

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Ausgabe 138 | März 2020

Editorial	3
Energie / Umwelt	4
Führung/ Kommunikation	12
Digital	38
Soziales	40
Personalien	42



Heimkehr-Vorstand Sven Scriba: Klimaschutz ist ein „echter Innovationstreiber“ – Anlagetechnik ist wichtiger als Dämmung

Die Diskussionen um die Folgen des Klimawandels haben in den vergangenen Monaten an Schärfe zugenommen. Der Druck auf weite Teile der Wirtschaft, auch die Wohnungswirtschaft nimmt – mittlerweile auch politisch gewollt – spürbar zu. Die europaweiten ... [Seite 4](#)

Betriebskostenaktuell
Alles rund um die Wohnkosten
Ausgabe 63 | Februar 2020

2. Norddeutscher Betriebskostentag

Konferenz
von Andreas Beckner: „Mieterrückfall“: Das Staat wieder das kleine Carl bekennt“
Seite 2

2. Norddeutscher Betriebskostentag
C&U: Begrenzung verortet die Wohnkosten- und Energie-Lösungen gebildet
Seite 3

Teilhabungen Einheiten
Die Arbeitskreis-Gedächtnis-Konferenz beschließt vollständig Teilhabungen Einheiten zu ermöglichen.
Seite 4

Energieerzeugung
Viele Stromerzeuger sind rentierbar – Marktwirtschaftlicher Energie zeigt Ursachen und Lösungsmöglichkeiten
Seite 6

Zusätzlich
Deutscher Mieterbund legt Beratungs- und Prozess-Statistik 2019 vor
Seite 8

Das interessante Urteil
Mieterrückfall und 24-Stunden-Berücksichtigung – Betriebskosten für Peter Höpfer beschreibt beide Fälle
Seite 11

Hausen
Hausen müssen zeigen: Was das Klimaziel für die Mieter bedeutet
Seite 12

Energieerzeugung
Vertrieb von Braun- und Strohstroh stark gestiegen – Stromerzeuger legen vor
Seite 14

Energieerzeugung
Energieerzeugung soll in Deutschland bis 2050 deutlich sinken
Seite 15

Markttechnik
Mittelbau kann werden: Dritter Zertifikat für Smart Home Gateway übergeben
Seite 16

Leitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien

Herausforderungen und Lösungen im Quartierskontext

AGB Kontakt Impressum Mediadata

Impressum
Wohnungswirtschaft heute Verlagsgesellschaft mbH © 2020

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter www.wohnungswirtschaft-heute.de

Problemimmobilien in Stadt und Land: Herausforderungen und gute Lösungen – BBSR legt neuen Leitfaden vor – hier zum Download



Problemimmobilien sind in vielen Städten und Gemeinden eine große Herausforderung für die Entwicklung von Quartieren und Ortsteilen. Darunter sind Immobilien zu verstehen, die durch bauliche Verwahrlosung, meist verbunden mit Leerstand oder starker ... [Seite 12](#)

Selbstbewusst ins Vorstellungsgespräch – Ein Workshop. Aareon unterstützt die Initiative JOBLINGE e.V.



Die Aareon AG, Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft und deren angrenzende Branchen, unterstützt die Initiative JOBLINGE e. V. Am 3. März 2020 fand ein Workshop am Hauptsitz des Unternehmens in Mainz statt, bei ... [Seite 44](#)

Sonstige Themen: Erbbaurechte als mögliche Ausweichstrategie von Investoren –Konditionen und Akzeptanz - Mangelnde Standardisierung der Verträge | Sylvia Pruß neue Vizepräsidentin des VDIV Deutschland - Marco J. Schwarz neues Präsidiumsmitglied | Nassauische Heimstätte | Wohnstadt und Universität Kassel - Paul-Bode-Preis - Die Sieger: Johanna Thiele und Florian Ridder

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis



Editorial

3 Liebe Leserin, lieber Leser, Dämmen war nie der technische Fortschritt, wenn es um CO2 geht.

Energie / Umwelt

4 Heimkehr-Vorstand Sven Scriba: Klimaschutz ist ein „echter Innovationstreiber“ – Anlagentechnik ist wichtiger als Dämmung

7 Gebäudeenergiegesetz: CO2-Minderung – Innovationsklausel ist Hoffnungsschimmer, denn alleiniges Hochtreiben von Dämmstandards, treibt die Mieten hoch

9 Energiewende im Immobilien-Bereich gestalten: BUWOG wird Mitglied im Open District Hub e.V.

Führung / Kommunikation

12 Problemimmobilien in Stadt und Land: Herausforderungen und gute Lösungen - BBSR legt neuen Leitfaden vor – hier zum Download

14 Nassauische Heimstätte | Wohnstadt und Universität Kassel - Paul-Bode-Preis - Die Sieger: Johanna Thiele und Florian Ridder

17 Spannungsfeld bezahlbares Wohnen und Klimaschutz - Vonovia investiert in Neubau und CO2-Einsparung bei moderater Mietentwicklung

24 Der „Kampf um die Köpfe“ geht übers Wohnen – Wie Arbeitgeber vom Kombi-Modell profitieren, zeigt die Studie zum Mitarbeiterwohnen

27 Erbbaurechte als mögliche Ausweichstrategie von Investoren –Konditionen und Akzeptanz - Mangelnde Standardisierung der Verträge

34 Wohnen im Keller, Energieeinsparung, Kaufbetrug, falscher Rat - vier Urteile rund um die Immobilie

Digital

38 In einer Welt des Wandels ist Pioniergeist gefragt. Eine Kolumne von Dr. Manfred Alflen

Sozialmanagement

40 Familienbonuszeit, Eltern-Kinder-Zimmer, respektvoll und fürsorglich - Hilfswerk-Siedlung GmbH als bester Arbeitgeber ausgezeichnet

Personalien

42 Sylvia Pruß neue Vizepräsidentin des VDIV Deutschland - Marco J. Schwarz neues Präsidiumsmitglied

43 Selbstbewusst ins Vorstellungsgespräch – Ein Workshop. Aareon unterstützt die Initiative JOBLINGE e.V.

45 immobilienmanager Award 2020 für die Deswos, der Entwicklungshilfeorganisation der Wohnungswirtschaft

Personalien

47 Die besten Arbeiten aus dem Wettbewerb „Auf IT gebaut – Bauberufe mit Zukunft“ stehen fest!

Wohnungswirtschaft heute.

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser, Dämmen war nie der technische Fortschritt, wenn es um CO2 geht.

Dämmung isoliert betrachtet, mag ja von Vorteil sein. Jedenfalls war es damals so, als nur Öl oder Gas im Heizungskeller für Wärme sorgen durften. Aber mit der Ölkrise in den 70ern betrachteten Ingenieure, die Komponenten aus denen ein Haus entsteht, durch die Energieeffizienz-Brille. Erfindergeist gegen die Marketingabteilungen der Dämmhersteller.



Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute.
Gerd Warda

treibt die Mieten hoch, erklärt GdW Präsident Axel Gedaschko im Vorfeld der öffentlichen Anhörung zum Gebäudeenergiegesetz im Wirtschaftsausschuss des Deutschen Bundestages. **Lesen Sie mehr ab Seite 7.**

März 2020. Eine neue Ausgabe, mit neuen Inhalten.

Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

Aus Einfachverglasung der Fenster wurde zweifach und heute sogar die Dreifachverglasung. Die Heizungsingenieure beugten sich tief über die Heizungsgeräte, schafften sparsame Brennwertgeräte. Schon 1968 baute sich Ingenieur und Tüftler Klemens Oskar Waterkotte ein erdgekoppeltes Wärmepumpen-System mit Niedertemperatur-Fußboden-Flächenheizung in sein Wohnhaus ein. Eine Pionierleistung. Heute verdrängt die Wärmepumpe Öl- und Gasheizungen, denn neben dem Energie sparen kommt der Klimaschutz mit der CO2 Reduktion auf den Plan.

Sonne, Erdwärme, gepaart mit den Chancen der Digitalisierung sind die wichtigen zukunftsfähigen Komponenten. Klimafreundlich und bezahlbar. Kurz „Die Anlagentechnik ist wichtiger als Dämmung“. Wie es geht erklärt Sven Scriba, Technischer Vorstand der hannoverschen Wohnungsgenossenschaft Heimkehr. **Ab Seite 4.**

Die Politik in Berlin arbeitet am Gebäudeenergiegesetz (GEG). Es soll Grundlagen für energieeffizientes und klimaschützendes Bauen und Sanieren bilden. Schön und gut. Vieles ist bedacht, aber die Einflüsterer der Dämmstoffindustrie warten schon in der Lobby. Allein Dämmung soll das Maß aller Dinge sein. Und was sagen die Wohnungsexperten dazu? Alleiniges Hochtreiben von Dämmstandards,

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 139 erscheint am **08. April 2020**

Energie / Umwelt

Heimkehr-Vorstand Sven Scriba: Klimaschutz ist ein „echter Innovationstreiber“ – Anlagetechnik ist wichtiger als Dämmung

Die Diskussionen um die Folgen des Klimawandels haben in den vergangenen Monaten an Schärfe zugenommen. Der Druck auf weite Teile der Wirtschaft, auch die Wohnungswirtschaft nimmt – mittlerweile auch politisch gewollt – spürbar zu. Die europaweiten Energieeinsparziele sind drastisch, und allenthalben wird deutlich, dass das bisherige Klimaschutztempo bei Weitem nicht ausreicht, um diese Ziele zu erreichen. In diesem Zusammenhang schaut man natürlich auch auf die Wohnungswirtschaft, gilt der Gebäudebereich doch weiterhin als einer der größten CO₂-Emittenten überhaupt – trotz der energetischen Bemühungen der Wohnungsunternehmen. Über dieses Problemfeld und nachhaltige Investitionen haben wir mit **Sven Scriba** gesprochen, seines Zeichens **Technischer Vorstand der hannoverschen Wohnungsgenossenschaft Heimkehr** und **Vorstandsvorsitzender des Fördervereins der Klimaschutzagentur Region Hannover**



Umweltbewusstes Handeln kann auch ganz unmittelbar zu einer finanziellen Entlastung unserer Mieter führen, sagt Technik-Vorstand Sven Scriba. Foto: Heimkehr

Herr Scriba, sind Ökologie und Ökonomie miteinander vereinbar?

Sven Scriba: Eine kurze Erläuterung vorweg: Die Energieeinsparziele im Neubaubereich werden sicherlich eingehalten. Der Neubau hat bei den Wohnungsbeständen einen Anteil von fünf bis zehn Prozent. Die Frage ist, wie geht man mit den vorhandenen Wohnungsbeständen um?

Konkreter also: Lassen sich ökologische und ökonomische Ziele im Wohnungsbestand vereinen?

Sven Scriba: Hier würde ich sogar noch weitergehen: Sie sind nicht nur miteinander vereinbar, sie können im Zusammenspiel sogar zu einer klassischen „Win-win“- Situation führen. Bei der Heimkehr haben wir schon vor anderthalb Jahrzehnten festgestellt, dass umweltbewusstes Handeln auch ganz unmittelbar zu einer finanziellen Entlastung unserer Mieter führen kann. 2002 ist die Idee einer Heizungszentralisierung entstanden, die wir zur Reduktion unserer Instandhaltungsaufwendungen zunächst an 40 Wohnungen erprobt haben. Sehr schnell hat sich damals gezeigt, dass wir damit nicht nur Kosten einsparen, sondern auf diese ressourcenschonende Weise zugleich den CO₂-Verbrauch halbieren können. Also fiel der Entschluss, systematisch den gesamten Bestand umzustellen. Je nach Möglichkeit werden in den derzeit knapp 5000 Wohneinheiten unserer Genossenschaft die eingesetzten Wärmepumpen photovoltaisch und damit regenerativ unterstützt.

Lassen sich die Erfolge dieses Programms beziffern?

Sven Scriba: Jedes unserer Häuser, das wir saniert haben, liegt heute im Verbrauch unter 100 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr. Für einen Bestand, der zur Hälfte aus Zeiten des Wirtschaftswunders stammt, als man sehr schnell und schlecht gebaut hat, ist das ein wirklich guter Wert. Was die Instandhaltung angeht, sparen wir durch die Heizungszentralisierung jährlich im hohen sechsstelligen Bereich. Die Energieeinsparungen betragen zugleich etwa 50 Prozent. 3000 Tonnen CO₂ sind auf diese Weise gar nicht erst entstanden – das entspricht dem Gewicht der Goldreserven der Deutschen Bank oder, um ein anderes Bild zu bemühen, dem Gewicht der Apollo-11-Rakete. Mit dem feinen Unterschied allerdings, dass diese 3000 Tonnen eben nicht in die Atmosphäre gejagt werden.



Nach der Modernisierung der Heizung in den Heimkehr-Beständen (Heinrich Heine Straße) ist der Schornstein nicht mehr nötig. Er wird abgebrochen. Foto: Heimkehr

Die „Fridays for Future“-Kundgebungen erhitzen derzeit die Gemüter. Haben die jungen Aktivisten Recht mit ihrer Kritik?

Sven Scriba: Ohne die eventuellen Treiber hinter der Bewegung zu kennen, würde ich zumindest einen der auf den Demonstrationen häufig geäußerten Weckrufe sofort unterschreiben: „There is no planet B!“ Wir haben tatsächlich nur diese eine Erde. Umso erstaunlicher ist es, wie verantwortungslos die Erdbevölkerung oftmals mit diesem Planeten umgeht. Sofern die von den „Fridays for Future“ gesetzten Impulse aufgenommen und in Programme umgesetzt werden, können aus ihnen nachhaltig positive Entwicklungen für den Klimaschutz erwachsen. Wohnungsgenossenschaften und städtische Gesellschaften investieren intensiv in ihre Bestände, um ihrem sozialen Auftrag nachzukommen. Der Bestand muss für den Wohnungsmarkt zukunftsfähig und attraktiv gehalten werden. Unsere Heizungszentralisierung kostet mehr als 30 Millionen Euro, aber ein möglichst schneller „Return on Investment“ ist nun einmal nicht das Ziel – und kann es auch gar nicht sein, wenn wir auf die Herausforderungen unserer Zeit angemessen reagieren wollen. Die Klimaziele unserer Regierung nehmen wir sehr ernst.

Wie sieht der Wohnungsmarkt von übermorgen aus?

Sven Scriba: Der Wohnungsmarkt wird dann kein Vermietermarkt mehr sein, sondern ein Mietermarkt. Das bedeutet, dass nur die guten Wohnungsbestände langfristig eine Chance haben. Dabei wird man auch auf die stetig steigenden Betriebskosten reagieren müssen. Nicht alle diese Kosten können wir beeinflussen.

Wie viel Wasser ein Mieter verbraucht, können wir nicht bestimmen. Wir können ein Haus jedoch dergestalt modifizieren, dass die Energieverbräuche sinken. Fassadendämmung spielt dabei eine gewisse Rolle, aber noch viel wichtiger ist eine zukunftsfähige Anlagentechnik – etwa in Form der Wärmepumpe, die unabhängig von der jeweiligen Energieform funktioniert: Wenn sich übermorgen Wasserstoff als Energieträger durchsetzt, was zu hoffen ist, dann muss man im Haus bloß den Kessel austauschen. Zudem braucht es ein permanentes Monitoring, um die tatsächlichen Verbräuche messen und entsprechend reagieren zu können. Klimaschutz ist in dieser Frage ein echter Innovationstreiber.

Ermöglichen die derzeitigen gesetzlichen Rahmenbedingungen nachhaltiges Handeln in ausreichendem Maße?

Sven Scriba: Die derzeitigen Vorgaben für den Bau eines Hauses orientieren sich an Rechenmodellen mit durchaus fragwürdigen Eingangsgrößen. Die Effizienz eines Hauses wird dabei an sogenannten Primärenergiefaktoren festgemacht – auf die tatsächlichen Verbräuche schaut man nicht. Ein Haus, das rein rechnerisch niedrige Verbräuche erwarten lässt, kann in der Praxis durchaus hohe Energieverbräuche aufweisen. Dies gilt für den Neubau. Für Neubau und Bestand gilt es, eine praxisnahe, verbrauchsorientierte Berechnung auf der Grundlage verlässlicher Messungen zu etablieren. Diese Messergebnisse müssen in Planung und Ausführung einfließen. Ein Monitoring gleicht dann im Betrieb Soll- mit Ist-Werten ab. Als wir bei der Heimkehr damals mit unserer Heizungszentralisierung angingen, hatten wir zunächst für jedes einzelne Haus den Energieverbrauch für drei Jahre ermittelt. Auf Basis dieser Werte können wir heute über ein Monitoring nachweisen, dass der Verbrauch etwa auf die Hälfte reduziert ist.

