

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Ausgabe 136 | Januar 2020

Editorial	3
Führung/ Kommunikation	4
IT / Digital	7
Gebäude / Umfeld	9
Veranstaltungen	49



Mehr Wohngeld, Schleswig-Holsteiner können online beantragen – Andreas Breitner: Besser Wohngeld automatisch und ohne Antrag überweisen

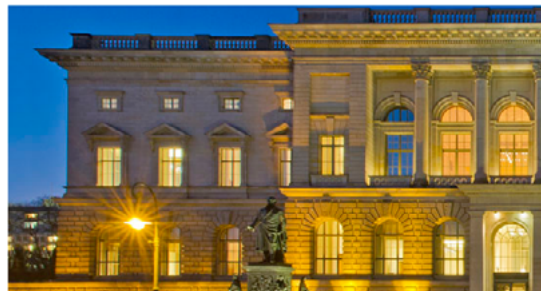
Seit dem 1. Januar 2020 erhalten einkommensschwache Familien mehr Wohngeld. Zu Jahresbeginn trat das sogenannte Wohngeldstärkungsgesetz des Bundes in Kraft. Einem Zwei-Personen-Haushalt stehen im Durchschnitt monatlich etwa 190 Euro zur Verfügung. 145 € ... [Seite 4](#)

Betriebskostenaktuell
Alles rund um die Wohnkosten
Ausgabe 62 | Dezember 2019

„Niemand und nichts ist perfekt!“

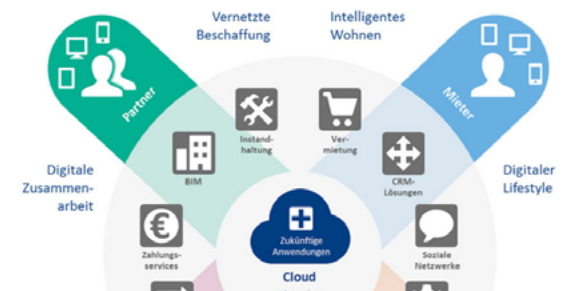
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH
© 2019

Berliner Mietendeckel – So geht es weiter. Im Februar Gesetz, dann Klage, im Herbst Urteil?



Bei der Berliner Landesregierung ist auch in 2020 der Mietendeckel das Thema Nummer 1. Die vielen mahnenden Argumente, die vielen Auftragsstornierungen in der Baubranche, Rechtsgutachten und eine achtstündige Experten-Anhörung haben kein Gehör bei den Akteuren von SPD, Linken und Grünen ... [Seite 17](#)

Aareon Smart Platform: offene Integration auf neuem Level – bedeutende Innovation für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft



Kunden und Partner des Beratungs- und Systemhauses Aareon wie auch Start-up-Unternehmen können jetzt mithilfe der vielfältigen Webservices, die auf der neuen Aareon Smart Platform angeboten werden, eigene IT-Lösungen konzipieren und entwickeln. Dieses innovative Konzept von Europas führendem ... [Seite 40](#)

**AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten**

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH
© 2019

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: Digitale Kultur strategisch im Unternehmen zu verankern, fordert Ardensia eG Vorstand Michael Veiga beim WAF Digitalisierungsworkshop | VPB: Fahrradgaragen müssen mancherorts genehmigt werden | Einigung auf der Sonder-Bauministerkonferenz am 16. Dezember: 2,290 Milliarden Euro für Städtebauförderung und Soziale Wohnraumförderung | Shared space, ein Beispiel in Dornbirn: Komfortabel wohnen auf weniger Quadratmeter

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis



Editorial

3 Liebe Leserin, lieber Leser, 2020 – ein neues Jahr mit neuen Chancen, trotz Deckel und Bremse!

Führung / Kommunikation

4 Mehr Wohngeld, Schleswig-Holsteiner können online beantragen - Andreas Breitner: Besser Wohngeld automatisch und ohne Antrag überweisen

IT / Digitalisierung

7 Digitalisierung der Immobilien- und Wohnungswirtschaft – Welche Trends helfen 2020 der Branche bei den Herausforderungen, Herr Dr. Alfien?

Gebäude / Umfeld

9 Serielles Sanieren: Erstes Energiesprong-Projekt in Hameln dena-Chef Kuhlmann: „Meilenstein für die Energiewende“

12 Shared space, ein Beispiel in Dornbirn: Komfortabel wohnen auf weniger Quadratmeter

14 10 Kriterien für die Schimmelprophylaxe in Planung und Ausführung

Führung / Kommunikation

21 Böser Bonus oder wer brennt am meisten für die Firma? Eine Glosse von Dr. Peter Schaffner

23 Berliner Mietendeckel – So geht es weiter. Im Februar Gesetz, dann Klage, im Herbst Urteil?

27 Wohngeld: Was ist das? Die 19 wichtigsten Fragen. Der Bürgerservice des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat antwortet

33 Einigung auf der Sonder-Bauministerkonferenz am 16. Dezember: 2,290 Milliarden Euro für Städtebauförderung und Soziale Wohnraumförderung

35 Bundesregierung plant Bürgerschaftsprogramm zur Förderung des Wohneigentums. Prof. Dr. Vornholz erklärt, wem es nutzt und welche Folgen es hat

38 VPB: Fahrradgaragen müssen mancherorts genehmigt werden

39 Streu- und Räumspflicht, Schnee und Eis. Wer haftet, wenn die Mietergemeinschaft den Winterdienst übernimmt?

41 Amtliche Gutachterausschüsse legen Immobilienmarktbericht 2019 vor - Preise für Wohnimmobilien steigen weiter stark

IT / Digitalisierung

44 Digitale Kultur strategisch im Unternehmen zu verankern, fordert Ardensia eG Vorstand Michael Veiga beim WAF Digitalisierungsworkshop

47 Aareon Smart Platform: offene Integration auf neuem Level - bedeutende Innovation für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

49 2. Norddeutscher Betriebskostentag am 28. Januar 2020 in Lübeck – Klimaschutz und Betriebskosten, wie geht das zusammen?

Wohnungswirtschaft heute.

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser, 2020 – ein neues Jahr mit neuen Chancen, trotz Deckel und Bremse!

Willkommen in 2020. Ein neues Jahr mit Chancen, aber auch Bremsen. Ob Deckel oder Bremsen – kreativ und mutig stellen wir uns den Herausforderungen. Die Immobilien- und Wohnungswirtschaft hat es erkannt – Die digitale Welt richtig eingesetzt, hilft ungemein bei der Planung, Steuerung unsere Unternehmen und Bewirtschaftung unserer Produkte. Die Branche hat aber auch eines gelernt und befolgt es strikt. Bevor wir „digital werden“, werden alle Prozesse bis in die kleinste Verästelung hinterfragt, neu justiert und auf Folgen analysiert. Die Immobilien- und Wohnungswirtschaft ist halt gründlich, schaut auf Machbarkeit und letztlich hat sie immer die Bezahlbarkeit ihrer Produkte, der Wohnungen, im Blick. So ist sie die Branche, den Mietern verpflichtet.



Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute. Gerd Warda

Am 18. Dezember Pressekonferenz in Kiel. **Ganz großes Kino.** Zwei Landesminister, ein Oberbürgermeister und der Bundesbauminister per Video zugeschaltet, stellen die Testvariante „Wohngeld online beantragen“ vor. In Kiel, Flensburg, Lübeck, Neumünster, Pinneberg und Reinbek können Bürger es nun beantragen, in diesem Monat sollen einige Orte in NRW folgen. 2018 wurden noch 592.000 Anträge, (je nach Bundesland 6-8 Seiten stark), bei 1.300 Wohngeldbehörden bundesweit gestellt. Viel Papier, viel Aufwand und wie Studien herausgefunden haben: **Nur jeder Dritte der Anspruch darauf hat, bekommt die staatliche Unterstützung.**

Hierzu noch einige Zahlen von VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner: „**In Schleswig-Holstein haben dem statistischen Bundesamt zufolge Ende 2017 rund 22.000 Haushalte Wohngeld bezogen. In Mecklenburg-Vorpommern lag die Zahl der Wohngeldempfänger bei rund 25.000, in Hamburg bei etwa 12.250. Folgt man der Annahme der Forscher, wonach lediglich ein Drittel der Anspruchsberechtigten Wohngeld bezieht, so ‚sparen‘ die drei Bundesländer derzeit Jahr für Jahr fast 200 Millionen Euro an Wohngeld.**“

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 137 erscheint am **12. Februar 2020**

Nun, gesetzestreue Bürger sind keine Bittsteller, die der ihnen zustehenden staatlichen Unterstützung nachlaufen müssen, meint Breitner und schlägt vor:

„**Das Finanzamt prüft jede Steuerklärung bis aufs Kleinste. Wenn sich dabei herausstellt, dass der Steuerpflichtige einen Anspruch auf Wohngeld hat, sollte ihm automatisch das Wohngeld überwiesen werden. Das spart auch Aufwand in der öffentlichen Verwaltung.**“

Genau und richtig wohnungswirtschaftlich gedacht. Prozesse bis zum Ende gedacht, dann in die digitale Welt übersetzt. **Alles über das neue Wohngeld**, aber auch mit drei bürokratischen Anhängen zum Download **ab Seite 4.**

Und wie es beim Berliner Mietendeckel weitergeht, und wie es der ehemalige Präsident des Bundesverfassungsgerichts **Prof. Dr. Hans-Jürgen Papier** in seinen beiden Gutachten sieht, **ab Seite 23.**

Die Gutachterausschüsse haben kurz vor Weihnachten den **Immobilienmarktbericht 2019** vorgelegt. Alles was Sie wissen müssen, **ab Seite 39**, ebenso den Bericht als PDF zum Download

Januar 2020. Ein neues Heft, mit neuen Inhalten, klicken Sie mal rein

Ihr Gerd Warda

Führung / Kommunikation

Mehr Wohngeld, Schleswig-Holsteiner können online beantragen – Andreas Breitner: Besser Wohngeld automatisch und ohne Antrag überweisen

Seit dem 1. Januar 2020 erhalten einkommensschwache Familien mehr Wohngeld. Zu Jahresbeginn trat das sogenannte Wohngeldstärkungsgesetz des Bundes in Kraft. Einem Zwei-Personen-Haushalt stehen im Durchschnitt monatlich etwa 190 Euro zur Verfügung. 145 Euro waren es bisher. Künftig soll das Wohngeld alle zwei Jahre an die Miet- und Einkommensentwicklung angepasst werden. In Schleswig-Holstein können Bürger seit 18. Dezember ihre Wohngeldanträge online stellen. Ein entsprechendes Internetangebot wurde als Pilotverfahren im Kieler Rathaus für zunächst sechs Kommunen freigeschaltet - Kiel, Flensburg, Lübeck, Neumünster, Pinneberg und Reinbek. Das Verfahren soll ausgereift später bundesweit eingeführt werden.



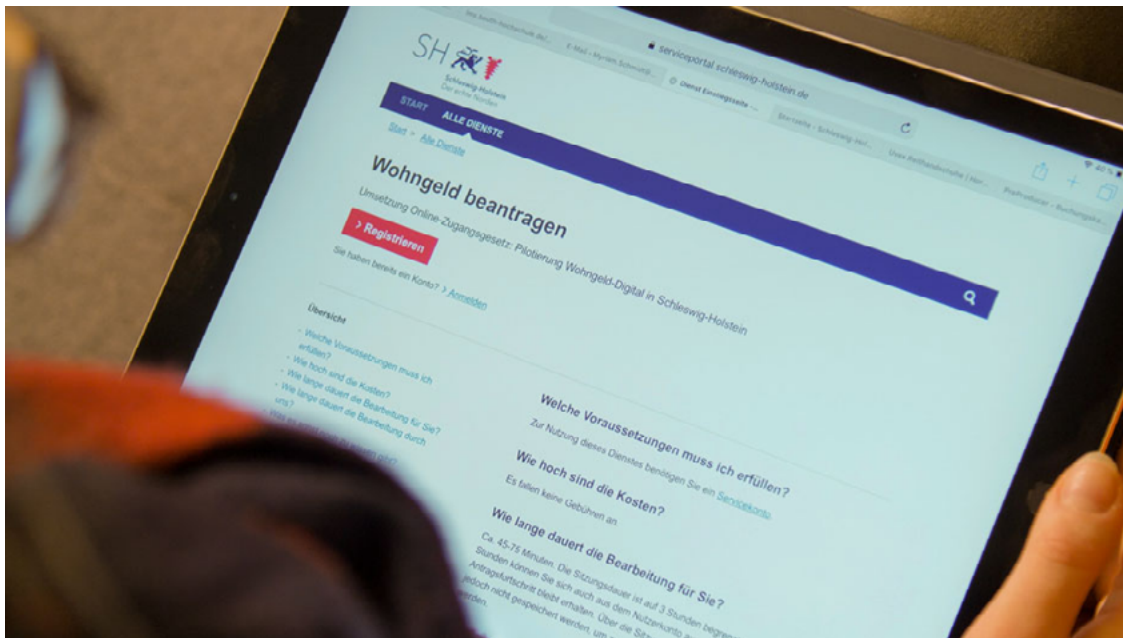
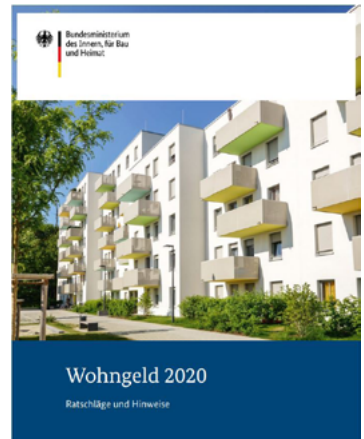
Pressekonferenz zur Einführung des digitalen Wohngeldantrags in Kiel am 18. Dezember 2019 im Kieler Rathaus. Von links: Hans-Joachim Grote (Minister für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein), Jan Philipp Albrecht (Minister für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein), Kathleen Husmann (Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat) und Dr. Ulf Kämpfer (Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Kiel).
Quelle: Lh Kiel / Bodo Quante

Letztes Jahr haben rund 592.000 Haushalte in der Bundesrepublik Wohngeld bezogen und wurden dabei von über 1300 Wohngeldbehörden beraten. Die Beantragung ist bislang umfangreich und kompliziert: Für die 6-8 seitigen (länderspezifischen) Papieranträge benötigen Antragsstellerinnen und Antragsteller im Schnitt bis zu 120 Minuten. Ein digitalisierter, leicht verständlicher Antrag mit zusätzlichen Informationen erleichtert den Prozess erheblich.

Senkt nun die Hürden der Antragstellung für Wohngeldberechtigte

Das betonte auch Hans-Joachim Grote, Minister für Inneres, ländliche Räume und Integration in Schleswig-Holstein: „Wir sind stolz, bei der Digitalisierung der Leistung Wohngeld so ein gutes Zwischenergebnis vorweisen zu können“, sagte er. „Der gesamte Prozess wurde stark vereinfacht und nutzerfreundlicher gestaltet. Bislang haben in Schleswig-Holstein viel zu wenige Berechtigte Wohngeld beantragt. Der Online-Antrag senkt nun die Hürden der Antragstellung für Wohngeldberechtigte.“

Dr. Ulf Kämpfer, Oberbürgermeister der Pilotkommune Kiel, wies darauf hin, dass der digitale Antrag auch Erleichterungen für die Verwaltung mit sich bringt: „Rund 3.500 Familien beziehen in Kiel Wohngeld und der Aufwand, die umfangreichen Anträge auszufüllen und zu bearbeiten, ist sowohl für Antragstellerinnen und Antragsteller als auch für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erheblich. Wir freuen uns, dass es nun online einfacher geht, zumal wir mit dem neuen Wohngeldstärkungsgesetz, das am 1. Januar in Kraft tritt, mit noch mehr wohngeldberechtigten Haushalten in Kiel rechnen.“



Experten glauben, dass nur ein Drittel der Anspruchsberechtigten Wohngeld beziehen. Deshalb fordert auch VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner die Vereinfachung der Wohngeldantrags. Soweit ist das Bundesbauministerium noch nicht, aber es hat mit dem Onlinestart in Schleswig-Holstein schon mal einen neuen Erklär-Broschüre zum Wohngeld herausgegeben. **KLICKEN** Sie einfach auf das Bild und die Broschüre **Wohngeld 2020** öffnet sich als PDF.

Wohngeld für fünf zu berücksichtigende Haushaltsmitglieder

Bei fünf zu berücksichtigenden Haushaltsmitgliedern beträgt das Wohngeld		Zusätzlich zum Einkommen				
		0	100	150	100	
		einkommens				
		200	300	350	300	
		(§ 15 Abs. 2)				
		100	110	120	100	
		mehr				
		als				
		1	2	3		
0 - 540	85 - 86	86 - 86	86 - 86	86 - 86	85 - 105	100
540 - 550	84 - 86	85 - 86	85 - 86	85 - 86	85 - 105	100
550 - 560	83 - 85	84 - 85	84 - 85	84 - 85	84 - 105	100
560 - 570	83 - 84	83 - 84	83 - 84	83 - 84	83 - 104	100
570 - 580	82 - 83	83 - 83	83 - 83	83 - 83	82 - 103	100
580 - 590	81 - 83	82 - 82	82 - 82	82 - 82	82 - 102	100
590 - 600	80 - 82	81 - 81	81 - 81	81 - 81	81 - 101	100
600 - 610	79 - 81	80 - 80	80 - 80	80 - 80	80 - 100	99
610 - 620	78 - 80	79 - 79	79 - 79	79 - 79	79 - 99	99
620 - 630	78 - 79	78 - 78	78 - 78	78 - 78	78 - 99	99
630 - 640	77 - 78	77 - 77	77 - 77	77 - 77	77 - 98	99
640 - 650	76 - 77	77 - 77	77 - 77	77 - 77	76 - 97	99
650 - 660	75 - 77	76 - 76	76 - 76	76 - 76	76 - 96	99
660 - 670	74 - 76	75 - 75	75 - 75	75 - 75	75 - 95	99
670 - 680	73 - 75	74 - 74	74 - 74	74 - 74	74 - 94	99
680 - 690	73 - 74	73 - 73	73 - 73	73 - 73	73 - 93	99
690 - 700	72 - 73	73 - 73	73 - 73	73 - 73	72 - 92	99

Pilotkommunen in NRW beginnen in diesem Monat

Der Online-Wohngeldantrag wird in den nächsten Monaten geographisch, inhaltlich und technisch erweitert. **Zunächst folgen der Weiterleistungsantrag auf Mietzuschuss, der Antrag auf Lastenzuschuss, sowie weitere Funktionen, wie die Möglichkeit zum nachträglichen Upload von Nachweisen.** Weitere Bundesländer wollen den Onlinedienst übernehmen. Pilotkommunen in Nordrhein-Westfalen beginnen damit im Januar 2020, weitere Länder folgen noch in 2020.

Im föderalen Programm des OZG setzen einzelne Länder bestimmte Leistungen federführend initial um, die dann von anderen Ländern teils, oder komplett, nachgenutzt werden können. Für das Wohngeld hat Schleswig-Holstein die Federführung übernommen und sechs Pilotkommunen haben intensiv an der Umsetzung der Leistung mitgewirkt.

