingt, ihre Mieter zufriedenzustellen, hat die Kritik an den Leistungen von Verwaltungsgesellschaften und privaten Wohnungsunternehmen zugenommen.

Unter den Vermieterleistungen beurteilen 67 Prozent der Befragten die zuverlässige Instandhaltung des Wohnungsbestands als sehr wichtig. Eine noch größere Rolle spielen der professionelle Umgang mit Beschwerden und die Verbindlichkeit von Zusagen. Diese Aspekte finden 68 Prozent der Mieter sehr wichtig. Allerdings ist nur etwas mehr als die Hälfte der Mieter in dieser Hinsicht mit den Leistungen ihres Vermieters vollkommen oder sehr zufrieden.

„Das kritischere Urteil im Vergleich zu den vergangenen Jahren muss vor dem Hintergrund vielfach angespannter Wohnungsmärkte gesehen werden“, kommentiert Bettina Harms. „Während in vielen anderen Branchen die Wettbewerbssituation zu einer Weiterentwicklung des Kundenservice führt, sieht sich die Wohnungswirtschaft vielerorts einer Nachfrage gegenüber, die sie nicht befriedigen kann. Gleichzeitig binden Umstrukturierungsmaßnahmen und Neubauvorhaben viele Kapazitäten in den Unternehmen.“

## Über den Servicemonitor Wohnen:

Wie zufrieden sind Deutschlands Mieter? Was bedeutet gutes Wohnen für sie? Welche Leistungen sind ihnen wichtig? Welche Wünsche haben sie an ihre Vermieter? Diesen Fragen geht der Servicemonitor Wohnen nach. Er wird seit 2008 alle zwei Jahre vom Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte erhoben. Grundlage bildet eine repräsentative Befragung von Mieterhaushalten in ganz Deutschland. 2018 fand sie von Mai bis Juni statt. In diesem Zeitraum wurden mehr als 1.000 Haushalte online und telefonisch befragt.

**Cathrin Christoph**

## Über Analyse & Konzepte:

Analyse & Konzepte hat sich als unabhängiges Beratungs- und Forschungsunternehmen auf die Wohnungswirtschaft und den Immobilienmarkt spezialisiert. Zum Leistungsspektrum des 1993 gegründeten Unternehmens gehört die Organisationsberatung für Wohnungsunternehmen genauso wie die Erstellung von Wohnungsmarkt- und Standortanalysen sowie Mietspiegeln und Grundlagenforschung zum Wohnungsmarkt. Insgesamt 25 Mitarbeiter – darunter Ökonomen, Stadtplaner, Sozialwissenschaftler und Geografen – arbeiten in interdisziplinären Teams zusammen. Zu den Auftraggebern gehören kommunale und private Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Projektentwickler sowie Kommunen, Bundesministerien und Verbände. Die Geschäftsführerin ist Bettina Harms. [www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de).

Interessenten können den Servicemonitor Wohnen kostenlos unter [info@analyse-konzepte.de](mailto:info@analyse-konzepte.de) anfordern.

Führung / Kommunikation

## Big Data: großen Datenmengen Sinn geben, indem wir aus ihnen weitergehende Erkenntnisse gewinnen – David Kriesel erklärt warum....

Überall dort, wo Kundendaten in großer Zahl entstehen, ist deren Verarbeitung von hoher Priorität. Mit dem Schlagwort Big Data ist mittlerweile nicht nur Experten vor Augen geführt worden: Richtig wertvoll werden diese Informationen erst dann, wenn sie zielführend verknüpft und analysiert werden, um weitergehende Erkenntnisse zu gewinnen. Unser Interview mit dem Data Scientist und Diplom-Informatiker David Kriesel, der beim diesjährigen Aareon Forum eine Keynote mit dem Titel „Was Big Data wirklich ist“ hält, verdeutlicht: Big Data ist weit mehr als nur die Anhäufung von Daten. Interview mit David Kriesel führte Kai Hedergott.



Data Scientist und Diplom-Informatiker David Kriesel. Foto: Aareon

**Der Begriff ist überall zu hören und zu lesen und wird als Heilsbringer der Datenverarbeitung und des digital gestützten Erkenntnisgewinns gefeiert: Big Data. Wie ist Ihre Wahrnehmung: Wird der Terminus „Big Data“ in der aktuellen, vor allem medialen Diskussion richtig verwendet – oder sollte sich der eine oder andere doch noch einmal näher mit dessen Wesen befassen?**

David Kriesel: Bei vielen Themen, die Gegenstand medialer Diskussionen sind, drängt sich mir der Verdacht auf, dass die Vertreter der diskutierenden Medien sich besser zunächst etwas mit dem jeweiligen Thema hätten befassen sollen. Das gilt oft auch für Big Data. Ich persönlich sehe die modernen Methoden der Massendatenverarbeitung wie die Nuklearenergie. Die Nuklearenergie selbst ist nicht gut oder schlecht, aber man kann Gutes oder Schlechtes damit anstellen. Mit der Nuklearenergie kann man Energie produzieren, aber auch Landstriche verseuchen. Genauso ist es mit der Verarbeitung von Massendaten auch. Wir werden Krankheiten heilen

und in Sekundenschnelle komplett an den Patienten angepasste Therapien berechnen können. Umgekehrt werden wir aber auch gläsern werden. In China wird gerade ein Programm ausgerollt, das mit den heute möglichen Methoden die Bürger komplett überwacht und Punktzahlen für „gute Lebensführung“ verteilt – wobei „gut“ natürlich kein objektives Maß ist (das ließe sich auch nicht finden), sondern „gut“ ist, was die Administration gutheißt. Das System soll eine weithin vorhandene Infrastruktur aus Kameras nutzen, mit denen Bürger im öffentlichen Raum kontinuierlich zugeordnet und überwacht werden können. Sie gucken Pornos? Punktabzug. Sie kaufen gesunde Babynahrung? Bonuspunkte. Wer mehr Punkte hat, kriegt bessere Jobs, Kredite und Studienplätze. Natürlich kann Ihr Arbeitgeber Ihre Punktzahl auch sehen. Mehr Big Brother geht nicht.



**Gerade in der Wohnungswirtschaft verarbeiten Unternehmen bei Geschäftsprozessen im Kontakt mit vielen tausend Mietern täglich eine Datenmenge, die man auf den ersten Blick dem Feld Big Data zuschreiben müsste. Ist es wirklich die schiere Menge an Daten, die uns davon sprechen lässt – oder geht es eher um die sinnvolle Aggregation und Interpretation der Daten mit einem gezielten Erkenntnisinteresse?**

David Kriesel: Meine Erfahrung ist, dass relativ schnell von „Big Data“ geredet wird, ganz unabhängig von der Datengröße. 40 Megabyte sind eine aus Sicht heutiger Benutzer winzige Datenmenge. Jedes Handy speichert das Tausendfache davon. Dennoch: 40 Megabyte sind 10 Millionen Zahlen! Stellen Sie sich mal vor, Sie erfassen für jeden einzelnen Tag die Information, wieviel Watt Strom jede Ihrer Wohnungen verbraucht. Jeder Verbrauchswert eine Zahl. Dann würden die 40 Megabyte genügen, zehn Jahre tägliche Stromverbrauchswerte von knapp 3.000 Wohnungen zu speichern. Wir sehen: Auch in ein paar Megabyte Daten kann eine Informationsfülle stecken, mit der Sie Informatiker lange beschäftigen können. Nicht die Menge macht den Nutzen, sondern die Methodik. Ich habe viele Kunden, die mich für einen „Big Data“-Auftrag anfragen, und am Ende stellt sich heraus, die haben zwanzigtausend Excel®-Dateien, mit denen sie nicht mehr klarkommen. Es geht also immer um zwei Dinge: Eine sinnvolle Aggregation zu finden, um Nutzen aus den Daten zu ziehen, und darum, Datenmengen miteinander zu verknüpfen, die eigentlich nie dafür gedacht waren. Diese Aufgaben dauern für große Datenmengen etwas länger als für kleine, aber die Aufgaben selbst bleiben gleich.