Herr Scriba, vielen Dank für das Gespräch.

Die Genossenschaft Heimkehr wurde 1900 in Hannover gegründet. Sie hat heute 10.000 Mitglieder, 4.800 Wohnungen und 556 Liegenschaften. Und das macht sie besonders. Heimkehr hat auch eine Spereinrichtung. Weitere Informationen finden Sie unter <https://heimkehr-hannover.de/heimkehr-erleben>

Einen herzlichen Dank an den **Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.** Wir durften das Interview mit Herrn Scriba, erschienen im **vdwmagazin 1/2020**, übernehmen.



Betriebskostenaktuell

Alles rund um die Wohnkosten

Energie / Umwelt

Gebäudeenergiegesetz: CO₂-Minderung – Innovationsklausel ist Hoffnungsschimmer, denn alleiniges Hochtreiben von Dämmstandards, treibt die Mieten hoch

Statement von Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, anlässlich der öffentlichen Anhörung zum Gebäudeenergiegesetz im Wirtschaftsausschuss des Deutschen Bundestages in der letzten Woche:



Mit dem Dämmen der Wohngebäude allein sind die Klimaziele nicht zu schaffen. Wie es geht zeigt die **Wohnungsgenossenschaft Heimkehr in Hannover**. Hier ist die Anlagentechnik wichtiger als das Dämmen. Mit welchem Erfolg lesen Sie im Interview: Heimkehr-Vorstand Sven Scriba: **Klimaschutz ist ein „echter Innovationstreiber“ – Anlagentechnik ist wichtiger als Dämmung**. **KLICKEN** Sie einfach auf das Bild und der Artikel öffnet sich als Pdf. Foto: Gerd Warda

„Die Wohnungswirtschaft steht in den nächsten Jahren vor vielfältigen Aufgaben: Neubau, energetische Modernisierung und Treibhausgasminde rung, altersgerechter Umbau, Instandsetzung und eine **Sanierungswelle speziell in den neuen Bundesländern**, Quartiersentwicklung und Stadtumbau und auch die Anforderungen der zunehmenden Digitalisierung. All diese Aufgaben gilt es zu bewältigen, ohne die Mieter oder die Wohnungsunternehmen zu überfordern.

Das geplante Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist eine gute Grundlage für energieeffizientes und klimaschützendes Bauen und Sanieren. Es enthält erste wichtige Ansätze für eine urbane Energiewende – zum Beispiel mit der Innovationsklausel, der **Stärkung lokaler Photovoltaikanlagen**, der **Anrechenbarkeit von Biogas** aus dem Netz bei Nutzung in **Kraft-Wärme-Kopplung** oder einem **Bonus bei Mitversorgung eines bestehenden Gebäudes** durch ein **Blockheizkraftwerk in einem Neubau**. All diese Ansätze sollten früher oder später weiter ausgebaut werden, beispielsweise durch die Aufnahme **synthetisch erzeugter Energieträger** oder von **Biomethan in Brennwertnutzung**.

Um schnellere Fortschritte in Richtung der Klimaziele zu machen, müssen außerdem außerhalb des GEG weitere Bremsen gelöst werden: **Dezentrale Photovoltaik-Anlagen und Mieterstrom** müssen für Wohnungsunternehmen in der Praxis endlich gut anwendbar gemacht und die große Finanzierungslücke von rund 10 Mrd. Euro pro Jahr für die vermieteten Wohnungen zur Erreichung der Klimaziele durch staatliche Zuschüsse geschlossen werden. Darüber hinaus müssen in den nächsten Jahren generell die Indikatoren auf die Vermeidung von Treibhausgasemissionen umgestellt werden, auch für die Förderung.

Vertreter der Dämmstoffindustrie versuchen derzeit allerdings mit einseitigen Argumenten allein die Dämmstandards hochzutreiben: Eine Studie belege, dass die Innovationsklausel im geplanten Gebäudeenergiegesetz dazu führe, dass der CO₂-Ausstoß von sanierten Quartieren um bis zu 21 Prozent höher liege, als bei der Sanierung von Einzelgebäuden, weil weniger gedämmt würde. Das entspricht so nicht den Tatsachen.

Erstens:

Die CO₂-Emissionen eines Quartiers hängen vom Energiebedarf und vom Anteil erneuerbarer Energien ab, nicht nur von Dämmdicken.

Zweitens:

Die Argumentation der Dämmstoffindustrie ist nicht korrekt. Die Innovationsklausel verlangt eine gemeinsame Erfüllung: Alle gemeinsam betrachteten Gebäude müssen in ihrer Gesamtheit die Anforderungen an Bestandssanierungen erfüllen, wie sie an Einzelgebäude gelten. Deshalb können weder alle Gebäude im Quartier gleichzeitig unterdurchschnittlich gedämmt sein, noch kann der Primärenergiebedarf für alle gemeinsam im Durchschnitt höher sein als bei der Sanierung eines Einzelgebäudes.

Drittens:

Die Innovationsklausel ist nach Jahren des „Weiter so“ in der Effizienzpolitik – das politisch schon 2010 als ungeeignet erkannt wurde – ein Hoffnungsschimmer für neue Wege zur CO₂-Minderung. Sie führt dazu, dass der kostengünstigste Weg zwischen Gebäudeeffizienz und Einbindung erneuerbarer Energien gesucht werden kann.

Fazit:

Wer diesen Ansatz der Innovationsklausel ignoriert oder bekämpft, wer allein die Dämmstandards hochtreiben will und nicht auf das Gesamtsystem schaut, der treibt die Mieten hoch – und hat damit kein Interesse an einer sozial gelingenden Energiewende. Der Gebäudeeinzelkampf ist seit Jahren in der Kritik. Eine gelingende Energiewende und mehr bezahlbarer Klimaschutz brauchen Quartierslösungen für Wärme, Strom und Mobilität. Die Innovationsklausel ist ein kleiner Anfang dafür.“

Andreas Schichel

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

Energie / Umwelt

Energiewende im Immobilien-Bereich gestalten: BUWOG wird Mitglied im Open District Hub e.V.

Mit nachhaltiger Energieerzeugung und innovativen Mobilitätskonzepten können Smart City Lösungen das Wohnen der Zukunft gestalten. Auf diesem Gebiet wird die BUWOG Bauträger GmbH als neues Mitglied des Open District Hub e.V. ihre Erfahrung im Property Development einbringen.



BUWOG Neubauprojekt „52° Nord“ in Berlin. Foto: BUWOG.de / Wellens

Im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsagenda engagiert sich die BUWOG Bauträger GmbH ab 1. März 2020 im Open District Hub und möchte den Wissenstransfer für nachhaltige, innovative Quartiere weiter ausbauen. Der Gebäudesektor hat beim Erreichen der Klimaziele eine wichtige Bedeutung, da rund 40 Prozent der Kohlenstoffdioxid-Emissionen hier entstehen.

Ökologische Qualitäten und soziale Funktionen

Eva Weiß, Geschäftsführerin der BUWOG Bauträger GmbH: „Innerhalb unserer Development-Pipeline in Deutschland von rund 12.000 Wohnungen in Bau und in Planung verbessern wir konsequent die Nachhaltigkeit unserer Neubauprojekte, etwa im Rahmen von funktionierenden Smart City Lösungen. In nachhaltigen Quartieren gilt es, ökologische Qualitäten und soziale Funktionen zu vereinen mit innovativen Technologien, die den gleichsam ressourcenschonenden wie ökonomischen Betrieb im gesamten Lebenszyklus einer Immobilie sichern. Als Bauträger und Entwickler von Stadtquartieren sind wir daran interessiert, künftig auch in Kooperation mit Partnern des Open District Hub e.V. zukunftsweisende Projekte zu realisieren.“

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

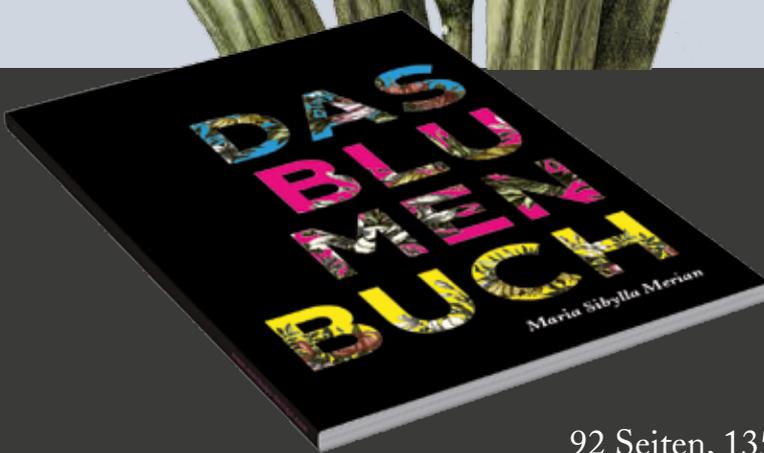
*Das Blumenbuch ist Bestandteil
unserer Print-Abonnements.*

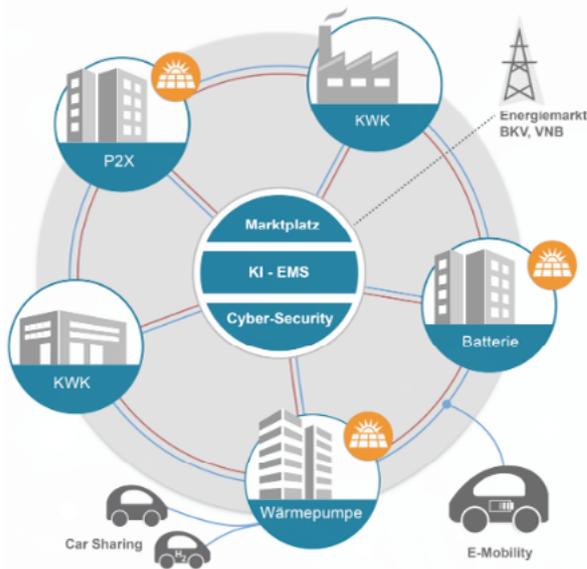
Bestellen Sie hier:
www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch



**SCHLESWIG-
HOLSTEIN**

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN





Die Mission: Im Sinne unserer Umwelt haben wir es uns zum Ziel gesetzt, die intelligente Kopplung der Sektoren Strom, Wärme und Mobilität im Quartier zu ermöglichen. Gemeinsam schaffen wir einen Standard für die Planung, den Neu- und Umbau und das automatisierte Management von Quartieren.

Grafik: Open District Hub e.V.

tifizierten Energiemanagementsystems (EnMs) nach ISO 50001 überprüft. Bis 2023 wird der Anteil an Wohnungen mit erneuerbaren Energieträgern auf mindestens 35 Prozent ausgebaut. Gleichzeitig wird den Menschen in den Neubau-Quartieren der Umstieg auf Elektroauto und E-Bike erleichtert: Dafür wird der Anteil an Stellplätzen mit eigener Elektro-Ladestation auf mindestens 12 Prozent erhöht. Ergebnisse sind beispielsweise in Berlin-Grünau im Bezirk Treptow-Köpenick zu erleben, wo bis 2024 das Quartier 52° Nord mit rund 1.000 Miet- und Eigentumswohnungen und einer Kita entsteht. Ein Blockheizkraftwerk erzeugt Nahwärme mit einem Primärenergiefaktor von Null. Herzstück des Quartiers ist ein 6.000 m² großes Wasserbecken. Hier fließt Regenwasser umliegender Häuser ein und wird auf biologische Weise über Wasser- und Uferpflanzen und Substratfilter gereinigt. Dieses Projekt wird durch die TU Berlin wissenschaftlich begleitet.

Michael Divé

Der Verein Open District Hub e.V. wurde 2018 von 14 Gründungsmitgliedern aus Wirtschaft und Forschung unter Federführung der Fraunhofer-Gesellschaft initiiert. Mittlerweile engagieren sich 35 Mitgliedsunternehmen aus Immobilien- und Energiewirtschaft sowie den Bereichen Gebäudeautomatisierung, Beratung und Forschung. Ziel ist die Entwicklung sicherer, ökologischer und ökonomischer Lösungen für smarte, nachhaltige Quartiere, die an den Bedürfnissen der Nutzerschaft orientiert sind. Hierzu initiiert das Netzwerk bundesweite Pilot-Quartiere. Dr. Karsten Schmidt von der Ampere Energy GmbH und stellvertretender Vorstandsvorsitzender des Open District Hub e.V.: „In den kommenden Jahren möchten wir für smarte Quartiere verschiedene Bausteine für die Sektorenkopplung in Pilotquartieren erproben und in die Praxistauglichkeit überführen. Dass die BUWOG Bauträger GmbH als Spezialist für funktionierende Quartiere hier ihre Expertise einbringt, ist für uns ein großer Gewinn.“

Das Engagement im Open District Hub e.V. ist Teil der Nachhaltigkeitsinitiative der BUWOG Bauträger GmbH. Die hier gesteckten Ziele betreffen das gesamte Neubaugeschäft in Deutschland und werden mittels eines kontinuierlichen Monitorings im Rahmen des zerti-

Die BUWOG blickt auf eine mittlerweile 69-jährige Erfahrung im Wohnimmobilienbereich zurück. In Deutschland konzentriert sich die BUWOG Bauträger GmbH derzeit mit Fokus auf Berlin, Hamburg und Leipzig auf den Bereich Property Development und verfügt hier aktuell über eine Development-Pipeline von rund 12.000 Wohneinheiten. Die BUWOG ist eine Tochter der Vonovia SE, Europas führendem Wohnungsunternehmen mit Sitz in Bochum (Deutschland).

Führung / Kommunikation

Problemimmobilien in Stadt und Land: Herausforderungen und gute Lösungen – BBSR legt neuen Leitfaden vor – hier zum Download

Problemimmobilien sind in vielen Städten und Gemeinden eine große Herausforderung für die Entwicklung von Quartieren und Ortsteilen. Darunter sind Immobilien zu verstehen, die durch bauliche Verwahrlosung, meist verbunden mit Leerstand oder starker Überbelegung, gekennzeichnet sind. Ein neuer Leitfaden des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zeigt, wie Kommunen solche Immobilien aufwerten oder beseitigen können. Er thematisiert die aktuellen rechtlichen Regelungen und stellt Anwendungsbeispiele aus unterschiedlich großen Städten und Gemeinden vor.

Leitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien



Herausforderungen und Lösungen
im Quartierskontext

Der „Leitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien“ vom BBSR zeigt Herausforderungen und Lösung im Quartier. **Klicken Sie einfach auf das Bild und der Leitfaden öffnet sich als Pdf.**

Für Stadtverwaltungen und Wohnungsunternehmen

Die Kommunen können dem Leitfaden zufolge unterschiedliche hoheitliche Instrumente im Umgang mit Problemimmobilien anwenden. Dazu zählen bauplanungs-, bauordnungs-, denkmalrechtliche und wohnungsaufsichtsrechtliche Befugnisse sowie gesetzliche Regelungen aus anderen Bereichen. Den Umgang mit Problemimmobilien gilt es strategisch anzugehen und in die Entwicklung des Quartiers einzubetten. Die Arbeitshilfe richtet sich sowohl an Verantwortliche in den Stadtverwaltungen als auch an weitere Akteure wie Immobilienunternehmen und bürgerschaftliche Gruppen.

„Die Beispiele unseres Leitfadens verdeutlichen: Viele Kommunen zeigen Eigentümern Grenzen für den verantwortungslosen Umgang mit Immobilien auf. Die Anwendungsbeispiele veranschaulichen erfolgversprechende Wege und sollen auch andere Kommunen dazu ermutigen, die rechtlichen Möglichkeiten aktiv zu nutzen“, sagt der Leiter des BBSR, Markus Eltges.

Integrierten Quartiersentwicklung und der Städtebauförderung

Die Publikation ist eine Neufassung des Leitfadens aus dem Jahr 2014. Die aktualisierte Fassung widmet sich neben den einzelnen Rechtsinstrumenten auch den Möglichkeiten der integrierten Quartiersentwicklung und der Städtebauförderung.

Der Leitfaden basiert auf dem Forschungsprojekt „Problemimmobilien – Herausforderungen und Lösungen im Quartierskontext“. Das BBSR setzte das Projekt für das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) um. Daran beteiligt waren die Plan und Praxis GbR, die RegioKontext GmbH und der vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. Der Deutsche Städtetag, der Deutsche Städte- und Gemeindebund, der Deutsche Landkreistag sowie eine Arbeitsgruppe aus Ländern, Verbänden und kommunalen Praktikern begleiteten das Forschungsvorhaben.