Antragsverfahren für Wohngeld vereinfachen

Dazu erklärt **Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW):** „Sowohl die Erhöhung des Wohngeldes als auch die künftig regelmäßige Anpassung sind gute Nachrichten für Menschen mit mittlerem und niedrigem Einkommen. Beides sichert den sozialen Zusammenhalt in unserem Land.“

Studien belegen allerdings, dass nur jeder Dritte die staatliche Unterstützung erhält, der Anspruch darauf hat. Das ist eine unterlassene Hilfeleistung durch den Staat. Die politisch Verantwortlichen müssen die Bürgerinnen und Bürger besser als bisher aufklären. Gesetzestreue Bürger sind keine Bittsteller, die der ihnen zustehenden staatlichen Unterstützung nachlaufen müssen. Eine umfassendere Aufklärung kann den Menschen zugleich die Sorge nehmen, dass sie erst ihr Angespartes aufbrauchen oder umziehen müssen, wenn sie Wohngeld beziehen.

Mehr Wohngeld ist besser als eine bürokratische Mietpreisbremse oder ein Mietendeckel

Anders als eine bürokratische Mietpreisbremse oder ein Mietendeckel ist das Wohngeld zudem das richtige Ventil, die Mieterinnen und Mieter direkt zu entlasten. Angesichts der Alterung unserer Gesellschaft und der Herausforderungen des Klimaschutzes werden **Wohnungsunternehmen in den kommenden Jahren hohe Summen in den Umbau bestehender Wohnungen investieren müssen**. Das wird nicht ohne Mietsteigerungen möglich sein. **Das Wohngeld kann vielen Menschen Ängste nehmen.**

Aber besser ist Wohngeld automatisch und ohne Antrag überweisen

Das Finanzamt prüft jede Steuerklärung bis aufs Kleinste. Wenn sich dabei herausstellt, dass der Steuerpflichtige einen Anspruch auf Wohngeld hat, sollte ihm automatisch das Wohngeld überwiesen werden. **Das spart auch Aufwand in der öffentlichen Verwaltung.**

In Schleswig-Holstein haben dem statistischen Bundesamt zufolge Ende 2017 rund 22.000 Haushalte Wohngeld bezogen. In Mecklenburg-Vorpommern lag die Zahl der Wohngeldempfänger bei rund 25.000, in Hamburg bei etwa 12.250. Folgt man der Annahme der Forscher, wonach lediglich ein Drittel der Anspruchsberechtigten Wohngeld bezieht, **so ‚sparen‘ die drei Bundesländer derzeit Jahr für Jahr fast 200 Millionen Euro an Wohngeld.**

Die Zahlen sind angesichts der rasant steigenden Mieten unverständlich. **Schließlich ist das Wohngeld ein Zuschuss zur Deckung der Wohnkosten, der ohne Wenn und Aber gewährt wird, wenn die Höhe der Miete oder Belastung für angemessenen Wohnraum die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Haushalts übersteigt. Er wird auch unabhängig davon gezahlt, wo jemand wohnt.“**

Oliver Schirg
Gerd Warda
Quelle BMI

Mietenstufen nach Ländern ab dem 1. Januar 2020
(zu § 1 Absatz 3 der Wohngeldverordnung)

Soweit die zu einem Kreis gehörenden Gemeinden in den Tabellen nicht gesondert aufgeführt sind, gilt die Mietstufe des Kreises für diese Gemeinden.

Zu Grunde liegen Daten der Wohngeldstatistik zum 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2017 einschließlich der bis zum 31. März 2018 erfolgten rückwirkenden Bewilligungen.

Relevantes Gebietsstand ist der 31. März 2018, der für die 10 000-Einwohnerschwelle relevante Stichtag der Bevölkerung ist der 30. September 2017.

Land: Baden-Württemberg

Gemeinde	Mietenstufe
Aalen, Stadt	III
Achern, Stadt	II
Albstadt, Stadt	IV
Albstadt, Stadt	II
Altensteig, Stadt	II
Ammorbach	IV
Appenweier	II
Asperg, Stadt	V
Aulendorf, Stadt	II
Böckingen, Stadt	IV
Bad Dürrenheim, Stadt	III
Bad Filzschneid, Stadt	III
Bad Kreuzlingen, Stadt	V

Die Tabelle der Mietenstufen für Gemeinden, die einem Kreis angehören. **KLICKEN Sie einfach auf das Bild und die ab Januar gültige Tabelle öffnet sich als PDF.**



Betriebskostenaktuell

Alles rund um die Wohnkosten

Digital

Digitalisierung der Immobilien- und Wohnungswirtschaft – Welche Trends helfen 2020 der Branche bei den Herausforderungen, Herr Dr. Alflen?

Der digitale Transformationsprozess hat die Branche erfasst. Welches sind die nächsten Trends und Themen im Jahr 2020. Hierzu sprachen wir mit Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG.



Aareon-Chef Dr. Manfred Alflen sieht die Vernetzung aller Marktakteure, wie Mieter, Eigentümer und Zulieferer, als wichtige Voraussetzung bei der Lösung der Herausforderungen, die in den nächsten Jahren auf die Branche zukommt. Foto: Christian Klant, Berlin

Immobilienunternehmen bauen ihre digitalen Ökosysteme zunehmend aus. Wohin geht die Reise in die Zukunft?

Dr. Manfred Alflen: ERP-Systeme werden auch in Zukunft Kern des digitalen Ökosystems sein. Wichtig sind hier moderne Lösungen, in die möglichst einfach weitere digitale Lösungen integriert werden können. Denn zentrale Mehrwerte entstehen durch die Vernetzung der Marktteilnehmer wie Wohnungsunternehmen, Mieter und Eigentümer sowie Partner und Lieferanten des Wohnungsunternehmens. Die Transparenz wird für alle Beteiligten erhöht, die Services werden verbessert und die Prozesse vereinfacht. Eine technische Plattform, an die Drittlösungen – das können eigene unternehmensspezifische Lösungen oder Lösungen von Partnern sein – angebunden werden können, ist hier der Idealfall.

Mit Blick auf die aktuellen Markttrends ist sicherlich die Anbindung von Gebäuden bzw. technischen Geräten in Gebäuden ein wesentlicher nächster Schritt. Smart Buildings können durch Datenauswertungen effektiver gesteuert werden. Dazu zählen Themen wie die vorausschauende Wartung, die Optimierung des Energieverbrauchs, aber auch Lösungen, die älteren Menschen einen möglichst langen Verbleib in den eigenen vier Wänden ermöglichen.

Sie investieren signifikant in Forschung und Entwicklung.

Wie stellen Sie sicher, dass Sie nicht am Kunden bzw. Anwender vorbei entwickeln?

Dr. Manfred Alflen: Forschung und Entwicklung sind die Basis für technologisch zukunftsorientierte Lösungen, die unsere Kunden unterstützen. Das unterstreicht auch das strategische Investitionsprogramm, das wir zusätzlich 2019 initiiert haben. Wir investieren insbesondere in die technologische Weiterentwicklung unserer ERP-Lösungen und den Ausbau der Aareon Smart World mit weiteren digitalen Lösungen. Dabei leben unsere Forschung und Entwicklung von der Kreativität und den Ideen unserer internationalen Experten. Aber eine ganz zentrale Rolle spielt natürlich auch die Zusammenarbeit mit Kunden, Partnern und Anwendern. Für uns ist es wichtig, diese Anforderungen frühzeitig zu berücksichtigen, um hier die entsprechenden Mehrwerte zu liefern. Dies erfolgt in Workshops, Pilotprojekten, Design-Thinking-Prozessen und auch im täglichen Dialog mit unseren Kunden.

Darüber hinaus sind wir durch verschiedene Maßnahmen in der Gründer- und PropTech-Szene verankert und haben beispielsweise 2019 unser erstes Venture ophigo gestartet. ophigo bietet eine Plattform für die Bürovermietung an.

Mit Blick auf 2020 – welche Schwerpunktthemen verfolgen Sie?

Was dürfen Kunden und Partner erwarten?

Dr. Manfred Alflen: Direkt zu Jahresbeginn 2020 wurde die Übernahme von CalCon wirksam – die Vertragsunterzeichnung erfolgte im November 2019. Zuvor waren wir bereits langjährig partnerschaftlich durch eine Vertriebskooperation verbunden. Die Produkte epiqr® zur Bauzustandsbewertung und die neue Produktgeneration AiBATROS® von CalCon werden die Aareon Smart World ergänzen. So wird die Prozessabdeckung innerhalb des Immobilienlebenszyklus erweitert – insbesondere im Hinblick auf vorausschauende Wartung und Messdaten-basierte Investitionsplanung. Zudem haben wir mit der Übernahme unsere Position in den Bereichen technisches Prozessmanagement, Building Information Modeling und strategisches Gebäudemanagement gestärkt.

Als erste länderübergreifende Markteinführung startete im November 2019 die Aareon Smart Platform. In Frankreich nutzen diese bereits erste Kunden und auch in Deutschland verzeichnen wir eine positive Resonanz. Darüber hinaus werden wir einen virtuellen Assistenten zur Unterstützung der Mieter- bzw. Eigentümerkommunikation einführen.

Ebenso werden wir unsere Aktivitäten im gewerblichen Immobilienmarkt weiter ausbauen – hier bieten wir in Deutschland und Österreich insbesondere die ERP-Lösung RELion an. Mit der Umbenennung unserer mse-Tochtergesellschaften in Aareon RELion im November 2019 haben wir die Zugehörigkeit zur Aareon Gruppe nochmals unterstrichen.

Kurzum: Wir wollen die Digitalisierung in der Immobilienbranche im Sinne unserer Kunden und Partner weiter vorantreiben. Die Zusammenarbeit mit unseren Kunden und deren Stakeholdern werden wir fortsetzen, um so nutzbringende Lösungen weiter bzw. neu zu entwickeln.

Herr Dr. Manfred Alflen, vielen Dank für den Ausblick.

Der beste Zeitpunkt für Ihren
Website-Relaunch?

Jetzt.

stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Gebäude / Umfeld

Serielles Sanieren: Erstes Energiesprong-Projekt in Hameln dena-Chef Kuhlmann: „Meilenstein für die Energiewende“

In Hameln (Niedersachsen) wird im Wohnquartier „Kuckuck“ das erste Mehrfamilienhaus in Deutschland nach dem Energiesprong-Prinzip seriell saniert. Aus diesem Anlass kamen am 9. Dezember 2019, rund 130 Gäste aus der Wohnungs- und Bauwirtschaft sowie aus Energiebranche und Politik zusammen, um die Baustelle zu besuchen und über die Sanierungslösung zu diskutieren. Die Sanierung wird von der ecoworks GmbH umgesetzt, Eigentümer ist die arsago Gruppe. Die Deutsche-Energie-Agentur (dena) begleitet das Pilotprojekt.



Durch die Sanierung mit vorgefertigten Dach- und Fassadenelementen sowie nachhaltiger Heiztechnik und Stromerzeugung sollen die Gebäude auf Net-Zero-Standard gebracht werden. Fotos: arsago Gruppe

Bei dem Pilotprojekt handelt es sich um einen Wohnblock aus den 1930er Jahren, bestehend aus drei Gebäuden mit je zwei Stockwerken und insgesamt zwölf Wohnungen. Durch die Sanierung mit vorgefertigten Dach- und Fassadenelementen sowie nachhaltiger Heiztechnik und Stromerzeugung sollen die Gebäude auf Net-Zero-Standard gebracht werden. Ein Net-Zero-Standard bzw. Null-Energie-Standard ist erreicht, wenn Gebäude die gesamte übers Jahr benötigte Energie für Heizung, Warmwasser und Haushaltsstrom selbst produzieren. Die Sanierungsarbeiten sollen bis Februar 2020 abgeschlossen sein.

Bauen und Sanieren neu denken

Olaf Lies, niedersächsischer Minister für Umwelt, Energie, Bauen und

Klimaschutz, erklärte: „Der Gebäudesektor ist eine entscheidende Säule für die Energiewende und ein wichtiger Punkt ist hier: Wie gehen Klimaschutz und bezahlbarer Wohnraum zusammen? Dafür müssen wir Bauen und Sanieren neu denken. Es braucht innovative Ansätze, damit das klimaneutrale Sanieren wirtschaftlicher, schneller und so für alle Beteiligten attraktiver wird. Ein gutes Beispiel erleben wir hier in Hameln. Hier wird das industrielle Sanieren auf den NetZero-Standard Realität.“

Andreas Kuhlmann, Vorsitzender der dena-Geschäftsführung, sagte: „Das Energiesprong-Pilotprojekt in Hameln ist ein Meilenstein für die praktische Umsetzung der Energiewende im Gebäudebereich. Sozialverträgliches, klimafreundliches Sanieren ist möglich. Dieser erste Prototyp ist auch deshalb so wertvoll, weil die Erfahrung in alle weiteren Energiesprong-Sanierungen einfließen kann. Und es wird viele davon geben.“

Emanuel Heisenberg, Co-Founder, ecoworks GmbH, meinte: „Wir freuen uns, dass wir mit der arsago Gruppe in Hameln unsere erste industrielle und CO2-neutrale Modernisierung umsetzen. Zusammen mit unseren Zulieferunternehmen entwickeln wir den Systemansatz weiter und gehen ab 2020 in Serie.“

Klimaschutz muss sich wirtschaftlich darstellen lassen

Florian Schrage, arsago Gruppe, betont: „Bei der Gebäudesanierung brauchen wir mehr Experimente. Deshalb haben wir uns als arsago Gruppe in Hameln für eine NetZero-Modernisierung nach dem Energiesprong-Prinzip entschieden. Klimaschutz muss sich im Gebäudebestand wirtschaftlich darstellen lassen, nur dann können wir ihn umsetzen. Unser Prototyp im Kuckuck in Hameln wird zeigen, ob wir auf dem richtigen Weg sind.“

Der Energiesprong-Pilot in Hameln

Die Fassadenteile mit Lärchenholz-Verschalung fertigt ein olzbauunternehmen aus Brandenburg. Die jeweils sieben Meter langen, 2,85 Meter hohen und 36 Zentimeter dicken Elemente kommen im November 2019 fertig zur Baustelle und werden dort direkt montiert. Sie beinhalten neben einem umfassenden Dämmpaket aus Recycling-Glaswolle auch die Fenster und dezentrale Lüftungselemente mit Wärmerückgewinnung. Anschließend folgen die Dachelemente, die Kellerdecke wird ebenso mit 20 Zentimeter Dämmung versehen. Dank geringer Transmissionswärmeverluste erreicht das Gebäude den hocheffizienten KfW55-Standard.



Betriebskostenaktuell

Alles rund um die [Wohnkosten](#)



November 2019: Die komplett vorgefertigten Fassadenteile werden montiert.

Foto: arsago Gruppe

Photovoltaikanlagen auf dem Dach erzeugen CO₂-neutralen Strom. Eine Wärmepumpe mit zwei Wärmespeichern versorgt die drei Gebäude des Wohnblocks mit Heiz- und Warmwasser. Alle Wohnungen erhalten neue Heizkörper. Eine Ultra-Filtrationsanlage garantiert einwandfreies Trinkwasser und einen effizienten Betrieb der Wärmepumpe. Die Hausverwaltung erhält digitale Informationen zu Temperatur und Feuchtigkeit und kann bei Fehlfunktionen direkt eingreifen, ohne vor Ort sein zu müssen.

Durchbruch für serielle Sanierungslösungen

Erst am 25.11.2019 war mit dem Volume-Deal, einer gemeinsamen Absichtserklärung von Wohnungswirtschaft und Bauwirtschaft, ein erster Durchbruch bei der Marktentwicklung serieller Sanierungslösungen in Deutschland gelungen. In der Erklärung bündeln 22 Wohnungsunternehmen ihre Nachfrage und stellen 11.635 Wohnungen bereit, die in den nächsten vier Jahren seriell saniert werden sollen. Darüber hinaus beteiligen sich vier Bauunternehmen an der Vereinbarung, bis März 2020 verstärkt an der Entwicklung wirtschaftlich attraktiver und skalierbarer Komplettlösungen zu arbeiten. Seitens der Politik unterstützt das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie die Marktetablierung der seriellen Sanierung in Deutschland.

Über Energiesprung

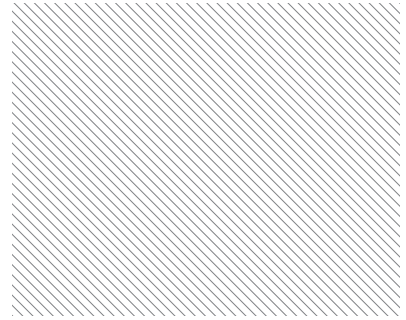
In Deutschland wird Energiesprung von der dena koordiniert und vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen unterstützt. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) finanziert das dena Projekt. Die Umsetzung der ersten Piloten in Deutschland wird zudem über das EU-Programm Interreg NWE „Mustbe0“ gefördert. Die dena schätzt allein das Potenzial für kleinere bis mittlere Mehrfamilienhäuser der 50er bis 70er Jahre in Deutschland auf rund 500.000 Gebäude.

Weitere Informationen zur Energiesprung-Initiative gibt es unter www.energiesprung.de.

Gebäude / Umfeld

Shared space, ein Beispiel in Dornbirn: Komfortabel wohnen auf weniger Quadratmeter

„Grundstücksmangel, Baukosten und leistbares Wohnen allgemein sind die großen Herausforderungen, sozusagen die ‚Goliath‘-Probleme unserer Zeit“, erklärte Rhomberg Bau-Geschäftsführer Martin Summer anlässlich der Grundsteinlegung für ein besonderes Projekt seines Unternehmens – kompakte 1-Zimmer-Wohneinheiten, die aber die Möglichkeiten und den Komfort von mindestens 60 m² in sich vereinen: „Mit ‚David‘ haben wir eine Lösung entwickelt.“



Essplatz, Gardrobe, Sitzecke,
alles zum Wohnen in einem
Micro-Apartment.
Foto: Rhomberg.