**Was raten Sie Unternehmen, insbesondere der Immobilienwirtschaft, was die ersten zentralen Schritte sein sollten, sich in das Thema einzufinden? Geht es eher um die Auswahl des richtigen Dienstleisters, das Vorhalten ausreichender IT-technischer Kapazitäten oder um den Kompetenzausbau bei Entscheidern?**

David Kriesel: Ich denke, es geht um zwei Dinge.

Zum einen, das ist ganz wichtig, muss man überhaupt erst Phantasie erschaffen, was für Fragen mit den neuen Technologien gestellt werden können, und zwar ebenübergreifend, nicht nur bei den Entscheidern. Ein Manager kann nur Aufträge vergeben, wenn er die Macht der Werkzeuge kennt. Wenn Sie eine Big-Data-Infrastruktur anschaffen, und darauf nur die Prozesse und Reports weiterführen, die Sie schon hatten, haben Sie wenig gewonnen.

Das zweite ist, einen zentralisierten Datenspeicher zu schaffen, der Analysen überhaupt möglich macht, ohne dass man für jede neue Fragestellung Wochen an Arbeit investieren muss. Beide Prozesse sollten nebeneinander herlaufen und sich gegenseitig inspirieren.

**Was war Ihr größter persönlicher Big-Data-Analyse-Fail – und wie kam es dazu? Welche Lessons Learned würden Sie uns davon mit auf den Weg geben wollen?**

David Kriesel: „Größter“ Fail weiß ich gar nicht – aber ich gebe mal einen ganz alltäglichen mit auf den Weg. Ich habe mal bei einer Livedatenerfassung wegen eines Bugs in einem selbstgeschriebenen Script einige Tage Daten verloren. Lessons Learned: Nicht nur ein Script zur Datenerfassung schreiben, sondern auch noch ein zweites, unabhängiges, was regelmäßig prüft, ob auch Daten eintrudeln, und sonst Alarm schlägt. Hätte ich das gehabt, wäre mir der Defekt nach ein paar Minuten aufgefallen.

**Herr Kriesel, vielen Dank für das Gespräch**

museum  
kunst der westküste

# EMIL NOLDE UND DAS MEER

9.9.2018  
- 6.1.2019

4. Mär 2018 - 31. Okt 2018 · Di-So 10-17 Uhr  
1. Nov 2018 - 6. Jan 2019 · Di-So 12-17 Uhr  
2. Apr, 21. Mai, 31. Dez 2018 und 1. Jan 2019 geöffnet  
24., 25., 26. Dez 2018 geschlossen

Museum Kunst der Westküste  
Hauptstraße 1 · D-25938 Alkersum · Föhr  
Tel.: +49 (0) 4681 747400 · info@mkdw.de  
www.mkdw.de

Führung / Kommunikation

## Wohnen bei Genossenschaften – Beispiel Leipzig: Nutzungsentgelte im Schnitt im Bestand 4,87 €/m<sup>2</sup>, im Neubau mit 5,59 €/m<sup>2</sup> deutlich unter Durchschnitt

„Leipzig wächst dynamisch. Aber Münchner Verhältnisse sind noch lange nicht in Sicht“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG). Von den insgesamt ca. 293.000 Mietwohnungen betreuen die Genossenschaften 53.313 Wohnungen in Leipzig, die sich über die gesamte Stadt verteilen. Jeder 5. Leipziger lebt in einer Genossenschaftswohnung. Zusammen mit den Wohnungsbeständen der LWB Leipzig hat die organisierte Wohnungswirtschaft einen Marktanteil von 30,2 Prozent am Mietwohnungsmarkt.



Blick vom Turm des Neuen Rathauses in Richtung Süden. Foto: Stadt Leipzig

Leipziger Wohnungsgenossenschaften deutlich unter der 5-Euro-Marke.

Die Wohnungsgenossenschaften sind in ganz Leipzig zu Hause und stellen damit allein 18,2 Prozent der sozialverträglichen Mietwohnungen über alle Stadtteile. „Eine sanierte Genossenschaftswohnung im Plattenbau kostet je nach Ausstattung und Sanierungsgrad im Fall der Neuvermietung zwischen 5,00 und 6,00 €/m<sup>2</sup>. Die Sätze der Kosten der Unterkunft liegen jedoch bei den für Plattenbauten üblichen Wohnungsgrößen lediglich zwischen 4,79 und 4,90 €/m<sup>2</sup> und bedürfen dringend einer bedarfsgerechten Anpassung an die Marktsituation“, fordern die Vorstände der Leipziger Wohnungsgenossenschaften unisono.

## 88,8 Mio. Euro in die Bestände investiert

Im vergangenen Jahr investierten die Leipziger Wohnungsgenossenschaften insgesamt 88,8 Mio. Euro in ihre Leipziger Bestände – 19,7 Mio. Euro flossen dabei in den Neubau von 262 Wohnungen, 23,2 Mio. Euro in die Modernisierung und 45,9 Mio. Euro in die Instandhaltung und Sanierung der Bestände. Im Geschäftsjahr 2018 wird diese Summe auf fast 100 Mio. Euro gesteigert. Für den Neubau werden 17,2 Mio. Euro, für die Modernisierung 29,4 Mio. Euro und für die Instandhaltung 47,8 Mio. Euro investiert. Dieses Geld fließt gleichzeitig wieder in die Leipziger Wirtschaft durch Beauftragung lokaler Handwerksbetriebe und Geschäftspartner.

Für ein zukunftssicheres Leipzig fordern die Leipziger Wohnungsgenossenschaften gemeinsam eine konstruktive, lösungsorientierte Stadtverwaltung, einen transparenten Umgang mit den Daten zur aktuellen Marktsituation, eine ausgewogene Stadtentwicklung anstelle einer Fokussierung auf die Entwicklung in sogenannte Trendviertel, eine bedarfsgerechte Anpassung der Kosten der Unterkunft und die Nutzung vorhandener Leerstandsressourcen vor Nachverdichtungs- und Neubaustandorten.

**Vivian Jakob**

## Die 210 im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG)

organisierten Wohnungsgenossenschaften sind ein bedeutender Faktor im sächsischen Wohnungsmarkt. Sie bewirtschaften mit insgesamt 270.587 Wohneinheiten 18,1 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes im Freistaat Sachsen und bieten damit rund einer halben Million Menschen ein zukunftssicheres Zuhause. Als Unternehmen erwirtschaften sie mit den jährlichen Umsatzerlösen in Höhe von rund 1,2 Milliarden Euro einen Anteil von ca. 1 Prozent am sächsischen Bruttoinlandsprodukt und sind für rund 2.400 Mitarbeiter sowie 66 Auszubildende und Studenten ein verlässlicher Arbeitgeber und sichern gleichzeitig Aufträge sowie Arbeitsplätze in vielen weiteren Branchen, die die Wohnungswirtschaft flankieren. Der VSWG hat seinen Sitz im Verbandshaus in Dresden und ist gesetzlicher Prüfungsverband sowie Fach- und Interessenverband für die im Bundesland Sachsen ansässigen Wohnungsgenossenschaften. Zu seinen Aufgaben zählen unter anderem Information, Beratung sowie Aus- und Weiterbildung der Mitglieder. Zudem übernimmt der Verband die gemeinschaftliche Interessenvertretung der Mitglieder in der Öffentlichkeit.

# Gemeinsam Zukunft gestalten

**KALO**  
einfach persönlicher.

Innovative Lösungen für das Sub- und Smart Metering  
für eine nachhaltige Senkung des Abrechnungsaufwands –  
dafür sorgen wir persönlich!

