

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Ausgabe 149 | Februar 2021

- Editorial 3
- Gebäude / Umfeld 4
- Marketing 11
- Führung / Kommunikation 15
- Digital 26
- Recht 28



Corona-Krise bietet neue Chance durch Homeoffice-Trend: 235.000 „Ex-Büro-Wohnungen“ bis 2025 – per Sozialquote auch bezahlbar

Wohnungs-Krise in Großstädten spitzt sich zu Schlechte „Sozial-Noten“ für Bund und Länder: Das soziale Gewissen des Staates – beim Wohnen versagt es. Das ist

das Fazit von zwei Wohnungsbau- Studien, die das Pestel-Institut (Hannover) und das schleswig-holsteinische Bauforschungsinstitut ARGE für zeitgemäßes ... [Seite 4](#)

AVW
Wir sichern Werte.
Forum Leitungswasser
Alles rund um die Leakage-Prävention
Ausgabe 3 | November 2021
www.avw-gruppe.de

Impressum:
Korn Leitingwasser
Alles rund um die Leakage-Prävention
Herausgeber:
Horn Leitingwasser
Chefredakteur: Gerd Warda
Vertrieb: AVW-Gruppe
Kontakt: +49 (0) 227 99930
www.avw-gruppe.de

Editorial:
Einführung
Einführung in die Leitungswasser-Prävention
Wie geht man damit um?
Seite 2

Einzelne Leitungswasser:
Leitungswasser aus dem Wasserhahn, die Gefahr für Implanter und angereiche Pläne
Die AVW-Water-AMT hat die besten im Markt
Einzelne Leitungswasser
Seite 3

Präventionstechnik:
Schadstoffe im Wasser und Bereich von Wasser-Druck – Druckverlust kann sich vermeiden
Seite 7

Zusammenfassung:
Hauptkriterien – Wasser sollte trotzdem in der Leitung sein und kein Leck
Seite 8

Qualitätskontrolle:
Handwerker im Unternehmen, aber ist kein Fehler von Abhängigkeitsbereich von Baufeld
Dachdecken im Bestand – ist es anders als die Dämmung
Seite 12

AVW mit der AVW-Gruppe
Einführung in die Leitungswasser-Prävention
Seite 14

Grundlagen der Kationen:
Warum kann Wasser in der Leitung sein
Leitungswasser in der Leitung
Die Gefahr des Wasserhahns
Seite 15

Handwerker:
Handwerker im Unternehmen, aber ist kein Fehler von Abhängigkeitsbereich von Baufeld
Dachdecken im Bestand – ist es anders als die Dämmung
Seite 12



Wertschöpfungs-Studie in Berlin – Die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sichern rund 30.000 Arbeitsplätze – 88 Cent pro Euro bleibt in der Region – wichtiger Impulsgeber für das Land

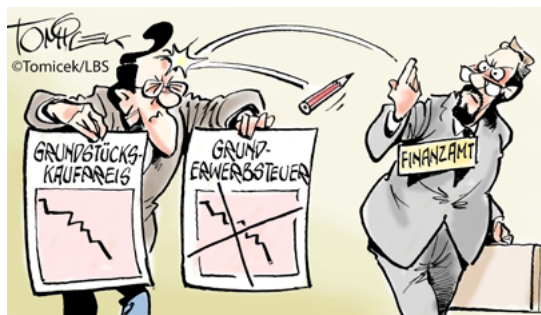
Berlin wächst, die Wertschöpfungskette auch: Mit ihrem Wohnungsbestand von insgesamt mehr als 325.000 Wohnungen, 3.927 direkt beschäftigten Mitarbeitenden (Vollzeitäquivalente) und Gesamtausgaben von rund 2,9 Milliarden Euro ... [Seite 24](#)

AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH
© 2021

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter www.wohnungswirtschaft-heute.de



Schnee zum Nachbarn, Schimmel in der Wohnung, Grunderwerbsteuer zurück? Parkplätze – Vier Urteile rund um die Immobilie

Vier Urteile rund um die Immobilie hat der Infodienstes Recht und Steuern der LBS zusammengestellt. Es geht um „Schneeräume zum Grundstückstück des Nachbarn“, „Schimmel in der Wohnung, Behörde zwingt Verwalter und Eigentümer zur Mängelbeseitigung“ ... [Seite 28](#)

Sonstige Themen: Öffentlicher Wohnungsbau stockt: vdw legt Verbesserungsvorschläge vor - Warum können „halbe“ Räume nicht gefördert werden? | Warum eigentlich Marketing? Möglichkeiten und Herausforderungen aus der Sicht von Wohnungsunternehmen – Große Online-Befragung – Weitere Ergebnisse

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis



Editorial

3 Liebe Leserin, lieber Leser, sind Sie auch ein Wirtschaftsfaktor für Ihre Region?

Gebäude / Umfeld

4 Corona-Krise bietet neue Chance durch Homeoffice-Trend: 235.000 „Ex-Büro-Wohnungen“ bis 2025 – per Sozialquote auch bezahlbar

Marketing

11 Warum eigentlich Marketing? Möglichkeiten und Herausforderungen aus der Sicht von Wohnungsunternehmen – Große Online-Befragung – Weitere Ergebnisse

15 Bezahlbarer Wohnraum – Ziel der Vonovia + Bahn-Kooperation – Schon 900 Anfragen - 122 Lokführer, Ingenieure, Zugbegleiter haben schon einen Mietvertrag

Führung / Kommunikation

17 Difu-Studie: Bodenpolitik wird für Kommunen zum Schlüsselinstrument der Stadtentwicklung – 14 Beispiele aus deutschen Städten

AVW stellt vor

21 Das Managementsystem für Leitungswasserschäden- mit vier Bausteinen der Leckage auf der Spur

Führung / Kommunikation

24 Wertschöpfungs-Studie in Berlin - Die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sichern rund 30.000 Arbeitsplätze – 88 Cent pro Euro bleibt in der Region - wichtiger Impulsgeber für das Land

Digital

26 enercity steigt bei Rockethome ein - Beide wollen vernetzte Intelligenz ins Gebäude bringen – enercity-Chefin Zapreva: Mehr Serviceangebot für unsere Kunden

Recht

28 Schnee zum Nachbarn, Schimmel in der Wohnung, Grunderwerbsteuer zurück? Parkplätze - Vier Urteile rund um die Immobilie

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser, sind Sie auch ein Wirtschaftsfaktor für Ihre Region?

Wissen Sie eigentlich, dass Sie ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für Ihre Region sind? Hat Ihnen das schon mal Ihr Landtags- oder Ihr Bundestagabgeordneter gesagt oder der Landrat oder Bürgermeister? Nein? Skandal. Ihre unternehmerische Leistung wird nicht wahrgenommen, nicht wertgeschätzt. Man wohnt eben, was ist das schon ...



Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute.
Gerd Warda

nungen und gut 600.000 Mitgliedern. Und nicht nur dies. Es gilt auch für die übrigen gemeinwohlorientierten Unternehmen und Genossenschaft in der Republik – sie sind wichtige Wirtschaftsfaktoren in ihrer Region.

Nur, wir müssen auch selbst etwas dafür tun. Unsere Branche muss sichtbarer werden. Deshalb hat das Pestel-Institut Ende 2020 Wohnungsunternehmen befragt. Lesen Sie heute ab **Seite 11** die Ergebnisse zum **Thema:** Warum eigentlich Marketing? Möglichkeiten und Herausforderungen aus der Sicht von Wohnungsunternehmen.

Die Ergebnisse zum **Thema: Wie werden die nächsten Jahre? Chancen und Risiken aus der Sicht der Wohnungsunternehmen und wie machen wir uns sichtbarer?**

Finden Sie **HIER** (ein Klick und das PDF öffnet sich auf www.wohnungswirtschaft-heute.de)

Februar 2021. Eine neue Ausgabe von Wohnungswirtschaft-heute, mit neuen Inhalten.

Klicken Sie mal rein.
Ihr Gerd Warda

Im Wohnungsbrennpunkt Berlin lassen die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften das Thema „Wertschöpfung“ vom Pestel Institut seit einigen Jahren wissenschaftlich hinterfragen. Jetzt liegen die neuen Zahlen vor. **Und?** Berlins Finanzsenator **Dr. Matthias Kollatz ist voll des Lobes.** Er spricht von einem **zentralen Beitrag zur Daseinsvorsorge**, vom Neubau, von Bestandssicherung bezahlbarer Wohnungen durch Zukauf. Und dann wörtlich das Lob: „Dabei **gerät fast in den Hintergrund**, dass sie längst auch bedeutende Partner für den Wirtschaftsstandort Berlin sind. **Mit ihren Aufträgen sichern sie zudem zehntausende Arbeitsplätze in der Region und leisten auch durch Sozialabgaben und Steuerzahlungen einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung der Stadt.**“

Jetzt noch einmal in Zahlen: Die sechs Landeseigenen bewirtschafteten in 2019 mehr als 325.000 Wohnungen und investierten rund 2,9 Milliarden Euro. Und wo bleibt die Wertschöpfung? Von jedem Euro bleiben 88 Cent in der Region Berlin Brandenburg und sichern dort über 30.000 Arbeitsplätze. Die genauen Zahlen lesen Sie ab **Seite 4**

Übrigens, ähnliches gilt auch für die **80 Berliner Genossenschaften mit ihren ca. 186.000 Woh-**

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 150** erscheint am **10. März 2021**

Umfrage

Corona-Krise bietet neue Chance durch Homeoffice-Trend: 235.000 „Ex-Büro-Wohnungen“ bis 2025 – per Sozialquote auch bezahlbar

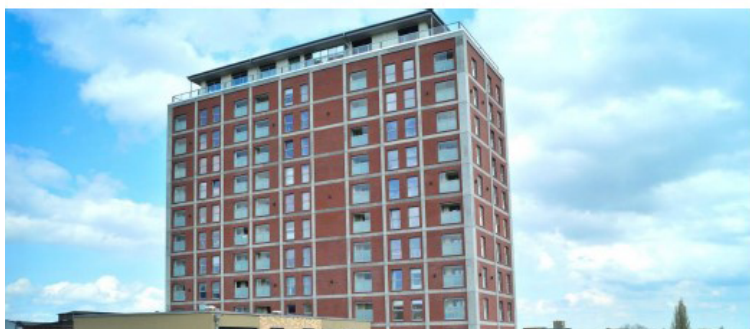
Wohnungs-Krise in Großstädten spitzt sich zu Schlechte „Sozial-Noten“ für Bund und Länder: Das soziale Gewissen des Staates – beim Wohnen versagt es. Das ist das Fazit von zwei Wohnungsbau-Studien, die das Pestel-Institut (Hannover) und das schleswig-holsteinische Bauforschungsinstitut ARGE für zeitgemäßes Bauen in Kiel am Freitag auf einer Pressekonferenz vorgestellt haben. Sie kommen dabei zu dem Ergebnis, dass Bund und auch Länder entscheidende Fehler in der Wohnungsbaupolitik gemacht haben, die sich jetzt – in der Corona-Krise – umso mehr rächen.