Die Apartments sind komplett möbliert

Wie die konkret aussieht, das erschloss sich den Teilnehmern der Grundsteinlegungsfeier im Rautenweg, darunter auch Vize-Bürgermeister Martin Ruepp und Investorenvertreter Robert Mäser, dank einer „Virtual Reality“-Vorführung, die Rhomberg auf der Baufäche vorbereitet hatte. Mit 3D-Brille ausgestattet tauchten die Besucher in das fertige Micro-Apartment ein, konnten Schubladen, Schränke und Türen öffnen, Materialien und Oberflächen verändern und sich so mit eigenen Augen von der Geräumigkeit und dem Komfort des Grundrisses überzeugen. „Ich habe alles, was ich zum Leben brauche“, zeigte sich eine Besucherin beeindruckt. „Da bringe ich sogar meine Skier unter und muss dafür nicht ständig irgendetwas umklappen oder zur Seite räumen.“ Grund dafür sei eine clevere Grundrissplanung sowie die Konzentration aufs Wesentliche, so Martin Summer: „Das eigentlich Besondere an David ist allerdings, dass die Apartments komplett möbliert, bis hin zum letzten Kaffeelöffel voll ausgestattet sind und daneben sogar noch ein umfassendes Servicepaket – vom Carsharing bis hin zur Reinigung – bieten. Und das alles absolut preiswert.“



Sitzecke, Schlafplatz und links hinten die Küche, die Singlewohnung.
Foto: Rhomberg

Neun dieser Wohneinheiten werden auf dem Grundstück im Rautenweg nun errichtet, bereits Ende 2020 werden die ersten Mieter einziehen können. Dann werden auch die Außenflächen zur Verfügung stehen: „Ein aktueller Trend ist ja der ‚shared space‘“, erläutert Projektentwickler Jürgen Zankovitsch von Rhomberg Bau. „Die Menschen haben lieber weniger eigene Räume, sondern bevorzugen Flächen, die sie bei Bedarf nutzen können. Dafür haben wir hier beispielsweise einen Gemeinschaftsgarten geschaffen.“

Neben den Vorteilen für die Bewohner profitieren aber auch Investoren und die Gesellschaft allgemein vom neuen Produkt: „In Österreich und der Schweiz sind bereits rund 36 Prozent der Haushalte Einpersonenhaushalte, in Deutschland sogar schon über 40 Prozent. Tendenz: steigend“, erklärt Investor Mäser das Potenzial dieser Anlageform. Martin Ruepp: „Ich freue mich, dass diese innovative Wohnform in Dornbirn erstmals realisiert werden kann. Wie damals beim LCT One, dem ersten Holzhochhaus der Welt, zeigen wir auch hier unsere Offenheit für den Fortschritt.“

Maria Oberndorfer-Luger
Mag. Matthias Moosbrugger

www.rhomberg.com

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 >>

Gebäude / Umfeld

10 Kriterien für die Schimmelprophylaxe in Planung und Ausführung

Zahlreiche Studien belegen, dass Allergien immer häufiger auftreten und schon längst zu einer Volkskrankheit geworden sind. Dabei zählt nicht nur der klassische „Heuschnupfen“ und verschiedene Nahrungsmittelunverträglichkeiten zu den Hauptverursachern. Insbesondere in den letzten Jahrzehnten haben sich eine Vielzahl an Innenraum belastender Inhaltsstoffe, als risikoträchtig herausgestellt.

Neben Formaldehyd, Asbest, KMF, PCB, BAK, VOC etc. deren Vermeidung bereits selbstverständlich ist, wird auf biologische Belastungen in Innenräumen meist erst im Anlassfall reagiert. Eine strategische Ausrichtung in Bezug auf eine zweckmäßige Schimmelprophylaxe wurde bisher auf Anregung bestenfalls gedeutet, wodurch letztlich nur ein persönlicher, sportlich zu sehender Sieg nach Punkten übrigblieb.

Durch die fehlende Risikoeinschätzung, lassen nach wie vor viele Bauherren und Ausführende die Chancen fast schon fahrlässig aus, einfache und kostengünstige Präventivmaßnahmen umzusetzen. Im Anlassfall sind sie über das enorme gesundheitliche Risiko und das wirtschaftliche Schadensausmaß merklich überrascht. Welche Maßnahmen zur vorbeugenden Risikominderung maßgeblich sind, wird in zehn Punkten erläutert, soll zur Thematisierung von Schimmel am Gebäude beitragen und die Risikoeinschätzung sämtlicher Baubeteiligten schärfen.

Planung, Planung, Planung, Planung, Planung, Planung, Planung ...

1. Beachte die Bauphysik

Die Grundregel „innen dichter als außen“, ist hinlänglich bekannt. Dennoch darf nicht übersehen werden, dass es insbesondere in den Sommermonaten zu einer Umkehr der Diffusionsströme kommen kann. In diesem Fall ist Kondensation in der Konstruktion nicht auszuschließen. Demnach stellt eine möglichst gleichmäßige, durchgehende Diffusionsdichtheit das größte Toleranzpotenzial dar, wengleich aufgrund der EU-Energieeffizienzrichtlinie, monolithische Bauteile kaum mehr den gesetzlichen Anforderungen genügen und so mehrschichtige Aufbauten zum notwendigen Übel wurden.

Konvektionsströme durch undichte Dampfbremsenanschlüsse oder Durchführungen führen dazu, dass warme und feuchte Luft an kältere Bauteile gelangen kann. Hier kühlt diese ab und es kommt insbesondere in den Wintermonaten zu Tauwasserausfall. Im Sommer kann ein geänderter Diffusionsstrom auftreten, wodurch selbst bei dichter Folie ein Feuchteanfall zwischen Folie und Dämmung nicht auszuschließen ist. Hierbei werden Lösungen in der Verwendung von feuchteadaptiven Dampfbremsen gesucht, die eine ausreichende Rücktrocknung bewirken sollen.

Die Wirkungsweise ist zwar physikalisch nachgewiesen, so dass bei hoher Luftfeuchtigkeit der sd-Wert sinkt (somit diffusionsoffener wird) und bei trockener Luft der sd-Wert steigt (somit diffusionsdichter wird). Gerade aus diesem Grund hat die „intelligente“ Folie aber im Wohnbau nichts verloren. Hier sind Folien mit einem sd-Wert von mind. 20 m zu verwenden, da es gerade in den Wintermonaten oft zu hohen relativen Luftfeuchtwerten in den Wohnungen kommt, wodurch eine ungewollte Befeuchtung der dahinter befindlichen Dämmung nicht auszuschließen ist. Umgekehrt darf man sich von der gewünschten sommerlichen Rücktrocknung einer feuchteadaptiven Dampfbremse auch keine Wunder erhoffen, da sich Leckagen keinesfalls kaschieren lassen.



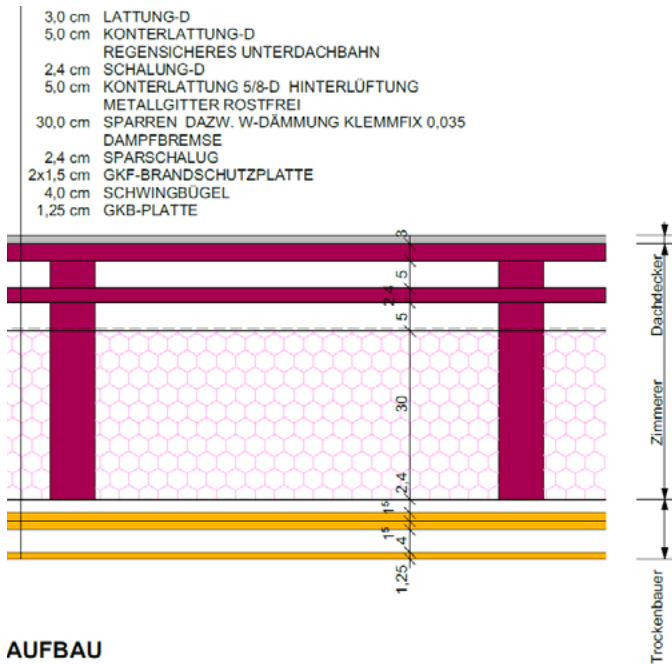
Abb. 1: Fehlerhafte Ausführung der Dampfbremse an der Holztramdecke

Wer die Regeln der Bauphysik missachtet wird scheitern! Wer sich an wenig fehlerverzeihende Baukonstruktionen orientiert ist leichtsinnig! Wer auf fehlertolerante Baukonstruktionen setzt, wird der Gewinner sein!

2. Beachte die Anwendbarkeit von Detaillösungen

Zugegeben, wir sind doch schon froh, wenn es überhaupt Details zu heiklen Anschlussstellen und Ausführungskonstruktionen gibt. Doch lässt sich nicht jedes Standarddetail über jede Problemstellung stülpen. Zudem ergeben normgemäße Lösungen nicht zwingend fehlertolerante und schadensfreie Bauten, wenn diese von zu vielen Rahmenbedingungen abhängig gemacht werden.

Jeder von Ihnen kennt die üblich ausgeführte Vollsparrendämmung, die bei funktionierender Dampfbremse und diffusionsoffener Vordeckbahn, unter normalen Rahmenbedingungen schadensfrei ist. Um eine mögliche Feuchtigkeit in der Konstruktion erfolgreich zur Rücktrocknung zu bewegen, kommt eine feuchtadaptive Dampfbremse zum Einsatz. Doch ist es nicht widersinnig Bauteile zu planen, bei denen von vornherein davon ausgegangen wird, dass diese durch Kondensat geschädigt werden können?



AUFBAU DACHSCHRÄGE

Abb. 2: Aufbau Dachschräge mit Darstellung der gewerksmäßigen Schnittstellen

durchaus bewährt. Grundsätzlich bieten folienlose Konstruktionen jedenfalls anwendungstechnische Vorteile und wirken sich daher als fehlertolerante Bauteile positiv auf die Schadenshäufigkeit aus. Hingegen zeigen die bekannten „7 goldenen Regeln für ein nachweisfreies Flachdach“, wie sensibel und fehleranfällig derartige unbelüftete Dächer sind.

Nachstehend findet sich ein Beispiel für eine hinterlüftete Dämmung im ausgebauten Dachgeschoss mit Klarstellung der gewerksmäßigen Schnittstellen:

Schadensfrei bauen heißt Toleranzen zu schaffen, um bauliche Unzulänglichkeiten in einem großen Ausmaß abzufedern!

3. Das richtige Material an der richtigen Stelle

Jedes Material am Bau hat seine Berechtigung, sofern es richtig eingesetzt wird. Grundsätzlich sind anorganische Materialien unempfindlicher in Bezug auf eine Schimmelbesiedelung als organische Materialien. Im heutigen „Gesundheitszeitalter“ wird nicht nur viel über ökologisches Bauen gesprochen, sondern häufig biologisches Bauen im wahrsten Sinne des Wortes gelebt. Holzfaser-, Hanfplatten, etc. werden plötzlich unter dem Estrich eingebaut mit der Folge von schwerwiegenden Schimmelschäden im Untergrund.

Die vermeidlich ökologische Hanfdämmplatte stellte sich als Ersatz der verputzbaren und in der Produktion im Jahr 2016 eingestellten Mineralwollplatte VSDP als schimmelgefährdend heraus. Überall wo Materialien mit längeren Feuchtigkeitsbeschlägen konfrontiert sind und eine rasche Ablüftung nicht ausreichend sichergestellt werden kann, sind organische Baustoffe problematisch und zu vermeiden.

Ebenso stellt sich die Frage der späteren Raumnutzung und damit der erforderlichen Sorptions- und Speicherfähigkeit bzw. der Fähigkeit, die gespeicherte Feuchtigkeit rasch wieder abzugeben. Je besser diese Eigenschaften der Materialien mit der Nutzung abgestimmt werden, umso höher wird wiederum die Gebäudetoleranz in Bezug auf Kondensat und Oberflächenschimmel sein. Beste Voraussetzungen bieten Oberflächen mit den Eigenschaften a) Diffusionsoffenheit, b) thermische Trägheit und c) großer Oberflächenstruktur.

Wäre es nicht sinnvoller Konstruktionen derart auszuführen, dass ein Feuchteintrag erst gar nicht erfolgen kann, z.B. durch eine Ablüftungsmöglichkeit über der Dämmebene und das in einer Phase, wo das Wasser noch dampfförmig ist? Bei nicht hinterlüfteten Dämmebenen mit geringen Dachneigungen werden zudem diffusionsoffene Folien mit erhöhter Regensicherheit als Unterdeckbahn gefordert, deren Produktauswahl einerseits äußerst bescheiden ist und andererseits bei Flachdachkonstruktionen derartige Folien ohnedies nicht möglich sind. Besonderes Augenmerk ist hierbei auf die Detaillösungen bei Flachdächern in Holzbauweise zu legen. Von Holzriegelkonstruktionen mit innenseitiger Dampfbremse und außenseitigen dampfdichten Abdichtungssystemen wird an dieser Stelle dringend abgeraten. Hingegen haben sich z.B. HSB-Plattenelemente ohne innenseitige Folie in der Praxis

Feuchtigkeit bietet die Grundlage und das Material den Nährboden. Feuchtigkeit im Material senkt die Wärmedämmeigenschaft um ein Vielfaches, wodurch die Innenoberflächentemperatur an Außenbauteilen sinkt.

4. Die Zukunft des Heizsystems

Wurde die Bauphase schimmelfrei überstanden, folgt die lange Phase der Immobiliennutzung. Leitungsschäden von wassergeführten Rohrsystemen stellen dabei die größte Gefahrenquelle dar. Nicht selten erfolgt die Bauteiltrocknung nach langwierigen Gesprächen der Beteiligten erst 1 – 4 Wochen nach Schadenseintritt. Die Art, der Umfang und die Qualität der Trocknung stellen sich immer wieder als ungeeignet bzw. als unzureichend heraus. Eine nachvollziehbare Dokumentation fehlt in den meisten Fällen. Kommt es zu mikrobiologischen Untergrunduntersuchungen, zeigt die vermeidlich erfolgreiche Sanierung in Form einer Trocknung oft erhebliche Schimmelbelastungen.

Betrachtet man den Nutzungsdauerkatalog, so wird klar, dass die Leitungen unter dem Fußboden eine wesentlich geringere Lebensdauer aufweisen als der darüber befindliche Boden. Wasserschäden sind demnach ab dem ersten Tag des Einbaues vorprogrammiert. Um dem entgegen zu wirken, sollten wasserführende Systeme im Fußbodenaufbau weitgehend vermieden werden. Hierbei wäre es an der Zeit, die problembehaftete und physiologisch ungünstige Radiatorheizung mit bulligen Heizkörpern endgültig aus dem Wohnbau zu verbannen.

Durch die Konvektion werden über die Sommermonate ggf. angesammelter Staub, Bakterien, Keime und Schimmelsporen in der ganzen Wohnung verteilt. Konvektionsheizungen gelten als Übertemperaturheizung, wodurch überhaupt erst Kondensat und Schimmel an den Außenwänden entstehen kann. Sie bringen keine Erwärmung an verbauten Außenwandbereichen, wodurch es zu einer massiven Verschiebung der Taupunkttemperatur kommt.

Die Zukunft liegt in diesem Fall klar in der Vergangenheit.

Strahlungsheizungssysteme sind wieder im Vormarsch und drängen, wenn auch noch schleppend, die Radiatorheizung durch flächige Außenwandheizungen in den Hintergrund. Die guten Wärmedämmstandards machen elektrische Heizungen wieder attraktiv, die sich unauffällig in die Wohnung integrieren lassen. Heizanstriche, Wandheizungen oder Sockelheizungen bringen neben der gewünschten und physiologisch angenehmen Infrarot-Wärmeabgabe den Vorteil, dass es keine wasserführenden Leitungen gibt und aufgrund der Oberflächentemperierung eine freie Möblierung in jeder Hinsicht gegeben ist.

Wäre die Sonne kein Strahler, gäbe es kein Leben. Zahlreiche Wissenschaften beschäftigen sich seit Jahrzehnten mit der Bionik, wir mit der Radiatorheizung!

5. Ein erfolgsversprechendes Lüftungskonzept

Wie schon mehrfach erwähnt steht an oberster Stelle der Prävention die Schaffung größerer Toleranzen. Bei all unseren Überlegungen, warum wir heute insbesondere in sanierten und neu errichteten Gebäuden mehr Schimmel haben als früher, dürfen wir nicht die sich ändernden klimatischen Bedingungen ausklammern. Dass früher Rohbauten über den Winter trocknen konnten, hatte rein pragmatische Gründe, wobei das Klima es ermöglichte, dass die sommerliche Feuchteanreicherung der Gebäude in den kalten, trockenen Wintermonaten ausreichend abgetrocknet wurde.

Betrachten wir die letzten Jahre, so wird ersichtlich, dass einerseits in den milden Wintermonaten die Trocknung nicht so intensiv möglich war und zudem die immer feuchteren Sommermonate eine Überbeanspruchung der Innenräume verursachen. In Kombination mit den immer dichteren Gebäudehüllen führt das bei gleichbleibendem Lüftungsverhalten zu einer zusätzlichen Verschärfung der Situation. Aktives Lüften ist kein Randthema mehr, sondern muss insbesondere im Wohnbau einen integralen Bestandteil der Planung darstellen.

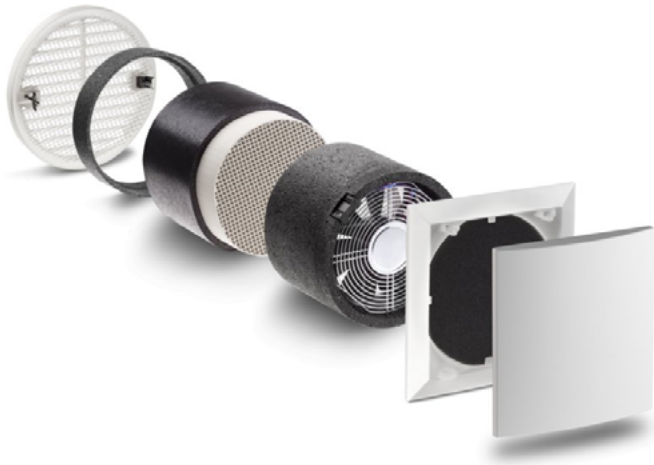


Abb. 3: Schema eines dezentrale Einzelraumlüfters

Nicht die Wärmedämmung oder das neue Fenster sind schuld an den vermehrten Schimmelproblemen in den Wohnungen, sondern das fehlende Zu-Ende-Denken der Sanierungs- bzw. Baumaßnahmen. Wird die Gebäudehülle dicht, so fehlt der bisherige übliche natürliche Luftaustausch, der somit mit zu planen ist. Höhere Lüftungsintervalle stellen uns vor neue Herausforderungen, da arbeitende Personen kaum in der Lage sind mehr als 2x täglich zu lüften, geschweige denn einen 0,5fachen hygienischen Luftwechsel durch alleiniges Fensterlüften sicherzustellen. Eine allseits empfohlene bedarfsgerechte Lüftung, lässt sich manuell defacto nicht umsetzen, da zu

viele Parameter jeden Lüftungsleitfaden zu Fall bringen.

Letzten Endes wird es zur Toleranzerhöhung erforderlich werden, entsprechende automatisierte, Zu- und Abluftanlagen zu installieren, wenngleich auf Rohrleitungssystemen aus hygienischen Gründen weitgehend zu verzichten ist. Einzelraumlüfter haben sich in diesem Zusammenhang bisher gut bewährt (Abb. 3). Idealerweise sollten diese Geräte aus Energieeffizienzgründen CO₂- und feuchtigkeitsgeführt gesteuert werden. Die Sinnhaftigkeit von nachträglichen Falzlüftern, integrierten Fensterlüftern etc. sei dahingestellt.

Ohne Nahrung überlebt der Mensch mehrere Wochen. Ohne Flüssigkeit wenige Tage. Ohne Sauerstoff wenige Minuten. Es wird Zeit der Luft mehr Raum zum Atmen zu geben.