KALO – Ihr Partner für die klimaintelligente Steuerung von Immobilien

Sprechen Sie mit uns persönlich! Telefon: 040 – 23 77 50

KALORIMETA GmbH · info@kalo.de · www.kalo.de

Folgen Sie uns auch auf Twitter und Xing



MADE IN GERMANY

Führung / Kommunikation

# VNW-Direktor Andreas Breitner: Jetzt müssen Taten folgen, um den Bau bezahlbarer Wohnungen zu erleichtern

Die norddeutsche Wohnungswirtschaft hat die Politik davor gewarnt, sich nach dem Wohngipfel zurückzulehnen. „Der Worte sind nun genug gewechselt, jetzt geht es darum, diesen Taten folgen zu lassen und den Bau bezahlbarer Wohnungen zu erleichtern“, sagte Andreas Breitner, Verbandsdirektor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), in Rostock-Warnemünde zum Auftakt der diesjährigen VNW-Arbeitstagung. „Wir brauchen dringend mehr Bauland, den raschen Abbau von Bürokratie und spürbare Vorteile für jene Unternehmen, die bezahlbare Wohnungen bauen und anbieten.“



Mehr Bauland, weniger Bürokratie und Vorteile für jene, die bezahlbare Wohnungen anbieten. Nur so entstehen im Norden bis 2021 rund 130.000 Wohnungen. Auch das waren Themen bei der VNW-Arbeitstagung. Foto: VNW

Andreas Breitner verwies darauf, dass im Rahmen der auf dem Wohngipfel vereinbarten Wohnraumoffensive der Bundesregierung in den drei norddeutschen Bundesländern bis zum Jahr 2021 zusammen rund 130.000 Wohnungen geschaffen werden sollen. „Für die soziale Wohnraumförderung werden insgesamt rund 400 Millionen Euro in den Norden fließen. Damit können rund 8000 Sozialwohnungen mit jeweils rund 50.000 Euro gefördert werden. Hinzu kommen rund 630 Millionen Euro für die Städtebauförderung.“

An dem dreitägigen Kongress in der Yachthafenresidenz Hohe Düne nehmen rund 850 Gäste, unter ihnen viele Vorstände und Geschäftsführer von Wohnungsunternehmen, teil. Im Zentrum der Arbeitstagung stehen die Schlussfolgerungen der norddeutschen Wohnungswirtschaft aus dem Wohngipfel in Berlin und das bezahlbare Wohnen. Ferner gibt es die Möglichkeit, eine Ausstellung zu Projekten modularen Bauens zu besichtigen und sich mit den Gewinnern einer europaweiten Ausschreibung auszutauschen.

## Bürgermeister müssen Wohnungsbau zur Chefsache machen

VNW-Direktor Andreas Breitner forderte die Bürgermeister der Kommunen auf, den Wohnungsbau umgehend zur Chefsache zu machen. „In den Kommunen wird darüber entschieden, was und wo gebaut wird. Deshalb müssen die Rathauschefs in den Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt jetzt den Schalter umlegen und dem Bau bezahlbarer Wohnungen Vorfahrt einräumen. Dabei rede ich von Geschosswohnungsbau und nicht von der Ausweisung von Baugebieten für Eigenheime.“

Nach den Worten des Verbandsdirektors stehen die im VNW organisierten Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften bereit, den benötigten bezahlbaren Wohnraum zu errichten. Zudem sind die VNW-Unternehmen Vermieter mit Werten. So liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter in Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein und Hamburg bei den VNW Mitgliedsunternehmen bei 5,74 Euro.“

## Den ländlichen Raum nicht vergessen

Der VNW-Direktor mahnte, bei der Wohnungspolitik den ländlichen Raum nicht zu vergessen. „In Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein gibt es Regionen, wo die Wohnung den Mieter sucht und die Leerstandsquote zweistellig ist. An manchen Orten ist es sinnvoll, alte und nicht mehr nachgefragte Wohngebäude abzureißen, damit moderne Wohnungen errichtet werden können. Auch dafür muss es eine staatliche Förderung geben.“

Bei der Entwicklung des ländlichen Raums komme der Digitalisierung besondere Bedeutung zu, sagte VNW-Direktor Breitner weiter. „Wenn es auf dem Land flächendeckend Breitbandverbindungen für schnelles Internet gibt, können viele Menschen auch außerhalb der Metropolen arbeiten. Das würde dort die engen Wohnungsmärkte zu entlasten.“

„Entscheidend ist es, dass Mieter und Wohnungsunternehmen einen Mehrwert haben“, sagte Breitner weiter. „Wir bauen kein Schickimicki ein, sondern das, was nachgefragt wird. So können sogenannte Assistenzsysteme helfen, dass Menschen bis ins hohe Alter in ihrer eigenen Wohnung leben können. Der wichtigste Parameter ist aber stets die Bezahlbarkeit der Wohnung.“

## Steigende Baupreise und mangelnde Kapazitäten in der Bauwirtschaft sind besorgniserregend

Mit großer Sorge blickt der VNW-Direktor auf die nach wie vor steigenden Baupreise und die ausgelasteten Kapazitäten der Bauwirtschaft. „Der Mangel an Kapazitäten in der Bauwirtschaft und die daraus resultierenden steigenden Baupreise behindern massiv den Bau bezahlbarer Wohnungen und gefährden das Ziel, bis 2021 im Norden rund 130.000 Wohnungen zu errichten. Eine im August durchgeführte Kurzumfrage unter VNW-Unternehmen hat ergeben, dass inzwischen nur noch etwa die Hälfte der Bauunternehmen ein Angebot auf ausgeschriebene Bauleistungen abgibt – und das oft zu deutlich höheren Preisen. Von einem ‚Ausschreibungsverfahren‘ kann in einer Reihe von Projekten inzwischen nicht mehr gesprochen werden. Und viel zu oft erhalten bauwillige Wohnungsunternehmen die Antwort, dass man frühestens in einem Jahr wieder Kapazitäten frei habe.“

VNW-Direktor Andreas Breitner verwies auf die Ausstellung zu Projekten modularen Bauens, die am Rande der Arbeitstagung zu besichtigen ist. „Die dort vorgestellten Häusertypen ermöglichen es, günstig und zugleich hochwertig zu bauen. Hohe Qualität ist für VNW-Mitgliedsunternehmen besonders wichtig, da sie ihre Wohngebäude über Jahrzehnte im Bestand behalten. Auch in der Wohnungswirtschaft gilt: ‚Wer zu billig baut, baut auf lange Sicht teuer.‘ Zudem helfen modular aufgebaute Gebäude, die Baukosten zu senken. Damit kann die Lücke zwischen sozial- und freifinanzierten Wohnungen geschlossen werden. So finden in den Metropolen besonders Haushalte, die keinen Anspruch auf eine Sozialwohnung haben, aber keine Spitzenverdiener sind, kaum mehr eine Wohnung, die sie bezahlen können.“

## SAGA-Systemhaus ist eine gute Lösung

In diesem Zusammenhang verwies der VNW-Direktor Andreas Breitner auf das vor wenigen Tagen vorgestellte Systemhaus der Hamburger SAGA Unternehmensgruppe. „Während populistische Politiker das Einfrieren der Mieten fordern und die Mietpreisbremse verschärfen wollen, bietet das SAGA-Systemhaus eine reale Chance, in absehbarer Zeit den Anstieg der Mieten in den besonders nachgefragten Städten zu dämpfen. Die SAGA offeriert eine gute Lösung für die Probleme der galoppierenden Baukosten an.“

VNW-Direktor Andreas Breitner äußerte die Hoffnung, dass der bisherige Baustaatssekretär Gunther Adler im Amt bleiben wird. „Er ist der wichtigste Fachmann auf der Leitungsebene des Bauministeriums und in der Wohnungswirtschaft hoch angesehen. Für die Umsetzung der Beschlüsse des Wohngipfels vom vergangenen Freitag ist der Fachmann Gunther Adler unverzichtbar.“

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. vertritt in Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein und Hamburg insgesamt 341 Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften. In ihren 732.000 Wohnungen leben rund 1,5 Millionen Menschen. Im Jahr 2017 investierten die VNW-Unternehmen in den drei Bundesländern insgesamt 1,662 Milliarden Euro in die Sanierung, die Modernisierung und den Neubau bezahlbarer Wohnungen.