Wirtschaft 4.0 - Wohnungsbau 5.0 // Wohnungsbau mit / nach CORONA

OfficeHome: Redevelopment



Potenzial für den Umbau zu Wohnzwecken:
(Prognose bis 2040:) 136 Mio. qm Nutzfläche



Bis 2025:
ca. 235.000 Wohnungen

Corona und Homeoffice verändert die Arbeitswelt. Büro werden frei, umgenutzt zum Wohnen würden kostengünstig ca. 235.000 Wohnungen entstehen. Grafik: ARGE eV

Gleichzeitig bietet die Corona-Pandemie aber auch eine Chance: die Umwandlung von Büro- in Wohnraum. Durch eine wachsende Akzeptanz vom Homeoffice könnten freiwerdende Büros jetzt – gefördert durch ein staatliches Sonderprogramm – zu Wohnungen umgebaut werden. Hier sehen die Wissenschaftler bis 2025 ein Potential von 235.000 „Ex-Büro-Wohnungen“. Für diese müsste es allerdings eine strikte Sozialquote geben, fordert das Verbändebündnis „Soziales Wohnen“, das die Studien in Auftrag gegeben hat. „Es kann nicht sein, dass Büros in attraktiven Innenstadtlagen durchweg zu Luxus-Citylofts umgebaut werden, warnt das Bündnis. In ihm haben sich neben dem Deutschen Mieterbund (DMB), der Caritas Behindertenhilfe und Psychiatrie (CBP) und der Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU) auch zwei Akteure der Bauwirtschaft zusammengeschlossen: die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM) als Dachverband der Mauerstein-Industrie und der Deutsche Baustoff-Fachhandel (BDB).

Akutplan 2025 für soziales und bezahlbares Wohnen

Hier zum Akutplan. **KLICKEN** Sie einfach auf die Überschrift und der Akutplan 2025 öffnet sich als PDF.

Gemeinsam legen sie jetzt – zum Start ins Superwahljahr 2021 – einen „Akutplan 2025 für soziales und bezahlbares Wohnen“ vor – mit fünf zentralen Forderungen, die das Bündnis an die Bundes- und Landespolitik richtet.

670.000 Wohnungen mit Niedrig-Mieten fehlen

„Bezahlbare Wohnungen und Sozialmietwohnungen sind seit Jahren Stiefkinder der Politik. Dadurch hat sich im unteren Preissegment ein gewaltiges Wohnungsdefizit aufgebaut: Es fehlen aktuell bundesweit 670.000 Wohneinheiten (Berlin: 74.000) – fast ausschließlich Wohnungen mit bezahlbarer Miete und Sozialwohnungen“, sagt der Leiter des Pestel-Instituts, Matthias Günther. Steigende Mieten und Kaufpreise hätten zu einem Wohnungsmarkt geführt, von dem Haushalte mit unteren und auch mittleren Einkommen mehr und mehr abgehängt würden. Viele – darunter gerade auch ältere Menschen, Behinderte, Arbeitslose und Alleinerziehende – hätten längst kaum noch Chancen, auf dem Wohnungsmarkt Fuß zu fassen.

Damit Käufer und Mieter sich schon vor dem Einzug

wohlfühlen.

Exposés, Online-Vermarktung,
Vermietungsförderung



stolp+friends

Wir kommunizieren Werte
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Versprochen ist Wohnungsbauziel, kein Wohnungsgenehmigungsziel

Vor allem die Bundesregierung bekommt damit ein denkbar schlechtes Zeugnis für ihre Wohnungsbau- politik – und das gut zwei Wochen bevor Bundesbauminister Seehofer im Beisein von Bundeskanzlerin Merkel seine „Bilanz der Wohnraumoffensive“ vorstellen will. Im Fokus dabei: die Marke von **1,5 Millionen Neubauwohnungen bis zum Herbst 2021**. „Die Bundesregierung wird ihr selbst gestecktes Ziel um **rund 300.000 Wohnungen verfehlen**. Das ist mehr als die Bauleistung eines kompletten Jahres“, sagt Matthias Günther. Da helfe der Bundesregierung ihre bereits eingeschlagene Argumentationsstrategie, auch erteilte Baugenehmigungen mit in die Bilanz einzurechnen, wenig: „Versprochen ist **ein Wohnungsbauziel und kein Wohnungsgenehmigungsziel**. In **genehmigte, aber nicht gebaute Wohnungen kann kein Mensch einziehen**“, so Günther. Außerdem sei das, **was gebaut wurde**, in Preissegmenten entstanden, die gerade in Großstädten und Metropolregionen für einen **Großteil der Haushalte nicht mehr bezahlbar** seien.

„Drama sozialer Wohnungsbau“

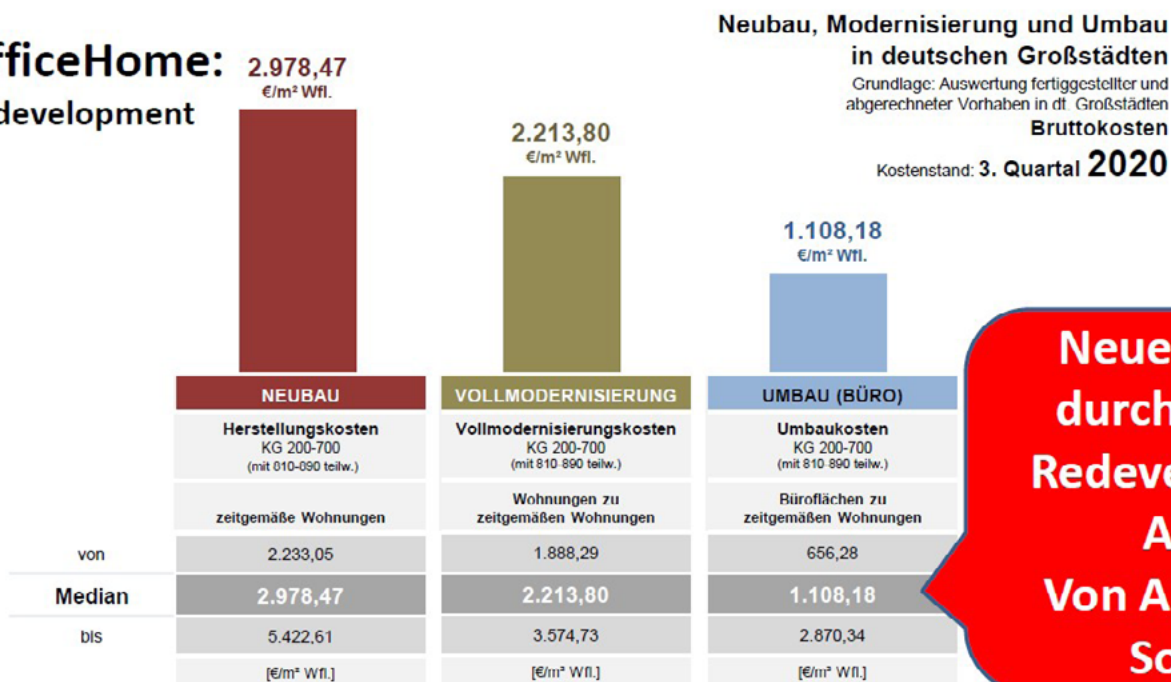
Das Bündnis „Soziales Wohnen“ spricht vom „Drama sozialer Wohnungsbau“. Dabei werde sich die Not der Menschen auf dem Wohnungsmarkt mit anhaltender Corona-Pandemie in den kommenden Monaten weiter verschärfen. Entlassungen, Kurzarbeit, die zum Jobverlust führt, befristete Jobs, die auslaufen: Die schwierige Arbeitsmarktlage und eine hohe Verunsicherung vieler Menschen lasse den Ruf nach mehr Sozialwohnungen lauter werden. Die Corona-Krise führt zu einer neuen „Sozial-Wohnungsnot“, warnt das Verbändebündnis „Soziales Wohnen“.

Für 1.108 Euro/m² vom Büro zur Wohnung

Dabei könne aber ausgerechnet die Corona-Pandemie auch eine neue Chance fürs Wohnen mit sich bringen: „Wenn sich das Homeoffice im Arbeitsalltag über die Pandemiephase hinweg etabliert, ist der nächste Schritt nur konsequent: die Umwandlung von Büro- in Wohnraum“, sagt **Dietmar Walberg**.

Wirtschaft 4.0 - Wohnungsbau 5.0 // Wohnungsbau mit / nach CORONA

OfficeHome: Redevelopment



**Neue Chance
durch Corona
Redevelopment
ABER
Von Anfang an
Sozial!**

Grafik: ARGE eV

Und der ARGE-Chef liefert in seiner Studie dazu Zahlen, die deutlich machen, wie finanziell attraktiv die „Office-Offerte“ fürs Wohnen ist: Demnach kostet der Büroumbau zur Wohnung im Schnitt gerade einmal 1.108 Euro pro Quadratmeter. Ein Grund dafür: Büro- und Verwaltungsgebäude bringen bereits das Tragwerk und teilweise auch hohe Standards mit – etwa beim Brandschutz und durch Fahrstuhlanlagen. Zum Vergleich: Bei der Vollmodernisierung eines Altbaus fallen durchschnittlich Kosten von 2.214 Euro pro Quadratmeter an. Und beim Neubau sind es sogar 2.978 Euro. „Damit kostet die Ex-Büro-Wohnung nur ein gutes Drittel von dem, was heute für eine Neubauwohnung bezahlt werden muss – und das oft noch in guter innenstädtischer Lage“, sagt **Dietmar Walberg**. Und das Potential, das der Markt biete, sei enorm: In Deutschland gebe es mehr als 350 Millionen Quadratmeter Bürofläche. „Jedes Prozent Bürofläche, das durch Dauer-Homeoffice zu Wohnungen umgenutzt werden kann, macht die Schaffung von rund 50.000 Wohnungen zu je 70 Quadratmetern möglich“, so Walberg.