Ausführung, Ausführung, Ausführung, Ausführung, Ausführung ...

6. Klarheit der Schnittstellen

Bauen wird aufgrund der Normenflut, gesetzmäßigen Anforderungen, der Materialvielfalt, der Verwendung neuer, wenig erprobter Produkte, gestiegener Anforderungen der Nutzer etc. zu einem immer komplexeren Unterfangen. Die neuen Herausforderungen bedürfen einer Vielzahl an Fachkompetenz, die durch Einzelpersonen nicht mehr abzudecken sind. Je mehr Mitspieler umso mehr Meinungsverschiedenheiten und vor allem Schnittstellenkonflikte gilt es zu meistern.

Insofern ist eine klare Schnittstellenregelung bereits in der Planung zu berücksichtigen, damit es in der Ausführung zu keinen fehlenden Zuständigkeitsbereichen kommt. Ein typisches Beispiel stellt die im Dachraum endende Fäkalstrangentlüftung dar (Abb. 4 und 5). Schon nach kurzer Zeit bildet sich aufgrund der hochgradig keim- und nährstoffangereicherten feuchtwarmen Luft eine erste Schimmelbildung am Unterdach bzw. an den Sparren. Die hohe Luftfeuchtigkeit führt zu Kondensation, die bei Temperaturen unter dem Gefrierpunkt Eis verursacht. Begünstigt wird diese Situation meist durch eine unzureichende Dachraumventilation, die zumindest in Österreich, nur allgemein formuliert zu finden ist („Dachräume sind ausreichend zu belüften...“)



Abbildung 4 und 5: Eine fehlende Koordination lässt die Kanalstrangentlüftung im Dachraum enden, wo es durch hohe Luftfeuchtigkeit und unzureichender Dachraumventilation zur Eisbildung kommt.

„Wir wissen von immer weniger immer mehr, bis wir am Ende von Nichts alles Wissen.“ SV DI Bernhard Riedl

7. ÖBA als Qualitätskontrolle

Eine der wesentlichsten Aufgaben der örtlichen Bauleitung ist neben der Einhaltung der gesetzlichen und normativen Vorgaben, die permanente Qualitätskontrolle. Die örtliche Bauaufsicht stellt in der Regel das Bindeglied zwischen Planung und ausführenden Firmen dar, und bleibt dadurch meist ohne Einfluss auf Materialwahl, Ausstattung und Fertigstellungszeitpunkt. Unter diesem Aspekt wird die Notwendigkeit eines pragmatischen Feuchtemanagements immer deutlicher, da insbesondere die zeitliche Abfolge, sowie die Wechselwirkungen beim Einsatz unterschiedlichster Materialien zu beachten sind.

Im Sinne einer erfolgreichen, schimmelfreien Bauwerksherstellung, steht die Feuchtevermeidung an oberster Stelle. Je nach Ausbaugrad und Feuchtigkeitsempfindlichkeit, ist die Sicherstellung einer ausreichenden Trockenheit ausschlaggebend. Die Qualitätskontrolle beginnt dabei bereits ab Anlieferung der Ware und führt über die richtige Lagerung hin zum Einbau und zur Vermeidung möglicher negativer Wechselwirkungen. In weiterer Folge gilt es die Materialien bis zur Übergabe ausreichend trocken zu halten, bzw. für eine rasche Abtrocknung zu sorgen. Kann diese Abtrocknung auf natürlichem Weg nicht sichergestellt werden, ist eine technische Trocknung vorzusehen. Bereits in der Verpackung feucht gewordenes Dämmmaterial, oder feuchte Gipskartonplatten, dürfen keinesfalls zum Einbau kommen. Gleiches gilt auch für den Einbau von Schimmel belastetem Holz, das immer wieder insbesondere im Dachstuhlbereich zu finden ist.

„Die Güte des Werkes ist nicht abhängig vom Werkzeug, sondern von demjenigen, der das Werkzeug bedient.“ (Unbekannt)

8. Einhaltung von Trocknungszeiten

Sofern aus Verarbeitungsgründen Materialien feucht eingebaut werden müssen (Beton, Mörtel, Estriche, Verputze...), ist in Abhängigkeit des Trocknungsvermögens, der Einbaustärke sowie der zur Verfügung stehenden ablüftbaren Oberfläche eine angepasste Trockenzeit vorzusehen. Die normativen Vorgaben zur Prüfung des Untergrundes vom nachfolgenden Gewerk sind hier in vielen Fällen unzureichend. Als Beispiel ist der Einbau von Estrich zu nennen, da hier lediglich bei offensichtlichen Untergrundmängeln Bedenken anzumelden sind. Eine normative Regelung für weiterführende Untersuchungen ist zumindest in Österreich derzeit nicht vorgesehen. Somit können kurz vor Beginn der Estricharbeiten eingebrachte Feuchtemengen auf dem Rohbeton oder im Ziegelmauerwerk durch die rasche oberflächige Abtrocknung unbemerkt bleiben.

Je mehr Bauteilschichten aufgebracht werden, umso langsamer erfolgt die Trocknung der dahinter befindlichen Bauteile. Kommt es dabei zu einer Diffundierung von Feuchtigkeit in andere, feuchtigkeitsempfindliche Stoffe, kann es zu einer Schimmelbildung kommen. Wie komplex das Thema ist, zeigt das unterschiedliche Feuchtigkeitsverhalten von Ortbetondecken im Vergleich zu Elementdecken mit Aufbeton bei gleicher Gesamtstärke. Massivdecken benötigen einen längeren Zeitraum um das überschüssige Wasser abzugeben. Umgekehrt wird eine raschere ungleichmäßige Feuchtigkeitsabgabe des Fertigelements in Bezug auf den Aufbeton in einer ungewollt höheren Schwindrissbelastung sichtbar.

Wasser ist der Spores Lebenselixier, drum entziehe es ihr.

9. Sauberkeit auf der Baustelle

Ordnung und Sauberkeit auf der Baustelle ist nicht nur ein Arbeitssicherheitsaspekt, sondern trägt wesentlich zur Verringerung des Schimmelrisikos, insbesondere zur Vermeidung einer Schimmelverschleppung bei. Dabei ist zu bedenken, dass eine übliche Bauhygiene mit Staub und staubartigen Materialresten für eine

Besiedelung mit Mikroorganismen ausreicht. Es sollte darauf geachtet werden, dass Baustaub möglichst reduziert wird. Schneide- und Sägearbeiten sollten möglichst außerhalb vom Gebäude durchgeführt werden, um den Staubeintrag (vor allem von organischen Materialien) sowie eine Verteilung im Gebäude zu minimieren.

Ist die Hygiene einmal fort, kommt der Schimmel sicher dort.

10. Feuchtigkeitsmanagement

Last but not least, stellt das mehrfach erwähnte Feuchtigkeitsmanagement ein wesentliches Instrument zur Schimmelvermeidung während der Bauphase dar, und wird nochmals beispielhaft angeführt:

Schutz vor eindringendem Regenwasser, Schnee und Eis, durch Abdecken der Mauerkronen, Verschließen von Öffnungen auf der Witterungsseite, Sicherung der Baugrube gegen einfließendes Oberflächen- oder Grundwasser

Eingedrungenes stehendes Wasser möglichst zeitnah abführen oder entfernen. Nicht verbaute Baumaterialien sind vor Witterung zu schützen, bzw. trocken zu lagern. Je nach Baustoff ist die Feuchteaufnahme bei freier Lagerung sehr unterschiedlich und kann zu einer übergebührlichen Feuchteaufnahme führen. Erfolgt die Abtrocknung erst während der Ausbau- oder Nutzungsphase, kann das zu einer ungewöhnlich hohen Luftfeuchtigkeit im Inneren führen.

Ausreichende (Be-) Lüftung der Räume. Durch häufigen Luftwechsel kann die Trocknung der Bauteile beschleunigt werden. Besonders wichtig ist diese Maßnahme nach dem Einbringen von Baustoffen, welche zur Verarbeitung Wasser benötigen.

Trocknung mit technischer Unterstützung Insbesondere in den Sommermonaten, ist eine technische Lufttrocknung bei engen Terminplänen oft die einzige rettende Maßnahme.

Trocknung durch Temperaturunterschiede. Die schnellste Trocknung wird durch ein möglichst hohes Dampfdruckgefälle erreicht. Infrarotplatten haben sich dabei bewährt.

Wenn Feuchtigkeit nicht zu vermeiden ist, reduziere sie.

Ist auch das nicht möglich, beseitige sie umgehend.

Bmst. Ing. Martin Buchner, MSc

Literatur

- (1) **Foitzik E, 2014:** Risikoanalyse für Schimmel in Neubauten Master-Thesis Donau-Universität Krems
- (2) **Meichsner, Rohr-Suchalla, 2011:** Risse in Beton und Mauerwerk
- (3) **Meier C, 2014:** Phänomen Strahlungsheizung, Tagungsband 4. Würzburger Schimmelpilz-Forum „Die Sanierung der Sanierung“

Der Autor

Bmst. Ing. Martin Buchner, MSc

Baumeister und Immobilienentreuhänder

Masterlehrgang Sanierung und Revitalisierung/ Donau

Uni Krems

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Hochbau

und Architektur, Feuchtigkeit, Schimmel und Sanierung

Diverse Vortragstätigkeiten

Arbeitsschwerpunkte

Örtliche Bauaufsicht, Bausachverständiger mit Schwerpunkt Feuchtigkeit und

Schimmel

Adresse:

Amberg 28

A-4209 Engerwitzdorf

Tel. +43 664 426 72 73

E-Mail: office@sv-buchner.at

Internet: www.sv-buchner.at

Führung / Kommunikation

Böser Bonus oder wer brennt am meisten für die Firma? Eine Glosse von Dr. Peter Schaffner

Oft ist es ein Geistesblitz und eine gute Idee ist geboren. Genial, und sie wird wie ein Blitz umgesetzt. Die Mobilität mit dem E-Tretroller retten. Den Mietenanstieg per Gesetz so deckeln, dass keiner mehr vermieten mag, geschweige denn bauen. Beispiele gibt es viele. Dabei wissen wir doch eigentlich: Gute Ideen sind nur dann erfolgreich, wenn sie auch der ganzheitlichen Betrachtung am Ende standhalten. Dr. Peter Schaffner, Immobilienunternehmer mit Wurzeln als Jurist und im Bankwesen, nimmt sich die Zeit, hinterfragt Themen und schaut sie aus der Hubschrauberperspektive an. Lesen Sie heute seine Glosse „Böser Bonus“.



Dr. Peter Schaffner. Foto: Privat

Haben Sie sich auch schon einmal gefragt, warum die Deutsche Bank nicht mehr so recht auf die Beine kommt oder warum eine Firma wie VW in Millionen von Autos betrügerische Software einbaut?

Ich sage Ihnen, der böse Bonus ist schuld. Der böse Bonus verhindert, dass alle an einem Strang ziehen und sich mit dem Unternehmen identifizieren. Er macht aus loyalen Mitarbeitern gierige Einzelkämpfer.

Warum ist das so? Für den Bonus wird es erforderlich, die Leistung des Mitarbeiters formal zu messen. Und das geschieht durch das Vergeben von individuellen Zielen. Diese Ziele kann man oder soll man erreichen und wenn man das schafft, bekommt man einen Bonus. Was erreicht ein Unternehmen damit? Es macht aus Menschen, die sich eben noch für Ihre Firma engagiert haben, lauter kleine Einzelunternehmer, die sich von nun an in erster Linie dafür engagieren, dass sie ihre Ziele erreichen und so

ihren Bonus bekommen. Der Unternehmenserfolg wird sekundär. Die Kundeninteressen werden nur noch dann wahrgenommen, wenn das Interesse des Kunden mit den vereinbarten Zielen harmoniert. Außerdem muss der Mitarbeiter ja die Erreichung seiner Ziele regelmäßig reporten. Das kostet Zeit und Energie und vor allem Dingen Fantasie, denn man will ja möglichst erfolgreich gewesen sein. Diese Zeit hat man nun leider nicht mehr, um sich um den Kunden und um das Geschäft zu kümmern.

Wenn man dann alles wunderbar reported hat, kommen die ritualisierten jour fixes und Zielerreichungsgespräche und die Beurteilungsgespräche, in denen dann darüber gefeilscht wird, ob man nun 102,7 oder 104,3 % erreicht hat. Und gewiefte Chefs wissen natürlich, dass man einem Mitarbeiter maximal ein einziges Ziel gibt, das er deutlich übererfüllen kann, man ihm aber auch noch mal vier oder fünf andere Ziele gibt, die er maximal erreichen kann. So hat er am Ende kaum noch eine Chance über die 102,7 % hinaus zu kommen (das Budget des Chefs lässt auch gar nicht mehr zu) aber alle haben damit viel Zeit verbracht. Und aus einem erfolgreichen Mitarbeiter wird ein frustrierter.

Die Frustration resultiert aber auch noch aus einem anderen Faktor. Wenn Sie sich für ein Bonusmodell in der Vergütung entscheiden, bringen Sie damit Ihren Mitarbeitern gegenüber zum Ausdruck, dass sie nur dann wirklich gute Leistungen bringen, wenn man Ihnen den Wurstschnipsel Bonus vor die Nase hängt.

Das Management glaubt nicht, dass die Mitarbeiter intrinsisch motiviert sind. Sie brauchen den überlegenen Manager, der Ihnen durch die Zielvereinbarung sagt, wo es lang geht. Der Bonus sagt damit den Mitarbeitern auch, sie brauchen gar nicht mitdenken oder gar kreativ sein. Das wird alles von der Ebene drüber

erledigt. Die sind ja schließlich schlauer, weil sie einen höheren Bonus kriegen. Und so werden Mitarbeiter, die ja eigentlich in erster Linie Menschen sind, zu Ressourcen, neudeutsch human resources genannt. Oder besser noch MAK für Mitarbeiterkapazitäten oder PE für Personaleinheiten, die ein Unternehmensberater wunderbar in Prozessdiagramme als Kästchen einfügen kann...

Und so erklärt es sich dann, dass bei VW eine mittelprächtige Gruppe von Ingenieuren zur Erreichung ihrer Ziele eben auf die Idee kommt, eine Schummelsoftware zu entwickeln oder dass ein IT Chef bei einer Bank verhindert, dass intelligente, geschäftsfördernde Software angeschafft wird, weil sein Ziel eben darin besteht, Kosten zu sparen.

Und sollten Sie in Ihrem Unternehmen schon eine bonusorientierte Vergütungsstruktur haben, finden Sie den Beweis für diese These, wenn Sie in Ihrem Unternehmen nach den Mitarbeitern suchen, die am meisten für die Firma brennen? Nein, das sind nicht Ihre Führungskräfte. Es sind Ihre Tarifmitarbeiter. Die kriegen nämlich keinen nennenswerten Bonus. Und deshalb identifizieren Sie sich mit Ihrem Unternehmen. Weil jeder Mensch etwas haben will, worauf er stolz sein kann. Bauen Sie auf diese Menschen und bezahlen Sie Ihre Spezialisten mit einem ordentlichen Festgehalt. Und am besten schmeißen Sie die ganzen dauermeetenden Managementschmarotzer und Controller raus. So wird Ihre Firma kreativer, kundenorientierter und Sie sparen einen Haufen Geld.

Dr. Peter Schaffner



Sole/Wasser-Wärmepumpe
alterra WZSV



Die Wohnungs- wärmepumpe

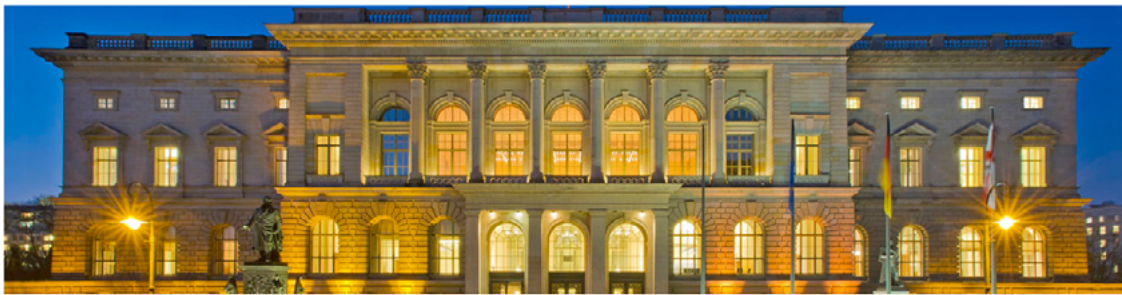
Die intelligente Lösung für Trinkwarmwasser in
Mehrfamilienhäusern inklusive Heizen und Kühlen.

Erfahren Sie mehr unter www.alpha-innotec.de

Führung / Kommunikation

Berliner Mietendeckel – So geht es weiter. Im Februar Gesetz, dann Klage, im Herbst Urteil?

Bei der Berliner Landesregierung ist auch in 2020 der Mietendeckel das Thema Nummer 1. Die vielen mahnenden Argumente, die vielen Auftragsstornierungen in der Baubranche, Rechtsgutachten und eine achtstündige Experten-Anhörung haben kein Gehör bei den Akteuren von SPD, Linken und Grünen gefunden.



Statseite > Kalenderanzeige

KLICKEN Sie einfach auf das Bild und diese Internetseite von parlament-berlin.de öffnet sich. Von hier kommen Sie zur Tagesordnung und zum Link für die nötige neue Vorlage für den Mietendeckel.

Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen, Sitzungs-Nr. 50

15.01.2020, 12:00 Uhr, Raum 311

Was passiert in den nächsten Tagen und Wochen?

Scharen von Juristen haben sich und sind noch tiefgebeugt über dem Papierwerk „Berliner Landes-Mietendeckel“. Ihre Aufgabe ist es den Inhalt bis in die kleinsten Verästelungen rechtssicher zu machen. Denn je früher die Idee Mieterdeckel Gesetz wird, desto früher greift der Deckel, bzw. die Mieter dürfen nicht erhöht werden, die zu hohen Mieten müssen nach neun Monaten gesenkt werden.

Am 15. Januar tagt der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen ab 12.00 Uhr in Raum 311 im Abgeordnetenhaus. Wären die Juristen mit ihrer Überarbeitung fertig, könnte schon hier das Gesetz vorgestellt werden. Als **Drucksache 18/2347** liegt ein Text jedenfalls schon mal auf „parlament-berlin.de“ als PDF vor.

Abgeordnetenhaus BERLIN

18. Wahlperiode

Drucksache 18/2347
28.11.2019

KLICKEN Sie einfach auf das Bild und die Vorlage öffnet sich als PDF

Dieser Text ist vom 28. November 2019. Nach einer achtstündigen Experten-Anhörung am 11.12. 2019 muss er noch überarbeitet werden. Sie finden den Link zur neuen Vorlage OBEN. KLICKEN Sie einfach auf das erste Bild.

Die entscheidende früheste Sitzung wäre dann am 30. Januar. Wird hier entschieden, ist der Mietendeckel nach Veröffentlichung im Amtsblatt Mitte Februar Gesetz und in Kraft. Die Folge: Die Vermieter müssen handeln, auch wenn die Landtagsfraktionen der CDU und der FDP und deren Bundestagsfraktionen Klage angekündigt haben.