Christian Schlag



**WIE ENTWICKELT SICH
WOHNEN?**

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

JETZT ANFORDERN

Führung / Kommunikation

Nassauische Heimstätte | Wohnstadt und Universität Kassel – Paul-Bode-Preis – Die Sieger: Johanna Thiele und Florian Ridder

Erstmals hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) den mit 10.000 Euro dotierten Paul-Bode-Preis für Studierende der Universität Kassel vergeben. Den ersten Platz belegten Johanna Thiele und Florian Ridder, Zweiter wurden Julia Dächert und Maria Magdalena Winkler, Dritter Jeroen Erhardt und Niclas Mael Garotti.



Schwierige Entscheidung: Die Studierenden machten es der Jury nicht leicht – die Qualität der eingereichten Arbeiten war insgesamt sehr hoch.
Foto: NHW / Karsten Socher

Außerdem wurden vier Anerkennungen vergeben. Die Jury, bestehend aus NHW-Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer, Jürgen Bluhm (NHW, Leiter Regionalcenter Kassel), Ulrich Türk (NHW, Leiter Fachbereich Stadtentwicklung Nord), Christof Nolda (Stadtbaurat Kassel), Prof. Dr.-Ing. Uwe Altrock (Dekan und Leiter des Fachgebiets Stadterneuerung und Planungstheorie an der Universität Kassel) und Prof. Dr. Thomas Jocher (TU Darmstadt, Fachgebiet Entwerfen und Wohnen), traf ihre Entscheidung nach einer mehrstündigen Sitzung. „Es freut mich sehr, dass wir nach dem Ernst-May-Preis an der TU Darmstadt und dem Günter-Bock-Preis an der Städelschule in Frankfurt unser Hochschulengagement nun auch auf Kassel ausweiten“, sagte Monika Fontaine-Kretschmer. „Die Qualität der Arbeiten war sehr hoch. Sie liefern uns tolle Impulse und einiges an Umsetzungspotenzial für die Weiterentwicklung unserer Quartiere in Kassel.“ Prof. Altrock ergänzte: „Es war sehr schwer, unter den eingereichten Arbeiten die guten von den sehr guten zu trennen. Für die Teilnehmer war es eine besondere Motivation, dass ihre Arbeiten eine realistische Chance haben, in der Praxis umgesetzt zu werden.“ Die prämierten Arbeiten werden in den nächsten Wochen in einer Ausstellung im Geschäftshaus der NHW in der Kasseler Wolfsschlucht während der Öffnungszeiten der Öffentlichkeit präsentiert. Die Gewinner werden im Rahmen einer feierlichen Preisverleihung geehrt.

Gesucht: Ideen für die Kasseler Innenstadt

Das Wohnungsunternehmen, das seit fast 100 Jahren Wohnungen in Kassel baut und vor allem Wohnraum für weniger zahlungskräftige Haushalte anbietet, möchte mit dem Preis Ideen von Studierenden für seine energetische und soziale Quartiersentwicklung für die Innenstadt erhalten. Entsprechend der Aufgabenstellung sollten die Teilnehmer*innen wahlweise städtebauliche, bauliche, freiraumplanerische oder infrastrukturelle Vorschläge in ihren Entwürfen entwickeln, die heutigen und zukünftigen Bedürfnissen der Bewohner gerecht werden. Hintergrund: Die Wohnstadt möchte ab 2022/23 ihr Quartier am zentrumsnah gelegenen Pferdemarkt schrittweise modernisieren und zu diesem Zweck erhebliche Investitionen tätigen. Um dies in einen sinnvollen und zukunftsweisenden Rahmen einzubetten, ist es erforderlich, über die einzelnen Wohngebäude hinaus Überlegungen zur mittel- und langfristigen Quartiersentwicklung in der Innenstadt anzustellen. Die Ergebnisse des Wettbewerbs leisten hierzu einen Beitrag.



Die Sieger Johanna Thiele und Florian Ridder (vorne Mitte), die Zweitplatzierten Julia Dächert und Maria Magdalena Winkler (vorne li.) sowie die Drittplatzierten Jeroen Erhardt und Niclas Mael Garotti mit den Jurymitgliedern (hinten v. li.) Prof. Uwe Altrock (Uni Kassel), Ulrich Türk, Jürgen Bluhm (beide NHW), Christof Nolda (Stadtbaurat Kassel), Prof. Thomas Jocher und NHW-Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer.
Foto: NHW / Karsten Socher

Hintergrund: Paul-Bode-Preis

Die Unterstützung junger Menschen in ihrer Ausbildung ist eine der Säulen des gesellschaftlichen Engagements der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt. Mit dem Paul-Bode-Preis weitet die NHW ihr Engagement für Forschung und Bildung auch auf Nordhessen aus. Die Auszeichnung soll die fachliche und politische Auseinandersetzung mit neuen architektonischen und städtebaulichen Aufgabenstellungen fördern und das Gespräch zwischen Praxis und Wissenschaft beleben. Unternehmen, Hochschule und die Stadt Kassel bemühen sich, den Preis mit aktuellen Themen und Fragestellungen aus Architektur und Städtebau zu verbinden – idealerweise vor einem regionalen Hintergrund.

Wegbereiter der Kasseler Nachkriegsarchitektur

Der gebürtige Kasseler Paul Bode (1903-1978) gilt als bedeutender Architekt der Nachkriegszeit für Versammlungsstätten, Kinos und Lichtspielhäuser, Cafés, Restaurants, den Wohnungsbau, aber auch für Parkhäuser und andere Funktionsgebäude. Er studierte an der Kunstakademie Architektur und betrieb viele Jahre ein Architekturbüro in Kassel. Als Erfinder eines Federholzstuhles sowie einer Hochgarage ohne Aufzug und Rampen machte er sich zunächst unter Fachleuten einen Namen. Doch schon bald bestimmten

seine Arbeiten das Bild der im Zweiten Weltkrieg völlig zerbombten Stadt. Eine der markantesten ist das 1959 fertig gestellte Staatstheater am Friedrichsplatz. Aber auch viele andere Gebäude prägten den Wiederaufbau seiner Heimatstadt Kassel entscheidend mit, etwa die „Belgier-Siedlung“, Kassels erstes Hochhaus an der Sophienstraße, das heutige Grand City Hotel Hessenland Kassel Zentrum sowie die Häuser an der Schlagd oder die Wohnhäuser an der Nebelthaustraße/Westerburgstraße. Auch Pauls älterer Bruder ist seit den 1950er Jahren über die Grenzen der Stadt hinaus bekannt: Arnold Bode hat die Weltkunstausstellung documenta begründet.

Jens Duffner

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte

Wohnstadt (NHW) mit Sitz in Frankfurt am Main und Kassel bietet seit knapp 100 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln. Sie beschäftigt rund 730 Mitarbeitende. Mit rund 59.000 Mietwohnungen in 140 Städten und Gemeinden in Hessen gehört sie zu den zehn führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Das Regionalcenter Kassel bewirtschaftet rund 17.500 Wohnungen, darunter rund 5.000 in der Stadt Kassel, und hat mit den Servicecentern in Fulda und Marburg sowie einem Vermietungsbüro in Eschwege drei Außenstellen. Unter der NHW-Marke ProjektStadt werden Kompetenzfelder gebündelt, um nachhaltige Stadtentwicklungsaufgaben durchzuführen. Die Unternehmensgruppe arbeitet daran, ihren Wohnungsbestand in den nächsten Jahren auf 75.000 Wohnungen zu erhöhen und bis 2050 klimaneutral zu entwickeln. Um dem Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft mehr Schlagkraft zu verleihen, hat sie gemeinsam mit Partnern das Kommunikations- und Umsetzungsnetzwerk „Initiative Wohnen 2050“ gegründet. Mit hubitation verfügt die Unternehmensgruppe zudem über ein Startup- und Ideennetzwerk rund um innovatives Wohnen. www.naheimst.de

Der beste Zeitpunkt für Ihren Website-Relaunch? Jetzt.



stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Führung / Kommunikation

Spannungsfeld bezahlbares Wohnen und Klimaschutz – Vonovia investiert in Neubau und CO₂-Einsparung bei moderater Mietentwicklung

- * Mietsteigerung aus Bestandsmieten liegt bei Vonovia bei 0,8 %, damit unter Inflationsrate; durchschnittliche Miete in Deutschland liegt bei 6,79 €/m². Neuvertragsmieten in Ballungsräumen 14 % unter Marktmieten.
- * **13.200 Wohnungen energetisch saniert**; durchschnittliche Modernisierungsumlage für Mieter sinkt um 10 % auf 1,36 €/m².
- * **Durch energetische Sanierung seit 2015** hat Vonovia das CO₂-Profil des Bestandes gegenüber Emissionen in 2019 um 9,2 % verbessert.
- * **1.600 Härtefälle positiv beschieden**; Ü70-Regelung bei 180 Mieterinnen und Mietern angewandt.
- * **13 Quartiere in Deutschland weiterentwickelt**; 2.100 neue Wohnungen fertiggestellt; 15.000 Wohnungen altersgerecht umgebaut.
- * **Auf Basis guter Geschäftsentwicklung positiver Ausblick für 2020.**



Ein Zeichen für das Klima: Für die energetische Sanierung des Gebäudes in der Raaschstraße 2 erhält **Vonovia in Kiel** die „klimagaarden“-Plakette der Stadt Kiel. Das Projekt „klimagaarden“ würdigt damit Akteure, die einen besonderen Beitrag zum Klimaschutz leisten. **Vonovia Regionalbereichsleiter Nils Bartels** nahm die Auszeichnung vom **städtischen Bau- direktor Peter Wartenpfehl** (links) entgegen.
Foto: Vonovia

Vonovia hat seine Investitionen in den Bestand 2019 vorangetrieben und somit erneut in den Klimaschutz investiert. Seit Start des Modernisierungsprogramms 2015 hat Vonovia das CO₂-Profil des Bestands um rund 100.000 Tonnen CO₂ verbessert, das entspricht 9,2 %: Ohne die energetischen Modernisierungen lägen die Emissionen 2019 nicht bei vorläufig ermittelten rund 1 Mio. Tonnen CO₂, sondern bei rund 1,1 Mio. Tonnen CO₂.

„Nach Angaben des GdW sind in ganz Deutschland in den kommenden 10 Jahren Investitionen in den Wohnungsbestand von bis zu 800 Milliarden Euro notwendig. Nur so sind die Anforderungen in den Bereichen Klimaschutz und Energiewende, altersgerechter Umbau, Quartiersentwicklung, Digitalisierung sowie für den bezahlbaren Wohnungsbau zu meistern. Wir haben bereits viel erreicht, sehen jedoch, dass für den Klimaschutz außerordentliche Investitionen erforderlich sind. Damit kommt der Leistungsfähigkeit der großen Unternehmen besondere Bedeutung zu“, sagt Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender der Vonovia SE.

Forschung für autarke Versorgung im Quartier

„Bis 2050 wollen wir einen klimaneutralen Gebäudebestand erreichen. Dabei ist es wichtig, das Spannungsfeld zwischen bezahlbarem Wohnen und Klimaschutz sozial zu gestalten. Deshalb haben wir bei Modernisierungen die Mehrkosten für unsere Mieterinnen und Mieter begrenzt und forschen gemeinsam mit unseren Partnern an technischen Innovationen für mehr Energieeffizienz im Quartier“, sagt Rolf Buch.

Insgesamt entwickelt Vonovia bundesweit 13 Quartiere. Am neuen Forschungsstandort Bochum-Weitmar entsteht eine möglichst autarke Strom- und Wärmeversorgung in einem Quartier mit 1.400 Wohnungen. Das Land NRW fördert das Projekt mit 6,2 Mio. €. Die erzeugte Energie soll mit Hilfe künstlicher Intelligenz direkt vom Mieter genutzt und nicht - wie oftmals üblich - ins öffentliche Stromnetz eingespeist werden. Ein selbstlernendes Energiemanagementsystem wird dafür sorgen, dass die Energie zur richtigen Zeit am richtigen Ort zur Verfügung steht - an E-Ladesäulen, als Strom im eigenen Haushalt oder in Form von Wärme. Zu den innovativen Technologien gehört die Produktion von Wasserstoff aus Strom, Brennstoffzellen oder Wärmepumpen, die dazu führt, dass die anliegenden Gebäude und Haushalte zu 60% autark - sprich mit dezentral erzeugter und CO₂-freier Wärme versorgt werden.



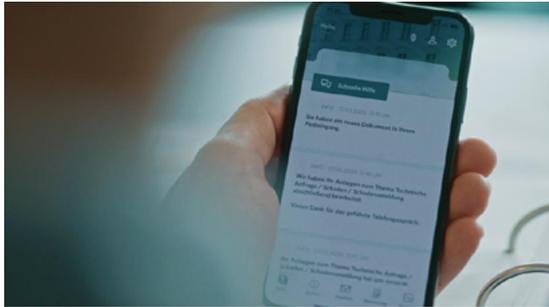
Die **Vonovia SE** ist Europas führendes privates Wohnungsunternehmen. Heute besitzt Vonovia rund 416.000 Wohnungen in allen attraktiven Städten und Regionen Deutschlands, Schwedens und Österreichs. Hinzu kommen rund 79.000 verwaltete Wohnungen. Der Portfoliowert liegt bei zirka 53,3 Mrd. €. Vonovia stellt dabei als modernes Dienstleistungsunternehmen die Kundenorientierung und Zufriedenheit seiner Mieter in den Mittelpunkt. Ihnen ein bezahlbares, attraktives und lebenswertes Zuhause zu bieten, bildet die Voraussetzung für eine erfolgreiche Unternehmensentwicklung. Daher investiert Vonovia nachhaltig in Instandhaltung, Modernisierung und den seniorenfreundlichen Umbau der Gebäude. Zudem baut das Unternehmen zunehmend neue Wohnungen durch Nachverdichtung und Aufstockung. Seit 2013 ist das in Bochum ansässige Unternehmen börsennotiert, seit September 2015 im DAX 30 gelistet. Zudem wird die Vonovia SE in den internationalen Indizes STOXX Europe 600, MSCI Germany, GPR 250 sowie EPRA/NAREIT Europe geführt. Vonovia beschäftigt mehr als 10.000 Mitarbeiter.

Mit PV-Strom vom Dach werden auch die Mieter versorgt. Foto: Vonovia

Rolf Buch: „Wir fühlen uns als großes Unternehmen verpflichtet, zusammen mit renommierten Partnern wie der Fraunhofer-Gesellschaft auch in der Forschung voranzugehen. Damit solche innovativen Modelle aber funktionieren, sind Änderungen verschiedener Regularien wie EEG, EnWG und Mieterstromgesetz notwendig: Der Strom muss im gesamten Quartier genutzt werden können, insbesondere in großen Quartieren mit mehr als 100 Wohnungen und mit PV-Anlagen mit mehr als 100 kWp. Nur so können wir Nachfrage und Angebot ausbalancieren und für alle Mieter genügend Strom erzeugen. Dann könnten Elektroautos auch für Mieter interessant werden, nicht nur für Eigentümer.“

Mieter-App „Mein Vonovia“ für mehr Transparenz

Im täglichen Kontakt mit den Kunden setzt Vonovia auf Transparenz und nutzt dafür die Digitalisierung. Seit Anfang Januar ist die neue Mieter-App „Mein Vonovia“ in den gängigen App-Stores erhältlich.



Die App (Foto) ermöglicht Mieterinnen und Mietern kürzere Kommunikationswege. Sie können Reparaturarbeiten online beauftragen, können online stets auf ihre Dokumente zugreifen, bekommen Neuigkeiten aus ihrer Nachbarschaft und können den Status von Serviceanfragen in Echtzeit mitverfolgen. Auch die Nebenkostenabrechnung wird dadurch noch transparenter.

Erfolgreiche Angebote für ältere Mieter

Im Mai 2019 hat Vonovia sein Geschäftsverständnis veröffentlicht, das die Leitlinien des unternehmerischen Handels festlegt. „Mit dieser Selbstverpflichtung zeigen wir, auf welche Rahmenbedingungen sich unsere rund 1 Million Mieterinnen und Mieter und ebenso unsere Partner verlassen können“, sagt Rolf Buch.