Der Staat als Kostentreiber

Die Wohnungsbau-Studien erheben dabei schwere Vorwürfe gegen Bund, Länder und Kommunen: Der Staat hat selbst kräftig mit an der Preisspirale gedreht, so der Chef des Bauforschungsinstituts ARGE Kiel. **Dietmar Walberg** nennt dazu konkrete Zahlen: So haben der Bund und die Länder den Wohnungsneubau durch Auflagen – wie z.B. die Energieeinsparverordnung (EnEV) – **in den vergangenen 20 Jahren um 13,6 Prozent – und damit jeden Neubau-Quadratmeter um 301 Euro – teurer gemacht**. „Der Bund mit seinen Gesetzen ist damit ein ähnlich intensiver Kostentreiber wie das Bauland: Die Grundstückspreise sind in der gleichen Zeit um 13,8 Prozent gestiegen. Dadurch mussten Bauherren umgelegt auf die Wohnfläche seit 2000 rund 304 Euro pro Quadratmeter mehr bezahlen“, sagt Walberg. Auch die **Kommunen machen** nach der ARGE-Untersuchung **das Wohnen teurer**: 5,8 Prozent sind die Preise durch kommunale Auflagen – wie z.B. die Pflicht von Pkw-Stellplätzen – nach oben gegangen. Jeden Quadratmeter Wohnung hat das **damit um 129 Euro teurer** gemacht. Gleichzeitig werfen die Wissenschaftler dem Staat eine „**schlechte fiskalische Wohnungsbau-Mathematik**“ vor: „Auf der einen Seite wird der bezahlbare und der soziale Wohnungsbau zu wenig gefördert, auf der anderen Seite werden aber enorme Summen **durch die Job-Center für die Kosten der Unterkunft**, also für die Übernahme der Mieten, ausgegeben“, sagt **Pestel-Institutsleiter Günther**. Dabei leide der Staat dann sogar selbst unter der Mietenexplosion: In den vergangenen **fünf Jahren seien die Mieten für Wohnungen mit einfachem Standard**, für die der **Staat die Kosten der Unterkunft zahle**, im Bundesdurchschnitt **um 28 Prozent gestiegen**. Zum Vergleich: **Die Verbraucherpreise** haben in diesem Zeitraum **um lediglich 7,4 Prozent** zugelegt.

„Wohnungsbaupolitische Milchmädchenrechnung“

„Wenn der Staat durch eine effektivere Wohnungsbaupolitik für mehr Neubau gesorgt hätte, dann würde es auch **mehr preisgünstige Wohnungen auf dem Markt** geben. Hierdurch hätte der Staat es schaffen können, die Mieten in ihrer Entwicklung den Verbraucherpreisen anzupassen. In diesem Fall würde er heute **jeden Monat 164 Millionen Euro für die Kosten der Unterkunft weniger ausgeben**. **Aufs Jahr** gerechnet sind das **knapp 2 Milliarden Euro**“, rechnet **Matthias Günther** vor. Die Brisanz dieser Zahlen: **Bund und Länder haben** zusammen in den **zurückliegenden Jahren** den gesamten sozialen Wohnungsbau gerade einmal mit **2,2 Milliarden Euro pro Jahr gefördert**. „Das hat viel mit einer ‚**wohnungsbaupolitischen Milchmädchenrechnung**‘ zu tun, die Bund und Länder da aufmachen“, so Institutschef Günther.

„Akutplan 2025 für soziales und bezahlbares Wohnen“

Es ist der Wink des Wissenschaftlers mit dem Zaunpfahl: Die Förderung von bezahlbarem und sozialem Wohnungsbau lohnt sich. Daraus leitet das Verbändebündnis „Soziales Wohnen“ seine Forderungen ab und bringt diese in **einem „Akutplan 2025 für soziales und bezahlbares Wohnen“** auf den Punkt: So soll es **bis 2030 mindestens 2 Millionen Sozialmietwohnungen zusätzlich** geben. Zum **einen durch den Neubau von 80.000 Sozialwohnungen pro Jahr**. Hierfür sollen Bund und Länder **mindestens 4,8 Milliarden Euro an Fördermitteln** bereitstellen. Darüber hinaus **müssten für 1,5 Milliarden Euro noch einmal 75.000 Sozialwohnungen pro Jahr durch Modernisierungsförderungen** und durch den Ankauf von Belegrechten geschaffen werden.

Um den **Neubau von 60.000 bezahlbaren Wohnungen in Ballungsräumen und Wachstumsregionen** zu erreichen, sei ein **Förderetat von mehr als 3 Milliarden Euro** erforderlich. Ebenso sei es aus der Praxis heraus notwendig, **die Abschreibung anzuheben** und damit einen **wirkungsvollen Steueranreiz** zu setzen: Die lineare AfA müsse von **derzeit 2 auf 3 Prozent steigen**. Beides – den bezahlbaren und den sozialen Wohnungsbau – müssten **Kommunen zudem offensiv** mit der Bereitstellung von preisgünstigem Bauland unterstützen: **300 Euro pro Quadratmeter – das sei dabei „obere Kaufpreis-Schmerzgrenze“**.

Städte sollen „Wohn-Härtefallkommissionen“ schaffen

Ein weiteres Ziel sei es, jede zehnte Sozialwohnung künftig barrierefrei zu machen. Zudem soll sozialer und bezahlbarer Wohnraum gezielter als bisher Behinderten angeboten werden. Ebenso Menschen, die bislang schlechte Chancen haben, auf dem Wohnungsmarkt Fuß zu fassen. Um dies zu garantieren, sollen Städte und Gemeinden „Wohn-Härtefallkommissionen“ einrichten. Diese, so fordert das Bündnis, müssten dann über ein 10-Prozent-Kontingent aller Sozialwohnungen frei verfügen können, die vor Ort zu vergeben sind.

Sanierungs-Jahrzehnt: 2 Mio. Senioren-Wohnungen zusätzlich bis 2030

Mit Blick auf barrierearme Wohnungen spricht das Verbändebündnis „Soziales Wohnen“ von einem Dilemma: Lediglich rund eine Million Wohnungen seien bundesweit barrierearm. **„Gleichzeitig leben in Deutschland aber acht Millionen Menschen mit Behinderungen, davon mehr als die Hälfte Senioren. Bis 2030 wird die Zahl der Senioren um mehr als 3,5 Millionen wachsen.** Und auch ein Großteil dieser Senioren wird für ein **selbstbestimmtes Wohnen auf eine barrierearme oder sogar barrierefreie Wohnung angewiesen** sein. Ansonsten zwingen Rollator oder Rollstuhl sie am Ende dazu, ihre Wohnung kaum oder nicht mehr verlassen zu können“, sagt **Matthias Günther** vom Pestel-Institut.

Diese Zahlen machten deutlich, wie unvorbereitet Deutschland auf die enorm große Bevölkerungsgruppe der Menschen, die mit einer Mobilitätseinschränkung leben müssen, sei. „Die Wohnungsbaupolitik hat sich davon quasi verabschiedet, diesen Menschen ein selbstbestimmtes Wohnen zu ermöglichen. **Denn pro Jahr wird gerade einmal der barrierefreie oder barrierearme Umbau von 70.000 Wohnungen staatlich gefördert. Das ist eine Farce.** Notwendig wäre vielmehr der altersgerechte und staatlich **geförderte Umbau von 200.000 Wohnungen pro Jahr.** Bis 2030 muss es gelingen, die Zahl der barrierearmen Wohnungen im Gebäudebestand auf mindestens 3 Millionen zu steigern. Das bedeutet, dass wir in ein Jahrzehnt des energieeffizienten und altersgerechten Sanierens gehen müssen, das bundesweit am Ende 2 Millionen zusätzliche Senioren-Wohnungen bringt“, so **Günther**.

Linda Bidner

Statements der Partner im Verbändebündnis „Soziales Wohnen“

Alle 12 Minuten verschwindet eine Sozialwohnung vom Markt

Deutschland braucht eine neue Wohnraumoffensive, die ihren Namen auch verdient. Keine fürs politische Schaufenster, sondern eine, von der die Menschen auch etwas haben: nämlich vor allem mehr bezahlbare Mietwohnungen und mehr Sozialwohnungen. Wenn die Bundesregierung immer noch von einer Wohnraumoffensive spricht, dann hat das viel mit Etikettenschwindel zu tun. Denn es wird nach wie vor zu wenig gebaut, vor allem aber am Bedarf vorbei. Mieten und Kaufpreise sind für die meisten Haushalte nicht bezahlbar. Bei der „Seehofer-Wohnraumoffensive“ hat die Bundesregierung die soziale Realität im Land völlig ausgeblendet. **Seit Horst Seehofer Bundesbauminister ist, gibt es nicht mehr, sondern weniger Sozialwohnungen.** Der Schwund ist enorm: 43.000 Sozialwohnungen sind bundesweit in den vergangenen fünf Jahren vom Markt verschwunden – und zwar Jahr für Jahr. Das macht rechnerisch alle 12 Minuten eine Sozialwohnung, die in Deutschland verlorengeht.

Mittlerweile haben wir die Marke von 1,1 Millionen Sozialwohnungen unterschritten. Nur zur Erinnerung: Ende der 80er-Jahre gab es noch 4 Millionen Sozialwohnungen – allein in der alten Bundesrepublik. Dann kam die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit. Was jetzt kommen muss, ist die Neuaufgabe einer echten Wohnraumoffensive – effektiver und sozialer als das, was wir in den letzten Jahren erlebt haben.

Robert Feiger
Bundesvorsitzender der IG Bauen-Agrar-Umwelt | IG BAU

Ärmere Haushalte: Fast 50 Prozent gehen für Wohnkosten drauf

Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen wird jedes Jahr dramatischer. Laut Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung liegt die individuelle Wohnkostenbelastung bei fast 30 Prozent im bundesweiten Durchschnitt, bei **einkommensarmen Haushalten (< 1300 Euro) sogar bei fast 50 Prozent.**

Zeitgleich existieren in Deutschland derzeit nicht einmal mehr 1,1 Millionen geförderte Wohnungen mit Mietpreisbindungen – der Bedarf liegt laut Pestel-Institut bei 6,3 Millionen. Dennoch geht der Bestand aufgrund unzureichenden Neubaus bei zeitgleichem Auslaufen der Preisbindung kontinuierlich um mehr als 43.000 Wohnungen pro Jahr zurück. Wir brauchen dringend mehr Impulse für den sozialen Wohnungsbau und bessere Rahmenbedingungen für bezahlbare Wohnungen.

Lukas Siebenkotten
Präsident des Deutschen Mieterbundes | DMB

Vom Wohnungsmarkt ausgeschlossen – eigene Wohnung bleibt ein Traum

Wie alle Menschen möchten auch Menschen mit Behinderung selbst über ihre Wohnsituation entscheiden können. Art. 19 der UN-Behindertenrechtskonvention, die seit 2009 in Deutschland gilt, bestimmt das Recht auf selbstbestimmtes Wohnen. Menschen mit Behinderung müssen die Möglichkeit haben, zu entscheiden, wo und mit wem sie leben. Durch den Mangel an barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum können Menschen mit Behinderung dieses Recht jedoch nicht wahrnehmen, sie sind vom Wohnungsmarkt fast ausgeschlossen. Eine Chancengleichheit besteht längst nicht und sie haben das Nachsehen gegenüber anderen Gruppen, die am Markt um Sozialwohnungen mit ihnen konkurrieren. Der Aufbau einer selbständigen Existenz in der eigenen Wohnung bleibt für viele Menschen mit Behinderung daher ein Traum.

Der Zugang zu kommunalen Grundstücken muss für Träger von Sozialunternehmen wie der Caritas hergestellt werden, um für die hohe Nachfrage ausreichend Angebote zum Wohnen für Menschen mit Behinderung oder psychischer Erkrankung zu schaffen.