QUO VADIS 2020

30. Jahresauftakt für Immobilienentscheider

10.–12. Februar 2020 / Hotel Adlon Berlin

heuer-dialog.de/quovadis

PROGRAMM
JETZT
ONLINE!



PROF. DR. HARALD SIMONS

Mitglied des Vorstands
empirica ag

“Die Mieten bröckeln und die Kaufpreise steigen weiter. Was hält die konservative Beleihung, die in anderen Ländern immer belächelt wurde, aus und wer trägt am Ende das Risiko? Das was gerade passiert, gab es in Deutschland jedenfalls noch nie.“

Exklusivpartner



Premiumpartner

Berlin Hyp

CBRE

Veranstalter



HEUER DIALOG

Ein Unternehmen der Immobilien Zeitung

Für die Berliner Landesregierung ist der Mietendeckel ganz dünnes Eis.

Wie dünn zeigen die Expertengutachten wie diese vom ehemaligen Präsidenten des Bundesverfassungsgerichts Prof. Dr. Hans-Jürgen Papier.

Ein per Landesgesetz eingeführter Mietendeckel wäre auch materiell verfassungswidrig. Das ergibt der zweite Teil eines Rechtsgutachtens des ehemaligen Präsidenten des Bundesverfassungsgerichts **Prof. Dr. Hans-Jürgen Papier** im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Damit bestätigt nach dem **Staatsrechtler Ulrich Battis, den Juristen vom wissenschaftlichen Dienst des Deutschen Bundestages sowie des Bundesinnenministeriums ein weiterer renommierter Verfassungsrechtler** die Unvereinbarkeit eines Landesmietendeckels mit dem Grundgesetz.

Landeskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels?

Rechtsgutachtliche Stellungnahme im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. - GdW

Prof. Dr. Hans-Jürgen Papier

Das Gutachten Teil EINS von Prof. Dr. Papier. KLICKEN SIE einfach auf das Bild und das Gutachten öffnet sich als PDF

Der erste Teil des Gutachtens von **Prof. Dr. Papier** hatte im September 2019 bereits die formelle Verfassungswidrigkeit eines Landesmietendeckels belegt – und damit bestätigt, dass der Bundesgesetzgeber für das von ihm geregelte soziale Mietpreisrecht eine Vollkompetenz besitzt, die eine Gesetzgebungskompetenz auf Landesebene für einen Mietendeckel ausschließt. Im zweiten Teil des Gutachtens kommt Papier nun unter anderem zu dem Schluss: „Der geplante Mietstopp sowie die Mietobergrenzen sind nicht mit Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 Grundgesetz vereinbar.“ Denn sie stellen laut Prof. Dr. Papier einen unverhältnismäßigen Eingriff in das Eigentumsrecht der betroffenen Vermieter dar. Hinzu kommt: Ein Mietstopp würde unterschiedslos alle Vermieter treffen – auch diejenigen, die bislang nur geringe Mieten verlangt haben. Das widerspricht dem Gleichheitssatz.

Mietspiegel sei hier deutlich zielführender

Materielle Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung

Rechtsgutachtliche Stellungnahme im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. – GdW

Prof. Dr. Hans-Jürgen Papier

Das Gutachten Teil ZWEI von Prof. Dr. Papier. KLICKEN SIE einfach auf das Bild und das Gutachten öffnet sich als PDF

Papier beurteilt die geplanten Mietobergrenzen zudem als nicht verfassungskonform, da diese zu dauerhaften Verlusten bei der Vermietung und damit zu Beeinträchtigungen der Substanz von Wohngebäuden führen würden. Eine Anwendung des wichtigen Instruments. Auch die geplante **Absenkungsregelung für Mietpreise wird im Gutachten als verfassungswidrig beurteilt, da sie einer Enteignung gleichkomme**. Für eine Enteignung gelten aber besonders hohe Anforderungen, denen das geplante Gesetz nicht gerecht wird. Die vorgesehene Härtefallregelung sieht Prof. Dr. Papier als unvereinbar mit dem Grundgesetz, da der Gesetzgeber selbst die Voraussetzungen und Einschränkungen vorgeben muss und nicht eine öffentliche Stelle nach deren Ermessen. Diese Grundrechtseingriffe werden auch durch die vorgesehene zeitliche Befristung nicht abgemildert, da sich die Effekte eines Mietendeckels auch deutlich später noch auswirken würden.

„Die doppelte Verfassungswidrigkeit eines Landesmietendeckels ist mit dem zweiten Teil des Gutachtens von Prof. Dr. Papier eindeutig belegt“, so GdW-Präsident Gedaschko. „Zutiefst ungerecht am Mietendeckel wäre auch, dass er nicht nach Leistungsfähigkeit der Mieter differenziert und dadurch viele Menschen finanziell entlastet, die gar keine Entlastung brauchen“, so Gedaschko weiter. „Fest steht: Die Missstände auf dem deutschen Wohnungsmarkt können nicht über eine Einschränkung der generellen Miethöhe geregelt werden.“ Er forderte die Berliner Landesregierung erneut dringend auf, sich endlich von diesem rechtswidrigen Instrument abzuwenden und so jahrelange Unsicherheit für Vermieter und Mieter mit allen negativen Folgen zu vermeiden. **„Gegen die schwarzen Schafe, die das Bild der Vermieter in der Öffentlichkeit massiv in Verruf bringen, muss mit den verfassungsgemäßen und intelligenten Mitteln, die unsere Gesetzgebung vorsieht, vorgegangen werden“**, so der GdW-Präsident.

Gerd Warda

Quelle u.a. GDW

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

Führung / Kommunikation

Wohngeld: Was ist das? Die 19 wichtigsten Fragen. Der Bürgerservice des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat antwortet

Wer hat grundsätzlich Anspruch auf Wohngeld? Mieterinnen und Mieter als auch Eigentümerinnen und Eigentümer können einen Zuschuss zu ihren Wohnkosten erhalten. Anträge auf Wohngeld können bei der örtlich zuständigen Wohngeldbehörde gestellt werden. Wohngeld für Mieterinnen und Mieter von Wohnraum Wohngeld gibt es als Mietzuschuss für Personen, die (Unter-)Mieterin oder Mieter einer Wohnung oder eines Zimmers sind.

Wohngeld für Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnraum

Eigentümerinnen und Eigentümer von selbst genutztem Wohnraum haben Anspruch auf einen Zuschuss zu ihren Lasten. Maßgeblich sind die Kosten für den Kapitaldienst wie Zinsen und Tilgung, Kosten für die Bewirtschaftung von Wohnraum wie Instandhaltungskosten, Betriebskosten ohne Heizkosten und Verwaltungskosten.

Wovon hängt die Höhe des Wohngeldes ab?

Ob jemand Wohngeldanspruch hat und wenn ja in welcher Höhe, hängt von drei Faktoren ab:
Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder
Höhe des wohngeldrechtlichen Gesamteinkommens
Höhe der zuschussfähigen Miete bzw. der Belastung (bei Eigentümerinnen und Eigentümern).

Weshalb ist die geplante Wohngelderhöhung zum

1. Januar 2020 erforderlich?

Seit der letzten Wohngelderhöhung 2016 sind die Mieten und Verbraucherpreise je nach Region deutlich gestiegen. Das eigene Einkommen reicht für viele Haushalte trotz Unterstützung bei den Wohnkosten durch das Wohngeld nicht mehr aus, um ihren Lebensunterhalt selbst zu decken. Dadurch wechseln Jahr für Jahr Haushalte vom Wohngeld in das Arbeitslosengeld II oder in die Sozialhilfe. Zugleich führen Einkommensanstiege, auch wenn sie nur den allgemeinen Preisanstieg ausgleichen, zu einer Verringerung oder dem Verlust des Wohngeldanspruchs. Zudem übersteigen immer mehr Mieten die Miethöchstbeträge, bis zu denen Mieten in die Wohngeldberechnung einfließen.

Dadurch hat sich die Zahl der Haushalte, die Wohngeld beziehen von Jahr zu Jahr verringert. Ohne Reform würde entsprechend die Zahl der Wohngeldempfängerhaushalte von rund 630.000 Haushalten Ende 2016 voraussichtlich auf 480.000 Haushalte Ende 2020 absinken.

Das Leistungsniveau und die Reichweite des Wohngeldes reichen angesichts dieser Entwicklungen auf vielen Wohnungsmärkten nicht mehr aus, um die wohnungs- und sozialpolitischen Ziele des Wohngeldes zu erreichen.

Was unternimmt die Bundesregierung?

Im Koalitionsvertrag haben CDU/CSU und SPD vereinbart, das Wohngeld an die allgemeinen und individuellen Lebensbedingungen anzupassen. Zur Umsetzung dieses Vorhabens hat der Deutsche Bundestag am 18. Oktober 2019 das vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) erarbeitete Gesetz zur Stärkung des Wohngeldes (Wohngeldstärkungsgesetz) beschlossen, dem der Bundesrat am 8. November 2019 zugestimmt hat. Das Wohngeldstärkungsgesetz tritt am 1. Januar 2020 in Kraft (Gesetz vom 30. November 2019, Bundesgesetzblatt I S. 1877). Mit der Wohngelderhöhung soll die Mietzahlungsfähigkeit von Haushalten mit geringen Einkommen gerade auch in Regionen verbessert werden, in denen die Wohnungsmärkte angespannt sind. Dadurch kann eine unmittelbare Entlastung dieser Haushalte erzielt werden. Außerdem kann mit dem höheren Wohngeld ein Wechsel von Haushalten mit Einkünften knapp oberhalb des Existenzminimums vom Wohngeldbezug in den Bezug von Arbeitslosengeld II bzw. Sozialhilfe verhindert werden.

Was umfasst die Wohngeldreform zum 1. Januar 2020?

Zentrale Regelung des Gesetzentwurfs ist die Anhebung des Leistungsniveaus zum 1. Januar 2020, die auch die Anpassung des Wohngeldes an die allgemeine Mieten- und Einkommensentwicklung seit der Wohngeldreform 2016 umfasst. Die Anreize zur Erhöhung des Erwerbseinkommens werden verbessert, indem zusätzliches Einkommen in geringerem Maße mit dem Wohngeld verrechnet wird.

Des Weiteren werden die Höchstbeträge, bis zu denen die Miete bzw. die Belastung (bei Eigentümern) bezuschusst werden kann, regional gestaffelt angehoben. Darüber hinaus werden die Mietstufen neu festgelegt: Alle Gemeinden in Deutschland werden abhängig von ihrem Mietenniveau nach einem gesetzlich vorgegebenen Verfahren einer Mietenstufe zugeordnet. Durch die Einführung einer neuen Mietenstufe VII können höhere Mieten in angespannten Wohnungsmärkten berücksichtigt werden.

Die Wohngeldreform leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Entlastung von einkommensschwachen Haushalten bei ihren Wohnkosten. Sie ist eine weitere Schlüsselmaßnahme der auf dem Wohngipfel von Bund und Ländern am 21. September 2018 beschlossenen Wohnraumoffensive.

Welche Wirkungen hat die Wohngeldreform?

Rund 660.000 Haushalte werden von der Wohngeldreform 2020 profitieren. Darunter sind rund 180.000 Haushalte, die erstmals oder wieder Wohngeld erhalten. Die Wohngeldleistungen bestehender Wohngeldhaushalte erhöhen sich durchschnittlich um 30 Prozent. Die Leistungsverbesserungen werden insbesondere Familien sowie Rentnerinnen und Rentnern zugutekommen. Die Wohngeldausgaben werden sich mit der Reform in 2020 auf rund 1,2 Milliarden Euro (Bund und Länder je zur Hälfte) belaufen.

Wieviel Wohngeld erhalten die betroffenen Haushalte mehr?

Das hängt vom konkreten Einzelfall ab. Im Durchschnitt erhalten bestehende Wohngeldhaushalte jedoch rund 30 Prozent mehr Wohngeld. Zum Beispiel wird ein 2-Personen-Wohngeldhaushalt, der im Jahr 2020 ohne Reform durchschnittlich 145 Euro pro Monat erhalten hätte, mit der Reform durchschnittlich 190 Euro Wohngeld erhalten.

DAS

BLU

MEN

BUCH

Maria Sibylla Merian

DAS BLUMENBUCH

von Maria Sibylla Merian

Nachdruck des Eutiner Exemplars,
kommentiert von Susanne Luber,

92 Seiten, 135g Papier, Umschlag 350g Karton, 16,90 Euro

*Das Blumenbuch ist Bestandteil
unserer Print-Abonnements.*

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



**SCHLESWIG-
HOLSTEIN**

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN



Werden Einkommensgrenzen angehoben?

Bei der Bemessung des Wohngeldes ergibt sich eine bestimmte Einkommensgrenze, ab der kein Wohngeldanspruch mehr besteht. Diese Grenze ist abhängig von der Zahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder, der Höhe der Miete beziehungsweise Belastung und der Mietstufe. Infolge der Wohngeldverbesserung wird der Kreis der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger in höhere Einkommensbereiche hinein erweitert.

Was ändert sich sonst noch durch die Wohngeldreform?

Der bisherige Freibetrag für Einkommen von Menschen mit einer Schwerbehinderung wird bei einem Grad der Behinderung (GdB) von 100 und - bei einem GdB von unter 100 - bei Pflegebedürftigkeit und gleichzeitiger häuslicher oder teilstationärer Pflege von 1.500 auf 1.800 Euro jährlich angehoben.

Der bisher schon anrechnungsfreie Betrag vom Einkommen in Höhe von bis zu 4.800 Euro jährlich, der einer pflegebedürftigen Person gewährt wird, wenn sie den von ihren Angehörigen erhaltenen Unterhalt für eine Pflegeperson oder eine Pflegekraft aufwendet, wird an die Kostensteigerungen seit 2009 angepasst und auf 6.540 Euro jährlich erhöht.

Ebenfalls auf 6.540 Euro erhöht wird der anrechnungsfreie Betrag für eine Pflegeperson beziehungsweise Pflegekraft, die ein geschiedener oder dauernd getrennt lebender Ehegatte aus Unterhaltsleistungen aufwendet. Für regelmäßige Leistungen (zum Beispiel Geldleistungen) insbesondere von gemeinnützigen Organisationen (wie zum Beispiel von Stiftungen) und auch von natürlichen Personen wird ein anrechnungsfreier Betrag vom Einkommen von bis zu 480 Euro jährlich eingeführt.

Ab dem Jahr 2022 wird eine Dynamisierung des Wohngeldes eingeführt. Was ist damit gemeint?

Historisch erstmalig wird zusammen mit der Wohngeldreform zudem eine Dynamisierung des Wohngeldes ab dem Jahr 2022 eingeführt: Das Wohngeld soll regelmäßig alle zwei Jahre an die eingetretene Miet- und Einkommensentwicklung angepasst werden. Damit wird die mit der Wohngeldreform im Jahr 2020 erreichte Entlastungswirkung des Wohngeldes auch für die kommenden Jahre aufrechterhalten. Weniger Haushalte werden dadurch zwischen Wohngeld sowie Arbeitslosengeld II und Sozialhilfe hin- und herwechseln. Die mit der Dynamisierung ab dem Jahr 2022 verbundenen Mehrausgaben belaufen sich auf rund 130 Millionen Euro im Jahr 2022 und rund 170 Millionen Euro im Jahr 2023 (für Bund und Länder je zur Hälfte).

Was kosten die Wohngeldreform 2020 und die Dynamisierung ab 2022?

Der Mittelbedarf für das Wohngeld beträgt:

Jahr	Ausgaben in Mio. Euro (Bund und Länder)
Reform: 2020	1.200
2021	1.190
2022	1.240
2023	1.200

Wann wird die Wohngelderhöhung in Kraft treten und ab wann wirkt sie?

Die Wohngeldreform wird zum 1. Januar 2020 in Kraft treten. Durch eine Übergangsregelung erhalten fast alle Haushalte, denen Wohngeld auch für Januar 2020 bewilligt worden ist, bereits ab Inkrafttreten des Gesetzes automatisch (ohne Antrag) ein höheres Wohngeld. Sollte sich aufgrund der Änderungen des Gesetzes im Einzelfall ein niedrigeres Wohngeld ergeben, bleibt es bis zum Ende des Bewilligungszeitraumes beim bisherigen Wohngeld (Verschlechterungsverbot). Wohngeldempfängerinnen und -empfänger, deren Wohngeldbewilligungszeitraum über den Dezember 2019 hinaus andauert, müssen daher für den laufenden Bewilligungszeitraum keinen neuen Wohngeldantrag stellen, um von der Wohngeldreform zu profitieren.

Bereits gestellte Wohngeldanträge, über die die Wohngeldbehörden im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Reform noch nicht entschieden haben, müssen nicht neu gestellt werden, um ab dem 1. Januar 2020 ein höheres Wohngeld zu erhalten.

Werden Heizkosten berücksichtigt?

Von 2009 bis 2010 war im Wohngeldgesetz vorgesehen, dass ein bestimmter Pauschalbetrag für Heizkosten (abhängig von der Anzahl der Haushaltsmitglieder) den Höchstbetrag für Miete und Belastung erhöht. Die tatsächlichen Heizkosten wurden nicht berücksichtigt. Diese sogenannte Heizkostenkomponente ist 2010 im Zuge der Haushaltskonsolidierung wegen der Finanzkrise aufgehoben worden.

Bei der Wohngeldreform 2016 wurden die Heizkosten pauschal durch eine höhere Wohngeldleistung kompensiert. Durch die Wohngeldreform 2020 wird die 2016 vorgenommene stärkere Anhebung des Leistungsniveaus als Ersatz für die Heizkostenkomponente fortgeschrieben.

Warum bleiben Stromkosten außen vor?

Stromkosten sind in der Systematik des Wohngeldes keine Wohnkosten; auch in der Grundsicherung sind sie Bestandteil des Regelbedarfs und nicht der Unterkunftskosten.

Sind auch energetisch sanierte Wohnungen mit Wohngeld bezahlbar (Klimakomponente)?

Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat setzt sich dafür ein, dass sich einkommensschwache Haushalte energetisch sanierte Wohnungen mit höheren (Bruttokalt-)Mieten leisten können. Durch die Anpassung der Miethöchstbeträge im Rahmen der Wohngeldreform 2020 werden auch höhere (Bruttokalt-)Mieten bezuschusst, wodurch vielen Wohngeldhaushalten der Zugang zu Wohnungen mit höherem energetischen Standard und etwas höheren Mieten erleichtert wird. Einsparungen bei den Heizkosten durch eine energetische Sanierung verbleiben vollständig beim Wohngeldhaushalt.