Nachhaltig wohnen



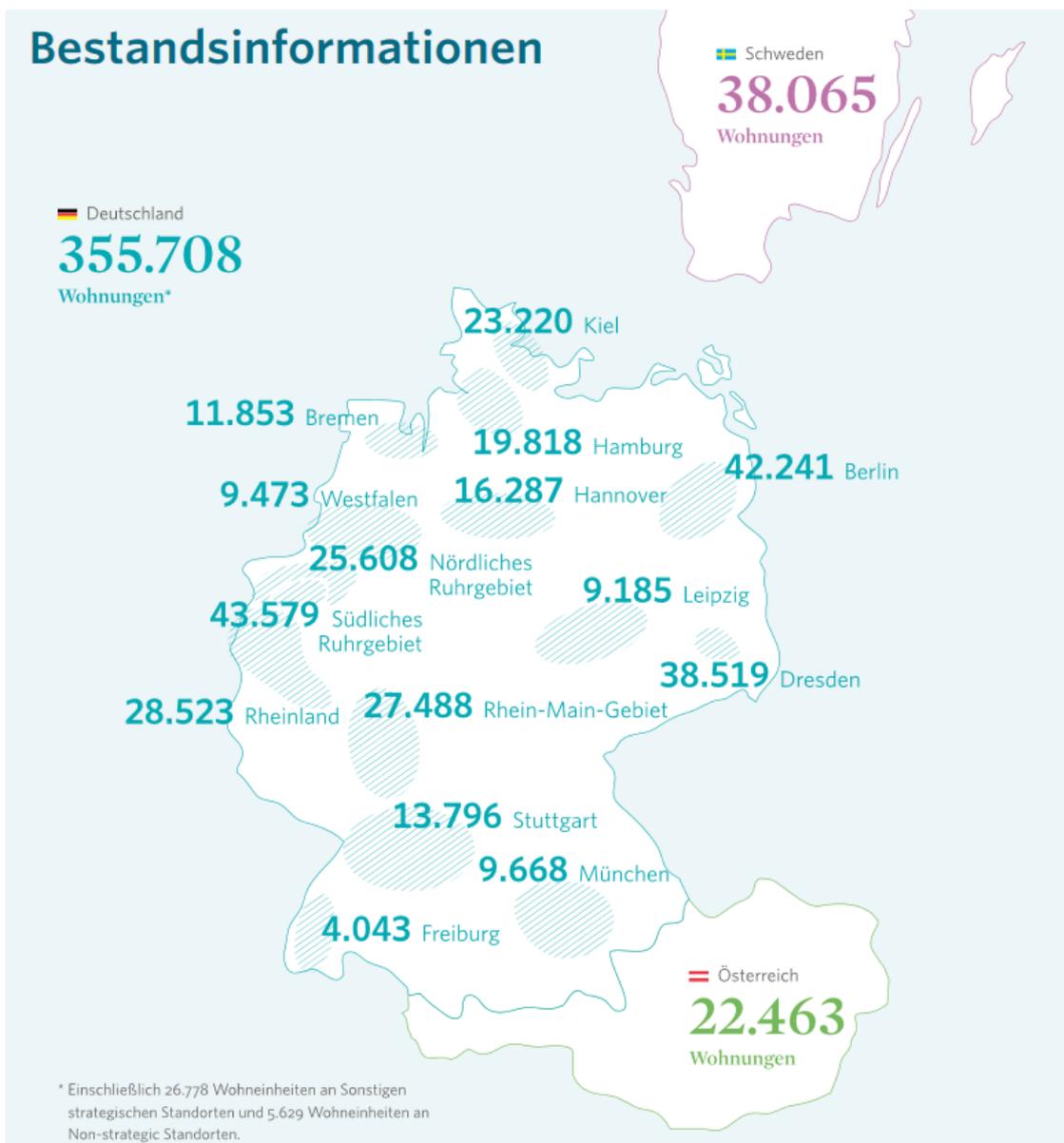
Altersgerechte Modernisierung - Der Anteil der älteren Menschen in unserer Gesellschaft steigt. Umso wichtiger ist es, dass die Wohnungen wie auch das Wohnumfeld darauf ausgerichtet werden. Alle Fotos und Grafik: Vonovia

Einer der Kernaspekte ist das erfolgreiche Härtefallmanagement, das Mieter mit wirtschaftlichen Schwierigkeiten unterstützt, damit sie auch nach einer energetischen Modernisierung in ihrer Wohnung bleiben können. Vonovia hat 2019 rund 13.200 Wohnungen energetisch modernisiert und dabei für 1.600 Härtefälle eine gute Lösung gefunden. Besonders geschützt sind Menschen über 70 Jahre: Ihnen sichert Vonovia zu, dass ihre Wohnung auch bei Veränderung der ortsüblichen Miete bezahlbar bleibt. Inzwischen haben bereits 180 Mieterinnen und Mieter dieses Angebot in Anspruch genommen.

Höhere Investitionen in Bestand und Neubau

Die Investitionen in Modernisierung stiegen 2019 auf 996,5 Mio. € (2018: 904,7 Mio. €) an. Auch für Instandhaltung wandte Vonovia mehr Geld auf. Die Instandhaltungen stiegen um 12 % von 430,4 Mio. € in 2018 auf 481,6 Mio. € in 2019 an. Das bedeutet einen Anstieg auf 19,02 €/m² (2018: 17,72 €/m²).

Die erzielte Sanierungsquote lag bei rund 4 % (2018: rund 5 %). Vonovia hat sich verpflichtet, keine energetische Modernisierung durchzuführen, die pro Quadratmeter zu mehr als 2 € Mietsteigerung führt. Zudem hat Vonovia Modernisierungen in Berlin zurückgestellt. Zuletzt legte Vonovia bei Modernisierungen mit durchschnittlich 1,36 €/m²/Monat 10 % weniger auf die Miete um als im Vorjahr (2018: 1,50 €). Vonovia in den vergangenen beiden Jahren überdies insgesamt rund 30.000 Wohnungen altersgerecht umgebaut.



Rolf Buch: „Wir wollen für unsere Bestandskunden und für Neumieter da sein. Deshalb haben wir auch den Neubau von Wohnungen angekurbelt.“ Vonovia hat die Investitionen in den Bau neuer Wohnungen für den eigenen Bestand und den Verkauf im Jahr 2019 um rund 65 % auf rund 690 Mio. € erhöht. In Deutschland, Österreich und Schweden wurden rund 2.100 Wohnungen fertiggestellt. In den kommenden Jahren ist der Bau von weiteren rund 47.000 Wohnungen geplant.

Anfang März hat die Vonovia SE die Bien-Ries AG übernommen. Der Projektentwickler ergänzt damit zukünftig das Development im Rhein-Main Gebiet. Aktuell laufen dort 11 Projekte mit rund 2.500 Wohneinheiten.

Wirtschaftliche Entwicklung weiterhin erfolgreich

- Adjusted EBITDA Total wächst um 13,2 % auf 1.760,1 Mio. €.
- Group FFO wächst um 8 %.
- Adjusted NAV pro Aktie um 15,7 % auf 51,93 € gestiegen.
- Dividende soll um 9 % auf 1,57 € steigen.

Wirtschaftlich ist Vonovia auch 2019 erfolgreich gewesen. So integrierte das Unternehmen die österreichische BUWOG und die schwedische Victoria Park vollständig. Das Portfolio von Vonovia befindet sich heute vor allem in dynamisch wachsenden Städten wie Dresden, Essen, Berlin, Frankfurt, Hamburg oder auch Stockholm und Wien. Es ist insgesamt rund 53,3 Mrd. € wert (2018: 44,2 Mrd. €). „Unser robustes Geschäftsmodell und unser ausbalanciertes Portfolio machen uns unabhängig von regionalen Entwicklungen der Mietgesetzgebung“, sagt Rolf Buch.

Der Unternehmenswert ohne Schulden (Adjusted NAV) stieg auf 28,2 Mrd. € (2018: 23,3 Mrd. €). Das entspricht einem Anstieg des Adjusted NAV pro Aktie von 15,7 % auf 51,93 €. Der Wertanstieg der Immobilien in Höhe von rund 5,3 Mrd. € (2018: 4,6 Mrd. €) ist auf die Portfoliooptimierung, die Investitionen und die hohe Nachfrage nach Wohnungen zurückzuführen.

Das Adjusted EBITDA Total stieg 2019 um 13,2 % auf 1.760,1 Mio. € -im Segment Rental aufgrund des größeren Portfolios, im Segment Value-add durch das sukzessive Ausrollen von wohnungsnahen Dienstleistungen. Das Wachstum im Segment Recurring Sales begründet sich durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien, und im Segment Development wurden mehr neue Wohnungen gebaut.

Der operative Ertrag, der Group FFO, stieg um rund 8 % auf 1.218,6 Mio. € (2018: 1.132,0 Mio. €) und übertrifft damit die Prognose von 1.165 bis 1.215 Mio. € leicht. Vor allem die Integration von BUWOG und Victoria Park sowie der Neubau wirkten sich positiv aus.

Zum 31. Dezember 2019 bewirtschaftete Vonovia rund 356.000 eigene Mietwohnungen in Deutschland (2018: 358.000), das entspricht etwa 1,6 % des Mietwohnungsbestands. Die Leerstandsquote betrug 2,5 % (2018: 2,4 %), die Durchschnittsmiete 6,79 € pro Quadratmeter (2018: 6,55 €). In Schweden sind es 38.000 Wohnungen (2018: 14.000), in Österreich 22.500 Wohnungen (2018: 23.000).

Insgesamt lagen die Mieteinnahmen bei rund 2.074,9 Mio. €, nach 1.894,2 Mio. € im Vorjahreszeitraum. Auch dieser Anstieg ist vor allem auf die vollständige Integration von BUWOG und Victoria Park zurückzuführen. Die marktbedingte Steigerung der Bestandsmieten betrug 0,8 %, Neuvermietung trug mit 0,3 % bei. Betrachtet man nur die Ballungsräume, so liegt Vonovia bei den Neuvertragsmieten rund 14 % unter den Angeboten im Markt. Neubau und Aufstockung führten bei Vonovia zu einem Wachstum von 0,5 %, Modernisierung zu einer weiteren Steigerung um 2,3 %. Die durchschnittliche Gesamtmiete erhöhte sich auf 6,93 € pro Quadratmeter (2018: 6,52 €)



WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

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

JETZT ANFORDERN

Wachstum stärkt Marktposition in Schweden

Vonovia hält seit dem 9. Januar 2020 rund 95 % an dem schwedischen Wohnungsunternehmen Hembla (21.500 Wohnungen). Nach dem Erwerb von Victoria Park im Jahr 2018 ist Hembla für Vonovia der zweite Schritt auf dem schwedischen Markt. Vonovia besitzt nun in den Ballungszentren Stockholm, Malmö und Göteborg rund 38.000 Wohnungen. „Unser Geschäftsmodell als langfristiger Bestandshalter mit Effizienzsteigerungen durch Standardisierung und behutsamer Erneuerung der Bestände wird auch in einem regulierten Markt wie Schweden erfolgreich sein“, sagt Rolf Buch.

Erstmals „A“-Rating für Vonovia

Durch die positive Geschäftsentwicklung verfügt Vonovia seit dem 13. Dezember 2019 erstmalig über ein „A“-Rating mit stabilem Ausblick von der in Berlin ansässigen Scope Group, dem Marktführer unter den europäischen Ratingagenturen. 2019 hat Vonovia rund 3,7 Mrd. € Fremdkapital und rund 1 Mrd. € Eigenkapital aufgenommen.

Der Verschuldungsgrad lag im Berichtszeitraum mit 43,1 % auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahr (2018: 42,8 %); er befindet sich damit im Zielkorridor von 40 % bis 45 %.

Positiver Ausblick auf das Gesamtjahr 2020

„Wir werden weiter daran arbeiten, dass unsere Mieterinnen und Mieter zufrieden bei uns wohnen. Auch unsere wirtschaftlich erfolgreiche Entwicklung dürfte sich dieses Jahr fortsetzen“, sagt Rolf Buch.

Die gute Geschäftsentwicklung ist für Vorstand und Aufsichtsrat die Basis, den Aktionären auf der Hauptversammlung im Mai 2020 eine gegenüber dem Vorjahr um 9 % höhere Dividende von 1,57 € je Aktie vorzuschlagen. Das entspricht einer Dividendenrendite von 3,2 % bezogen auf den Schlusskurs vom 28. Februar 2020.

Für 2020 erwartet Vonovia einen weiter steigenden Group FFO (inkl. BUWOG, Victoria Park und Hembla) in Höhe von rund 1,275 Mrd. € - 1,325 Mrd. €.

Vonovia hält an der 2017 festgelegten Zielmarke fest, in Deutschland jährlich mindestens 3 % des eigenen Wohnungsbestands energetisch zu sanieren. Daher werden die Investitionen für Modernisierung und Neubau mit voraussichtlich 1,3 Mrd. € bis 1,6 Mrd. € wieder ein hohes Niveau erreichen. Rund 200 Mio. € davon werden in Schweden investiert.

RED

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	2018	2019
Mieteinnahmen Rental	1.894,2	2.074,9
Adjusted EBITDA Rental	1.315,1	1.437,4
Adjusted EBITDA Value-add	121,2	146,3
Adjusted EBITDA Recurring Sales	79,1	91,9
Adjusted EBITDA Development	39,4	84,5
Adjusted EBITDA Total	1.554,8	1.760,1
EBITDA IFRS	1.534,4	1.579,6
Group FFO	1.132,0	1.218,6
Group FFO pro Aktie in €	2,18	2,25
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	3.517,9	4.131,5
Periodenergebnis	2.402,8	1.294,3
Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung	1.569,4	1.971,1
davon Instandhaltungsaufwand	430,4	481,6
Instandhaltung pro in €/m ² /Monat	17,72	19,02
davon Modernisierung (inkl. Neubau)	1.139,0	1.489,5

Bilanzielle Kennzahlen in Mio. €

Verkehrswert des Immobilienbestands	31.12.2018	31.12.2019
Adjusted NAV	44.239,9	53.316,4
Adjusted NAV pro Aktie in €	23.262,6	28.161,9
LTV in %	44,90	51,93
	42,8	43,1

Für den vollständigen
Geschäftsbericht 2019
KLICKEN Sie hier

DE: <http://reports.vonovia.de/2019/geschaeftsbericht>

Nichtfinanzielle Kennzahlen

Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	2018	2019
davon eigene Wohnungen	480.102	494.927
davon Wohnungen Dritter	395.769	416.236
Anzahl erworbener Einheiten	84.333	78.691
Anzahl verkaufter Einheiten	63.706	23.987
Anzahl neu gebauter Wohnungen	15.102	4.784
davon für den eigenen Bestand	1.108	2.092
davon für den Verkauf an Dritte	638	1.301
Leerstandsquote in %	470	791
Monatliche Ist-Miete in €/m ²	2,4	2,6
Mitarbeiter, Anzahl (zum 31. Dezember)	6,52	6,93
	9.923	10.345

EN: <http://reports.vonovia.de/2019/annual-report>

EPRA Kennzahlen in Mio. €

EPRA NAV	2018	2019
EPRA NAV pro Aktie in €	26.105,0	29.654,6
	50,39	54,69



Engagierter Dialog zwischen Menschen
innerhalb und außerhalb der Branche

Im Dienste der Wohnungswirtschaft

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

Führung / Kommunikation

Der „Kampf um die Köpfe“ geht übers Wohnen – Wie Arbeitgeber vom Kombi-Modell profitieren, zeigt die Studie zum Mitarbeiterwohnen

Bezahlbares Wohnen ist in der Wirtschaft ein häufig noch unterschätzter Standortfaktor. Fakt ist aber: In Zeiten von wachsendem Wohnungs- und Fachkräftemangel müssen Unternehmen die Themen Wohnen und Arbeiten zukünftig noch viel stärker zusammendenken. Das Verbändebündnis „Wirtschaft macht Wohnen“ setzt sich deshalb intensiv für das Mitarbeiterwohnen ein – und bietet mit einer neuen Studie neben zahlreichen anschaulichen Praxisbeispielen einen Leitfaden, wie Unternehmen, das Modell des Mitarbeiterwohnens effektiv als Instrument aktiver Personalpolitik nutzen können.

MITARBEITER WOHNEN

Der »Kampf um die Köpfe« geht übers Wohnen



Von der Deutschen Bahn über Industrieunternehmen wie BASF, Bosch, Audi und VW nutzen beispielsweise auch die Stadtwerke in Köln und München sowie der dortige Flughafen das Instrument des Mitarbeiterwohnens. In Berlin schafft das Wohnungsunternehmen berlinovo Wohnungen für Polizeianwärter, die Fachgemeinschaft Bau plant bezahlbaren Wohnraum für Beschäftigte der Baubranche. Auch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) wird in Zukunft verstärkt Wohnungen für Bundesbedienstete errichten.