Janina Bessenich
Geschäftsführerin der Caritas Behindertenhilfe und Psychiatrie | CBP

Bau funktioniert nicht per „politischem Knopfdruck“

– Bau braucht Perspektive

Der Bau lässt sich nicht per „politischem Knopfdruck“ zu Beginn einer Legislaturperiode beliebig an- und danach wieder abschalten. Genau das hat diese Bundesregierung mit ihrer auf vier Jahre angelegten „Sprinter-Wohnraumoffensive“ getan: Von der befristeten Sonder- AfA bis zum Baukindergeld – zu viele Bauanreize haben ein Verfallsdatum, zu viele Förderungen werden nach Kassenlage des Finanzministers gemacht. Wer erwartet, dass die Baustoffindustrie enorme Summen in neue Produktionsstraßen investiert, der muss ihr auch eine Perspektive geben. Das gilt genauso für das Baugewerbe, wenn es darum geht, Fachkräfte auszubilden und einzustellen. Ganz abgesehen davon, dass junge Menschen sich für den Bau nur dann begeistern lassen, wenn sie wissen, dass er ihnen auch übermorgen noch einen sicheren Job bietet.

Die Branche wartet seit Jahren auf verlässliche Rahmenbedingungen. Wir warten vergeblich auf eine Wohnungsbaupolitik, die der Bau- und Immobilienwirtschaft über die jeweilige Legislaturperiode hinaus Planungssicherheit gibt. Dazu gehören vor allem klare, mittel- bis langfristige Zusagen für die Förderung des sozialen und bezahlbaren Wohnungsbaus. Ebenso die seit Jahren vom Baustoff-Fachhandel und anderen Verbänden der Bau- und Immobilienwirtschaft geforderte dauerhafte Verbesserung der Abschreibungsbedingungen – Stichwort: Erhöhung der AfA von 2 auf 3 Prozent. Zudem müssen die Fördermittel, die der Bund den Ländern zukommen lässt, auch tatsächlich eins zu eins in den Wohnungsbau investiert und vorher von den Ländern noch aufgestockt werden. Vor allem aber muss der Staat aufhören, als „Co-Bauherr“ mitzubestimmen, was mit welchen Baustoffen gebaut werden soll. Er soll sich aus dem Wettbewerb der Systeme heraushalten und einheitliche, verlässliche Rahmenbedingungen für den Einsatz von Baustoffen schaffen.

Der Bau in Deutschland schluckt seit Jahren Vorgaben, die für Unmut und oft auch für Unwirtschaftlichkeit sorgen: Das Mantra von Bauweisen und Ausstattungen, die von der Politik gebetsmühlenartig beschworen und auch verordnet werden.

Katharina Metzger

Präsidentin des Bundesverbandes Deutscher Baustoff-Fachhandel | BDB

Wohnungsbau braucht Sicherheit für die Planung und Offenheit bei der Technologie

Die wohnungsbaupolitischen Ziele der Bundesregierung sind in der laufenden Legislaturperiode weder quantitativ noch qualitativ erreicht worden. Um bedarfsgerechten Wohnungsbau in der kommenden Wahlperiode zu ermöglichen, brauchen wir als politische Voraussetzungen Planungssicherheit und Technologieoffenheit. Zur Planungssicherheit gehört ein gesetzlicher Rahmen in der Steuer- und Förderpolitik der neuen Bundesregierung, der mindestens über fünf Jahre stabile Rahmenbedingungen für Investitionen in den Wohnungsbau schafft. Nur so werden entlang der gesamten Wertschöpfungskette – von der Planung über die Baustoffherstellung bis zur Verarbeitung am Bau – die erforderlichen Entscheidungen für die notwendigen Investitionen in Personal und Ausrüstung getroffen.

Die Technologieoffenheit am Bau muss einerseits jetzt gewährleisten, dass mit den für die jeweilige Bauaufgabe geeignetsten Baustoffen kostengünstig, langlebig und damit nachhaltig gebaut wird. Andererseits muss in der Zukunft gewährleistet werden, dass der Weg zur CO₂-Einsparung im Gebäudebereich sowie zu einer echten Kreislaufwirtschaft insbesondere mit Blick auf den sozialen Wohnungsbau für alle bezahlbar bleibt.

Dr. Hans Georg Leuck

Ehrenvorsitzender der Deutschen Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau | DGfM

Marketing

Warum eigentlich Marketing? Möglichkeiten und Herausforderungen aus der Sicht von Wohnungsunternehmen – Große Online-Befragung – Weitere Ergebnisse

In der zweiten Hälfte des Jahres 2020 wurde eine zweiteilige Online-Befragung durchgeführt. Nun liegt die Auswertung vor und bietet wertvolle Einblicke – unter anderem in die Möglichkeiten und Herausforderungen, die Wohnungsunternehmen im Bereich Marketing sehen.

Online Befragung der Wohnungswirtschaft – Folge 2



In den beiden Teilen der Online-Befragung wurden rund 350 Fragebögen vollständig oder teilweise ausgefüllt. 40 Teilnehmende der zweiten Befragungsrunde gaben an, sich auch am ersten Abschnitt der Befragung beteiligt zu haben. Das heißt: 310 Unternehmen nahmen insgesamt an der Online-Befragung teil.

Die Initiatoren der Befragung, Matthias Günther, Kay P. Stolp und Gerd Warda, bedanken sich bei allen Teilnehmenden für ihre Antworten. Die Ergebnisse erlauben Einblicke in aktuelle sowie für die Zukunft erwartete Problemlagen und lieferten insbesondere bei den offenen Fragen Ansätze für Problemlösungen. In der heutigen zweiten Vorstellung der Befragungsergebnisse liegt der Fokus auf dem Thema Marketing.

Optimierungspotenzial erkannt:

So bewerten Wohnungsunternehmen ihre Marketingaktivitäten

Die an der Online-Befragung teilnehmenden Wohnungsunternehmen wurden zunächst darum gebeten, die Immobilienwirtschaft im Hinblick auf Marketing und Kommunikation mit einer Schulnote zu bewerten. Das Ergebnis zeigt Abbildung 1.

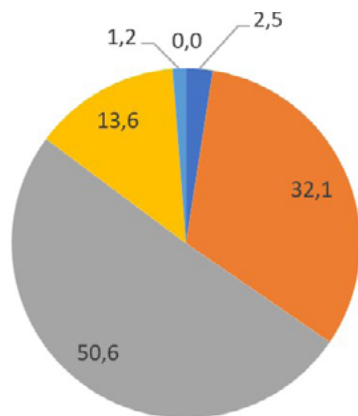


Abbildung 1: Bewertung der Wohnungswirtschaft – Marketing und Kommunikation



Mehr als die Hälfte der Befragten gibt den Marketing- und Kommunikationsmaßnahmen der Wohnungswirtschaft die Schulnote „**befriedigend**“. Ein Drittel der Teilnehmenden betrachtete die Branche als „**gut**“ aufgestellt.

Werden die verschiedenen Marketingaktivitäten und -kanäle untergliedert und von jedem Befragten für das eigene Wohnungsunternehmen betrachtet, ergibt sich eine differenzierte Erfolgsbewertung. Eher klassischen Marketingaktivitäten – wie Anzeigen, analogen

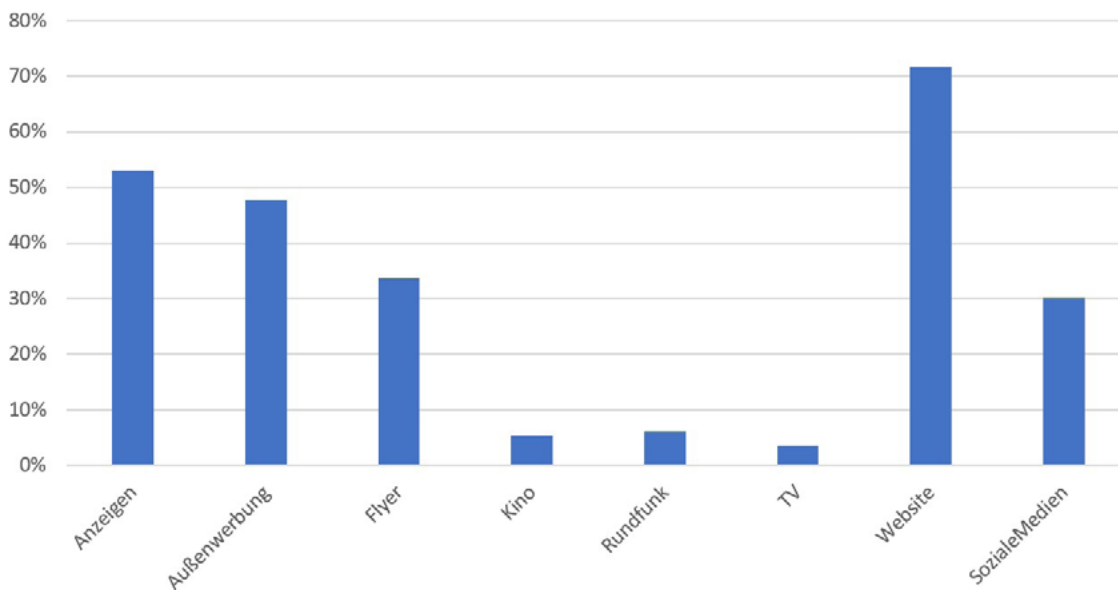
Mietermagazinen und Außenwerbung – erteilen die Befragten die Bewertung „gut“. Bei den elektronischen Medien stellen sich die befragten Wohnungsunternehmen weniger positive Noten aus – besonders für die Bereiche Rundfunk und Fernsehen.