Im Auftrag des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wurde zudem in Forschungsvorhaben untersucht, wie durch eine sogenannte Klimakomponente einkommensschwache Haushalte beim Wohnen in energetisch sanierten Gebäuden gezielt unterstützt werden können. Die Einführung einer Klimakomponente konnte nicht mit der Wohngeldreform 2020 umgesetzt werden, da bisher kein für die Wohngeldbehörden praktikables Verfahren für den Nachweis des Energiestandards der Wohnung gefunden werden konnte. Sowohl die Wohngeldbehörden als auch die Mieter/Vermieter bzw. Eigentümer haben keine fachspezifischen Kenntnisse, um den energetischen Zustand eines Gebäudes zu beurteilen. Auch Energieausweise sind nicht geeignet und liegen nicht allen Bürgerinnen und Bürgern, die Wohngeld beantragen oder empfangen, vor.

Es besteht weiterer Forschungsbedarf. Es wurde daher ein weiteres Forschungsinstitut beauftragt, ein praktikables Nachweisverfahren zu entwickeln (Abschluss voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte 2020).

Weitere Informationen unter:
<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2019/bbsr-online-05-2019.html>

Welche Mietdaten wurden bei der Festlegung der Mietstufen berücksichtigt?

Alle Gemeinden bzw. Kreise in Deutschland werden abhängig von ihrem Mietenniveau nach einem gesetzlich vorgegebenen Verfahren einer Mietenstufe zugeordnet. Die Mietenstufe einer Gemeinde bestimmt, bis zu welchem Höchstbetrag die Miete bzw. die Belastung (bei Eigentümern) bezuschusst werden kann.

Die Zuweisung der Mietenstufen erfolgt für Gemeinden ab 10.000 Einwohnern separat und für Gemeinden unter 10.000 Einwohnern auf Kreisebene zusammengefasst. Die Mietenstufe bestimmt sich dabei anhand des Mietenniveaus, also der Abweichung der durchschnittlichen Mieten in den Gemeinden und Kreisen vom Bundesdurchschnitt. Grundlage für die Zuweisung sind die Mieten der Wohngeldempfänger. Die Feststellung der Mietenstufen erfolgt auf Basis der amtlichen Wohngeldstatistik durch das Statistische Bundesamt.

Wird das Wohngeld direkt ausgezahlt oder an die Vermieterin bzw. den Vermieter?

Das Wohngeld wird in der Regel an die Mieterin oder den Mieter im Voraus gezahlt. Mit schriftlicher Einwilligung der wohngeldberechtigten Person kann es an die Vermieterin beziehungsweise den Vermieter gezahlt werden. In wenigen Ausnahmefällen ist dies sogar ohne Einwilligung möglich.

Werden Kindergeld, Kinderzuschlag oder Leistungen aus dem Bildungspaket mit dem Wohngeld verrechnet?

Kindergeld, Kinderzuschlag und Bildungs- und Teilhabeleistungen (wie etwa die Übernahme der Kosten für eine Klassenfahrt) werden nicht auf das Wohngeld angerechnet.

Habe ich Anspruch auf Wohngeld, wenn ich Arbeitslosengeld II bzw. Sozialhilfe erhalte?

Wer Arbeitslosengeld II oder Sozialhilfe bezieht, hat keinen Anspruch auf Wohngeld.

Wohngeld ist eine von den Grundsicherungsleistungen (Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende, Sozialgeld, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung oder Hilfe zum Lebensunterhalt) zu unterscheidende vorrangige Leistung. Zweck des Wohngeldes ist die wirtschaftliche Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens (vgl. § 1 des Wohngeldgesetzes). Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums und soll die Mietzahlungsfähigkeit der wohngeldberechtigten Haushalte gewährleisten. Das Wohngeld ist also als System für Haushalte mit selbst erwirtschaftetem, eigenem Einkommen als Zuschuss zu ihren Wohnkosten konzipiert.

Grundsicherungsleistungen werden nur erbracht, soweit Leistungsberechtigte hilfebedürftig sind, das heißt ihren Lebensunterhalt nicht oder nicht vollständig aus eigenem Einkommen (wozu auch andere Sozialleistungen wie das Wohngeld gehören) oder Vermögen bestreiten können. Wenn der Anspruch auf Wohngeld und andere vorrangige Leistungen wie zum Beispiel der Kinderzuschlag höher ist als der Grundsicherungsanspruch, ist Wohngeld gegenüber der Grundsicherung vorrangig.

<https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/faqs/DE/themen/bauen-wohnen/wohngeld/wohngeld-faq-liste.html>

Führung / Kommunikation

Einigung auf der Sonder-Bauministerkonferenz am 16. Dezember: 2,290 Milliarden Euro für Städtebauförderung und Soziale Wohnraumförderung

Die Bauministerkonferenz hat im Rahmen ihrer 135. (Sonder-) Sitzung am 16. Dezember 2019 im Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) in Berlin die Weichen für die Neuregelung der Städtebauförderung und der Sozialen Wohnraumförderung gestellt. Aufgrund des Auslaufens des Solidarpaktes II zum 31.12.2019 war eine Neuberechnung des Verteilerschlüssels im Rahmen der Städtebauförderung notwendig geworden.



Zufriedene Gesichter. Auf der Sonderbauministerkonferenz im Dezember einigten man sich über den Verteilerschlüssel ab diesem Jahr. Foto: IS-Argebau

Der Bund stellt den Ländern in diesem Jahr dafür **790 Millionen Euro** zur Verfügung. Die Einigung sieht vor, dass die ostdeutschen Bundesländer in 2020 jeweils zwei Prozent weniger der Gesamtmittel erhalten, als bislang. Die frei werdenden Mittel werden auf die anderen Bundesländer verteilt. Langfristig sollen die Mittel der ostdeutschen Bundesländer in den kommenden Jahren um insgesamt maximal 10 Prozent des bisherigen Niveaus abschmelzen. Wie die konkrete Ausgestaltung über 2020 hinaus aussehen wird, soll im kommenden Jahr beraten werden.

Der Vorsitzende der Bauministerkonferenz, Schleswig-Holsteins Innenminister Hans-Joachim Grote: „Wir haben mit dieser Regelung eine gute Lösung für alle Beteiligten gefunden. Wir müssen zusehen, dass wir langfristig eine für alle Bundesländer gangbare Lösung finden. Jetzt sofort die Mittel für die ostdeutschen Länder komplett zu kürzen, wäre ein zu großer Schritt gewesen. Insofern bin ich mit dem jetzt eingeschlagenen Weg zufrieden.“

Drei statt acht Programme

In Zukunft wird es statt der bisherigen acht Programme der Städtebauförderung nur noch drei Schwerpunkte geben: das Programm Lebendige Zentren, das Programm Soziale Zusammenarbeit und das Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung. Die Bauministerkonferenz erwartet, dass die Mittel der Städtebauförderung in Zukunft mindestens 790 Millionen Euro umfassen werden.

Im Bereich der Sozialen Wohnraumförderung stellt der Bund den Ländern für 2020 **eine Milliarde Euro** zur Verfügung. Weitere **500 Millionen Euro** über eine Verteiler-Regelung bei den Einnahmen der Umsatzsteuer kommen hinzu.

Diese Mittel werden ab 2020 anhand des sogenannten Königsteiner Schlüssels auf die Bundesländer verteilt. Der Königsteiner Schlüssel berechnet sich anhand der Bevölkerungszahlen und der Steuereinnahmen der Länder.

Der Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat, **Horst Seehofer**, war bei der Konferenz dabei und begrüßte die Entscheidungen: „Ich freue mich, dass wir gemeinsam mit den Länderkolleginnen und Kollegen diese Einigung in wichtigen Bereichen erzielen konnten. Damit haben wir zentrale Ziele des Wohngipfels umgesetzt und können im Bereich der Städtebauförderung und der sozialen Wohnraumförderung den eingeschlagenen Weg gemeinsam und gestärkt fortsetzen.“

Die Sprecherin der SPD-geführten Bundesländer, Hamburgs Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, **Dorothee Stapelfeldt**, erklärt zu der Einigung im Bereich der Sozialen Wohnraumförderung: „Ich begrüße die Finanzhilfen des Bundes zur Unterstützung der sozialen Wohnraumförderung der Länder bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Ballungsgebieten oder auch im ländlichen Raum. So kommen alle Länder auf die ihnen zustehende Unterstützung im Rahmen der wichtigen sozialen Wohnraumförderung. Ich begrüße sehr, dass die Länder im Rahmen dieser Förderung einen wichtigen eigenen Spielraum haben, um auf die eigenen Wohnungsmärkte angemessen reagieren zu können.“

Für die Sprecherin der CDU-geführten Bundesländer, die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung in Nordrhein-Westfalen, **Ina Scharrenbach**, haben die Neuregelungen insgesamt richtungsweisenden Charakter. Vor allem die Veränderungen bei der Städtebauförderung und die Konzentration auf Kernprogramme sei wichtig: „Mit der Neustrukturierung erhöhen wir die Flexibilität, mit der Konzentration auf drei Kernprogramme reduzieren wir die Komplexität. Wir können die Städtebaufördermittel bundesweit auf hohem Niveau halten. Das sind gute und wichtige Punkte. Ich bin sicher: Alle unsere Städte und Gemeinden freuen sich auf diese Mittel, um ihre Orte attraktiver und zukunftsfähig gestalten zu können.“

Dirk Hundertmark

Betriebskostenaktuell
Alles rund um die Wohnkosten

Ausgabe 62 | Dezember 2019

„Niemand und nichts ist perfekt!“

Liebe Lesenden und Leser, der Hamburger Mieterrat hat vor einigen Tagen wegen falscher Betriebskostenabrechnungen wieder einmal mächtig Abernörgeln. Auf einer eigenen elektronischen Plattform hat der Mieterrat die Abrechnungen von 2018/19 von einem Check-Club haben lassen. Das heißt 90 Prozent der in diesem Jahr erlegten Oberpreisgebühren sind fehlerhaft. Und das ist ein Problem, das die Mieterinnen und Mieter in der Zukunft zu vermeiden helfen wird.

Das ist natürlich richtig. Allerdings daran, dass die Untersuchungen des Mieterrates in Zukunft keine repräsentative Grundlage darstellen werden, so will die VNW mit diesem Partnerunternehmen den Eindruck erwecken, dass die Hamburger Wohnungsmarktmieten die Mieterrate mit dieser Untersuchung für Deutschland durch die Landesverbände gilt das Gegenteil. Die von VNW organisierten Wohnungsmarktmieten-Lagen-Abrechnungen sind anders, die Betriebskostenabrechnung richtig und nachvollziehbar zu erstellen. Dabei beachten die Unternehmen Faktoren, die das sehr teuer prüfen.

VNW-Vorstandsvorsitzender Andreas Böttner hat sich mit dem Mieterrat über die VNW-Praxis auseinandergesetzt. Natürlich kann es in Einzelfällen immer mal wieder dazu kommen, dass es Schwierigkeiten gibt. Normalerweise sind jedoch alle die sind Hausbesitzer und die Probleme werden in einem guten Gespräch mit dem Mieterinnen und Mietern gelöst. **Was man das eben so macht bei den Vermieterinnen und Mietern.**

Impressum

Verantwortlich: Dirk Hundertmark
Redaktion: Dirk Hundertmark
Vertrieb: Dirk Hundertmark
Druck: Dirk Hundertmark
E-Mail: Dirk Hundertmark

Veranstaltung
Wohnungswirtschaft 2019/2020
Seite 2

Empfehlung
Kaufberatung mit EEE-Abrechnung der Wohnungsmarktmieten
Seite 14

Rechtliches
Kaufberatung in Mietwohnungen
Seite 14

Veranstaltung
2. Hamburger Betriebskostenkongress
Seite 20

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





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

Bundesregierung plant Bürgschaftsprogramm zur Förderung des Wohneigentums. Prof. Dr. Vornholz erklärt, wem es nutzt und welche Folgen es hat

Im Koalitionsvertrag wurde vereinbart, im Rahmen der Wohnraumoffensive ein Bürgschaftsprogramm von der KfW einzuführen. Auf dem Immobilienwirtschaftlichen Dialog des Bundesbauministeriums, zu dem der Autor eingeladen war, wurde dieses Thema diskutiert. Es wird weiterhin der **Bedarf an einer Förderung der Wohneigentumsbildung** gesehen. Dazu soll mit dem Bürgschaftsprogramm ein Anteil des Kaufpreises bzw. der Baukosten selbstgenutzten Wohneigentums abgesichert werden. Dadurch soll das für den Erwerb notwendige Eigenkapital für Haushalte mit ausreichendem Einkommen, aber geringen Ersparnissen bereitgestellt werden.



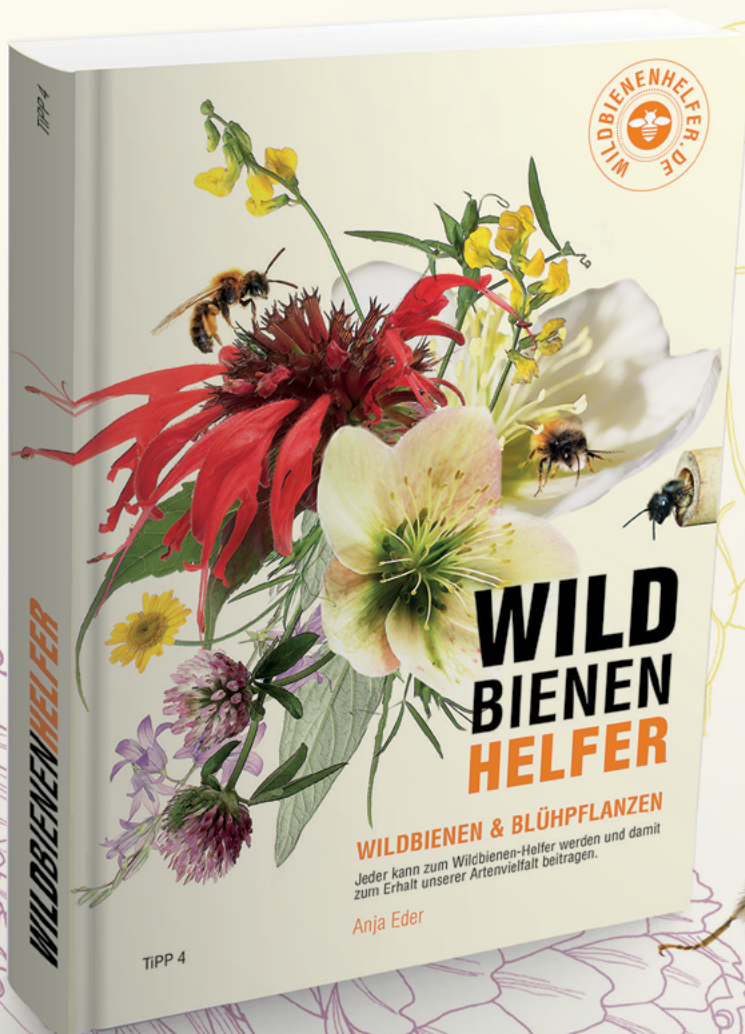
Dr. Günter Vornholz ist Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School in Bochum. Foto: EBZ

Ökonomisch wird vor allem damit argumentiert, dass Wohneigentum eine bzw. die beste Form der Altersvorsorge darstellt. Die Mehrzahl der deutschen Bevölkerung wünscht sich ein Leben in den „eigenen vier Wänden“. Dies begründet sich in der größeren Unabhängigkeit sowie der Bedeutung der eigenen Wohnung als Kapitalanlage und als Instrument der Alterssicherung. Erwartet wird eine Mietersparnis im Alter durch selbstgenutztes, abgezahltes Wohneigentum.

Hohes monatliches Haushaltsnettoeinkommen

Wohnungspolitisch betrifft das Bürgschaftsprogramm vor allem Haushalte, die über ein relativ hohes Einkommen verfügen. Immobilienerwerbende Haushalte haben ein relativ hohes monatliches Haushaltsnettoeinkommen und setzen zur Finanzierung viel **Eigenkapital** ein, das im **Durchschnitt über 150.000 Euro** betrug. Gebraucht werden aber vor allem Woh-

nungen für Haushalte mit einem geringen Einkommen. Die einkommensschwächeren Haushalte haben teilweise Wohnkosten, die sich auf mehr als 40 Prozent ihres verfügbaren Nettoeinkommens belaufen. Die Hoffnung wird auf Spill over-Effekte gesetzt, wobei die leer werdenden Wohnungen von anderen und insbesondere einkommensschwächeren Haushalten genutzt werden sollen. Derartige Effekte werden aber eher langfristig zu erwarten sein, wenn überhaupt diese Haushaltsgruppe davon profitieren wird.



DAS BUCH ÜBER WILDBIENEN & BLÜHPFLANZEN

Jeder kann zum Wildbienen-Helfer werden und damit zum Erhalt unserer Artenvielfalt beitragen.

Kaum einer kennt sie – ihre Vielfalt ist atemberaubend. Auch in unseren heimischen Gärten. Aber: Die unersetzlichen Bestäuber sind ernsthaft bedroht. Wie jeder von uns Wildbienen helfen kann, steht in diesem Buch.

Wie erkenne ich Wildbienen und welche Pflanzen brauchen sie? Das sind die Themen dieses Buches. Nach Monaten gegliedert, führt es durch die Wildbienensaison. Es schärft den Blick auf die teilweise recht unscheinbaren Wildbienenarten und auf unsere heimischen Blühpflanzen.

Es macht jeden – der will – zum Wildbienenhelfer. Denn letztlich kann man nur schützen, was man kennt.

Ein Buch für Entdecker und alle, denen unsere Artenvielfalt am Herzen liegt.

Anja Eder / 248 Seiten / Hardcover / Verlag: TiPP 4 GmbH / Rheinbach

Bestellungen unter:
www.schleswig-holstein.sh/kiosk/wildbienenhelfer

Darüber informiert Sie dieses Buch:

- Vorkommen und Flugzeit heimischer Wildbienen
- Blütenbesuch / Lebensraum / Lebensweise
- Originalgröße der Bienen als Grafik
- Blühmonat wichtiger Bienenpflanzen
- Angabe über Nektar- und Pollengehalt
- Die wichtigsten, heimischen Blühpflanzen für oligolektische Wildbienen
- Nisthilfen / Kuckucksbienen / invasive Pflanzen

Mit dem Kauf dieses Buches unterstützen Sie das Projekt „Zukunft für Wildbienen & Co“ der Deutschen Umwelthilfe. Ein Euro je Exemplar wird gespendet.

Mitnahmeeffekte drohen

Bei solchen politischen Maßnahmen ist zu befürchten, dass es zu Mitnahmeeffekten kommt. Haushalte nehmen die Bürgschaft und damit Subventionen in Anspruch, obwohl sie auch dieses Wohneigentum gebaut oder erworben hätten. Das Ausmaß und der Anteil dieser Mitnahmeeffekte können jedoch nicht abgeschätzt werden.

Besonders schwerwiegend sind die Argumente über die Auswirkungen der Maßnahmen auf die Wohnungsmärkte, die aber regional unterschiedlich ausfallen. **Im ländlichen Raum** sind eher geringe Effekte durch die zusätzlichen Käufe zu erwarten, da relativ wenig Nachfrage herrscht und die Preise relativ niedrig sind. Jedoch würde durch den zusätzlichen Bau von Wohnungen die Lage auf diesen Märkten verschärft. Die Fertigstellungen erhöhen den Bestand. Auch aufgrund der negativen demografischen Entwicklung ist zu erwarten, dass dies zu einem höheren Leerstand führen wird.