Mehr Informationen finden Sie unter: [www.vnw.de](http://www.vnw.de)

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

# Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt, Köln, München und Stuttgart – Sozialer Wohnungsbau auch für Investoren interessant

Aufgrund des akuten Wohnraum Mangels in den deutschen Großstädten wird derzeit intensiv über die Notwendigkeit diskutiert, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Diese Debatte betrifft dabei nicht nur die Planungsinstitutionen der Länder und Kommunen, sondern in zunehmendem Maße auch die Aktivitäten von privaten Entwicklern und Investoren auf dem Wohnungsmarkt. Eine Untersuchung von JLL stellt die unterschiedlichen kommunalen Wohnraumförderprogramme vergleichend dar und zeigt auf, inwiefern Engagements in den sozialen Wohnungsbau in den sieben deutschen Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt, Köln, München und Stuttgart auch attraktiv für institutionelle Investoren sein können.

Für Entwickler von Wohnprojekten, die den städtischen Baulandmodellen unterliegen, sind zumeist die kommunalen Wohnungsgesellschaften als Endinvestoren die Zielgruppe. Sie garantieren den Erstellern die Abnahme der geförderten Wohnungen. Hierbei werden oft Forward-Deals getätigt, d.h. der vor Fertigstellung vereinbarte Erwerb des Projekts. Für die Entwickler reduziert sich damit das Risiko der Suche nach einem Endinvestor. Deutschlandweit wurden seit 2016 1,2 Mrd. Euro durch öffentliche Wohnungsgesellschaften in vorab erworbene Projektentwicklungen investiert. Nicht immer unterlagen die Projekte vollständig einer öffentlichen Förderung.

Für langfristig ausgerichtete institutionelle Anleger kann ein Investment in öffentlich geförderten Wohnraum aus verschiedenen Gründen ebenfalls interessant sein.

Zum einen ist das Vermietungsrisiko insbesondere in der Nachvermietung geringer als im frei finanzierten Bereich. „So besteht bei frei finanzierten Projektentwicklungen die Gefahr, dass die Anfangsmiete sehr hoch und über dem örtlichen Mietspiegel angesetzt wird“, so Dr. Konstantin Kortmann, Head of Residential Investment JLL Germany. Da die Erstbezieher sich nach einiger Zeit besser in der Stadt vernetzen haben, beziehen sie oft innerhalb weniger Jahre preiswertere Wohnungen in besser integrierten Lagen. Die Fluktuation kann hier vergleichsweise hoch sein und eine Nachvermietung an Zweit- oder Drittmietern mit dem entsprechenden Aufwand wird nötig. Auch wenn bei einer Nachvermietung aufgrund hoher Nachfrage keine Zugeständnisse an der Miethöhe gemacht werden müssen, ist eine Mietanpassung aufgrund von Kappungsgrenzen und des über dem Mietspiegel liegendem Mietniveaus rechtlich oft nicht möglich. Bei Projekten des sozialen Wohnungsbaus sind hingegen die Fluktuation und die daraus folgenden Instandsetzungskosten wesentlich geringer. Darüber hinaus sind durch viele kommunale Förderprogramme - wenn auch von einem niedrigeren Niveau kommend - regelmäßige Mietsteigerungen möglich.

Neben der besseren Planbarkeit des Cash-Flows bei einer in der Regel nahezu 100 % liegenden Vermietungsquote in Großstädten ist auch die bessere Ausnutzung des Grundstückes eine Charakteristik des geförderten Wohnungsbaus. Auch spezifische Mieter- und Käuferanpassungen beim Bau oder der Ausstattung müssen seitens des Bauherrn nicht durchgeführt werden.



Wohnungsbauförderung Big 7 eine Untersuchung von JLL. Klicken Sie einfach auf das Bild und das Pdf mit der Untersuchung öffnet sich.

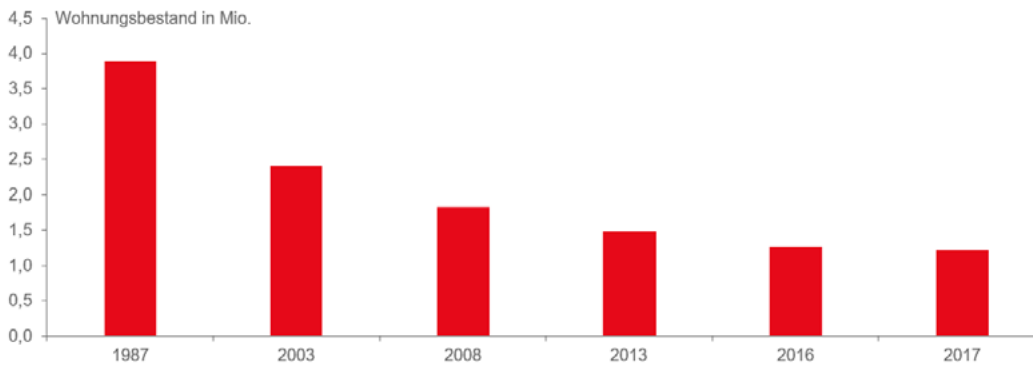


## Gesamtrenditen (Miet- und Wertsteigerungsrendite)

zwischen 2,7 % bis 4,0 % erzielbar

„Investitionen in den sozialen Wohnungsbau sind insbesondere für sehr langfristig orientierte Anleger mit Blick auf stabile und stetige Cash-Flow bei gleichzeitig geringem (Leerstands)-Risiko interessant“, so Kortmann. Ein Ausgleich für die niedrigere Rendite findet zum Teil durch verschiedene Förderkomponenten der Städte statt. So erhalten Investoren im Rahmen der Förderprogramme u.a. vergünstigte Konditionen bei den Förderdarlehen, wie subventionierte Zinssätze oder angesichts der aktuellen Niedrigzinsphase sogar Zuschüsse. Letzteres kann insbesondere für eigenkapitalstarke Investoren von Vorteil sein, um die Renditelücke zum frei finanzierten Wohnungsbau zu schließen.

## Bestand an Sozialwohnungen Deutschland



Helge Scheunemann, Head of Research JLL Germany: „Langfristig sind über die Laufzeit Gesamtrenditen (Miet- und Wertsteigerungsrendite) zwischen 2,7 % bis 4,0 % erzielbar. Vor dem Hintergrund, dass die aktuelle Umlaufrendite für langfristige Staatsanleihen bei etwa 0,4 % liegt und Spitzenrenditen für Büro- sowie Highstreet-Objekte von 2,8 und 3,1 % aufweisen, sind einer Förderung unterliegende Wohninvestments eine lohnende Alternative.“