Mieter und Mietinteressenten im Fokus: die wichtigsten Ziele und Marketingaktivitäten von Wohnungsunternehmen

Mit ihren Marketingaktivitäten wollen Wohnungsunternehmen nach außen hin Wirkung entfalten. Aus Abbildung 2 geht hervor, welche genauen Ziele die Befragten für ihre Unternehmen verfolgen – wobei in der Online-Befragung die Möglichkeit zu Mehrfachnennungen bestand:



Abbildung 2: Marketingziele der befragten Unternehmen



Knapp 70 Prozent der Befragten geben an, mit ihren Marketingaktivitäten das Image ihres Wohnungsunternehmens optimieren zu wollen. Auch die zeitnahe Vermietung von Wohnungen und die **Gewinnung unterschiedlicher Zielgruppen** – etwa junge Paare sowie Familien, Studierende und Personen aus den umliegenden Städten sowie Gemeinden – hoffen viele der Befragten mit ihren Marketingmaßnahmen zu erreichen. **Weitaus seltener benannt wird die interne Wirkung der Mitarbeitermotivation.**

Welche Marketingaktivitäten Wohnungsunternehmen am häufigsten verwenden? Knapp über die Hälfte der Teilnehmerinnen und Teilnehmer berichtet, sich an den Präferenzen der potenziellen Mieterinnen und Mieter zu orientieren. **Der wichtigste Kanal zur Präsentation ist heute die eigene Website.** Wie Abbildung 3 zeigt, nutzen diese mehr als 70 Prozent der Befragten:

Lesen Sie auch Teil 1

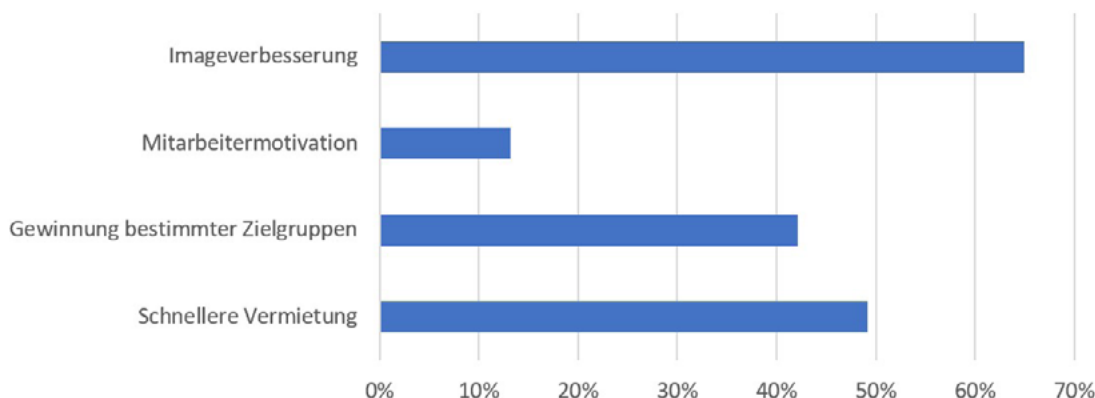


Wie werden die nächsten Jahre? Chancen und Risiken aus der Sicht der Wohnungswirtschaft – Große Online-Befragung – Die ersten Ergebnisse
Klicken Sie einfach auf die Grafik und die Umfrageergebnisse öffnen sich als PDF

Weitere Informationen:

Pestel Institut e.V.
Dipl.-Oek. Matthias Günther
Gretchenstr. 7,
30161 Hannover
Telefon (0511) 99 0 94-0
E-Mail info@pestel-institut.de
Web www.pestel-institut.de

Abbildung 3: Von Wohnungsunternehmen genutzte Marketingkanäle



Etwa die Hälfte der befragten Wohnungsunternehmen gibt an, zudem regelmäßig Anzeigen zu schalten oder mittels Außenwerbung für die eigenen Leistungen zu werben. Die sozialen Medien werden bislang von 30 Prozent der Wohnungsunternehmen **als Marketingkanal** benutzt.

Digitale Marketingtrends:

Wohnungsunternehmen rechnen mit Herausforderungen – und Potenzial

Zahlreiche Branchen und Unternehmen nutzen bereits digitale Marketingtrends, die über eine **Website** oder ein **Facebook-Profil** hinausgehen. Sie präsentieren ihr Angebot auf sozialen Netzwerken wie **Instagram** und **TikTok**, die vor allem bei **jungen Zielgruppen** beliebt sind. Andere Unternehmen geben potenziellen Kundinnen und Kunden mit der Technik der erweiterten Realität die Möglichkeit, Produkte wie **Möbel oder Fahrräder einzuscannen** und realitätsgetreu in **3D** in der eigenen Wohnung abzubilden.

Anders sieht es in der Wohnungswirtschaft aus, die bisher kaum auf digitale Marketingtrends für die Präsentation ihrer Angebote und Dienstleistungen zurückgreift. Zwei Beispiele, welche die zweiteilige Online-Befragung ergeben hat: Nur ein geringer Anteil von 16 Prozent der teilnehmenden Wohnungsunternehmen gibt an, ein Profil auf dem sozialen Netzwerk Instagram zu haben oder **virtuelle Rundgänge durch ihre Wohnobjekte anzubieten**. Das Thema „erweiterte Realität“ ist in der Wohnungswirtschaft noch gar nicht verbreitet: Keines der befragten Unternehmen berichtet, diese Technik bereits zu nutzen.

Dennoch gehen viele der Teilnehmenden davon aus, dass digitale Marketingtrends in der Zukunft eine wichtige Rolle für Wohnungsunternehmen spielen werden. Virtuelle Wohnungsrundgänge werden hinsichtlich künftig zu nutzender Trends am häufigsten genannt. Auch die Tatsache, dass die offene Frage nach den Herausforderungen im Bereich der Digitalisierung eine hohe Beteiligung auslöste, zeugt von der **steigenden Relevanz digitaler Marketingtrends**.


Fazit dieser Ergebnisse

Die Erkenntnisse der zweiteiligen Online-Befragung zeigen: Das Thema Marketing bewegt die Wohnungswirtschaft ebenso wie andere Branchen. Die meisten Wohnungsunternehmen wählen ihre Marketingaktivitäten im Hinblick auf die Präferenzen ihrer Zielgruppen und setzen darauf, mit einer guten Website und ansprechenden Anzeigen ein positives Image zu erzielen. Auch digitale Marketingtrends wie virtuelle Wohnungsrundgänge finden ihren Weg in das Portfolio von Wohnungsunternehmen – und werden sich mit der Zeit sicher etablieren.

Matthias Günther

Kay P. Stolp

Gerd Warda



WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

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

Marketing

Bezahlbarer Wohnraum – Ziel der Vonovia + Bahn-Kooperation – Schon 900 Anfragen – 122 Lokführer, Ingenieure, Zugbegleiter haben schon einen Mietvertrag

Nach rund einem Jahr ziehen Vonovia und Deutsche Bahn (DB) eine positive Zwischenbilanz der im letzten Jahr unterzeichneten Kooperationsvereinbarung. Innerhalb der ersten zwölf Monate haben so - trotz der Besonderheiten durch die Corona-Pandemie - Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bahn 122 Mietverträge mit dem Bochumer Wohnungsunternehmen unterschrieben.



Das Knorrviertel in Frankfurt am Main ist auch ein Standort. Foto: Vonovia

Die beiden Unternehmen hatten Anfang 2020 ihre Kooperation vereinbart. Dank der Zusammenarbeit erhalten DB-Beschäftigte vereinfacht einen Besichtigungstermin bzw. eine freie Wohnung aus dem Bestand von Vonovia. Vonovia bietet freie Wohnungen dabei kautionsfrei auf der DB-eigenen digitalen Wohnungsbörse an. **Mehr als 900 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bahn** haben sich wegen ihrer Wohnungssuche bei Vonovia gemeldet. Die meisten Mietverträge verzeichnen die Städte Berlin (22), Hamburg (14), Hannover (9) und Frankfurt am Main (8).

„Wir sind sehr zufrieden, dass unser gemeinsames Angebot auf eine solch große Resonanz bei den Beschäftigten der Bahn trifft“, konstatiert **Vonovia Vorstand Arnd Fittkau**. „Gerade in **Ballungsgebieten wie Berlin und Hamburg** haben es Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen häufig besonders schwer, eine **schöne und bezahlbare Wohnung** zu finden. Darum freut es uns besonders, dass wir mit der Kooperation helfen können.“

Auch die Deutsche Bahn bewertet die bisherige Kooperation positiv. „Die Zusammenarbeit mit Vonovia ist gut angefallen, und wir sind mit dem Zwischenergebnis nach einem Jahr sehr zufrieden. Daran möchten wir jetzt gemeinsam anknüpfen“, sagt **Martin Seiler**, Personalvorstand der Deutschen Bahn.

Die Partnerschaft zwischen Vonovia und Deutsche Bahn ist Teil der Bemühungen der DB, ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern leichter Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu bieten. Im Rahmen der sogenannten Wohnungsoffensive möchte die Bahn sowohl **Lösungen für temporäre Wohnmöglichkeiten** als auch für **langfristiges Wohnen** für ihre Beschäftigten schaffen. Vonovia verfügt deutschlandweit über knapp 354.000 Wohnungen. 2020 hat das Unternehmen mehr als 33.600 neue Mietverträge geschlossen.

Nina Henckel

Über Vonovia

Vonovia bietet rund einer Million Menschen in Deutschland ein Zuhause. Das Wohnungsunternehmen steht mitten in der Gesellschaft, deshalb haben die Aktivitäten von Vonovia niemals nur eine wirtschaftliche, sondern immer auch eine gesellschaftliche Perspektive. Vonovia beteiligt sich daran, Antworten auf die aktuellen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt zu finden. Das Unternehmen setzt sich ein für mehr Klimaschutz, mehr altersgerechte Wohnungen und für ein gutes Zusammenleben in den Quartieren. In Kooperation mit sozialen Trägern und den Bezirken unterstützt Vonovia soziale und kulturelle Projekte, die das nachbarliche Gemeinschaftsleben bereichern. Zudem beteiligt sich Vonovia an der im Moment besonders wichtigen gesellschaftlichen Aufgabe: dem Bau neuer Wohnungen.

Im Mittelpunkt des Handelns stehen die Kunden und ihre Bedürfnisse. Vor Ort kümmern sich Objektbetreuer und eigene Handwerker um die Anliegen der Mieter. Diese Kundennähe sichert einen schnellen und zuverlässigen Service. Zudem investiert Vonovia großzügig in die Instandhaltung der Gebäude und entwickelt wohnungsnaher Dienstleistungen für mehr Lebensqualität. Über Mietverträge und Nebenkostenabrechnungen können sich Mieter in der Kunden-App „Mein Vonovia“ informieren. Vonovia beschäftigt mehr als 10.000 Mitarbeiter, Vorstandsvorsitzender ist Rolf Buch.



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

Volltextsuche

SUCHEN

**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.

Führung / Kommunikation

Difu-Studie: Bodenpolitik wird für Kommunen zum Schlüsselinstrument der Stadtentwicklung – 14 Beispiele aus deutschen Städten

Kommunen können durch eine strategische Bodenpolitik die verloren gegangene Handlungsfähigkeit sowie Gestaltungsoptionen für die Stadtentwicklung zurückgewinnen. Dies zeigt eine neue Studie, die das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) in Kooperation mit 14 deutschen Städten durchführte.



Bevölkerungswachstum erfordert mehr Raum für Schulen, Kitas und bezahlbaren Wohnraum. Das ist eine Herausforderung für Städte und Gemeinden. Anregungen finden Sie durch die Difu-Studie „Aktive Bodenpolitik: Fundament der Stadtentwicklung“. [KLICK](#) Sie einfach auf das Bild und die Studie mit 14 Beispielen öffnet sich als PDF. Foto: Difu Max Bottinger

Die Flächenreserven vieler Städte und Gemeinden sind nahezu aufgebraucht. Angesichts des anhaltenden Bevölkerungswachstums werden jedoch dringend geeignete Grundstücke benötigt, allein um den Bedarf an Kitas, Schulen, Bildungseinrichtungen und vor allem für die soziale Wohnraumversorgung zu sichern. Die weiterhin steigenden Bodenpreise führen dazu, dass auch die Finanzierung solch zentraler Aufgaben der Daseinsvorsorge zunehmend schwieriger wird. Dies betrifft zunächst Kommunen und Staat – letztendlich wird es jedoch von allen zu zahlen sein: Verbraucher*innen, Nutzer*innen und Steuerzahler*innen.