„Aus Sicht der Unternehmen stellt Mitarbeiterwohnen ein attraktives Instrument der Personalpolitik dar. Bedarfsgerechte, nachhaltige Wohnangebote können die Arbeitgebermarke und die Attraktivität des Arbeitgebers enorm steigern“, erklärte Studienleiter **Arnt von Bodelschwingh**, Geschäftsführer des Berli-

ner Instituts RegioKontext. „Durch das Mitarbeiterwohnen entstehen bedarfsgerechte, bezahlbare Wohnangebote dort wo sie fehlen und dringend benötigt werden. Damit helfen Mitarbeiterwohnungen auch dem Wohnungsmarkt insgesamt.“

Sozialen Wert der Mitarbeiterwohnungen entdecken

„Wenn heute von einer Renaissance der Mitarbeiterwohnungen die Rede ist und Unternehmen den sozialen Wert der Mitarbeiterwohnungen entdecken, dann sind das positive Signale“, so **Ulrich Ropertz**, Geschäftsführer des Deutschen Mieterbundes (DMB). „In Deutschland fehlen rund eine Million Wohnungen, vor allem in den Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Der Wohnungsneubau muss dringend angekurbelt werden, in erster Linie der Neubau bezahlbarer Mietwohnungen. Deshalb begrüßen wir das zunehmende Engagement von unterschiedlichen Unternehmen für den Wohnungsneubau. Wohnungen sind vielerorts zu einem Standortfaktor geworden. Wer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Fachkräfte sucht, muss sich heute auch um die Frage des Wohnens kümmern. Mitarbeiterwohnen ist eine Chance für mehr und vor allem bezahlbare Wohnungen vor Ort.“

„Die Bundesregierung hat zum Jahreswechsel eine entscheidende Hürde für das Mitarbeiterwohnen aus dem Weg geräumt – jetzt ist der Weg frei für die Unternehmen, sich mit dem Modell des Mitarbeiterwohnens ganz vorne im Rennen um qualifizierte Fachkräfte zu platzieren“, erläuterte **Ingeborg Esser**, Hauptgeschäftsführerin des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Die Neuerung seit 2020: Wenn Arbeitnehmer verbilligt eine Wohnung von ihrem Arbeitgeber zur Verfügung gestellt bekommen, müssen auf diesen Vorteil keine Steuern mehr bezahlt werden. „Der Engpass beim bezahlbaren Bauen und Wohnen ist und bleibt aber die Grundstücksvergabe“, so die GdW-Hauptgeschäftsführerin weiter. „Die Kommunen müssen verstärkt Bauflächen ausweisen und eigene Flächen nach dem Prinzip des besten Konzepts statt nach Höchstpreis vergeben. Denn auf teuren Grundstücken wächst kein günstiger Wohnraum.“

Zusätzlich müssten die Planungs- und Genehmigungsverfahren dringend vereinfacht und beschleunigt werden, sind sich die Verbände BDB, GdW, DGfM, DMB und ZDB einig. Das Verbändebündnis ‚Wirtschaft macht Wohnen‘ appelliert darüber hinaus an Bund und Länder, bei der Förderung von günstigem Wohnraum noch stärker und konzertiert an einem Strang zu ziehen.

Sie fördern damit Projekte der DESWOS und leisten Entwicklungshilfe vor Ihrer Haustüre.



DESWOS

Bitte sprechen Sie uns an.
Vielen Dank!

Mitarbeiterwohnen: Traditionsmodell mit großem Zukunftspotenzial

Ende der siebziger Jahre gab es in der alten Bundesrepublik rund 450.000 bezahlbare Werkwohnungen. Heute ist der Bedarf nach bezahlbarem Wohnen gerade in den Metropolregionen immens groß. Die Wirtschaft kann hier einen erheblichen Beitrag leisten und beispielsweise auch Grundstücke, die nicht mehr für den Betrieb erforderlich sind, zur Verfügung stellen. Das Institut RegioKontext, das seit Jahren zum Mitarbeiterwohnen forscht und berät, erwartet, dass pro Jahr rund 10.000 Mitarbeiterwohnungen entstehen könnten.

Kombi-Modelle aus der Praxis für die Praxis –

Der Leitfaden für Unternehmen

„Unsere Erfahrung aus der Beratungspraxis zeigt: Es gibt verschiedene Möglichkeiten, sich als Arbeitgeber zu engagieren. Diese Entscheidung müssen Unternehmen unter Abwägung der Rahmenbedingungen (betrieblich, personalpolitisch und wohnungsmarktbezogen) treffen“, so Studienleiter Arnt von Bodelschwingh. „Kooperationen mit wohnungswirtschaftlichen Partnern und anderen gewerblichen Unternehmen bieten großes Potential: wenig Aufwand und Risiko und dennoch großer Ertrag und Mitbestimmungsmöglichkeit für das Unternehmen.“

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat für die neue Studie einen Leitfaden für Unternehmen erarbeitet, die beim Mitarbeiterwohnen aktiv werden möchten. In Kooperation mit Wohnungsunternehmen gibt es hierbei bereits erprobte Modelle.

Zahlreiche praxisrelevante Hinweise, typische Fallkonstellationen, wie Firmen mit Partnern der Wohnungswirtschaft kooperieren können, sowie rechtliche Aspekte finden Sie in der neuen Studie Mitarbeiterwohnen ab Seite 20 der Studie.

Andreas Schichel

Führung / Kommunikation

Erbbauerechte als mögliche Ausweichstrategie von Investoren – Konditionen und Akzeptanz – Mangelnde Standardisierung der Verträge

100 Jahre jung und relevant wie seit langem nicht mehr: „In Zeiten von Wohnungsknappheit und der Frage nach bezahlbarem Wohnraum sowie stetig steigender Kosten im Wohnungsbau greifen immer mehr Städte und Gemeinden wieder vermehrt auf das Erbbauerecht als wohnungspolitisches Instrument zurück“, so Honoré Achille Simo, Senior Director Valuation & Transaction Advisory JLL Germany. Simo weiter: „Wenngleich das Interesse an einer Investition in Erbbauerechte nicht immer vorbehaltlos ist, können Erbbauerechte als Ausweich-Strategie zu den sauerstoffarmen Renditen am Immobilienmarkt gesehen werden.“



Erbbauerechten im Wohnungsmarkt - Eine Studie von JLL und dem Deutschen Erbbauerechtsverband e.V. **Klicken Sie einfach auf das Bild und die Studie öffnet sich als Pdf**

Mangel an Transparenz

Trotz des Jubiläums im letzten Jahr und den damit verbundenen Veranstaltungen und Diskussionen mangelt es dem Markt für Erbbauerecht in Deutschland in vielerlei Hinsicht allerdings an Transparenz: „Welche Laufzeiten sind marktüblich? Welche Zinsen sind marktgerecht und nach welchen Kriterien sollten diese festgesetzt werden? Hat die allgemeine Marktentwicklung in den letzten Jahren zur Verschiebung der Konditionen in Erbbauerechtsverträgen geführt? Und wie stehen Investoren zum Erbbauerecht als Instrument der Wohnungsmarktpolitik in Deutschland?“ – thematisiert Matthias Barthauer, Senior Director Research JLL Germany die wesentlichen Fragen einer Erhebung, die Jones Lang LaSalle in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Erbbauerechtsverband e.V. im Dezember 2019 unter Erbbauerechtsgebern durchgeführt hat. Insgesamt haben auf die quantitative Online-Befragung 111 Vertreter überwiegend staatlicher, kommunaler oder kirchlicher Institutionen geantwortet. Darüber hinaus wurden qualitative Interviews mit sechs bedeutenden privatwirtschaftlichen Wohnungsinvestoren geführt.

Der deutsche Erbbauerechte-Markt

In Deutschland sind Schätzungen zufolge etwa 5 Prozent der zum Wohnen genutzten Flächen unter Erbbauerechts-Gesichtspunkten vergeben. „Heute verfügen zahlreiche deutsche Städte über Erbbauerechts-Grundstücke und sehen im Erbbauerecht ein geeignetes Mittel, die Wohnraumversorgung durch langfristige Nut-

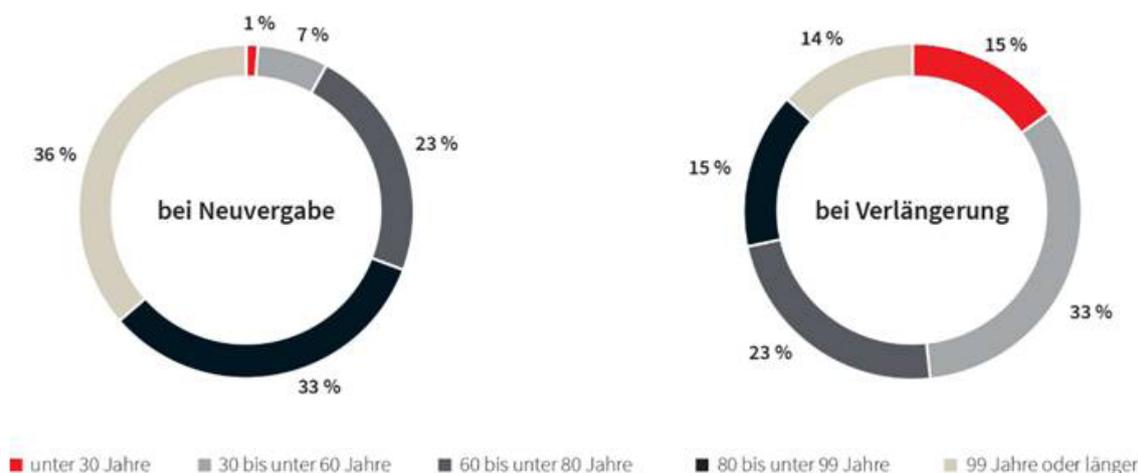
zungsbindung zu stärken, Bodenspekulationen einzudämmen und nachhaltig und langfristig Einfluss auf die Stadtentwicklung zu nehmen“, betont Honoré Achille Simo. Allerdings, so Simo, zeige die Befragung, dass die Ausgestaltungsmöglichkeiten von Erbbaurechtsverträgen in der Praxis sehr vielfältig sind. „Die in der Befragung genannten unterschiedlichen Konditionen und großen Spannen bei Laufzeiten, Erbbauzins oder der Entschädigungshöhe bei Heim- bzw. Rückfall deuten auf eine mangelnde Standardisierung von Erbbaurechtsverträgen in der Wohnungswirtschaft hin“. Und aus Investorensicht sei die Attraktivität eines Erbbaurechtsvertrags vor allem an bestimmte Kriterien gebunden. So etwa an einen Erbbauzins, der dem aktuellen Finanzierungsumfeld angepasst ist, an eine Koppelung der Erbbauzinsen an die Mietentwicklung oder an eine Entschädigung zum vollen Wert der Immobilie.

Die Ergebnisse der Umfrage im Überblick

60 Prozent der Befragungsteilnehmer repräsentieren Erbbaurechtsgeber, die einen Gesamtbestand von Immobilien in einem Wert von bis zu 100 Mio. Euro halten. Immerhin 13 Prozent der Teilnehmer haben für Institutionen mit einem Immobiliengesamtwert von mehr als 1 Mrd. Euro geantwortet. Von allen Teilnehmern hat ein gutes Drittel der Unternehmen dabei einen sehr deutlichen Schwerpunkt im Wohnungsbereich. Bezogen auf die eigenen Wohnimmobilien-Grundstücke geben 33 Prozent der Befragten darüber hinaus an, dass mindestens drei Viertel dieser Grundstücke im Erbbaurecht vergeben sind, bei weiteren 15 Prozent liegt der Anteil der im Erbbaurecht vergebenen Grundstücke zwischen 50 und 75 Prozent.

Laufzeiten hängen von Neuvergabe oder Verlängerung ab

Ob es sich um eine Erbbaurechts-Neuvergabe oder um Verlängerung eines bestehenden Erbbaurechtsvertrags handelt, ist entscheidend für die vertraglich vereinbarten Laufzeiten. Die Unterschiede sind deutlich: 36 Prozent der Antwortgeber signalisierten, bei der Neuvergabe eine Laufzeit von 99 Jahren oder länger zu vereinbaren, bei Verlängerungen trifft dies auf nur 14 Prozent zu. Eine Laufzeit von unter 60 Jahren wird bei Neuvergabe nur selten vereinbart (8 %), während dies bei Verlängerungen in fast der Hälfte der Fälle eher die Regel als die Ausnahme ist.



Zeitpunkt einer möglichen Verlängerung

Viele Erbbaurechtsgeber sprechen üblicherweise zu einem sehr frühen Zeitpunkt mit den Erbbaurechtsnehmern über eine mögliche Verlängerung. 38 Prozent gaben an, dies fünf oder mehr Jahre vor Ablauf des Vertrages zu tun, 18 Prozent verhandeln drei bis fünf Jahre vorher. Nur 20 Prozent beginnen erst dann mit Gesprächen über eine Verlängerung, wenn der Ablauf des Erbbaurechts in weniger als zwei Jahren bevorsteht.

Brand ?

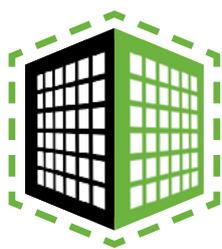
Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser- schäden

Schimmelschäden

**Mehr Sicherheit für
die Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft**



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

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

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

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

AVW Versicherungsmakler GmbH

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

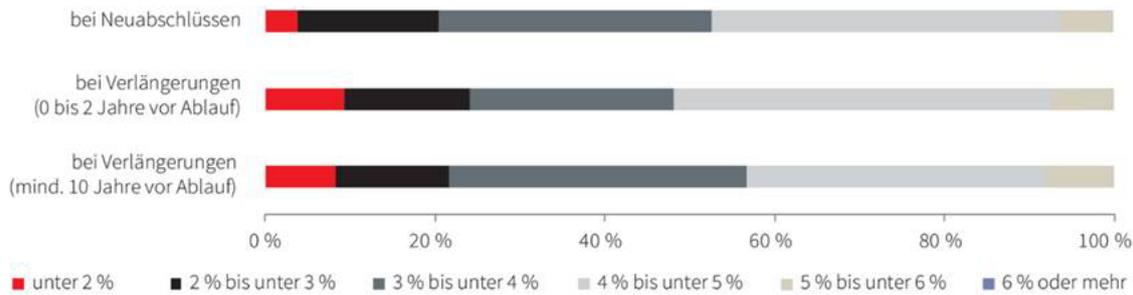
Tel.: (040) 2 41 97-0 | Fax: (040) 2 41 97-115

E-Mail: service@avw-gruppe.de

www.avw-gruppe.de

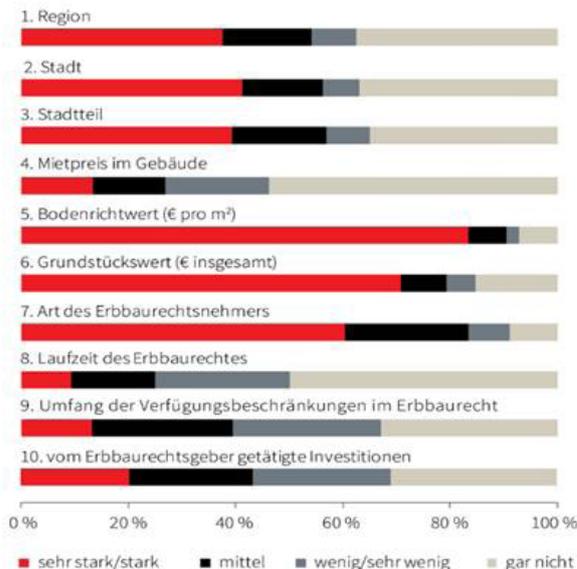
Große Bandbreite bei Erbbauzinsen

Bei der Frage nach den aktuell durchschnittlich vereinbarten Erbbauzinsen ist die Bandbreite der Antworten unter den Teilnehmern groß. Ca. 40 Prozent vereinbaren einen Erbbauzins zwischen 5 und 6 Prozent, weitere ca. 30 Prozent liegen in der Spanne zwischen 3 und 4 Prozent. Viele Erbbaurechtsgeber haben aufgrund des Niedrigzinsniveaus die Erbbaurechtszinsen bereits nach unten angepasst. Dabei sind die Unterschiede zwischen Neuabschlüssen oder Verlängerungen gering. Durchschnittlich liegt der aktuell vereinbarte Erbbauzins in allen Fällen bei ca. 3,7 Prozent.