HOME INITIATIVE EXPERTEN-BEIRAT KONTAKT

### LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

"Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße."  
Mieter aus Dortmund



Volltextsuche

SUCHEN

EINBRUCH-  
SCHUTZ >>

BRAND-  
SCHUTZ >>

LEITUNGS-  
WASSER-  
SCHÄDEN >>

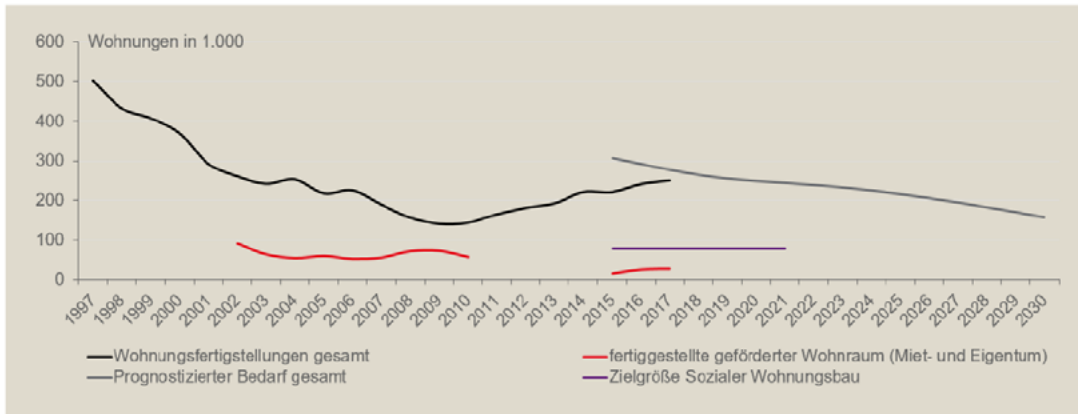
NATUR-  
GEFAHREN >>

SCHIMMEL-  
SCHÄDEN >>

## Soziale Durchmischung vermeidet Ghettobildung

### Zukünftiges Angebot und Nachfrage

Fertigstellungen insgesamt und Sozialwohnungsbau und prognostizierter Bedarf



„Es empfiehlt sich, Projekte frühzeitig bei der Bauaufsicht und der Stadtplanung vorzustellen und eine einvernehmliche Lösung zur Sozialwohnungsbindung auszuhandeln“, so Kortmann. Häufig bestehe ein gewisser Verhandlungs- und Gestaltungsspielraum. Beispielsweise verzichte die Verwaltung in der Regel bei einem Zugewinn von weniger als 3.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf die Förderquote und es gäbe Spielraum bei der Anzahl der Autostellplätze. Und schließlich sei anzuerkennen, dass eine soziale Durchmischung eine Ghettobildung und damit hohe gesamtgesellschaftliche Kosten vermeide. Das wirke sich letztlich auch für Investoren positiv aus.

„Fraglos: Es gibt einen riesigen Bedarf an günstigem Wohnraum. Aber die Fördersysteme laufen vielerorts ins Leere, das klassische Darlehen zieht nicht mehr, kaum ein Privater interessiert sich. Ob der Weg der Kommunen, mit einer Art Zwangsquote bis zu 45% preiswerte Wohnungen einzufordern, von Erfolg gekrönt sein wird? Es darf bezweifelt werden“, so Kortmann.

Dorothea Koch

---

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

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Führung / Kommunikation

## 31. Dezember – Wichtiges Datum für die Verjährung von Forderungen – Bernd Drumann rät worauf Sie achten müssen ...

Verjährung ist ein immer wiederkehrendes Thema. Spätestens zum Ende jeden Jahres geht es um die regelmäßige Verjährungsfrist. Diese beträgt drei Jahre und beginnt frühestens mit dem Ende des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist, also mit Ablauf des 31.12. Drei Jahre später um 24.00 Uhr des 31.12. endet sie. Speziell die Forderungen, die im Jahre 2015 fällig wurden, sind jetzt genauer zu betrachten. In wenigen Wochen droht diesen die Verjährung. „Die Zeit zum Handeln ist jetzt“, so Bernd Drumann, Geschäftsführer der BREMER INKASSO GmbH. „Es gilt, umgehend entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten.“ Nachfolgend geht Drumann auf die wichtigsten Punkte ein.



Fünf vor zwölf – lassen Sie es nicht darauf ankommen  
Foto: © Y. Drumann / [www.bremer-inkasso.de](http://www.bremer-inkasso.de)

### Rechnungen auf Verjährung prüfen

Bernd Drumann: „Offene Forderungen, die über einen längeren Zeitraum nicht haben realisiert werden können, werden häufig vergessen. Spätestens im letzten Quartal des Jahres sollten all jene offenen Rechnungen in Hinblick auf die Verjährung zum 31.12. sorgfältig überprüft werden, die während des vorvorletzten Jahres fällig wurden. Dies betrifft jetzt das Jahr 2015.“

## **Ist das Rechnungsdatum immer Ausgangspunkt für die Fristberechnung?**

Bernd Drumann: „Nein! Entscheidend ist nämlich der Zeitpunkt, zu dem die Forderung fällig geworden ist und nicht der Zeitpunkt oder das Datum der Rechnungsstellung. In der Regel ist eine Rechnung zeitnah zur erbrachten Lieferung oder Leistung zu erstellen. Wäre eine Rechnungsstellung z. B. bereits in 2015 möglich gewesen, da eine Lieferung oder Leistung erbracht wurde, und war diese auch abrechnungsfähig, so ist es in Bezug auf die Verjährung nicht unbedingt hilfreich, mit der Berechnung bis ins Jahr 2016 zu warten. Die eigene Verfahrensweise bei der Rechnungsstellung sollte daher überprüft werden. Fälligkeit kann u. U. auch unabhängig von einer Rechnung eingetreten sein.“

## **Kürzere Verjährungsfrist als 3 Jahre möglich?**

Bernd Drumann: „Ja! Neben der regelmäßigen Verjährungsfrist von 3 Jahren gibt es auch etliche kürzere Fristen. Für Schadenersatz des Vermieters aus einem Mietverhältnis z. B. beträgt die Frist höchstens 6 Monate ab dem Tag der Rückgabe des Mietobjektes, während für Ansprüche aus Transportleistungen nach dem Handelsgesetzbuch (HGB) eine einjährige Frist ab Ablieferung des Gutes, vereinfacht ausgedrückt, gilt.“

## **Bewirkt eine einfache Mahnung den Neubeginn der Verjährung?**

Bernd Drumann: „Klare Antwort: Nein! Das Verschicken einer einfachen Mahnung, also eine einseitige Handlung, reicht definitiv nicht aus. Nach § 212 BGB beginnt die Verjährung erneut, sobald ein Anerkenntnis des Schuldners vorliegt (dies kann u. U. auch in einer Zins- oder Abschlagszahlung zu sehen sein) oder eine gerichtliche oder behördliche Vollstreckungshandlung vorgenommen oder beantragt wird. Dabei gilt es jedoch zu beachten“, so Drumanns Hinweis, „dass die neue Verjährungsfrist mit dem Tag des Anerkenntnisses beginnt und nicht erst mit dem Ende des Jahres, wie sonst bei der regelmäßigen Verjährungsfrist üblich. Dies gilt auch für oben erwähnte gerichtliche oder behördliche Vollstreckungsmaßnahmen.“

27. und 28. November 2018  
in Hannover

**Aareon Forum**  
Innovation. Information. Interaktion.

## **Beginnt die Verjährung bei einer Teilzahlung immer neu?**

Bernd Drumann: „Mit einer Teilzahlung beginnt die Verjährungsfrist grundsätzlich erneut zu laufen. Dabei ist aber entscheidend, ob mit der Teilzahlung auch die noch bestehende Restforderung anerkannt wird. Wird die Restforderung bestritten, beginnt für diese die Verjährungsfrist nicht neu. Eine Teilzahlung bedeutet daher also nicht zwingend ein Anerkenntnis der Gesamtforderung. Hilfreiches Indiz für die Sichtweise des Schuldners könnten eventuell Angaben sein, die der Schuldner zum Verwendungszweck der Überweisung bzgl. seiner Zahlung gemacht hat (z. B. ‚einmalige Zahlung zur Erledigung der Angelegenheit‘ oder ‚Teilzahlung‘). Das Anerkenntnis der Gesamtschuld sollte man sich vom Schuldner unbedingt schriftlich und datiert geben lassen. Liegt eine solche schriftliche Erklärung des Schuldners nicht vor, sollte man vorsichtshalber auch bei einer Teilzahlung erst einmal davon ausgehen, dass die Restforderung bestritten ist.“

## **Was bedeutet „Hemmung der Verjährung“?**

Bernd Drumann: „Eine ‚Hemmung‘ kann Verjährungsfristen zum Stillstand bringen. Sie laufen also für einen gewissen Zeitraum, nämlich den der Hemmung, nicht weiter. Dafür bedarf es jedoch eines Hemmungsgrundes. Fällt dieser Grund dann weg, läuft die Frist weiter (manchmal auch mit einer gewissen zusätzlichen Verzögerung). Die Dauer der Hemmung wird der Verjährungsfrist hinzugerechnet. Es gibt auch die so genannte ‚Ablaufhemmung‘. Hier kann die Verjährungsfrist nicht ablaufen, bis nach einem Ereignis (z. B. Annahme einer Erbschaft) eine gewisse Zeit verstrichen ist.“