Damit wird „Die Bodenfrage“ zur Schlüsselfrage für eine nachhaltige, am Wohl der Allgemeinheit ausgerichtete Entwicklung der Städte und Gemeinden. Aus diesem Grund untersuchte das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) gemeinsam mit 14 Städten, welche Möglichkeiten und Chancen sich durch eine veränderte kommunale Bodenpolitik eröffnen können. An der vom Deutschen Städtetag unterstützten Studie beteiligten sich die Städte **Berlin, Braunschweig, Dresden, Frankfurt, Hamm, Heidelberg, Karlsruhe, Leipzig, Mannheim, München, Nürnberg, Oldenburg, Potsdam und Stuttgart.**

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

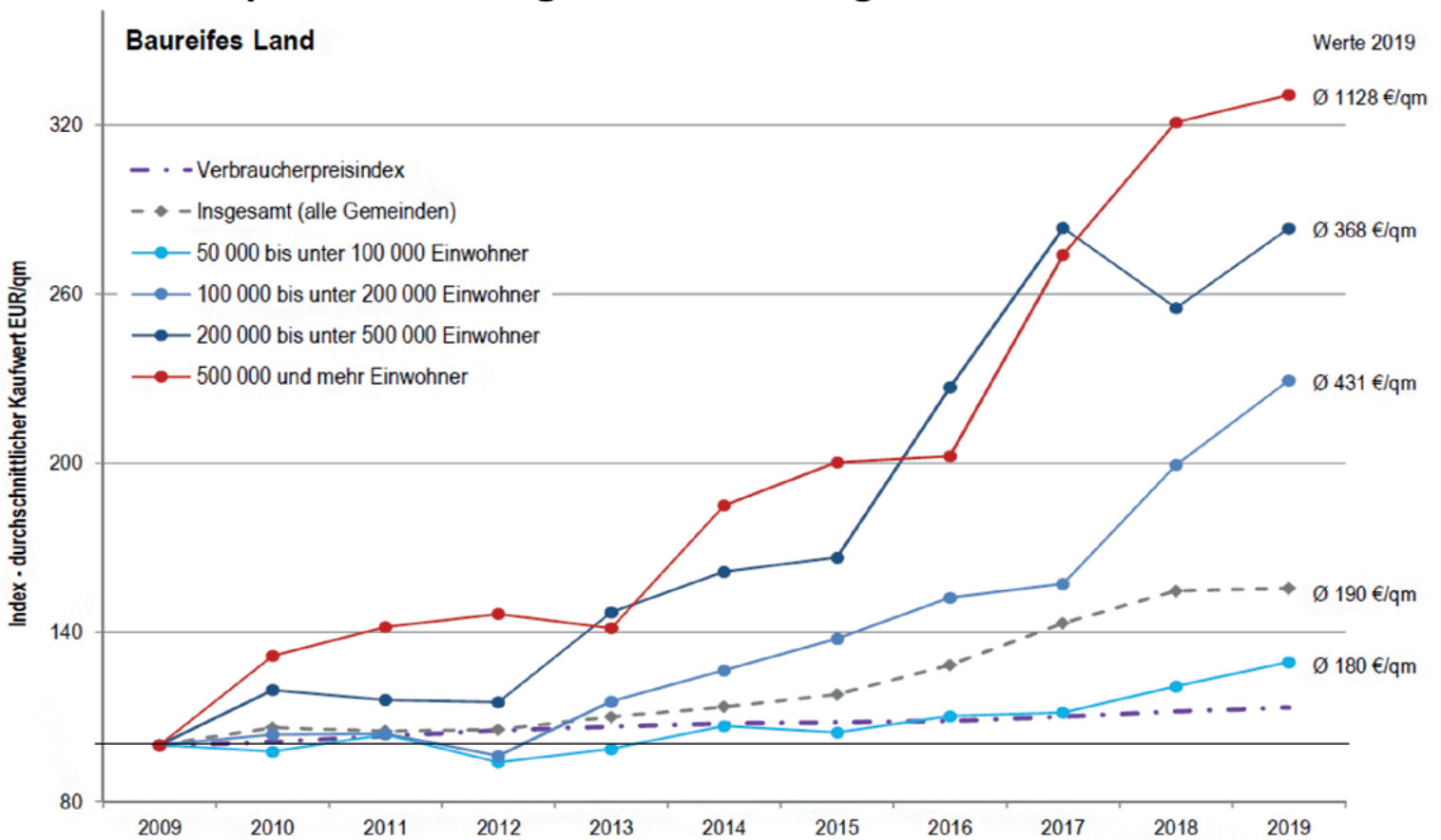


**SCHLESWIG-
HOLSTEIN**

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN



Bodenpreisentwicklung nach Gemeindegrößenklassen



Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Bundesamt 2020

In seinem Ergebnisbericht gibt das Difu-Forschungsteam praktische Empfehlungen zur Implementierung bodenpolitischer Strategien in den Kommunen. Im Fokus steht dabei ein besseres Zusammenwirken von Liegenschaftspolitik, Stadtentwicklungspolitik und Stadtplanung. Denn für eine effektive, nachhaltige Bodenpolitik müssen räumliche Entwicklung und Liegenschaftspolitik eng aufeinander abgestimmt sein. Eine wirksame kommunale Bodenpolitik muss daher einer ressortübergreifenden kommunalen Gesamtstrategie folgen und die stadtentwicklungs- und liegenschaftspolitischen Strategien und Instrumente konsequent koppeln. Auch Bund und Länder sind gefragt.

Der beste Zeitpunkt für Ihren
Website-Relaunch?

Jetzt.

stolp+friends
Wir kommunizieren Werte
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Bodenpreisentwicklung in Deutschland (nach Gemeindegrößenklassen)

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Bundesamt 2020

Zentrale Schlussfolgerungen der Studie:

Ausverkauf des kommunalen Liegenschaftsvermögens vermeiden

Zunächst geht es darum, den strategischen, operativen und finanziellen Nutzen zu ermitteln, der mit einer aktiven Liegenschaftspolitik verbunden ist. Gemeinwohl und Nachhaltigkeit sind hierfür die Leitlinien. Neben der Sichtung des Liegenschaftsportfolios und der Überprüfung aktueller Zweckbindungen gilt es, den Erhalt und die Erweiterung des nicht zweckgebundenen Liegenschaftsvermögens (Flächenreserve) im erforderlichen Umfang sowie die langfristige Sicherung der am Gemeinwohl orientierten Nutzung bei der Vergabe (Konzeptvergabe, Erbbaurecht etc.) in den Blick zu nehmen. „Städte müssen auch in 50 Jahren noch in der Lage sein, auf eigenen Flächen Entwicklungen zu betreiben, die von anderen Marktakteuren nicht zu erwarten sind.“, so **Prof. Dr. Arno Bunzel**, stellvertretender Institutsleiter des Difu. „Ein Ausverkauf des kommunalen Liegenschaftsvermögens ist keine Option. Ganz im Gegenteil – das kommunale Liegenschaftsvermögen ist als Grundlage für künftige Entwicklungen und Generationen zu erhalten und zu erweitern. Die Städte brauchen die Trumpfkarte des Bodenbesitzes angesichts der anhaltenden Dynamik auf den Immobilienmärkten“.



Die Difu-Studie „Aktive Bodenpolitik: Fundament der Stadtentwicklung“ finden Sie hier per **KLICK** auf das Bild und die Studie öffnet sich als **PDF**.

Weg vom Höchstgebotsprinzip hin zum „Bestgebotsprinzip“

Bei der Vergabe kommunaler Grundstücke sollte künftig das beste Konzept zum Zuge kommen und nicht mehr nach Höchstgebotsprinzip entschieden werden. Dies wirkt preisdämpfend und entspricht den Zielen des Gemeinwohls.

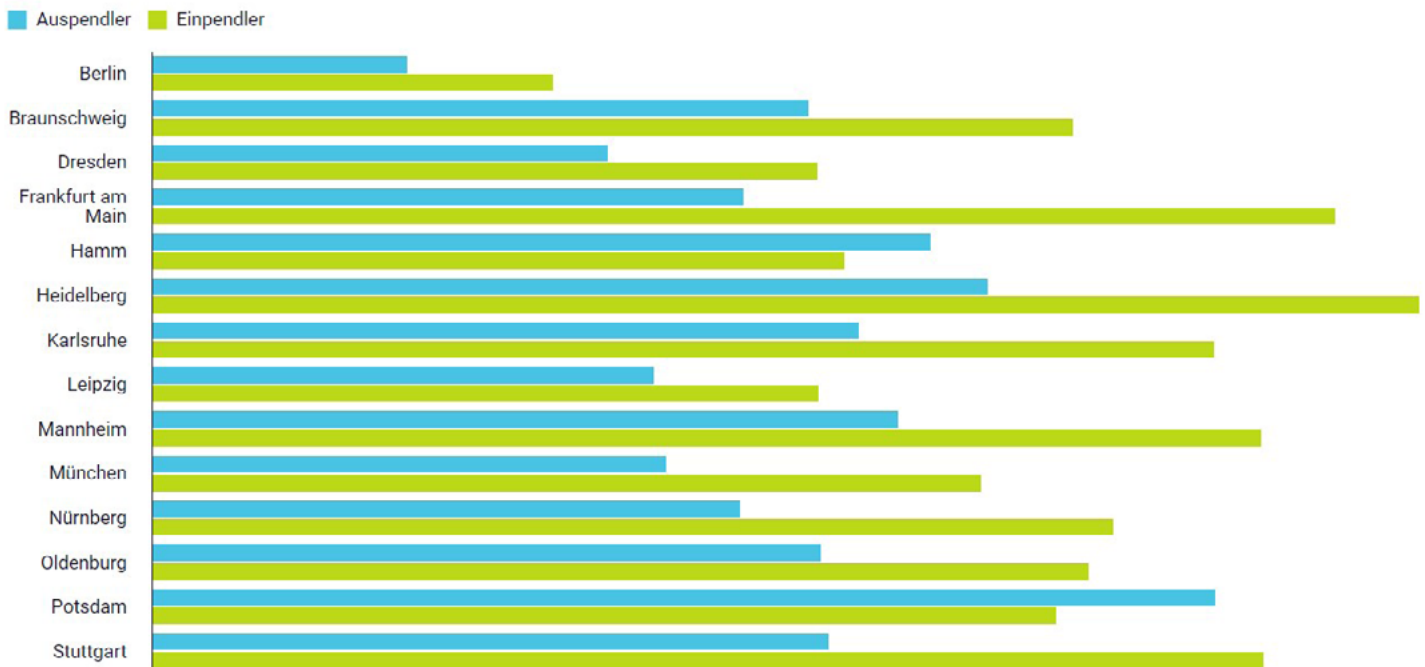
Regelungen des Erbbaurechts nutzen

Bei der Vergabe von Grundstücken sollten die Möglichkeiten des Erbbaurechts genutzt werden. Dadurch wird der Stadt beispielsweise die Möglichkeit eröffnet, bei Gewerbegrundstücken im Falle von Betriebsaufgaben neu über die Nutzung der Grundstücke zu entscheiden und das längere Brachliegen von Flächen zu vermeiden. Und bei der Vergabe von Grundstücken für den sozialen Wohnungsbau können zudem Mietpreisbindungen für die gesamte Dauer des Erbbaurechts erreicht werden, d.h. deutlich länger als beim Verkauf.