Bodenrichtwert größter Einflussfaktor

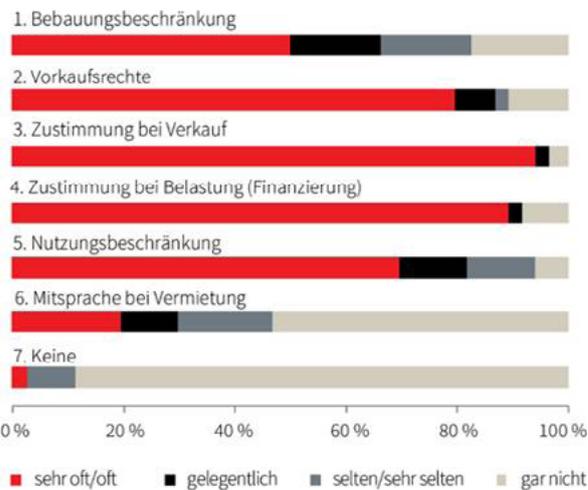
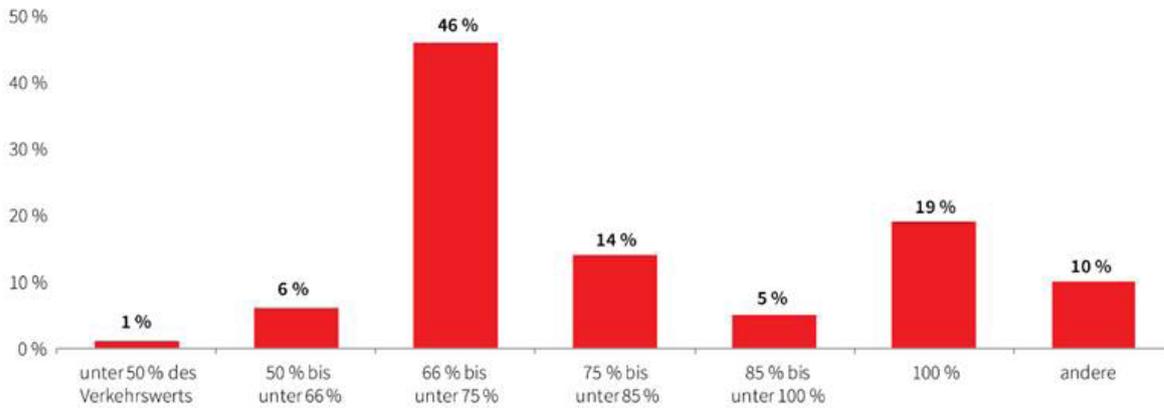
Vom Bodenrichtwert (Euro/m²) hängt die Höhe des Erbbauzinses am stärksten ab. Mehr als 80 Prozent der Befragten gaben an, dass dieser Parameter der größte Einflussfaktor ist. Auf Platz 2 rangiert der Grundstückswert (insgesamt Euro), aber auch die Art des Erbbaurechtsnehmers. Ob es sich dabei um ein privatwirtschaftliches Unternehmen oder um eine gemeinnützige Stiftung handelt, spielt bei vielen Erbbaurechtsgebern bei der Festsetzung der Höhe eine signifikante Rolle.



Höhe der Entschädigung bei Ablauf

Während die Höhe der Entschädigung bei gewerblich genutzten Bauwerken frei verhandelbar ist, beträgt sie bei Wohngebäuden laut §27 Abs. 2 Erbbaurechtsgesetz „für minderbemittelte Bevölkerungskreise“ mindestens 2/3 des Wertes.

Unter den Befragungsteilnehmern wird in fast der Hälfte der Fälle (46 %) üblicherweise im Umfang von 66 bis 75 Prozent entschädigt, immerhin ein knappes Fünftel der befragten Erbbaurechtsgeber entschädigen beim Ablauf des Erbbaurechtes in der Regel im vollen Umfang des Wertes.



Verfügungsbeschränkungen

Die Befragung zeigt, es gibt kaum einen Erbbaurechtsvertrag, in dem nicht eine Zustimmung des Erbbaurechtsgebers bei Verkauf des Erbbaurechts vereinbart ist. Ebenfalls sehr oft/oft (89 %) wird die Zustimmung bei Belastung (Finanzierung) als Verfügungsbeschränkung in den

Vertrag aufgenommen und immerhin 80 Prozent lassen sich sehr oft/oft Vorkaufsrechte einräumen. Nur 3 Prozent der Befragten gaben an, im überwiegenden Fall keine Verfügungsbeschränkung zu vereinbaren.

Wir bringen gute Zahlen zum

Glänzen.

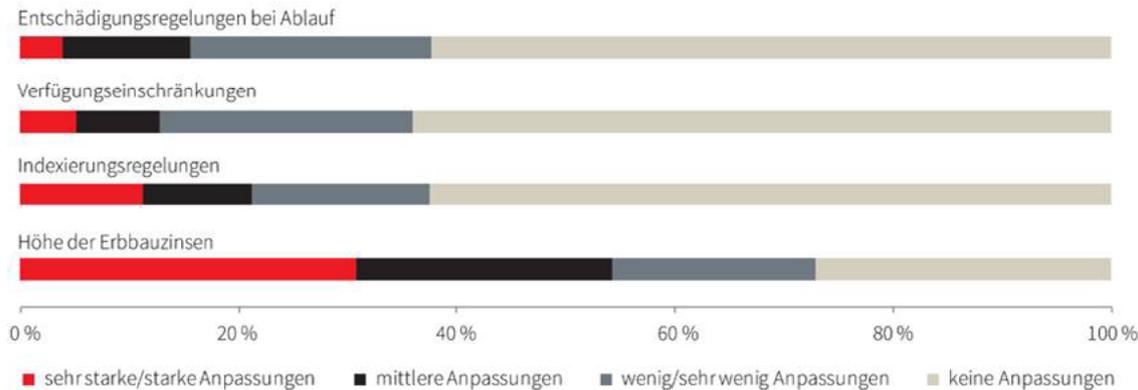
Geschäftsberichte,
Nachhaltigkeitsberichte,
Pressearbeit

stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Anpassungen bei Wohn-Erbbaurechten

Einige Befragungsteilnehmer berichten, dass es vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation bei ihnen derzeit nur wenig oder keine Neuabschlüsse von Erbbaurechtsverträgen gibt. Über 70 Prozent der befragten Erbbaurechtsgeber haben bereits Anpassungen bei der Höhe des Erbbauzinses vorgenommen, bei weiteren ist eine Anpassung in Vorbereitung. Die Bedeutung städtebaulicher Parameter hat sich für einige kommunale Erbbaurechtsgeber wesentlich erhöht. Diese Bedeutung dürfte angesichts der sich weiter verknappenden Flächen in Zukunft noch zunehmen.



Die Perspektive der Investoren

Um die Perspektive der Investoren zu verstehen, wurden sechs bedeutende Akteure am Wohnungsmarkt, die das Spektrum des Investmentmarktes abdecken, zu ihrem Umgang und ihren Erfahrungen mit Wohn-erbbaurechten sowie zu möglichen Chancen und Risiken befragt. Bei den Interview-Partnern handelt es sich um privatwirtschaftliche, auf Wohnimmobilien spezialisierte Unternehmen, die teilweise bundesweit tätig sind und ihren Sitz in Baden-Württemberg, Bayern, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Hamburg haben. Bei bestehenden Erbbaurechts-Objekten treten die befragten Unternehmen in der Regel als Erbbaurechtsnehmer auf. Die bestandshaltenden Unternehmen verfügen über einen Bestand von 2.500 und 130.000 Wohneinheiten. Der Anteil an Erbbaurechts-Objekten an diesem Gesamtbestand liegt zwischen 6,4 und 7,5 Prozent. Zwei der Unternehmen verfügen über keinen bis einen sehr geringen Bestand an Immobilien im Erbbaurecht.

Ergebnisse der qualitativen Interview-Befragung

Zwar sehen die Investoren durchaus das Erbbaurecht als sinnvolles Mittel der kommunalen Stadtentwicklung, die öffentliche Hoheit über eine Flächenentwicklung zu behalten. Zurückhaltung überwiegt aber, wenn es um grundsätzliche und bedeutende Vorteile einer Investition in ein Erbbaurecht gegenüber dem Erwerb einer Immobilie in Volleigentum geht.

Mehrfach genannte geringere Konkurrenz als Vorteil bei Bieterprozessen um Erbbaurechte oder um Wohnportfolios, in denen der Erbbaurechtsanteil nicht vernachlässigbar ist, konfliktiert mit mehrfach genanntem Nachteil der deutlich eingeschränkten Handelbarkeit von Erbbaurechten.

Eine geringere Anfangsinvestition (Grundstück muss nicht erworben werden) kann attraktiv sein. Vor dem Hintergrund der aktuellen Situation an den Finanzierungsmärkten und der immensen Verfügbarkeit von Kapital wurde diesem Vorteil von den befragten Investoren allerdings keine hohe Bedeutung beigegeben. Auch die steuerliche Absetzbarkeit der Zinsen spielt für die befragten Investoren zwar eine positiv besetzte, wenn auch untergeordnete Rolle.

Als nachteilig für den Erbbaurechtsnehmer kann sich die konkrete inhaltliche Ausgestaltung eines Erbbaurechts-Vertrages erweisen. Davon unabhängig sind grundsätzliche Nachteile wie etwa bei den Themen: „Finanzierung“. Die Konditionen sind für den Kreditnehmer häufig wenig attraktiv. Kurze Restlaufzeiten führen beispielsweise zu deutlichen Bewertungsabschlägen. Darüber hinaus ist der Aspekt der Finan-

zierung nicht nur zur Zeit des Kaufes relevant: Spätere Investitionen in ein Gebäude, die Restlaufzeit des Erbbaurechts also kürzer geworden ist, lassen sich nur eingeschränkt fremdfinanzieren. Manche Investoren geben an, Erbbaurechte ausschließlich mit Eigenkapital zu erwerben.

„Zinsanpassungen“. Es ist gängige Praxis, die Entwicklung des Erbbauzinses an die allgemeine Preisentwicklung zu koppeln. Demgegenüber steht häufig eine schwächere oder gar stabile Mietpreisentwicklung. Dieses Auseinanderdriften wird als problematisch beurteilt.

Obwohl viele Kommunen aus politischen Gründen vermehrt die Grundstücksvergabe im Erbbaurecht voraussetzen, wird nach Ansicht der meisten befragten Investoren angesichts der historisch und psychologisch bedingten Zurückhaltung gegenüber dem Erbbaurecht in Deutschland ein langer Kulturwandel stattfinden müssen, bevor das Thema Erbbaurecht dauerhaft im Markt etabliert ist. Verglichen mit der Akzeptanz von Erbbaurechten in anderen Ländern wie zum Beispiel in Großbritannien bestätigen die Gespräche, dass Deutschland diesbezüglich großen Nachholbedarf hat. Dabei wurde allerdings auch die Sorge geäußert, dass nach einem möglichen wirtschaftlichen Abschwung das Interesse am Thema Erbbaurecht hierzulande wieder sinken könnte.

Dorothea Koch



WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

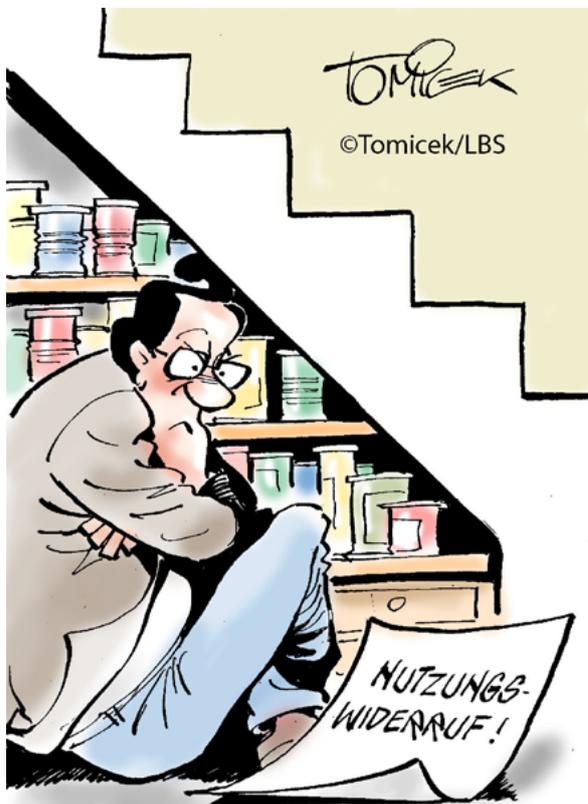
Der Pestel-Wohnmonitor 2019 liefert Antworten
Gezielt und exklusiv für Ihre Region.

JETZT ANFORDERN

Führung / Kommunikation

Wohnen im Keller, Energieeinsparung, Kaufbetrug, falscher Rat – vier Urteile rund um die Immobilie

Verträge, Mieterhöhung, Kauf zur Vermietung und das Nutzen von Immobilien sind wie viele Dinge im Leben kompliziert. Manchmal menschtelt es, manchmal stolpert man über die Vorschriften oder zu gutgläubig und am Ende steht man vor dem Richter. Dr. Ivonn Kappel, vom LBS Infodienst Recht & Steuern, hat vier Urteilen rund ums Wohnen, Bauen und Finanzieren zusammengestellt, die Karikaturen stammen von Jürgen Tomicek.



Adieu Kellerverschlag...

Langjährige unentgeltliche Nutzung kann widerrufen werden

Man kann auch den kleinsten Raum innerhalb einer Immobilie nutzen, zum Beispiel die Staufläche unterhalb einer Treppe. Genau solch eine Konstruktion sorgte nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS für einen Rechtsstreit. Es ging um die Frage, ob die langjährige, geduldete Nutzung eines solchen Stauraumes durch den Mieter Bestand haben kann, wenn der Eigentümer dies plötzlich nicht mehr mag.

Das Urteil im Detail

Der Fall: Die Mieter hatten – unter Kenntnis des Eigentümers – einen Raum unterhalb einer Kellertreppe ausgebaut und unentgeltlich genutzt. Doch eines Tages widerrief der Eigentümer die Erlaubnis und erhob sogar Klage auf Herausgabe und Räumung. Im Mietvertrag stand nichts zu dem Verschlag. Der Mieter berief sich allerdings auf Abreden, denen zu Folge ihm die Lagerfläche zugesprochen worden sei. Jahrzehnte-

Landgericht Frankfurt,
Aktenzeichen 2-11 S 86/14

lang habe das ja schließlich auch funktioniert.

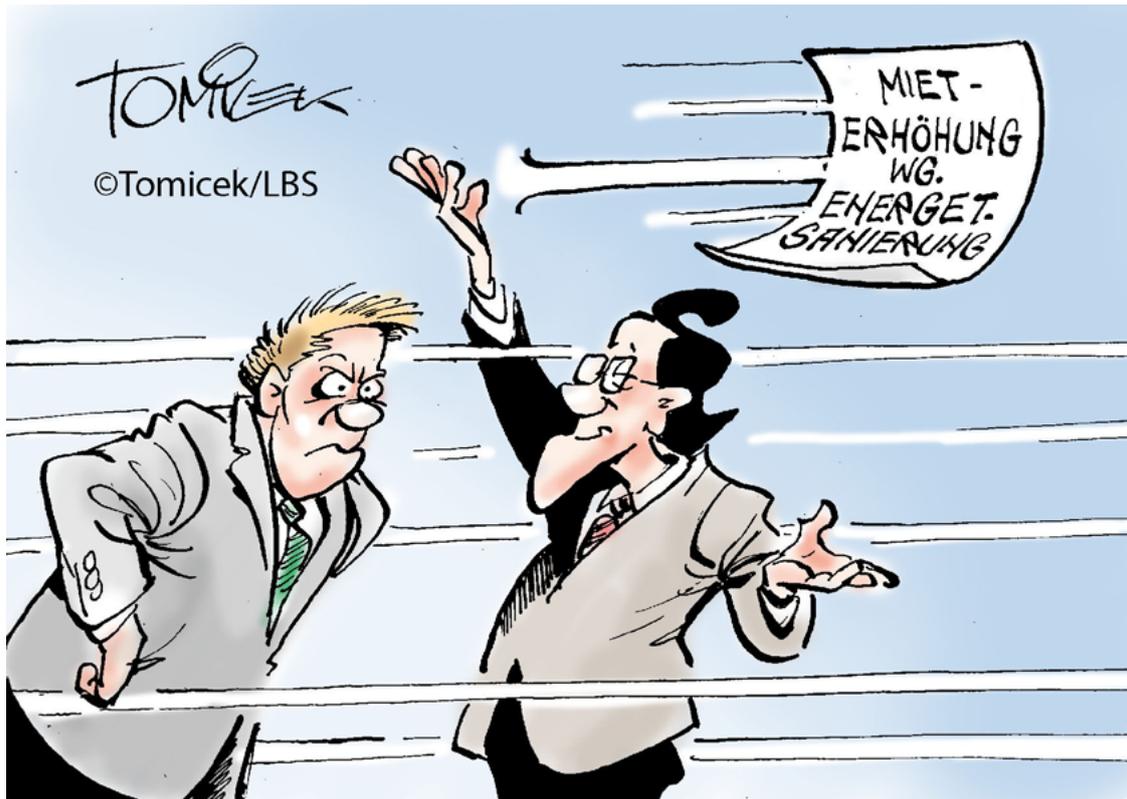
Das Urteil: Die Forderung nach Herausgabe des Objekts sei nicht zu beanstanden, befanden die Mitglieder eines Zivilsenats. Bei einer unentgeltlichen Nutzung müsse ein Mieter grundsätzlich damit rechnen, dass diese irgendwann widerrufen werde. „Das bloße Zeitmoment“, also eine sehr lange Duldung des Zustandes, führe nicht dazu, dass der Eigentümer dieses Recht bereits verloren habe.