## **Der Schuldner möchte verhandeln. Hemmt das die Verjährungsfrist?**

Bernd Drumann: „Ja. Werden zwischen Gläubiger und Schuldner Verhandlungen über den Anspruch (die Forderung) oder die Umstände geführt, die diesem zu Grunde liegen, ist die Verjährung gehemmt. Und das so lange, bis einer der Verhandlungspartner die Fortsetzung der Verhandlung verweigert (§ 203 Satz 1 BGB). Allerdings tritt die Verjährung dann frühestens drei Monate nach Wegfall des Hemmungsgrundes (Ende der Hemmung – § 203 Satz 2 BGB) ein. Kommt es zum Beispiel zwei Wochen vor der Verjährung zwischen den Parteien zu Verhandlungen (Hemmung der Verjährung), deren Fortsetzung der Gläubiger nach kurzer Zeit jedoch verweigert (Wegfall des Hemmungsgrundes), so endet in diesem Fall die Verjährung nicht zwei Wochen später (Rest der Verjährungsfrist vor der Hemmung), sondern erst nach drei Monaten.“

Dazu ein Hinweis: Die Beweislast für die Verjährung liegt in der Regel beim Schuldner. Der Gläubiger hingegen hat das Vorliegen einer Hemmung nachzuweisen, denn er ist durch die Hemmung als Ausnahmetatbestand begünstigt.“

## **Welche Maßnahmen sind bei einer drohenden Verjährung zu ergreifen?**

Bernd Drumann: „Zur Hemmung ist grundsätzlich die Einleitung des gerichtlichen Mahnverfahrens geeignet. So kann man vermeiden, dass der Schuldner im schlimmsten Fall zu Recht die ‚Einrede der Verjährung erhebt‘, also erklärt, er zahle nicht, da die Forderung verjährt sei. Der Antrag auf Erlass eines gerichtlichen Mahnbescheides sollte bei Gericht allerspätestens am letzten Tag der Verjährungsfrist im Original und ohne formelle Mängel eingereicht sein!

Neben dem schon genannten Anerkenntnis ist auch eine Vereinbarung mit dem Schuldner, dass die Verjährungsfrist verlängert wird, eine mögliche Maßnahme. Ebenso kann vom Schuldner eine Erklärung eingeholt werden, dass dieser auf die Einrede der Verjährung verzichtet. So können gerichtliche Verfahren verhindert werden, die nur angestrengt werden, um den Eintritt der Verjährung zu verhindern.

Für ALLE Vereinbarungen gilt: Unbedingt schriftlich festhalten und das Datum nicht vergessen!“

## **Verjähren auch rechtskräftige Urteile oder Vollstreckungsbescheide?**

Bernd Drumann: „Ja! Nach § 197 BGB beträgt deren Verjährungsfrist 30 Jahre. Sie beginnt mit der Rechtskraft der Entscheidung.“

## **Müssen Rechtsanwälte oder Inkassounternehmen für die Nichtbeachtung der Verjährungsfrist haften?**

Bernd Drumann: „Ja – wenn eine Pflichtverletzung vorliegt, die der jeweilige Rechtsdienstleister zu verantworten hat.“

## Fazit

„Die schriftliche und lückenlose Dokumentation aller Geschäftsvorgänge sowie eine aktuelle Buchhaltung und ein konsequentes respektvolles Forderungsmanagement sind die beste Absicherung gegen ‚plötzlich und unerwartet‘ eintretende Verjährungen. Man kann die Zeit nicht anhalten, aber man kann ‚mit ihr gehen‘.“

Eva - K. Möller

## Über die BREMER INKASSO GmbH:

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



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

# Kunst für den Kiez: Deutsche Wohnen stellt Hauswand zur Verfügung – Urban-Art-Künstler Tank schafft HINGUCKER

Berlin gilt als Hotspot für Urban Art, wo Kunstwerke auf Wänden als Open Air Gallery zahlreiche Besucher aus der ganzen Welt anlocken. Die Deutsche Wohnen stellte nun eine ihrer Kreuzberger Hauswände für ein großes Wandgemälde zur Verfügung.



Kunst an leeren Wänden werden meist ein Hingucker, wie dieses Bild vom Urban-Art-Künstler Tank. Foto: Million Motions.

Das Berliner Immobilienunternehmen bewirtschaftet in der Hauptstadt rund 110.000 Wohnungen. Viele der Wohngebäude haben Brandwände, die große, freie Flächen bieten. Künstler, die urbane Kunstwerke anfertigen, haben zwar die Ideen, aber oft nicht die Flächen. An dieser Stelle kommen Wohnungsunternehmen und Urban-Art-Szene zusammen: In Kreuzberg gestaltete der Urban-Art-Künstler Tank eine Mural an einer Wand, die von der Deutsche Wohnen für das große Wandbild zur Verfügung gestellt wurde. Die Künstlerauswahl wurde durch Die Dixons vom Berlin Art Bang e.V. kuratiert, unter anderem bekannt als die Macher des temporären Kunstprojekts The Haus und dem Berlin Mural Fest.

Bereits 2007 malte der Pariser Künstler Ash seinen Astronaut Cosmonaut an eine Hauswand in der Kreuzberger Oranienstraße, die von der GSW (seit 2013 zur Deutsche Wohnen gehörend) zur Verfügung gestellt wurde. Das riesige Bild eines Astronauten wurde zu einem der bekanntesten Street-Art-Kunstwerke in Berlin, dessen Faszination bis heute anhält. Mit dem neuen Bild an einem Wohnhaus in der Manteuffelstraße, ebenfalls in Kreuzberg, unterstützt die Deutsche Wohnen weiterhin moderne, urbane Kunst, gleichzeitig wird die ehemals triste Wand des Hauses verschönert, lädt Passanten und Bewohner zum Staunen und Entdecken ein. Es sind zudem weitere Wände des Unternehmens im Gespräch.

## In der Tradition von Bruno Taut

Das Faible für die Kunst und deren Förderung hat eine lange Tradition bei der Deutsche Wohnen. In den 1920er Jahren arbeitete die Berliner GEHAG mit dem Architekten Bruno Taut zusammen, der ursprünglich aus der Malerei kam und Mitglied der Künstlervereinigung Gläserne Kette war. 1988 wurde ihm zu Ehren das GEHAG Forum ins Leben gerufen, das seitdem eine Plattform für moderne Kunst ist und mehrmals im Jahr Besuchern, Kunden und Mitarbeitern deren Vielfalt nahebringt.

Auch mit der jetzigen Kooperation verfolgt die Deutsche Wohnen diesen Ansatz und setzt sich darüber hinaus für eine lebendige, abwechslungsreiche Berliner Kiezkultur ein.

### Mira Schnittger



Das Video zum Bild finden Sie [HIER](#). Klicken Sie einfach auf das Bild und das Youtube-Video startet. Bildrechte: Million Motions

## Die Deutsche Wohnen

Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland und Europa, deren operativer Fokus auf der Bewirtschaftung und Entwicklung ihres Portfolios, mit dem Schwerpunkt auf Wohnimmobilien, liegt. Der Bestand umfasste zum 30. Juni 2018 insgesamt rund 164.000 Einheiten, davon 161.500 Wohneinheiten und 2.500 Gewerbeeinheiten. Die Deutsche Wohnen ist im MDAX der Deutschen Börse gelistet und wird zudem in den wesentlichen Indizes EPRA/NAREIT, STOXX® Europe 600 und GPR 250 geführt.