Verstärkt auf Baulandmodelle setzen

Baulandmodelle, bei denen die Kommune zwischenfinanziert, sind ein weiteres wichtiges Instrument. Hier können Ankaufsmöglichkeiten gleich integriert werden. „Die Nutzung von Baulandmodellen ist nicht nur legitim und im Interesse einer am Gemeinwohl orientierten Entwicklung, sie ist auch fair, da die Kosten der Baulandentwicklung aus der daraus folgenden Werterhöhung der Grundstücke finanziert werden“, so die Stadtforscherin **Ricarda Pätzold**, Mitautorin der Studie. „Bei konsequenter Handhabung ist auch bei Baulandmodellen mit einer preisdämpfenden Wirkung auf den Bodenmarkt zu rechnen.“ Die Stadt Münster betreibt beispielsweise gerade unter Nutzung von Baulandmodellen eine sehr erfolgreiche Bodenpolitik. Und die Stadt Ulm konzentriert seit mehr als hundert Jahren ihre Baulandpolitik auf Flächen, die sie vorher erworben hat. Das Ergebnis sind vergleichsweise geringe Preise für erschlossene Baugrundstücke.

Aufkommen von Pendler*innen in den Städten (2018)



Pendler*innenaufkommen (Einpendler*innen an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort, Auspendler*innen an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort). Die Erwerbstätigen-Einwohner-Relation gibt das Verhältnis zwischen Erwerbstätigen am Arbeitsort zu Einwohnern am Wohnort wieder.

Quelle: aus Difu-Sonderveröffentlichung "Aktive Bodenpolitik: Fundament der Stadtentwicklung" 2021, www.difu.de/16291. Nach Regionaldatenbank (Stand 2018).

Grafik weiterverwenden

Vorhandene Instrumente konsequent nutzen

Die Städte müssen das vorhandene rechtliche Instrumentarium konsequent nutzen. Gerade wenn das – grundsätzlich vorzuziehende – kooperative Vorgehen zu keinen befriedigenden Ergebnissen führt. Politisch Entscheidungstragende müssen sich mit Mut und Kraft gegen Widerstände durchsetzen, wenn dies im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist – auch wenn dies angesichts der Zersplitterung der Parteienlandschaft in den Räten zunehmend schwerer zu werden scheint. Schließlich geht es hierbei um nicht weniger als die Wahrnehmung des mit der kommunalen Selbstverwaltung verbundenen Gestaltungsauftrags.

Rückenwind von Bund und Ländern notwendig

Schließlich adressiert das Forschungsteam auch Empfehlungen an Bund und Länder. Die Voraussetzungen für eine erfolgreiche kommunale Bodenpolitik müssen verbessert werden. Der Fokus liegt hier u.a. auf der Dämpfung der rasanten Entwicklung der Immobilienpreise und der Abkehr von der Vergabepaxis zum Höchstpreis als generelles Prinzip. Denn die öffentliche Hand darf den „Schatz“ ihres Liegenschaftsvermögens nicht achtlos weggeben und sie darf nicht selbst zum Preistreiber auf den Immobilienmärkten werden.

Prof. Dr. Arno Bunzel

Dipl.-Ing. Ricarda Pätzold

AVW stellt vor

Das Managementsystem für Leitungswasserschäden - mit vier Bausteinen der Leckage auf der Spur

Viele Leitungswasserschäden könnten vermieden werden. Dafür braucht es ein zielgerichtetes, strukturiertes Vorgehen. Die relevanten Punkte, die beachtet werden müssen, bündelt die AVW jetzt in einem „Leitungswasserschaden-Managementsystem“. AVW-Schadenberater Stefan Schenzel stellt es vor.



Die Verhütung von Leitungswasserschäden bleibt ein dringendes Thema der Wohnungswirtschaft. Die AVW unterstützt ihre Kunden dabei gleich mehrfach – etwa über den in unserem FORUM LEITUNGSWASSER erarbeiteten Leitfadens zur Schadenverhütung und mittels detaillierter Schadenanalysen. Um die Inhalte des Leitfadens im Wohnungsunternehmen zu installieren, hat die AVW nun ein „Leitungswasserschaden-Managementsystem“ entwickelt. Ähnlich wie ein Qualitätsmanagementsystem beinhaltet es verschiedene Bausteine, die bei der Prävention von Leitungswasserschäden beachtet werden sollten:

Baustein 1: Verantwortlichkeiten

Viele Themen verpuffen in Unternehmen schnell wieder, wenn die Verantwortlichkeiten nicht geklärt sind. In Sachen Leitungswasserschaden-Prävention bedeutet das: Jedes Un-

ternehmen braucht einen „Leitungswasser-Beauftragten“ oder eine „Leitungswasser-Beauftragte“, die das Thema im Unternehmen koordiniert. Die Zusammenarbeit über verschiedene Abteilungen und Bereiche hinaus muss geregelt werden – und das alles mit voller Unterstützung der Unternehmensleitung.

Baustein 2: Prozesse und Vorgaben

Das Thema Prävention von Leitungswasserschäden sollte in alle relevanten (Instandhaltungs-)Prozessen des Unternehmens implementiert werden. Folgende Fragen sind zu klären: Gibt es bereits separate Prozesse, die auf die Schadenprävention einzahlen (werden etwa die Silikonfugen der Badewanne bei der Wartung der Rauchmelder immer gleich mit überprüft)? Gibt es Unternehmensvorgaben, welche Materialien benutzt werden dürfen? Oder mit welchen Handwerkern zusammengearbeitet wird? Und wird das alles dokumentiert und überprüft?

Baustein 3: Unterstützende Prozesse

Viele kleine Prozesse können die Präventionsbemühungen unterstützen. Dazu gehören zum Beispiel die Schulung der Mitarbeitenden zum Thema Verhütung von Leitungswasserschäden oder die Nutzung der Inhouse-IT, etwa für die Bereitstellung von Daten oder zur Dokumentation. Auch eine geregelte Kommunikation ist wichtig, gerade mit den Mietern. Und zwar nicht nur, wenn es zu häufigen Rohrverstopfungen kommt, sondern auch schon vorab, etwa durch regelmäßige Beiträge in Mieterzeitungen.

Baustein 4: Steuerung

Auch die Steuerung von Leitungswasserschäden muss im Unternehmen hinterlegt sein. Die AVW unterstützt Sie in Ihren Bemühungen dabei mit regelmäßigen Schadenanalysen und stellt relevante Kennzahlen zur Verfügung. Dafür ist es wichtig, dass Schäden und alle zugehörigen Daten dokumentiert werden, um sie später auswerten und analysieren zu können. Ganz unkompliziert geht das über das Schadenmanagementportal (SMP) der AVW. Diese Daten sollten dann regelmäßig von einem festen Kompetenzteam im Unternehmen betrachtet werden, um die Wirksamkeit von Maßnahmen zu prüfen und rechtzeitig zu sehen, wo es unter Umständen Handlungsbedarf gibt. So können leicht auch weitere Ziele auf dem Weg hin zu weniger Leitungswasserschäden definiert werden.

Stefan Schenzel,

Teamleiter Schadenmanagement und Schadenberatung,
AVW Unternehmensgruppe

Sie haben Interesse an unserem Leitungswasserschaden-Managementssystem? Die einzelnen Bausteine stellen wir in den kommenden Ausgaben noch ausführlicher vor. Gern können Sie sich auch jederzeit per Mail direkt an mich wenden.
stefan.schenzel@avw-gruppe.de

Führung / Kommunikation

Wertschöpfungs-Studie in Berlin – Die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sichern rund 30.000 Arbeitsplätze – 88 Cent pro Euro bleibt in der Region – wichtiger Impulsgeber für das Land

Berlin wächst, die Wertschöpfungskette auch: Mit ihrem Wohnungsbestand von insgesamt **mehr als 325.000 Wohnungen**, 3.927 direkt beschäftigten Mitarbeitenden (Vollzeitäquivalente) und **Gesamtausgaben von rund 2,9 Milliarden Euro** (Zahlen per 2019) bleiben die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften ein bedeutender **Wirtschaftsfaktor für das Land Berlin und die Region Berlin-Brandenburg**. Das zeigt der aktuelle Wertschöpfungsbericht der sechs städtischen Unternehmen, der auf einer digitalen Pressekonferenz vorgestellt wurde.



Berlin. Die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind ein bedeutender Wirtschaftsfaktor und Impulsgeber für das Land Berlin und die Region Berlin-Brandenburg. **KLICKEN** Sie einfach auf das Bild und die Studie öffnet sich als PDF

Gemeinsam für Berlin

Die Studie „Gemeinsam für Berlin: Wertschöpfungsentwicklung der Jahre 2016 bis 2019 der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften“ greift die Ergebnisse des ersten gemeinsamen Wertschöpfungsberichts für das Geschäftsjahr 2016 (veröffentlicht 2018) auf und dokumentiert die beachtliche Gemeinschaftsleistung der sechs Unternehmen in den darauffolgenden Jahren sowie die dadurch ausgelöste Wertschöpf-

fungskette. Durchgeführt wurde die Wertschöpfungsstudie erneut vom Pestel Institut, das anhand der Ergebnisse der Geschäftsjahre 2016 bis 2019 die Bedeutung der Unternehmen für die Wirtschaft der Region Berlin-Brandenburg untersuchte.