Keine Mieterhöhung

Energetisch saniert und gleichzeitig das Gegenteil getan

Im Prinzip hat der Gesetzgeber vorgesehen, dass Immobilieneigentümer die Kosten für die energetische Sanierung eines Objekts auf die Mieter umlegen können. Es gibt aber laut Infodienst Recht und Steuern der LBS auch Ausnahmen – zum Beispiel dann, wenn die durchgeführten Energiesparmaßnahmen mit anderen Umbauten einhergehen, die das Gegenteil bewirken.

Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, Aktenzeichen 202 C 374/17



Das Urteil im Detail

Der Fall: Ein Vermieter hatte den Fußboden des Dachbodens dämmern lassen, was als energiesparende Maßnahme zu verstehen war. Die monatliche Mieterhöhung sollte rund 25 Euro betragen, was die Mieterin allerdings verweigerte. Sie wies darauf hin, dass gleichzeitig andere Arbeiten stattgefunden hätten (Umwandlung des bislang geschlossenen Dachs in eine belüftete Dachkonstruktion), welche die Vorzüge der Energieeinsparung wieder zunichtegemacht hätten.

Das Urteil: Wenn eine energetische Sanierung durch gegenteilige Maßnahmen aufgehoben werde, rechtfertige das keine Mieterhöhung, entschied das Amtsgericht. „Ohne einen vollständigen Vortrag“ des Eigentümers, welche Arbeiten genau ausgeführt worden seien und wie das insgesamt zu einer Einsparung geführt habe, seien die Voraussetzungen für eine Umlage nicht zu prüfen und sie könne deswegen nicht genehmigt werden, hieß es im Urteil.



Einem Betrüger aufgesessen Fiskus half geprelltem Immobilienkäufer

Es gibt für einen Immobilienkäufer kaum etwas Schlimmeres, als einem Betrüger auf den Leim zu gehen, der mit seinem Geld auf Nimmerwiedersehen verschwindet. Doch in dieser Situation darf der Betroffene – ein kleiner Trost – nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS wenigstens darauf hoffen, dass er seine Verluste steuerlich geltend machen kann.

Bundesfinanzhof,
Aktenzeichen IX R 24/16

Das Urteil im Detail

Der Fall: Ein Kaufinteressent wollte zu Vermietungszwecken eine stattliche Villa erwerben. Er übergab einem Betrüger, der es verstand, sich als vom Eigentümer beauftragter Makler darzustellen, einen Betrag von fast vier Millionen Euro. Doch der „Makler“ verschwand mit dem Geld und verwendete es für sich. Anschließend musste der Interessent die Immobilie ein zweites Mal kaufen – und auf ordentlichem Wege. Es stellte sich die Frage, ob und wie er die verlorene Sum-

me steuerlich absetzen könne. Er vertrat die Meinung, es handle sich um Werbungskosten.

Das Urteil: Wenn bei einem derartigen gescheiterten Geschäft eine klar nachweisbare Vermietungsabsicht des Käufers vorgelegen habe, dann kämen tatsächlich Werbungskosten wegen vorab entstandener vergeblicher Aufwendungen in Frage, entschied der BFH. Allerdings sei zu prüfen, wann genau der Betroffene eindeutig wusste, dass er sein Geld nicht mehr zurückerhält. Denn erst ab diesem Zeitpunkt handelt es sich um sofort absetzbare Werbungskosten. Vorher muss man von einer zeitanteiligen Absetzung für Abnutzung (AfA) ausgehen.

Wir bringen gute Zahlen zum

Glänzen.

Geschäftsberichte,
Nachhaltigkeitsberichte,
Pressearbeit

stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

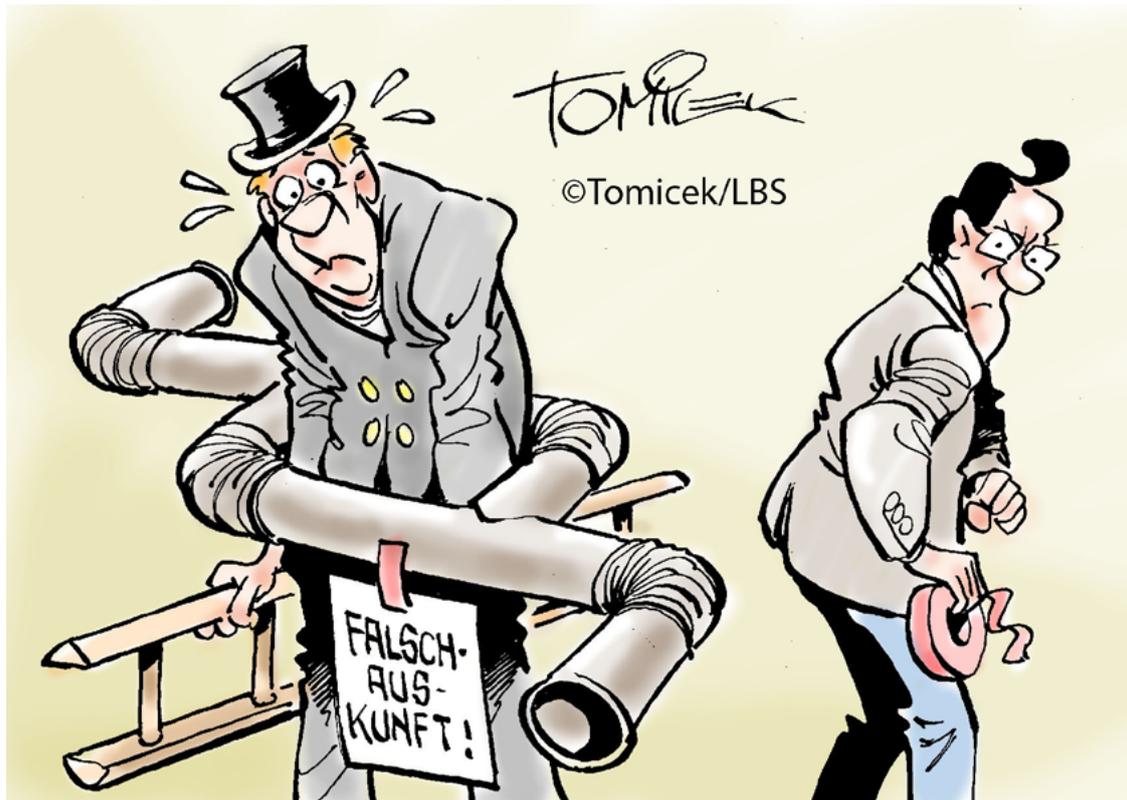
Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Kamin am falschen Ort

Bezirksschornsteinfeger hatte unzutreffende Auskunft gegeben

Vor dem Neubau einer Immobilie fand ein Ortstermin statt, bei dem es unter anderem um den Standort eines Kamins für eine Pellet-Heizungsanlage ging. Auch der Bezirksschornsteinfeger war zugegen, vermaß die Entfernungen zum Nachbargrundstück und gab „grünes Licht“ für die vorgesehene Ausführung. Aber nach der Errichtung des Objekts stellte sich heraus, dass der nötige Abstand doch nicht eingehalten worden sei. Der Schornstein musste um vier Meter versetzt werden, was mehr als 50.000 Euro kostete.

Bundesgerichtshof,
Aktenzeichen III ZR 367/16



Der Bundesgerichtshof stellte fest, dass man sich auf die Angaben des Schornsteinfegers habe verlassen dürfen. „Auskünfte, die ein Amtsträger erteilt, müssen dem Stand seiner Erkenntnismöglichkeit entsprechend sachgerecht, das heißt vollständig, richtig und unmissverständlich sein“, hieß es nach Angaben des Infodienstes Recht und Steuern der LBS im Urteil.

Dr. Ivonn Kappel

Digital

In einer Welt des Wandels ist Pioniergeist gefragt.

Eine Kolumne von Dr. Manfred Alflen

Künstliche Intelligenz und neue Technologien treiben den digitalen Transformationsprozess voran. Wer die sich bietenden Chancen realisieren will, braucht Mut und „Pioneering Spirit“. Strukturen und Prozesse werden neu gedacht – Kreativität, Ideen, Offenheit und Begeisterungsfähigkeit sind immer wichtigere Erfolgsfaktoren. Gedanken von Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG.



Kreativität, Ideen, Offenheit und Begeisterungsfähigkeit werden immer wichtiger auf dem Weg zum Erfolg. Foto: Christian Klant, Berlin

„Gesellschaft und Wirtschaft befinden sich in einem rasant fortschreitenden Veränderungsprozess. Zunehmend sind alle unsere Lebensbereiche digital vernetzt. Dabei folgt ein Technologietrend dem anderen. Nun geht es vor allem darum, die Chancen der Digitalisierung und neuer Technologien zu nutzen, um die vielfältigen Potenziale zu heben. Dazu bedarf es seitens der Unternehmen vor allem eines: Pioniergeist.

Denn in einer Zeit, in der nichts so stetig ist wie der Wandel, sind es die Pioniere, die sich von der Masse abheben – eben weil sie über die eigenen Grenzen hinausdenken, mit Mut und Einfallsreichtum neue Dinge ausprobieren, neugierig vorausgehen und dabei andere inspirieren, es ihnen gleichzutun. Nicht zuletzt bedeutet Pioniergeist für ein Unternehmen, sich im Interesse der Kunden kontinuierlich weiterzuentwickeln und neue Wege einzuschlagen.

Gerade auch in der Immobilienwirtschaft hat die Digitalisierung in den letzten Jahren verstärkt für Bewegung und Weiterentwicklung gesorgt. Aus Ideen, die mit Pioniergeist entwickelt wurden, sind digitale Lösungen entstanden, die Immobilienunternehmen mit ihren Kunden, Geschäftspartnern sowie mit dem Gebäude vernetzen. Der Nutzen ist: eine höhere Prozessautomatisierung, mehr Transparenz und Komfort in der Kommunikation sowie Kostensenkungen. Für Aareon – als langjährigen Pionier bei der Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft – ist die Schaffung von Mehrwert nicht nur laufender Antrieb, das Produktportfolio gemeinsam mit Kunden und Geschäftspartnern kontinuierlich um weitere innovative

nutzerorientierte Lösungen auszubauen. Es gilt auch, mutig zu sein, bewährte Pfade zu verlassen und neue Wege zu gehen, wie zum Beispiel mit dem 30. Aareon Kongress. Unter dem Motto „Pioneering Spirit“ wurde das Veranstaltungskonzept von Deutschlands größtem Branchentreff 2020 komplett neu gedacht.

Pioneering Spirit: Aareon Kongress 2020 neu gedacht

Der eigenen Neugierde folgend und sich auf innovative partizipative Formate wie Pecha-Kucha-Vorträge, kreative Workshops, einen interaktiven Parcours und ein neues Marketplace-Konzept einzulassen sowie einen Blick über den eigenen Tellerrand hinaus zu wagen, ist hier die Intention.

Inspiration versprechen dabei Expertentalks und vielfältige Impulse von Menschen, die auf verschiedenen Gebieten bereits Pionierarbeit leisten. Dass gute Ideen kein Zufallsprodukt sind, sondern das Ergebnis einer geistreichen Auseinandersetzung mit einer Problemstellung, wird an einer konkreten Aufgabenstellung aus der Aareon-Welt erlebbar.

Spannende Visionen präsentieren die diesjährigen Keynote Speaker Gabor Steingart (Journalist, Autor, Medienexperte) und Daan Roosegaarde (Designer, Visionär, Umdenker) getreu der Maxime: Voranschreitend sind diejenigen, die die Probleme von heute in Lösungsansätze für die Zukunft umwandeln können.



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

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



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

**EINBRUCH-
SCHUTZ >>**

**BRAND-
SCHUTZ >>**

**LEITUNGS-
WASSER-
SCHÄDEN >>**

**NATUR-
GEFAHREN >>**

**SCHIMMEL-
SCHÄDEN >>**

SCHUTZ VOR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Die Schadenaufwendungen bei Leitungswasserschäden sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen.

Informieren Sie sich hier über Hintergründe der steigenden Leitungswasserschäden und was Sie als Wohnungsunternehmen dagegen tun können.

GRÜNDE FÜR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Lesen Sie hier, warum in den letzten Jahren die Schadenaufwendungen für Leitungswasserschäden stetig gestiegen sind.

[Zu den Hintergründen ...](#)

Führung / Kommunikation

Familienbonuszeit, Eltern-Kinder-Zimmer, respektvoll und fürsorglich – Hilfswerk-Siedlung GmbH als bester Arbeitgeber ausgezeichnet

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS) erhielt am 28. Februar 2020 in Berlin das „Top Job“-Siegel aus den Händen des ehemaligen Vizekanzlers Sigmar Gabriel. Der „Top Job“-Schirmherr würdigte die Hilfswerk-Siedlung GmbH insbesondere für ihre strategische Ausrichtung auf eine nachhaltige Fachkräftesicherung und die kontinuierliche und systematische Weiterentwicklung ihrer Qualitäten als Arbeitgeber.



Strahlende Gesichter. Dorit Brauns von HWS freut sich über die Auszeichnung aus den Händen von Sigmar Gabriel. Rechts Silke Masurat, Geschäftsführerin der zeag GmbH. Foto: zeag GmbH

Für die Hilfswerk-Siedlung GmbH ist es die erste Auszeichnung als top Arbeitgeber. Mit dem Qualitätssiegel „Top Job“ zeichnet das Zentrum für Arbeitgeberattraktivität, zeag GmbH, Unternehmen aus, die sich auf bemerkenswerte Art und Weise für eine gesunde Arbeitsplatzkultur stark machen. Die Hilfswerk-Siedlung GmbH hat vor allem in den Bereichen Kultur und Kommunikation, die die Themen Vertrauen, Zusammenarbeit, Commitment, Identifikation und Kommunikation beinhalten, überzeugt.

Vereinbarkeit von Beruf und Familie

Das familienfreundliche Unternehmen strebt nach Vereinbarkeit von Beruf und Familie und zeichnet sich unter anderem durch ein **Eltern-Kinder-Zimmer** in der Geschäftsstelle, besondere Arbeitszeitregelungen

für Eltern von Klein- und Schulkindern sowie **Familienbonuszeit** aus. In ihrer Arbeit wird die Hilfswerk-Siedlung GmbH von einem christlichen Menschbild geleitet. Die Hilfswerk-Siedlung GmbH ist ein offenes, transparentes, professionelles, verlässliches und qualitätsbewusstes Unternehmen. Neben zahlreichen Mitarbeiterveranstaltungen, wie zum Beispiel Weihnachtsfeiern, Betriebsausflüge und Forsttage im eigenen Wald, steht auch die Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiter*innen mit diversen Schulungen, Fachtagen und intensiven Teambildungsmaßnahmen im Fokus.

„Wir freuen uns sehr über die Auszeichnung“, betont die stellvertretende Geschäftsführerin Dorit Brauns. „Unsere Unternehmensphilosophie ist in einem Leitbild verankert und in unserer Arbeit werden wir durch ein christliches Menschenbild geleitet. Das bedeutet für uns, offen, respektvoll und fürsorglich mit den Mitmenschen umzugehen.“ Die Hilfswerk-Siedlung GmbH wird sich aber nicht auf der besonderen Auszeichnung ausruhen: „Mit dem ehrlichen Feedback unserer Mitarbeiter*innen und mithilfe der Analyse werden wir unsere Qualitäten weiter ausbauen. Uns ist es wichtig, dass wir weiterhin zufriedene und engagierte Mitarbeiter*innen haben, die gern bei der Hilfswerk-Siedlung GmbH arbeiten.“

„Die Auszeichnung ‚Top Job‘ steht für eine nachhaltige Arbeitsplatzkultur, die in gleichem Maße gesund und leistungsorientiert ist. Mit einer inspirierenden Führungsarbeit, einem vertrauensvollen Miteinander und guten Arbeitsbedingungen schafft die Hilfswerk-Siedlung GmbH ein fruchtbares Klima für Innovation und Leistung“, kommentiert Silke Masurat, Geschäftsführerin der zeag GmbH.