Soziales

# Wohnungswirtschaft ruft für mehr Toleranz und Vielfalt in den Wohngebieten und Nachbarschaften auf

„Deutschland wird nur ein lebenswertes und erfolgreiches Land bleiben, wenn wir uns alle gemeinsam und mit voller Kraft für mehr Toleranz, Rechtsstaatlichkeit und Demokratie einsetzen. Wir, die Wohnungswirtschaft, leben und fördern die Werte von Respekt und Vielfalt seit jeher in unseren Wohnquartieren und Nachbarschaften vor Ort. Deshalb lautet unser Aufruf heute: Mehr Raum für Miteinander!“ Das erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, anlässlich eines bundesweiten Appells gemeinsam mit den Mitgliedsverbänden. Es gelte, gemeinsam mit starker Stimme gegen Tendenzen und Auswüchse von Intoleranz, Respektlosigkeit, Schwarz-Weiß-Denken, Extremismus und Hass in jeder Form anzusprechen und vorzugehen.

## Wohnungswirtschaft für viele in Deutschland die erste Adresse

„Toleranz und Akzeptanz müssen die stabile Basis eines guten Miteinanders in unserer Gesellschaft sein. Für die Wohnungswirtschaft, die für viele Menschen sprichwörtlich die erste Adresse in Deutschlands Wohnquartieren ist, haben offene und vielfältige Nachbarschaften eine herausragende Bedeutung“, so der GdW-Chef weiter.

Die Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland sind seit jeher mit engagierten Quartiersmanagern sowie unzähligen sozialen Initiativen, Vereinen und Projekten vor Ort in den Wohnvierteln aktiv. Dazu zählen beispielsweise Nachbarschaftstreffs, Kinderbetreuung, Jugendgruppen, Freizeitaktivitäten für ältere als auch Unterstützung für sozial benachteiligte Menschen – und vieles mehr. Die Wohnungswirtschaft nimmt so traditionell große gesellschaftliche Verantwortung wahr und sorgt für bunte und lebendige Nachbarschaften. Herausragende soziale Projekte von Wohnungsunternehmen gemeinsam mit vielen Partnern vor Ort stellt der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft regelmäßig im Rahmen seines großen bundesweiten Integrationspreises sowie des renommierten Preis Soziale Stadt ins Rampenlicht. Damit wird den vielen sehr aktiven Initiativen, die im Quartiersalltag auch schnell mal übersehen werden, besondere Aufmerksamkeit und Anerkennung verliehen.



## Nachbarschaftsprojekte der Wohnungsunternehmen fördern

Die vielen Nachbarschaftsprojekte von Wohnungsunternehmen gilt es angesichts der großen Herausforderungen von Zuwanderung und sozialem Zusammenhalt noch stärker zu fördern und weiter auszubauen. „Ohne das soziale Engagement in den Wohnquartieren geht in unserem Land nach und nach der gesellschaftliche Kitt verloren. Dann wird Deutschland – langfristig in jeder Hinsicht – ein armes Land“, so der GdW-Chef.

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.

Red

Soziales

## „degewo am Ball“ jetzt auch in Marzahn – Union-Jugendtrainer an Schulen in degewo-Wohnquartiere

1.FC Union Berlin und degewo entsenden gemeinsam Union-Jugendtrainer an Schulen in degewo-Wohnquartiere, um dort im Sportunterricht Unterstützung zu leisten. Zur Erweiterung der Kooperation wurde im Beisein von Gordon Lemm, Bezirksstadtrat für Schule, Sport, Jugend und Familie in Marzahn-Hellersdorf und Cornelia Flader, Bezirksstadträtin für Schule, Kultur und Sport in Trepow-Köpenick das erste Fußballturnier in der Paavo-Nurmi-Grundschule angepfiffen.



Wie die ganz Großen: Erst das Gruppenfoto, dann der Sport, eine tolle Idee. ©degewo, Fotografin: Frau Bach

degewo kooperiert seit 2015 mit dem 1. FC Union Berlin im Bereich der Sportförderung. Ziel ist es, Kindern und Jugendlichen den Zugang zu Bewegung und Fußball schon im frühen Alter zu ermöglichen und das soziale Miteinander in den Quartieren zu fördern. Aktuell liegt der Schwerpunkt auf dem Projekt „degewo am Ball“.

In der neuen Saison findet das Projekt „degewo am Ball“ nun erstmalig auch in Marzahn statt: Gleich zwei Schulen konnten für die Ausweitung des Projektes gewonnen werden: Die Paavo-Nurmi-Grundschule und die Marcana-Grundschule. Mit der Kooperation im Quartier Marzahn Nordwest finden nun an den teilnehmenden Schulen wöchentlich Fußball-Arbeitsgemeinschaften statt, in denen die Schüler von einem professionellen Trainer seitens Union betreut werden.

Lutz Munack, Geschäftsführer Nachwuchs- und Amateursport beim 1. FC Union Berlin: „Der sportliche Austausch zwischen den Schülerinnen und Schülern stärkt nicht nur den Teamgeist sondern auch das soziale Miteinander. Dass das Kooperationsprojekt mit degewo jetzt auch nach Marzahn getragen werden konnte, freut uns sehr.“

## Durch Spaß am Sport faires Miteinander vermitteln

Julia Mieth, Leiterin des degewo-Kundenzentrums in Marzahn zum Kooperationsprojekt: „Mit über 18.000 verwalteten Wohnungen sind wir der größte Anbieter im Bezirk. Für lebenswerte Wohnquartiere und gute Nachbarschaften bieten wir mit qualifizierten Kooperationspartnern einen Mehrwert für die Bewohnerinnen und Bewohner. Dabei liegen uns die Kinder besonders am Herzen. Mit dem Kooperationsprojekt „degewo am Ball“ wollen wir erreichen, dass die Schülerinnen und Schüler Spaß am Sport haben und spielerisch ein faires Miteinander vermittelt bekommen. Und mit einem bekannten Partner wie den 1. FC Union spornt das Ganze noch viel mehr an.“

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.

Der 1. FC Union Berlin e.V. ist mit rund 21.000 Mitgliedern einer der größten Sportvereine in Berlin. Aktuell spielt der Verein in seinem legendären Stadion An der Alten Försterei im zehnten Jahr in Folge in der 2. Fußball-Bundesliga. Neben der Entwicklung der Profimannschaft und der Ausbildung von Spitzentalenten im eigenen Nachwuchsleistungszentrum engagiert sich Union mit zahlreichen Projekten in der allgemeinen Sportförderung. Vom Kita-Projekt „Keules Knirpse“ über „Union macht Schule“ bis hin zum mobilen Angebot „Union in Fahrt“ sind die Eisernen mit eigenen Trainern und Betreuern in und um Berlin vertreten, um möglichst vielen Kindern auf leicht zugänglichem Weg sportliche Betätigung zu ermöglichen.

Isabella Canisius

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)

Personalien

## Wiesbadener Wohnungsgesellschaften – Vertrag für GWW-Geschäftsführer Kremer verlängert

Der Vertrag des GWW-Geschäftsführers, Hermann Kremer, wird bis zum 30.06.2019 verlängert. Diesen Beschluss hat der Aufsichtsratsvorsitzende der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (GWW), Christoph Manjura, den Mitarbeitern des Unternehmens im Rahmen einer Betriebsversammlung offiziell bekannt gegeben. Kremer ist seit 2003 für das kommunale Wohnungsunternehmen tätig und hat die Position des Geschäftsführers bereits seit dem 01.01.2015 inne.



Hermann Kremer. Foto: GWW

In Wiesbaden Zuhause. Das ist das Motto der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH, die mit einem Bestand von etwa 14.000 Wohnungen im Stadtgebiet von Wiesbaden der größte Anbieter von Wohnraum ist. Sie verfolgt das Ziel einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung und trägt mit ihren kontinuierlichen Investitionen dazu bei, ihren Wohnungsbestand zukunftsfähig zu machen. Zum Tätigkeitsspektrum zählen darüber hinaus die Realisierung einer Vielzahl von Wohnungsneubauprojekten sowie spezielle Beratungs- und Dienstleistungsangebote für ältere Mieter.