Preisblase wird nur angeheizt

Anders werden die Effekte in den **Städten und Ballungsräumen** ausfallen. Zwar wäre hier der Bau neuer Wohnungen notwendig, aber aufgrund des hohen Bauüberhangs (nur zwei Drittel der genehmigten Wohnungen werden derzeit fertiggestellt) sind kurzfristig keine kurzfristigen Effekte mit mehr gebauten Wohnungen zu erwarten. Es würde aber gleichzeitig ein großes Problem der Wohnungsmärkte in den Städten verstärkt. Durch die Bürgschaften könnten mehr Haushalte bewegt werden, eine Wohnung zu kaufen. Damit würde das Problem einer Preisblase nur angeheizt. Durch die neuen Käuferschichten entsteht eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen. Der jetzt schon bestehende Nachfrageüberhang würde noch weiter ansteigen und die Preise weiter in die Höhe getrieben. Es steigt das Risiko einer Preisblase, das zu drastischen Folgen beim Platzen dieser Blase führen könnte.

Erfahrungen aus anderen Ländern wie den USA oder den Niederlanden bestätigen die negativen Folgen von Bürgschaftsprogrammen. Diese waren zumindest teilweise verantwortlich für das Entstehen von Preisblasen an den jeweiligen Wohnungsmärkten.

Wir bringen gute Zahlen

zum **Glänzen.**

Geschäftsberichte, Nachhaltigkeitsberichte,
Pressearbeit



stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Führung / Kommunikation

VPB: Fahrradgaragen müssen mancherorts genehmigt werden

Immer mehr Menschen steigen aufs Fahrrad um. Aber wohin mit dem Gefährt, wenn es gerade nicht im Einsatz ist? Immer häufiger entscheiden sich Bauherren für eine Fahrradgarage, beobachten die Sachverständigen des Verbands Privater Bauherren (VPB). Gerade wertvolle E-Bikes brauchen sicheren Schutz. Wer sein Fahrrad in einer bestehenden Garage unterbringen kann, muss in der Regel nichts weiter beachten. Die Nutzung der Garage oder eines bestehenden Geräteschuppens als Bikeport ist keine relevante Nutzungsänderung und damit erlaubt.

Achtung bei Neubau

Anders verhält es sich möglicherweise, wenn eine Fahrradgarage neu gebaut wird. Dann kommt es laut VPB auf die jeweilige Landesbauordnung an. Sie regelt, ob Fahrradgaragen genehmigungsfrei sind, aber auch, ob dabei bestimmte bauliche Dimensionen eingehalten werden müssen. Überschreitet der geplante Abstellraum beispielsweise eine bestimmte Grundfläche oder sogar Höhe kann es sein, dass er genehmigt werden muss. Das ist von Land zu Land unterschiedlich.

Der VPB rät deshalb:

Bauherren sollten vor dem Bau oder Kauf einer Fahrradgarage bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde nachfragen, was vor Ort gilt. Eventuell gibt es sogar Gestaltungssatzungen der Kommune, die spezielle Vorgaben beinhalten. Immer mehr Kommunen regeln inzwischen auch die Frage der privaten Fahrradstellplätze in ihren Bebauungsplänen. Wer vorher fragt, vermeidet Ärger.

Dipl.-Ing. Eva Reinhold-Postina



**WIE ENTWICKELT SICH
WOHNEN?**

Der Pestel-Wohnmonitor 2019 liefert Antworten
Gezielt und exklusiv für Ihre Region.

JETZT ANFORDERN

Führung / Kommunikation

Streu- und Räumpflicht, Schnee und Eis. Wer haftet, wenn die Mietergemeinschaft den Winterdienst übernimmt?

Als Immobilienbesitzer sollte man zu dieser Jahreszeit rechtzeitig die nötigen Vorkehrungen in Sachen Frost und Schnee treffen. Dazu zählt nicht zuletzt die Organisation des Winterdienstes im Hinblick auf Schneeräum- und Streupflichten. Diese werden nicht selten der Mietergemeinschaft qua Hausordnung aufgebürdet, auch im Kosteninteresse. Eine derartige Regelung kann jedoch auch Risiken beinhalten, wie man der Entscheidung des Oberlandesgerichts (OLG) Naumburg zu entnehmen vermag (Urteil vom 27.02.2014, Az.: 2 U 77/13, veröffentlicht in VersR 2014, 1137 ff.)



RA Wolf-Rüdiger Senk ist Prokurist und Bereichsleiter Versicherungsrecht bei der AVW-Gruppe. Foto: AVW

Sturz mit Verletzungen

Der Kläger dieses Rechtsstreits war am Morgen des 03. Februar 2011 nicht auf öffentlichem Grund und Boden, sondern auf einem zu einem Mehrfamilienhaus, in welchem er selbst eine Mietwohnung bewohnte, gehörenden Privatweg bei Eisglätte gestürzt und hatte sich dabei erhebliche Verletzungen zugezogen. Beklagte war eine Hausmeisterfirma, an welche ein Teil der Mieter des Hauses ihre vertragliche Winterdienstpflicht delegiert hatte, nicht jedoch der Kläger.

Das OLG bezweifelte bereits, dass ein Anspruch des Klägers gegen die Beklagte aus vertraglicher Haftung aus dem Vertrag der Beklagten mit den anderen Mietern mit Schutzwirkung zugunsten des Beklagten bestünde. Aber auch eine deliktische Haftung der Beklagten aus § 823 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BGB in Verbindung mit fahrlässiger Körperverletzung nach § 229 StGB lehnte das Gericht ab.

Verkehrssicherungspflicht für den gemeinsam genutzten Privatweg obliegt dem Eigentümer

Es begründete seine Auffassung damit, dass die Verkehrssicherungspflicht für den von allen Mietparteien gemeinsam genutzten Privatweg grundsätzlich dem Hauseigentümer bzw. Vermieter obliegen würde. Da im vorliegenden Fall der Winterdienst durch entsprechende mietvertragliche Regelung ohne nähere Ausgestaltung den Mietern übertragen wurde, wäre der

Winterdienst von der Gemeinschaft der Mietparteien gemäß § 741ff. BGB zu leisten gewesen mit der Rechtsfolge, dass ein Schadenersatzanspruch ausgeschlossen wäre, da der Kläger als geschädigter Mitverpflichteter aufgrund der ihm selbst mitobliegenden Verkehrssicherungspflicht nicht in den Schutzbereich der daneben auch den anderen Mietern obliegenden Verpflichtung einbezogen wäre (**i.d.S BGH VersR 1985, 243 und OLG Hamm VersR 2002, 1299**).

Eine eindeutige Aufgabenverteilung

Anders wäre der Sachverhalt jedoch zu beurteilen, wenn es eine eindeutige Aufgabenverteilung gegeben hätte, was hier jedoch nicht der Fall war. Aber selbst wenn eine der anderen Mietparteien, die den Hausmeisterdienst mit der Wahrnehmung des Winterdienstes beauftragt hatte, am Unfalltag beweisbar zuständig gewesen wäre, hätte dies nach Auffassung des erkennenden Gerichtes nicht ausgereicht, eine Haftung der Beklagten zu begründen, da deren Verpflichtung zur Durchführung des Winterdienstes erst um 07:00 Uhr begann. Trotz fehlender Konkretisierung in der vertraglichen Regelung mit der Beklagten unterstellte das OLG, dass maßgeblich der Zeitpunkt des Einsetzens der Gefährdung sei, also vorliegend der Beginn der regelmäßigen Nutzung des Privatweges durch die Anlieger. Sowohl in der Rechtsprechung als auch in der vergleichend herangezogenen kommunalen Satzung sei aber eine Gewährleistung der Verkehrssicherheit ab 07:00 Uhr für ausreichend erachtet worden.

Selbst wenn hier ein leicht fahrlässiges Verhalten der Beklagten unterstellt werden könnte, sah das Gericht jedenfalls eine fahrlässige Mitverursachung des Klägers als gegeben an, da dieser den erkennbar glatten und nicht gesicherten Weg ohne erkennbare Vorsicht nach seinem eigenen Vorbringen „mit einem geschulterten Fahrrad ungebremsten Schritts“ betrat. Dieses Verhalten überwog nach Ansicht des OLG das allenfalls leicht fahrlässige Mitverschulden der Beklagten, so dass die Klage abgewiesen wurde.

Nichts dem Zufall überlassen

Zwar ging dieser Rechtsstreit sowohl für die verkehrssicherungspflichtigen Mitmieter als auch für den weiterhin verantwortlichen Vermieter glimpflich aus, jedoch zeigt sich hier exemplarisch, dass man gerade aus Vermietersicht nichts dem Zufall oder der eigenverantwortlichen Organisation der Mietparteien überlassen sollte, wenn man wirklich auf der sicheren Seite bleiben möchte. Im Sinne eines verantwortlichen Risikomanagements wäre es zielführender gewesen, von Seiten des Vermieters bzw. Hauseigentümers einen Winterdienst zu beauftragen, dessen Kosten ohnehin im Rahmen der Umlage der Betriebskosten von den Mietern zu tragen gewesen wären.

Im Übrigen empfiehlt es sich dringend, **eine risikogerecht gestaltete Haus- und Grundeigentümerhaftpflichtversicherung vorzuhalten**, die in derartigen Fällen neben der Regulierung eingetretener Schäden auch noch die Abwehr unberechtigter Ansprüche übernimmt.

RA Wolf-Rüdiger Senk

Prokurist, Bereichsleiter Versicherungsrecht

Führung / Kommunikation

Amtliche Gutachterausschüsse legen Immobilienmarktbericht 2019 vor – Preise für Wohnimmobilien steigen weiter stark

Der deutsche Immobilienmarkt entwickelt sich weiter dynamisch. Das Investitionsvolumen für den Kauf von Immobilien stieg zwischen 2016 und 2018 von 237,5 Mrd. Euro auf einen neuen Höchststand von 269 Mrd. Euro. Während sich der Gesamtgeldumsatz binnen zehn Jahren mehr als verdoppelte, blieb die Anzahl der Abschlüsse stabil und lag im Jahr 2018 bei rund einer Million. Das geht aus dem 6. Immobilienmarktbericht Deutschland hervor, den die amtlichen Gutachterausschüsse in Berlin gemeinsam mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vorgestellt haben. Der Bericht basiert auf den notariellen Kaufverträgen in der Bundesrepublik Deutschland.



Immobilienmarktbericht Deutschland 2019
der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland



Der Immobilienmarktbericht Deutschland 2019.
KLICKEN Sie einfach auf das Bild und der Bericht öffnet sich als PDF

chen mit 10.200 Euro pro Quadratmeter. Darüber hinaus sind die sieben größten Großstädte besonders teuer: Auf die Stadt München mit 9.500 Euro pro Quadratmeter folgen Frankfurt am Main, Düsseldorf und Stuttgart. Hier lag der Quadratmeterpreis jeweils bei etwa 5.000 Euro – und damit fast drei Mal so hoch wie der Bundesdurchschnitt von 1.750 Euro pro Quadratmeter. Weitaus weniger mussten Käufer dagegen in den Landkreisen Mansfeld- Südharz in Sachsen-Anhalt (490 Euro je Quadratmeter) oder im Kyffhäuserkreis in Thüringen (410 Euro je Quadratmeter) zahlen.

Seit 2009 erhöhten sich auch die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen deutlich. Sie legten im Schnitt um 4,4 Prozent im Jahr zu. Die bundesweit höchsten Preise zahlten Käufer in der Stadt München (mittlerer Wohnflächenpreis 7.150 Euro/Quadratmeter) und auf Sylt (6.350 Euro/Quadratmeter). Bundesweit lag der mittlere Preis pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2018 bei rund 1.550 Euro.

Der Investitionsschwerpunkt bleibt dem Bericht zufolge der Wohnungsmarkt: Der bundesweite Geldumsatz für Wohnimmobilien betrug in 2018 etwa 180,5 Mrd. Euro. Auf dem Wohnimmobilienmarkt dominieren Verkäufe von Eigenheimen (70,3 Mrd. Euro) und Eigentumswohnungen (63,7 Mrd. Euro). „Insbesondere in ohnehin teuren Lagen steigen die Preise weiter stark an“, sagte die Vorsitzende des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Anja Diers.

Preise für Wohnimmobilien – große regionale Unterschiede

Bei gebrauchten freistehenden Eigenheimen stiegen die Preise seit dem Jahr 2009 jährlich im Schnitt um 4,3 Prozent. Bundesweit am höchsten waren sie im Jahr 2018 im Landkreis Mün-

DAS

BLU

MEN

BUCH

Maria Sibylla Merian

DAS BLUMENBUCH

von Maria Sibylla Merian

Nachdruck des Eutiner Exemplars,
kommentiert von Susanne Luber,

92 Seiten, 135g Papier, Umschlag 350g Karton, 16,90 Euro

*Das Blumenbuch ist Bestandteil
unserer Print-Abonnements.*

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



**SCHLESWIG-
HOLSTEIN**

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN



Bauland für Eigenheime kostet bis zu 2.000 Euro pro Quadratmeter

Kaum anders verhält es sich bei Bauland für den individuellen Wohnungsbau. Die jährlichen Steigerungsraten betragen seit dem Jahr 2009 bundesweit durchschnittlich 4,7 Prozent. Die höchsten Preise bezahlten Käufer für ein Baugrundstück für das Eigenheim in der Stadt München (2.000 Euro pro Quadratmeter). Ganz anders ist die Situation im Landkreis Sonneberg in Thüringen, wo Käufer lediglich 15 Euro pro Quadratmeter zahlten. Im Mittel kostete ein Eigenheimbauplatz in Deutschland in 2018 135 Euro pro Quadratmeter. Im Jahr 2013 waren es noch rund 100 Euro.

Der mittlere Quadratmeterpreis für Bauland für Mehrfamilienhäuser lag bundesweit im Jahr 2018 bei 155 Euro, die höchsten mittleren Preise wurden in München (3.000 Euro), Düsseldorf (1.400 Euro) und Stuttgart (1.310 Euro) gezahlt. Während der bundesweite Geldumsatz für Mehrfamilienhausbauplätze zuletzt weiter stieg, sank die Gesamtfläche der veräußerten Grundstücke in 2018 auf bundesweit 880 Hektar. Zum Vergleich: Im Jahr 2016 waren es noch 1.000 Hektar. Auch die Zahl der Transaktionen ging gegenüber 2016 um 11 Prozent auf 5.250 zurück.

„Knappe und schwer bebaubare Grundstücke in den Städten sind ein Flaschenhals für die Ausweitung des Wohnungsneubaus“, sagte der Leiter des BBSR, Dr. Markus Eltges. „Die Lösung dieser Engpässe liegt in der Region. Die Vernetzung von Stadt und Umland ist ein Schlüssel zum Erfolg. Im Umkreis der Großstädte sollten die kleineren Städte und Gemeinden Teil der Lösungsstrategie werden, ohne dass diese ihre Identität verlieren. Die Kommunen müssen die Integration der Neubürger gleich mitdenken und die Verkehrsanbindung muss auch klimaverträglich sein.“

Bebaute Wirtschaftsimmobilien:

35 Prozent des Geldumsatzes entfallen auf Top-Sieben-Städte

Nach den Wohnimmobilien waren die wirtschaftlich genutzten bebauten und unbebauten Immobilien mit einem Anteil von 28 Prozent am bundesweiten Geldumsatz für Immobilien der finanzstärkste Teilmarkt. Darin sind auch die Bauplätze für Wirtschaftsimmobilien mit 4,4 Mrd. Euro enthalten. Bei den bebauten Wirtschaftsimmobilien kletterten die Geldumsätze seit 2009 um 8,6 Prozent pro Jahr auf zuletzt 71,6 Mrd. Euro. Die Zahl der Transaktionen ging dagegen auf 74.000 in 2018 zurück. Das ist der niedrigste Wert seit 2009. Jährlich sanken die Transaktionszahlen seit 2009 durchschnittlich um 4 Prozent.

Das umsatzstärkste Segment bei bebauten Wirtschaftsimmobilien blieb mit 22,6 Mrd. Euro (32 Prozent des Geldumsatzes) auch in 2018 das der Handelsgebäude, danach folgten die Bürogebäude mit 19,9 Mrd. Euro (28 Prozent). Bei den Handelsgebäuden entfielen 2018 knapp 30 Prozent (6,5 Mrd. Euro) des Geldumsatzes auf die sieben größten Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Etwa 25 Prozent des Geldumsatzes entfielen auf Mittelstädte.

Bei den Bürogebäuden waren auch 2018 die sieben größten Städte mit 12,6 Mrd. Euro Geldumsatz die Hotspots (63 Prozent des Geldumsatzes bei Bürogebäuden). Insgesamt wurden nur 150 Verkäufe von Bürogebäuden registriert. Die höchsten Durchschnittspreise je Transaktion wurden 2018 in Frankfurt am Main (49,6 Mio. Euro), München (45,1 Mio. Euro), Offenbach am Main (33,9 Mio. Euro), Stuttgart (31,4 Mio. Euro) und Hamburg (23,1 Mio. Euro) erzielt.

Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die Preise für Agrarland legten in den letzten Jahren ebenfalls zu. Allerdings ist ein Ost-West-Gefälle zu erkennen. Während sich in den neuen Bundesländern die Preise binnen zehn Jahren etwa verdreifacht haben, fiel der Anstieg in Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und dem Saarland deutlich moderater aus und betrug nur rund 50 Prozent.

Anja Diers
Christian Schlag
Peter Ache

Hintergrund:

Den vorliegenden Immobilienmarktbericht Deutschland 2019 gibt der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) heraus. Vorsitzende des AK OGA ist Anja Diers, Redaktionsleiter für den Bericht ist Peter Ache. Autoren sind die Mitglieder des AK OGA sowie Experten des BBSR. Der AK OGA wurde im Jahre 2016 auf der Grundlage einer Verwaltungsvereinbarung des Bundes und der Länder gebildet. Damit wird die langfristige Weiterführung des Immobilienmarktberichts Deutschland gesichert, der auf freiwilliger Basis bereits seit 2009 in einem Zweijahresrhythmus mit umfassenden Informationen über den deutschen Immobilienmarkt erschienen ist. Die Analysen basieren auf Grundstückskaufverträgen, die den Gutachterausschüssen in der Bundesrepublik Deutschland durch Notare oder sonstige beurkundende Stellen zur Verfügung zu stellen sind. Aus diesen Verträgen leiten die Gutachterausschüsse Immobilienmarktdaten ab, die der Redaktionsstelle für den Immobilienmarktbericht Deutschland übermittelt werden.