Lara Rentmeister

Daniela Baumgartner

Die HWS

ist ein Unternehmen der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz und verwaltet rund 10.000 Einheiten aus eigenem und fremdem Bestand. Dazu gehören neben Wohnungen und Erbbaurechten auch Liegenschaften sowie ein eigener Forst. Zum Besitz der HWS zählen verschiedenartige Immobilien in Berlin, Brandenburg, Sachsen und Mecklenburg-Vorpommern. Unsere langjährigen und bewährten Erfahrungen sowie immobilienwirtschaftlichen Kompetenzen stützen sich auf über 60 Jahre erfolgreiche Immobilienverwaltung. Als evangelisches Unternehmen ist es ihr erklärtes Ziel, Sozialverträglichkeit und wirtschaftliches Handeln im Sinne der Mieter*innen und Kund*innen miteinander zu verbinden. Darüber hinaus engagiert sich die Hilfswerk-Siedlung GmbH für soziale Projekte.

Seit 2002 arbeiten mittelständische Unternehmen mit „**Top Job**“ an ihren Qualitäten als Arbeitgeber. Zu dem Projekt gehört auch ein Siegel, mit dem die besten Arbeitgeber ihre Qualitäten sichtbar machen. Die Organisation obliegt der zeag GmbH – Zentrum für Arbeitgeberattraktivität mit Sitz in Konstanz am Bodensee. Die wissenschaftliche Leitung des Benchmarkings liegt in den Händen von Prof. Dr. Heike Bruch und ihrem Team vom Institut für Führung und Personalmanagement der Universität St. Gallen. Schirmherr des Projekts ist der ehemalige Vizekanzler Sigmar Gabriel.

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



Personalien

Sylvia Pruß neue Vizepräsidentin des VDIV Deutschland – Marco J. Schwarz neues Präsidiumsmitglied

Die Delegierten des Verbands der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV Deutschland) ernannten Sylvia Pruß zur neuen Vizepräsidentin. Zudem wählten sie den Rechtsanwalt Marco J. Schwarz neu in das VDIV-Deutschland-Präsidium.



Die Mitglieder des VDIV-Deutschland-Präsidiums (v.l.n.r.): Ralf Michels, Wolfgang D. Heckeler, Sylvia Pruß, Marco J. Schwarz, Martin Kaßler; nicht im Bild: Werner Merkel. Foto: Copyright: VDIV Deutschland

Sylvia Pruß ist Inhaberin einer in Straußberg bei Berlin ansässigen Immobilienverwaltung, die rund 3.000 Wohneinheiten betreut, und seit 2008 Vorstandsvorsitzende des Verbands der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg. Seit 2018 ist die Initiatorin des VDIV-Frauennetzwerks Mitglied des VDIV-Deutschland-Präsidiums und saß zuvor dem Verbandsrat des VDIV Deutschland vor.

Rechtsanwalt Marco J. Schwarz ist Gründungsmitglied einer auf Immobilienrecht ausgerichteten Kanzlei in München. Seit 2011 ist er Vorstandsmitglied im Verband der Immobilienverwalter Bayern und übernahm 2015 den Vorsitz. Der auf Immobilien-, WEG- und Mietrecht spezialisierte Anwalt ist zudem seit 2007 als Justiziar des VDIV-Landesverbands tätig.

Maren Herbst

Personen

Selbstbewusst ins Vorstellungsgespräch – Ein Workshop. Aareon unterstützt die Initiative JOBLINGE e.V.

Die Aareon AG, Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft und deren angrenzende Branchen, unterstützt die Initiative JOBLINGE e. V. Am 3. März 2020 fand ein Workshop am Hauptsitz des Unternehmens in Mainz statt, bei dem ein Aareon-Experte aus dem Bereich Personalentwicklung 15 Joblinge auf Vorstellungsgespräche vorbereitete.



Aareon bereitet Joblinge auf Situationen in Vorstellungsgesprächen vor.
Foto: Aareon

Jugendliche den Rücken stärken

In dem Training ging es ganz konkret darum, den Jugendlichen den Rücken zu stärken und ihnen zu helfen, selbstbewusst in Vorstellungsgespräche zu gehen. Die professionelle Vorbereitung und der Ablauf eines solchen Gesprächs wurden beschrieben und eingeübt sowie persönliche Stärken und Schwächen analysiert. Berücksichtigung fand dabei auch die Perspektive des Arbeitgebers, der in Zeiten von Fachkräftemangel eine offene Stelle mit einem passenden Bewerber besetzen möchte.

„Trainings dieser Art sind überaus wertvoll für unsere Jugendlichen. Sie erhalten wertvolle Einblicke in die Praxis und bekommen das nötige Rüstzeug, um im Vorstellungsgespräch zu zeigen, was sie dem Arbeitsmarkt zu bieten haben“, betont Sandy Lunau, Koordination Jugendliche und Mentoren am Standort Mainz.

Bei Integration gesellschaftliche Verantwortung übernehmen

„Die JOBLINGE sind eine bedeutende Initiative in einer Arbeitswelt, die geprägt ist durch demografischen Wandel und kulturelle Diversität. Wir betrachten es als unsere unternehmerische und gesellschaftliche Verantwortung, die Integration von Jugendlichen mit schwierigen Startbedingungen in den Arbeitsmarkt zu fördern“, unterstreicht Dr. Manfred Allfen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG.

Aareon ist seit 2016 Kooperationspartner der Initiative JOBLINGE. In dieser Zeit wurden zwei Projektwochen für Teilnehmer des Programms gemeinsam mit Aareon-Auszubildenden durchgeführt, und mehrere Joblinge haben ein Praktikum mit Schwerpunkt IT bei Aareon absolviert. Mittlerweile haben insgesamt rund 35 Joblinge teilgenommen. Bereits drei ehemalige Joblinge haben eine Berufsausbildung bei Aareon begonnen. Zwei von ihnen werden in diesem Jahr abschließen.

Sabine Fichtl

JOBLINGE ist eine gemeinnützige Initiative

der Unternehmensberatung The Boston Consulting Group und der Eberhard von Kuenheim Stiftung der BMW AG. Sie bündelt das bürgerschaftliche Engagement zahlreicher Partner aus Wirtschaft, Politik und Zivilgesellschaft, um Jugendliche auf ihrem Weg in die Arbeitswelt zu unterstützen. In einem sechsmonatigen Programm qualifizieren sich Teilnehmer in der Praxis und erarbeiten sich aus eigener Kraft einen Ausbildungs- oder Arbeitsplatz in einem JOBLINGE-Partnerunternehmen. Ein persönlicher Mentor begleitet jeden Jobling auf seinem Weg.

Auf lokaler Ebene wird die Initiative von gemeinnützigen Aktiengesellschaften (gAGs) getragen, die mit lokalen Partnern seitens Wirtschaft und öffentlicher Hand gegründet werden und das Programm vor Ort umsetzen. Unterstützt werden sie dabei von der überregionalen JOBLINGE-Dachorganisation, die das Konzept kontinuierlich weiterentwickelt und standortübergreifend koordiniert.

Seit der Gründung der ersten gAG 2008 ist JOBLINGE zur bundesweiten Initiative an über 30 Standorten gewachsen. Weitere Standorte sind in Vorbereitung.

Mehr als 10.000 Jugendliche haben bereits bundesweit an dem Programm teilgenommen. Im September 2014 wurde JOBLINGE von der Deutschlandstiftung Integration als „Integrationsprojekt des Jahres“ ausgezeichnet.

www.joblinge.de

HOME INITIATIVE EXPERTEN-BEIRAT KONTAKT

LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

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

Volltextsuche

SCHADEN PRÄVENTION.DE
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

EINBRUCH-SCHUTZ >> **BRAND-SCHUTZ >>** **LEITUNGS-WASSER-SCHÄDEN >>** **NATUR-GEFAHREN >>** **SCHIMMEL-SCHÄDEN >>**

Soziales

immobilienmanager Award 2020 für die Deswos, der Entwicklungshilfeorganisation der Wohnungswirtschaft

Wohnungsnot und Armut in Entwicklungsländern bekämpfen – durch Hilfe zur Selbsthilfe für notleidende Menschen – das leistet die Deutsche Entwicklungshilfe für Soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS) seit 1969. Für sein über 50-jähriges, herausragendes Engagement mit der Deswos wurde der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW am 27. Februar 2020 in Köln mit dem immobilienmanager Award in der Kategorie ‚Corporate Social Responsibility‘ ausgezeichnet.



Alle Infos zur Deswos und ihren zahlreichen Entwicklungsprojekten aus 50 Jahren finden Sie unter www.deswos.de Fotos: Deswos

Ziel der Deswos ist es, auf der Basis der Hilfe zur Selbsthilfe an der Beseitigung der Wohnungsnot der ärmsten Schichten der Bevölkerung in von Armut betroffenen Ländern mitzuwirken. Dazu gibt sie in zahlreichen Projekten Menschen in Not nachhaltig die Möglichkeit, Wohnraum für sich selbst zu schaffen und ihre wirtschaftliche Existenz zu sichern. Die Deswos schafft dabei Wohnraum und ein Zuhause gemeinsam mit und für die Menschen, bildet sie weiter und bietet Aufklärungsarbeit.

410 Projekte in über 50 Partnerländern

Dank der unermüdlichen Arbeit der Deswos und ihrer Unterstützer in den letzten 50 Jahren wurden bereits 410 Projekte in über 50 Partnerländern ins Leben gerufen und umgesetzt. Dabei wurden insgesamt etwa 37.000 Gebäude errichtet. Etwa eine Viertelmillion Menschen wurde direkt durch die Arbeit der Deswos und die durchgeführten Maßnahmen unterstützt. Die Zahl der Menschen, denen indirekt durch die Projekte geholfen wurde, ist noch weitaus höher. Insgesamt flossen 61 Millionen Euro in die Projekte der Deswos in Asien, Afrika und Lateinamerika. Allein im Jahr 2018 waren es über eine Million Euro direkt für Projekte in Lateinamerika und über 240.000 Euro für Projekte in verschiedenen afrikanischen Ländern.



„Die Arbeit der Deswos ist mehr als preiswürdig. Durch das große Engagement der Wohnungswirtschaft – unseres Spitzenverbandes gemeinsam mit unseren Regionalverbänden, unseren Wohnungsunternehmen, Unterstützern und Partnerorganisationen – konnte die Lage vieler von Armut und Wohnungslosigkeit betroffenen Menschen weltweit verbessert werden“, erklärte **Dr. Christian Lieberknecht**, Deswos -Vorstand und Geschäftsführer des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. „Aktuell steigt die Zahl der Flucht und der Klimawandel sowie das Bevölkerungswachstum stellen vor allem die schwächsten Menschen in ärmeren Ländern, allen voran Kinder, vor nie zuvor dagewesene Herausforderungen. Die Aufgabe der Deswos kann deshalb nicht hoch genug gewürdigt und auch nie als erledigt angesehen werden – sie ist ein grundlegendes, dauerhaftes Projekt mit hoher Bedeutung für die gesamte Menschheit.“

„Es ist traurig, dass es bis heute noch Menschen gibt, die nicht genügend Trinkwasser und kein vernünftiges Dach über dem Kopf haben. Das zu ändern und Heimat für die Menschen weltweit zu schaffen – daran arbeiten wir mit der Deswos auch weiterhin mit großem Einsatz“, sagte Deswos -Generalsekretär **Gerhard Müller**. „Die Ehre gebührt den Unterstützern aus der Wohnungswirtschaft und vor allem unseren lokalen Partnern, die seit Jahrzehnten vor Ort gute Arbeit mit unserer Unterstützung leisten“, ergänzte DESWOS-Geschäftsführer **Winfried Clever**.

Andreas Schichel

Die Preisträger des Immobilienmanager-Award
[Weitere Infos zur Preisverleihung finden Sie hier.](#)

Personen

Die besten Arbeiten aus dem Wettbewerb „Auf IT gebaut – Bauberufe mit Zukunft“ stehen fest!

Auf der bautec, in Berlin wurden zum 19. Mal die Preise im Wettbewerb „Auf IT gebaut – Bauberufe mit Zukunft“ 2020 verliehen. Die Veranstaltung des RKW Kompetenzzentrums unter der Schirmherrschaft des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie wurde bereits im Jahr 2002 ins Leben gerufen. Der Wettbewerb wird von Sozialpartnern und Unternehmen aus der Bauwirtschaft mitgetragen und gefördert.



Preisträgerinnen und Preisträger des Wettbewerbs „Auf IT gebaut – Bauberufe mit Zukunft“ mit Elisabeth Winkelmeier-Becker, Parlamentarische Staatssekretärin beim Bundesminister für Wirtschaft und Energie, Dr. Mandy Pastohr, Geschäftsführerin RKW Kompetenzzentrum, Dr. Ulrich Klotz, Vorstandsmitglied Ed. Züblin AG, Dipl.-Ing. Ivonne Zelling, BIM-Koordinatorin, RBS Wave GmbH, MSc, Dipl.-Ing. Christina Hoffmann, Leiterin RG-Bau, RKW Kompetenzzentrum - Foto: RKW Kompetenzzentrum/BILDKRAFTWERK/Kurc

Eschborn, 19. Februar 2020. Elisabeth Winkelmeier-Becker, Parlamentarische Staatssekretärin beim Bundesminister für Wirtschaft und Energie, prämierte die besten Arbeiten rund um die Digitalisierung der Bauwirtschaft in den Bereichen Architektur, Bauingenieurwesen, Baubetriebswirtschaft sowie Handwerk und Technik. „Was das BMWi am Preis „Auf IT gebaut“ so schätzt: Der Wettbewerb trägt zur Nachwuchsförderung und Fachkräftesicherung bei. Er steigert die Attraktivität der Bauwirtschaft. Und: Der Preis wirbt für digitale Lösungen am Bau, die deshalb so wichtig sind, weil nur sie kostensenkend auf das Bauen wirken“, so Winkelmeier-Becker.

Dr. Mandy Pastohr, Geschäftsführerin des RKW Kompetenzzentrums, zeichnete das Team vom Institut für Schadensbewertung GmbH für ihre automatisierte Erfassung von Betonrissen in Bodenflächen mit dem Sonderpreis „Startup“ aus. Zusätzlich überreichte Dr. Ulrich Klotz, Vorstandsmitglied der Ed. Züblin AG, den Sonderpreis.

Die diesjährigen Preisträgerinnen und Preisträger sind:

Im Bereich Architektur

Platz: Zhiwei Meng, Technische Universität München
Platz: Klaudia Jaskula, Technische Universität München
Platz: Serjoscha Benjamin Düring, Bauhaus-Universität Weimar

Im Bereich Baubetriebswirtschaft

Platz: Dennis Pawlowski, Ruhr-Universität Bochum
Platz und Sonderpreis Ed. Züblin AG: Lars Hühnken, Technische Universität München
Platz: Xia Zhongxin, Karlsruher Institut für Technologie (KIT)

Im Bereich Bauingenieurwesen

Platz: Jacqueline Rohrmann, Technische Universität München
Platz: Patricia Peralta Abadia, Bauhaus-Universität Weimar
Platz: Jonas Neukirchen, Ruhr-Universität Bochum

Im Bereich Handwerk und Technik

Platz: Das Team von viality space e.K.
Platz: Alejandro Machado Nieto und Heiko Micksch, Technisches Berufskolleg Solingen
Platz: Frank Peglow, Steinbeisschule Stuttgart, Berufsschule Bau

Die prämierten Arbeiten des Wettbewerbs „Auf IT gebaut – Bauberufe mit Zukunft“ werden in der Preisträgerbroschüre 2020 zusammengefasst. Die Broschüre wird voraussichtlich im Mai 2020 erscheinen und kann schon jetzt vorbestellt werden.

Julia Niles

Sarah Schuppener

Das RKW Kompetenzzentrum

ist ein gemeinnütziger und neutraler Impuls- und Ratgeber für den deutschen Mittelstand. Sein Angebot richtet sich an Menschen, die ihr etabliertes Unternehmen weiterentwickeln, ebenso wie an jene, die mit eigenen Ideen und Tatkraft ein neues Unternehmen aufbauen wollen. Ziel ist es, kleine und mittlere Unternehmen für Zukunftsthemen zu sensibilisieren und sie dabei zu unterstützen, ihre Wettbewerbsfähigkeit und Innovationskraft zu entwickeln, zu erhalten und zu steigern, Strukturen und Geschäftsfelder anzupassen und Beschäftigung zu sichern. Zu den Schwerpunkten „Gründung“, „Fachkräfte“ und „Innovation“ bietet das RKW Kompetenzzentrum praxisnahe und branchenübergreifende Lösungen und Handlungsempfehlungen für aktuelle und zukünftige betriebliche Herausforderungen. Bei der Verbreitung der Ergebnisse vor Ort arbeitet das Kompetenzzentrum mit Sitz in Eschborn eng mit den Expertinnen und Experten in den RKW Landesorganisationen zusammen. Das RKW Kompetenzzentrum wird vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages gefördert. Weitere Informationen: www.rkw-kompetenzzentrum.de