[www.gww-wiesbaden.de](http://www.gww-wiesbaden.de)

**Alexandra May**

Personalien

## Gewobag VB: Boris Drigalski folgt Wolfram Tarras als Geschäftsführer

Boris Drigalski (47) leitet ab dem 01. Oktober 2018 als Geschäftsführer die Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH gemeinsam mit Nicole Wilke. Er folgt in dieser Position auf Wolfram Tarras, der weiterhin zusammen mit Jens Goldmund die Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft führt.



Boris Drigalski. Foto: Gewobag

Drigalski ist seit 25 Jahren in der Immobilienbranche tätig und war zuletzt Geschäftsführer der DIM Deutsche Immobilien Management Berlin GmbH. „Ich freue mich sehr auf die neue Herausforderung und bringe meine langjährige Expertise im Geschäftsfeld der Fremdverwaltung ein. Ich bin überzeugt, dass das vertrauensvolle Arbeiten mit motivierten Mitarbeitern, im Führungsteam und im Gewobag-Verbund gemeinsam mit der Innovationskraft der Unternehmensgruppe die besten Voraussetzungen für erfolgreiches Immobilienmanagement bietet.“, erklärt der geborene Berliner.

Die Gewobag VB ist eine 100-prozentige Tochter der Gewobag und verwaltet sowohl Wohnungseigentümergeinschaften als auch Wohnanlagen zur Miete in Berlin und Brandenburg. Der Verwaltungsbestand beläuft sich aktuell auf rund 18.000 Verwaltungseinheiten.

Die Geschäftsführung der Gewobag VB berichtet direkt an den Vorstand der Gewobag Snezana Michaelis und Markus Terboven.

**Anne Grubert**

Veranstaltungen

# E2 Forum Frankfurt Erfolgreicher Start für den Dialog der Aufzug- und Fahrtreppenindustrie mit der Gebäudetechnik

Einen entscheidenden Schritt in die Zukunft der vertikal-horizontalen Beförderung in Gebäuden und Städten haben die Teilnehmer auf dem ersten E2 Forum Frankfurt gemacht: Rund 420 Experten aus der Aufzug- und Fahrtreppenindustrie sowie Planer, Errichter und Betreiber moderner Gebäude und Infrastrukturen gaben der zweitägigen Konferenz mit Fachausstellung Bestnoten.



Das E2 Forum Frankfurt 2018: Forum der Innovationen, Impulse und Kontakte für rund 420 Experten der vertikal-horizontalen Mobilität im Gebäude der Zukunft. Die Key Note hielt der international renommierte Ingenieur und Architekt Professor Dr. Werner Sobek. Bildquelle: Messe Frankfurt GmbH / Sandra Gätke.

Das erste E2 Forum Frankfurt zog rund 420 Experten aus der Aufzug- und Fahrtreppenindustrie sowie der Planung, Errichtung und dem Betrieb von Gebäuden und Infrastrukturen zur Konferenz mit Fachausstellung nach Frankfurt am Main. Die Inhalte der zweitägigen Konferenz und die Kontakte auf der begleitenden Industrieausstellung überzeugten Teilnehmer und Veranstalter gleichermaßen.

Für die 85 der im VDMA-Fachverband Aufzüge und Fahrtreppen organisierten Hersteller von Anlagen und Komponenten in Deutschland sprach Albert Schenk, Vorsitzender des Vorstandes des Fachverbandes: „Unsere Mitglieder sind erwartungsvoll zum E2 Forum nach Frankfurt gereist und machen sich heute voller Optimismus, neuer Kontakte und Perspektiven wieder auf den Heimweg. Themen, Location, Organisation und die zentrale Lage hier in Frankfurt haben Bestnoten von unseren Mitgliedern erhalten. Wir freuen uns auf die Fortsetzung des E2 Forums in Frankfurt.“

„Der Dialog zwischen der Aufzug- und Fahrtreppenindustrie sowie den Planern, Errichtern und Betreibern ist eröffnet – und das mit Erfolg: Die Konferenz hat wertvolle Impulse und Gespräche in Gang gesetzt, die Ausstellung bot den passenden Rahmen für den weiteren Diskurs. Expertise, Anzahl und die Zufriedenheit der Teilnehmer haben die Erwartungen übertroffen“, fasste Wolfgang Marzin, Vorsitzender der Geschäftsführung der Messe Frankfurt, die Ergebnisse der beiden Veranstaltungstage zusammen.

Die Teilnehmer aus Gebäudeplanung und -betrieb zeigten sich mit dem Verlauf der Veranstaltung ebenfalls mehr als zufrieden. Sie lobten die guten Kontaktmöglichkeiten und insbesondere die Qualität und Themenbreite der Konferenz.

Auf der Premiere des E2 Forum Frankfurt stellten die führenden Hersteller von Aufzügen, Fahrtreppen, Komponenten und Software wie Bosch Service Solutions, Cedes (Schweiz), Gebhardt, Kleemann, Kollmorgen Steuerungstechnik, Kone, Meiller Aufzugtüren, OSMA, Otis, RLS Wacon, Schindler Deutschland, Serapid, Siemens, Thyssenkrupp und Wittur aus. Im Kreis der insgesamt 35 Aussteller aus dem Inland, aus Griechenland, Österreich, der Schweiz und der Volksrepublik China präsentierten auch Start-ups ihre zukunftsfähigen Lösungen für die vertikale und horizontale Beförderung.

## Visionen für Gebäude und Infrastruktur aus Expertenhand

Die 42 Konferenzredner sprachen unter dem Titel „Innovation, Digitalisierung und Nachhaltigkeit im Gebäude von morgen“ über die Zukunftsthemen der digitalen Integration von Aufzug- und Fahrtreppensystemen in Gebäuden und urbanen Infrastrukturen. Die Key Note hielt der international renommierte Ingenieur und Architekt Professor Dr. Werner Sobek. Er formulierte die Chancen von Hochhäusern in den kommenden Jahrzehnten und forderte die Teilnehmer angesichts der globalen demografischen Entwicklung zu nachhaltig sinnstiftenden Lösungen für die „gebaute Heimat“ der Zukunft auf: Anfangen von emissionsoptimierter Energiegewinnung jenseits fossiler Brennstoffe, über Baustoffe mit maximaler Recyclingfähigkeit und leichter Beschaffenheit für mehr Material- und Energieeffizienz bis hin zur Frage der sinnvollen Gebäudehöhe und -verdichtung in urbanen Ballungsräumen.

Der Aufzug in der Gebäudeplanung, Digitalisierungskonzepte und IoT-basierte Lösungen waren die großen Themen am ersten Konferenztag. Am zweiten Tag beleuchteten die Experten die Digitalisierung, Urbanisierung und Nachhaltigkeit sowie die Integration der vertikal-horizontalen Mobilität in und zwischen Gebäuden der Zukunft. Den visionären Konzepten stellten die Redner die relevanten planerischen Vorgaben zur Seite: In den Konferenzvorträgen über die Schnittstellen zum Baurecht und über die Regularien von der Inverkehrbringung bis zum Betrieb der Anlagen ging es um die konkrete Umsetzung.

Die Konferenzinhalte wurden von den Architektenkammern in den sechs Bundesländern Baden-Württemberg, Brandenburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Sachsen und Schleswig-Holstein als Fortbildungsmaßnahme anerkannt.

## Messe Frankfurt und VDMA kooperieren

Das nächste E2 Forum Frankfurt findet im September 2020 wieder in Frankfurt am Main statt. Kooperationspartner ist der VDMA-Fachverband Aufzüge und Fahrtreppen, der auch die Konferenzinhalte verantwortet. Innerhalb des Veranstaltungsportfolios der Messe Frankfurt ist das E2 Forum Frankfurt die dritte Veranstaltung für die Aufzug- und Fahrtreppenbranche neben der IEE Expo im indischen Mumbai und dem E2 Forum Milan in Italien. Das E2 Forum Frankfurt ist ein Innovationsforum im Zwei-Jahres-Rhythmus. E2 steht für die englischen Begriffe „elevators“ (Aufzüge) und „escalators“ (Fahrtreppen, Fahrsteige).