<https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/onlinedienste/bodenrichtwerte/bodenrichtwerte-online-72280.html>

Digital

Digitale Kultur strategisch im Unternehmen zu verankern, fordert Ardensia eG Vorstand Michael Veiga beim WAF Digitalisierungsworkshop

Ob bei der Planung von Quartieren, beim Bau von Gebäuden oder in der Instandhaltung, die Frage nach der Digitalisierung und der klimaschonenden Energieversorgung von Wohngebäuden ist in aller Munde. Die damit verbundenen Herausforderungen kann die Wohnungswirtschaft bewältigen, wenn auf Führungsebene eine „digitale Kultur“ gefördert wird. Als Mitarbeiter sind nicht nur die Macher, sondern insbesondere die Mitdenker gefragt. Dies zeigte der Workshop „Digitalisierung verändert – wir sind dabei! Wie die Immobilienwirtschaft den Wandel meistert“ in Bad Aiblingen.



Für Michael Veiga ist Digitalisierung Chefsache, dann werden auch die Mitarbeiter mitgenommen. Foto: Ardensia

Wenn es nach **Michael Veiga**, Vorsitzender des Vorstandes der **Ardensia eG** geht, müsste vom Silicon Valley nicht nur ein laues Lüftchen durch die Wohnungswirtschaft wehen, sondern ein regelrechter Orkan. Beim Thema Digitalisierung sieht der Chef der Karlsruher Wohnungsgesellschaft eine Hauptaufgabe des Vorstands darin, „vor allem eine digitale Kultur strategisch im Unternehmen zu verankern, denn in der Wohnungswirtschaft wird sich in den nächsten zehn Jahren mehr ändern als in den letzten 100 Jahren. Es wird nichts so bleiben, wie es ist, und genau darauf muss man seine Mitarbeiter trainieren“, so sein Appell an die Teilnehmer des Workshops in Bad Aibling. **Veiga** wies zudem auf eine angesichts der Digitalisierung drohenden Konsolidierung des Marktes hin. Derzeit gäbe es rund 1800 Genossenschaften, davon viele kleine. Ob alle überleben können sei unklar. Eine Fusion von zwei gesunden Unternehmen jedenfalls sei eher selten in der Branche. „Wir müssen uns daher mehr auf die Dienstleistungen konzentrieren und nicht nur auf die Wohnungen“, ist **Veiga** überzeugt.

Verantwortung übernehmen

Der Hauptredner der Veranstaltung, Ex-Fußballprofi **Philipp Lahm**, interessiert sich insbesondere für die deutsche Start-up-Szene und setzt dabei auf seine strategischen Erfahrungen aus der Zeit als Profi-Fußballer. In beiden Bereichen – sowohl in der Digitalisierung als auch im Fußball – sei der richtige Rhythmus wichtig. Er sehe vor allem die Führungskräfte und den Umgang mit dem Team im Zentrum. Sich klare Ziele zu setzen sei die Basis, im Fußball wie in der Digitalisierung. Grundsätzlich jeder im Team, und zwar auf jeder Position wie im Fußball, müsse Verantwortung übernehmen, um das Unternehmen weiterzuentwickeln. Künftig brauche man daher statt der Ausfühler verstärkt Mitdenker. Sie müssten Impulse geben und das



Der Ex-Nationalspieler Philipp Lahm sieht aber in Zukunft andere Führungsrollen in den Unternehmen. Statt Macher Teamspieler, die auch Mitdenker dulden und führen können. Foto: Gerhard Schmücker

neue, digitale Denken positiv beeinflussen. Man brauche daher auch andere Führungsrollen. „Solche, die anschieben, Teams in Bewegung setzen und über Höchstleistung nachdenken“, ergänzte **Professor Dr. Benedikt Hackl**, wissenschaftlicher Leiter der 21. Raum GmbH und Direktor des Forschungszentrums Management Analytics. 70 Prozent der Unternehmensstrategien, die entwickelt würden, seien nie umgesetzt worden.

Instandhaltung bekommt eine neue Bedeutung

Wie in den anderen Branchen kommt auch in der Wohnungswirtschaft der künstlichen Intelligenz immer größere Bedeutung zu. Kameras,

Radare und Sensoren generieren enorme Datenmengen. „Dahinter steht der Wunsch, Digitalisierung könne den Menschen in der Zukunft auch beim Thema Wohnen das Leben erleichtern – beispielsweise damit ältere Menschen so lange wie möglich in ihren eigenen vier Wänden leben können, und auch dann, wenn sie nicht mehr alles selbst verrichten können“, so **Professor Dr. Hansjörg Bach**, ehemaliger Prorektor der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU). Er gilt als einer der führenden Immobilienexperten in Deutschland. Mit den großen Datenmengen bekomme auch das Thema Instandhaltung eine neue Bedeutung, erläuterte Bach. „Beste Voraussetzungen also, um sich rechtzeitig weiterzubilden und dabei die neuen Technologien und Auswirkungen der Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft zu beleuchten“.

Hansjörg Bach hatte zusammen mit der **B&O Gruppe** den Workshop organisiert. Ihm zugrunde liegt in der Branche inzwischen gut etablierte Weiterbildungslehrgang „Geprüften/r Instandhaltungskostenmanager/in (WAF)“. Bach will durch diese Initiativen auf die Veränderung tradierter Marktlogiken durch den digitalen Wandel in der Wohnungswirtschaft reagieren. „Die Instandhaltungskosten werden durch die Digitalisierung ein immer größerer Kostenblock für die Unternehmen. Eine effiziente Handhabung dieser Kosten trägt nicht nur zur Gesamtkostenentlastung der Unternehmen bei, sondern ist zunehmend auch die Voraussetzung für eine nachhaltige und wirtschaftliche Erhaltung des Gebäudebestands und damit des Immobilienwertes im digitalen Zeitalter“, so Bach abschließend. Eine holistische Analyse führe zu einer deutlichen Verbesserung von Geschäftsmodellen. Gerade für die digitale Wohnungswirtschaft benötige man dringend fundiert ausgebildete Spezialisten, die nicht nur wüssten, wie sie mit der Flut an Daten umgehen können, sondern auch wo sie die Hebel für Kosteneinsparungen ansetzen könnten, ist der ehemalige Dekan der HfWU überzeugt.

**WIE ENTWICKELT SICH
WOHNEN?**

Der Pestel-Wohnmonitor 2019 liefert Antworten
Gezielt und exklusiv für Ihre Region.

JETZT ANFORDERN

Näher an die Mieter

Digitalisierung sei aber kein Selbstzweck, unterstrich **Kai van der Hoven**, Abteilungsleiter IT bei der **Gebag Duisburger Baugesellschaft**. In erster Linie gehe es bei der Gebag darum, sich noch deutlicher auf die Mieter einzustellen – also dem Trend zu folgen, ihren Mietern das Leben bei aller Komplexität so angenehm und einfach wie möglich zu machen. Neudeutsch heißt das: Die „pain points“ der Mieter zu reduzieren. Die Digitalisierung helfe dabei, noch näher an die Mieter zu kommen. „Um es erfolgreich zu meistern, sind aber neue Methoden erforderlich. Wir beschäftigen uns daher intensiv mit der Customer Journey der Mieter“, so **von der Hoven**.

Das „Internet der Dinge“ wird Gebäude, aber auch die Menschen, die in ihnen leben, immer stärker verändern. Die Stadt der Zukunft wird eine extrem vernetzte Stadt sein, die alle Vorteile der Digitalisierung nutzen wird. Für Mitarbeiter und Mieter werden App basierte Geschäftsmodelle und Wearables, am Körper zu tragende Mini-Computer, Normalität sein. Doch wie reagiert die traditionelle Wohnungswirtschaft mit ihren langfristig angelegten Geschäftsmodellen, auf die agilen, work-life-balance orientierten jungen und innovativen Startups der Branche? Das gilt es zu reflektieren, hob **Martina Heger**, Abteilungsleiterin Personal bei der **Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin** besonders hervor. Eines jedenfalls sei sicher: „Arbeit wird flexibler. Wir werden stärker selbst entscheiden können, wann und wo wir arbeiten“, so Heger. Anstatt viele Jahre lang einen klar definierten Beruf auszuüben, beteiligten wir uns künftig mit einem Bündel von Kompetenzen an flexiblen Projekten.

Gerhard Schmücker

Fühl Dich wohl. Kermi.

NEU

Vertrauen.

Kermi System x-optimiert

erzeugen, speichern, regeln, lüften, wärmen

Eine enge und langfristige Zusammenarbeit mit der Bau- und Wohnungswirtschaft ist uns wichtig. Denn nur so können wir optimale Lösungen für die speziellen Bedürfnisse der Branche anbieten. Zum Beispiel mit dem „Kermi System x-optimiert“, Smart Home-fähig dank der x-center Regelung. Dabei setzen wir auf die bestmögliche Nutzung erneuerbarer Energien und die intelligente Kombination von wasser- und elektro-basierten Systemkomponenten. Ob bei Neubau, Renovierung oder Sanierung, das optimale Zusammenspiel aller Komponenten sorgt für zufriedene Bewohner und maximale Energieeffizienz. Informieren Sie sich jetzt unter www.kermi.de/wohnungswirtschaft

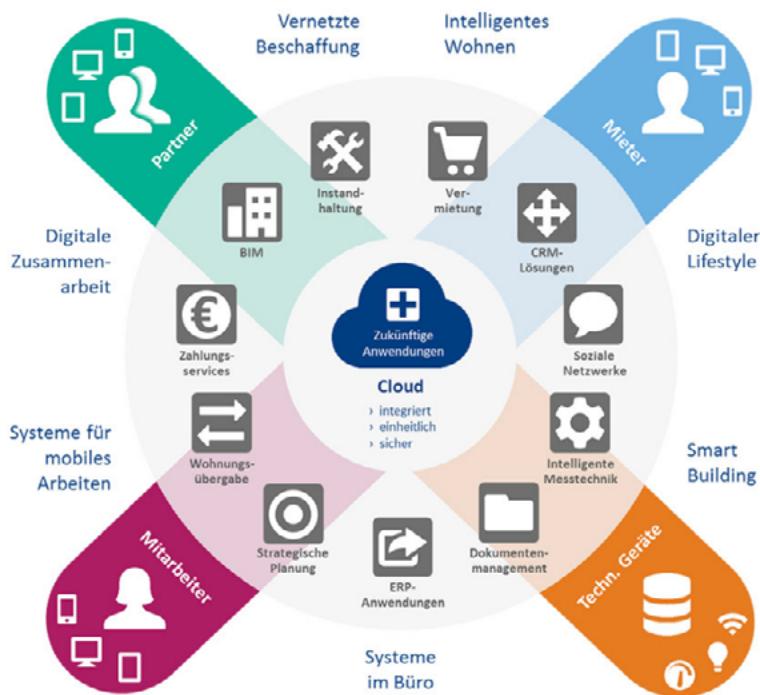
Neueit Elektro-Flachheizkörper
x-therm +e:
 Einfache Installation, unkomplizierte
 Bedienung, effizienter Betrieb



Digital

Aareon Smart Platform: offene Integration auf neuem Level – bedeutende Innovation für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Kunden und Partner des Beratungs- und Systemhauses Aareon wie auch Start-up-Unternehmen können jetzt mithilfe der vielfältigen Webservices, die auf der neuen Aareon Smart Platform angeboten werden, eigene IT-Lösungen konzipieren und entwickeln. Dieses innovative Konzept von Europas führendem Technologieanbieter für die Immobilienbranche ermöglicht es, Software-Lösungen für das Wohnungs- und Immobilienmanagement zu entwickeln und in das digitale Ökosystem Aareon Smart World zu integrieren.



Solche Lösungen

sind zum Beispiel:

- Software für Customer Relationship Management
- „Smart Building“-Systeme
- Software für das Management von Lieferantenbeziehungen
- Mobile Lösungen und Apps
- Spezialisierte Tools, z. B. für Aufzugsmanagement oder Notbeleuchtung

Dieses neue Angebot wird die Art und Weise, in der Kunden

mit Aareon interagieren, verändern: Mithilfe ihrer eigenen Entwicklungsteams oder Vertragspartner, die die erforderliche Funktionalität und UI-/UX-Erfahrung für die spezifischen Anforderungen bereitstellen, können sie eigene Lösungen entwickeln und darauf vertrauen, dass diese Lösungen sich vollständig in ihre eigenen ERP-Systeme integrieren lassen.

Die neue Aareon Smart Platform wird den Markt aber auch dadurch nachhaltig verändern, indem sie es den Partnern von Aareon ermöglicht, eigene Lösungen zu entwickeln und in der Aareon Smart World bereitzustellen. Damit entsteht ein offener und noch vielfältigerer Marktplatz für Wohnungswirtschafts- und Immobilienmanagementsysteme.

Ein Chance für Start-ups

Start-up-Unternehmen können ihre innovativen Lösungen direkt im Rahmen des Aareon-Smart-Partner-Programms Kunden von Aareon anbieten und so ihre Kosten für zusätzliche Systemintegrationen senken. Das Programm bietet ihnen eine Plattform für die Vermarktung von interessanten und innovativen Lösungen, die für Aareon-Kunden neuen Mehrwert schaffen.

Lösungen mit ganzheitlicher Perspektive

Dr. Imad Abdallah, Vorstand Digitale Lösungen (Chief Digital & Ventures Officer) bei der Aareon AG, zur Einführung der Aareon Smart Platform: „Aareon hat mit der Aareon Smart Platform die ersten großen Schritte zur Schaffung eines offenen digitalen Ökosystems unternommen, in dem Kunden und Partnern unseres Unternehmens der Zugang zur Aareon Smart World eröffnet wird. Sie ist ein umfassendes und ganzheitliches digitales Lösungsportfolio, das die Vernetzung aller beteiligten Akteure ermöglicht. Durch signifikante Investitionen in Forschung und Entwicklung im Kontext neuer Technologien können wir die Aareon Smart World weiter ausbauen und unseren Kunden und Partnern zusätzlichen Mehrwert bieten. Erste Rückmeldungen von bestehenden und potenziellen Partnern haben ergeben, dass die Aareon Smart Platform sehr gut angenommen wird, da sie mit der Unterstützung eines Unternehmens mit großem Kundenstamm in ganz Europa einen schnellen und unkomplizierten Zugang zur Immobilienwirtschaft eröffnet. Auch unsere wohnungswirtschaftlichen Kunden sehen die Vorteile der neuen Lösung, da sie ihnen eine ganzheitliche Perspektive bietet und so die Wahl der optimalen Lösung für ihre Bedürfnisse erleichtert.“

Karin Veyhle

Auf smartplatform.aareon.de
finden Sie mehr Informationen.

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

Veranstaltungen

2. Norddeutscher Betriebskostentag am 28. Januar 2020 in Lübeck – Klimaschutz und Betriebskosten, wie geht das zusammen?

Am 28. Januar 2020 findet in Lübeck der 2. Norddeutschen Betriebskostentag statt. Neben der WohnCom GmbH Berlin/München konnte die Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen als weiterer Kooperationspartner gewonnen werden. So findet der AK Geislinger Konvention Eingang in die Agenda. Wir laden Sie recht herzlich ein.



Das Programm entnehmen Sie bitte dem Veranstaltungsflyer. KLICKEN Sie einfach auf das Bild und der Flyer öffnet sich als PDF.
Foto: WohnCom

Betriebskostenspiegel, Smart Metering, Hydraulischer Abgleich

Am Vormittag stehen juristische und betriebswirtschaftliche Fragen auf der Tagesordnung. Wohin entwickelt sich die Rechtsprechung? Wie verhalten sich Betriebskosten und Klimaschutz zueinander? Wie können Wohnkosten erfolgreich gesteuert werden?

Am Nachmittag haben die Praktiker das Wort. Betriebskostenspiegel, Smart Metering, Hydraulischer Abgleich sowie das Digitale Freiflächen Management stehen im Vordergrund. Die Veranstaltung vermittelt Kenntnisse i.S.v. §§ 34c GewO, 15b Absatz 1 MaBV in einem Umfang von 4,15 Stunden.

Die Veranstaltung findet statt am Dienstag, den 28. Januar 2020 im ATLANTIC Hotel Lübeck, Schmiedestr. 9-15, 23552 Lübeck (9:30 Uhr bis 16:00 Uhr).

Anmelden können Sie sich mit einer Mail an VNW-Assistentin Bildung und Veranstaltungen Kerstin Haase (haase@vnw.de).

VERANSTALTUNGSORT

ATLANTIC Hotel Lübeck
Schmiedestraße 9–15, 23552 Lübeck
Tel. 0451/38479-0
www.atlantic-hotels.de/hotel-luebeck/



VNW

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Tangstedter Landstraße 83 • 22415 Hamburg

Tel.: 040/520 11-0 • Fax: 040/520 11-201

E-Mail: info@vnw.de • www.vnw.de

TEILNAHMEGEBÜHR

280 Euro je Teilnehmer/in (Mitgliedsunternehmen)

380 Euro je Teilnehmer/in (Externe)

ANMELDUNG

Bitte schicken Sie bis zum 14. Januar 2020
eine E-Mail an haase@vnw.de

ANSPRECHPARTNER

Dr. Peter Hitpaß, Kerstin Haase

Tel. 040 / 520 11-212 • haase@vnw.de

28. JANUAR 2020

LÜBECK

2. Norddeutscher Betriebskostentag



2. Norddeutscher Betriebskostentag

DIENSTAG, 28. JANUAR 2020

09:30 Begrüßung

Andreas Breitner,
Verbandsdirektor Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.

09:40 Aktuelle Fragen aus dem Betriebskostenrecht

Dr. Peter Hitpaß,
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.,
Schwerin

**10:15 Wohnkostenerhöhung durch CO₂-Bepreisung –
Grundlagen, Konzepte und Bedeutung
für Mieter und Vermieter**

Prof. Dr. Dieter Rebitzer,
Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen
(HfWU), AK Geislinger Konvention

11:00 Kaffeepause



**11:30 Wohnkosten erfolgreich steuern:
Benchmarking als Grundlage strategischer
Optimierungsentscheidungen**

Reinhard Zehl,
Geschäftsführer WohnCom GmbH Berlin/München

**12:00 Energie- und Emissionsbilanzen
in der Nachhaltigkeitsberichterstattung**

Siegfried Rehberg, Berlin,
ehm. GdW/BBU Umweltreferent, Berlin

12:30 Mittagspause

**13:30 Betriebskostenspiegel und das
Wirtschaftlichkeitsgebot – Bedeutung
in der Praxis und im Gerichtsverfahren**

Dr. Kai Mediger,
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.,
Hamburg

**14:00 Smart Metering – die drei wichtigsten
Dinge, die Sie jetzt wissen müssen**

Kjell Ole Beckmann,
REOS Managing Director, Hamburg

14:30 Kaffeepause



**15:00 Hydraulischer Abgleich der
Trinkwasseranlage sowie der
Heizungsanlage**

Johannes Fellner,
ACTAQUA GmbH, Schriesheim

**15:30 Digitales Freiflächenmanagement –
Erleichterung bei der
Betriebskostenabrechnung!**

Mark Ahner,
WISAG Berlin

16:00 Ende der Veranstaltung



In Kooperation mit

WohnCom[®]



Die Veranstaltung vermittelt Kenntnisse i.S.v. §§ 34c GewO,
15b Absatz 1 MaBV in einem Umfang von 4,15 Stunden.