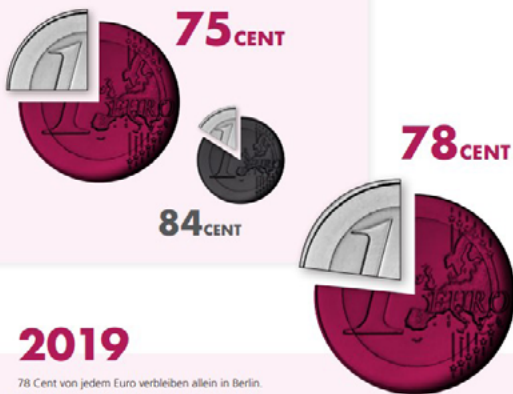
Der wirtschaftliche Gesamtimpuls der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ist dabei **von 1,7 Milliarden Euro (2016) um mehr als 70 Prozent auf 2,9 Milliarden Euro (2019) gestiegen**. Damit stärken die sechs Landeseigenen vor allem das Land Berlin und die Region Berlin-Brandenburg – im Durchschnitt blieben 80 Prozent der Ausgaben für Dienstleistungen und Güter (einschließlich Investitionen) in der Hauptstadt, in der Region Berlin-Brandenburg lag der Durchschnitt sogar bei 90 Prozent. Zusätzlich zur eigenen Wertschöpfung haben die sechs Landeseigenen in den Untersuchungsjahren 2017, 2018 und 2019 bezogen auf Berlin nochmal ca. das Doppelte an Wertschöpfung ausgelöst. Hierzu zählen direkte, indirekte und induzierte Wertschöpfungseffekte.

26.767 Arbeitsplätze in Berlin gesichert

Gesamtausgaben

2016

Von jedem Euro, den die landeseigenen Berliner Wohnungsbaugesellschaften insgesamt ausgegeben haben, verbleiben 75 Cent in Berlin, 84 Cent von jedem Euro bleiben in der Region Berlin-Brandenburg.



2019

78 Cent von jedem Euro verbleiben allein in Berlin, 88 Cent von jedem Euro verbleiben in der Region Berlin-Brandenburg.

Das wird auch beim Blick auf die Beschäftigung auf dem Arbeitsmarkt deutlich: Die Wertschöpfungsstudie hat unter anderem gezeigt, dass 2019 durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften 26.767 Arbeitsplätze in Berlin gesichert wurden (knapp 9.700 Arbeitsplätze mehr als im Jahr 2016). Davon sind 3.927 Arbeitnehmer*innen direkt bei den sechs Wohnungsbaugesellschaften beschäftigt. In **Berlin-Brandenburg** gab es durch die sechs Landeseigenen 2019 **insgesamt rund 30.000 gesicherte Arbeitsplätze**, im Vergleich zu 2016 ein Zuwachs von mehr als 10.000 gesicherten Arbeitsplätzen.

Doch die positiven Auswirkungen der durch den Gesamtimpuls ausgelösten Wertschöpfungskette sind auch über die Landesgrenzen hinaus spürbar: Für ganz Deutschland bedeutete das im Jahr 2019 eine Bruttowertschöpfung von mehr als 3,6 Milliarden Euro sowie etwas mehr als 48.000 Arbeitsplätze, die bundesweit induziert wurden.

Dr. Matthias Kollatz, Senator für Finanzen: „Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften:

„spielen eine entscheidende Rolle bei der Versorgung der Berlinerinnen und Berliner mit bezahlbarem Wohnraum. **Sie leisten einen zentralen Beitrag zur Daseinsvorsorge**, sie bauen neu, sie sichern Bestände durch Ankäufe und sie helfen, gewachsene Milieus und Bevölkerungsstrukturen zu bewahren. Dabei gerät fast in den Hintergrund, dass sie längst auch bedeutende Partner für den Wirtschaftsstandort Berlin sind. Allein im vergangenen Jahr unternahmen sie beachtliche Investitionen in den Wohnungsneubau und den Ankauf von Bestandswohnungen, um der angespannten Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu begegnen. **Mit ihren Aufträgen sichern sie zudem zehntausende Arbeitsplätze in der Region und leisten auch durch Sozialabgaben und Steuerzahlungen einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung der Stadt.**“

Jörg Franzen, Vorstandsvorsitzender der GESOBAU AG und Sprecher der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften: „Der aktuelle Wertschöpfungsbericht zeigt eines sehr deutlich: Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sorgen nicht nur für ein sicheres, bezahlbares Zuhause von hunderten Berlinerinnen und Berlinern. Durch unsere Ausgaben und Investitionen sind wir auch ein sehr wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Stadt – und das jedes Jahr ein Stückchen mehr. **Allein im Jahr 2019 blieben von jedem Euro 78 Cent direkt in Berlin, in Berlin-Brandenburg waren es sogar 88 Cent.** Mit unseren Gesamtausgaben setzen wir einen starken Wertschöpfungsprozess in Gang und sichern sehr viele regionale Arbeitsplätze.“

Dr. Karin Janssen, Bereichsleiterin Regionalwirtschaft des ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung: „Die Wertschöpfungsstudie verdeutlicht anhand belegbarer Zahlen die wachsende regionalwirtschaftliche Bedeutung der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften für die Hauptstadt. Durch ihre Wertschöpfung sind sie ein **wichtiger Impulsgeber für das Land Berlin**, aber auch **darüber hinaus.**“

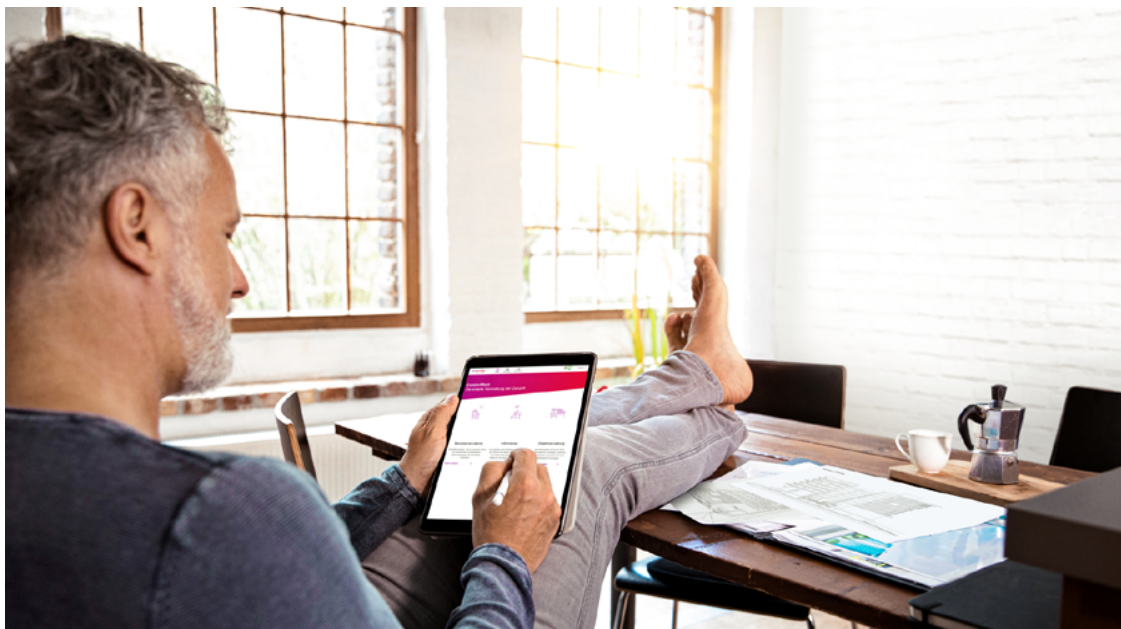
Birte Jessen

Das Pestel Institut forscht seit 1975 in den Bereichen Regionalwirtschaft, Demographie, Wohnungsmärkte und Kommunalentwicklung. Mit einer bewährten Methodik hat das private Institut die von den landeseigenen Berliner Wohnungsbaugesellschaften ausgelöste Wertschöpfung und die Arbeitsmarkteffekte für die Region berechnet und so die Wertschöpfungskette transparent gemacht. Untersuchungsgrundlage des Wertschöpfungsberichts waren die Gesamtausgaben der Geschäftsjahre 2016 bis 2019 der sechs Unternehmen in Kombination mit Daten des Statistischen Bundesamts in einer Input-Output-Analyse.

Digital

enercity steigt bei Rockethome ein – Beide wollen vernetzte Intelligenz ins Gebäude bringen – enercity-Chefin Zapreva: Mehr Serviceangebot für unsere Kunden

Der Energiedienstleister enercity geht den nächsten Schritt auf seinem Digitalisierungspfad und beteiligt sich an der ROCKETHOME GmbH. Das 2010 gegründete Unternehmen aus Köln zählt zu den Pionieren des Internets der Dinge (Internet of Things, IoT) und hat sich zu einem international führenden Anbieter von softwarebasierten Lösungen im Bereich digitale Immobilienwirtschaft (Property Technology, PropTech) entwickelt. Ziel beider Partner ist es, die fortschreitende Digitalisierung von Städten, Quartieren und Immobilien aktiv zu gestalten. Insbesondere sollen durch die Bündelung der Kompetenzen gemeinsame Lösungen entwickelt werden, die die Energiewende vorantreiben und nachhaltiges, vernetztes Leben unterstützen. Rockethome bietet als Basis eine branchenweit stark nachgefragte Plattform zur **Vernetzung von Energiemanagement, digitaler Verwaltung und Gebäudeautomation** an. Diese wird schon heute europaweit in zukunftsweisenden Wohn- und Gewerbequartieren eingesetzt.



Fällt die Heizung aus oder ist sonst ein Schaden zu melden? Kein Problem: Foto machen, Memo schreiben, fertig ist der Auftrag.
Foto: ROCKETHOME

Erweiterung von Serviceangeboten für Kundinnen und Kunden

„Mit der Serviceplattform von Rockethome erweitern wir für unsere Kundinnen und Kunden das Angebot und bieten Produkte an, die das Leben einfacher und bequemer machen“, sagte enercity-Chefin **Dr. Susanna Zapreva**. „Die Immobilie ist heute mehr als nur Beton und Stahl – sie wird durch Sensorik immer mehr zum digitalen Gebilde. Ziel von Rockethome ist es, die Vorzüge dieser Entwicklung möglichst vielen Menschen zugänglich zu machen“, sagte Gründer und Geschäftsführer **Yüksel Sirmasac**. „Ich freue mich, dass wir mit enercity einen starken Partner gefunden haben, mit dem wir die Marktpotenziale schneller erschließen und unser Leistungsspektrum um energetische Kompetenzen wie etwa e-Mobility Services erweitern.“

Langjährige Zusammenarbeit: Erste gemeinsame Produkte bereits im Markt

Rockethome und enercity verbindet eine langjährige Zusammenarbeit, in der sie bereits innovative Produkte gemeinsam auf den Weg gebracht haben. Neben einer digitalen Lösung für Kurzzeitvermieter (Temporäres Wohnen) und Nutzer von so genannten Co-Working-Spaces (New Work Spaces) wurde zuletzt eine 360 Grad-Softwareplattform für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft zur Marktreife gebracht. Mit dem enercity Property Manager schaffen Immobilienunternehmen für ihre Kundinnen und Kunden individuelle Erlebniswelten im Wohn- und Arbeitsumfeld (digitales Property Management). Dadurch treiben sie den Ausbau von smarten Quartieren in Städten voran und können zugleich ihre Immobilienbestände effizienter bewirtschaften.

Verwalter aus der Wohnungswirtschaft: Weniger Aufwand und Kosten

Geschäftskunden aus der Immobilienbranche profitieren vor allem von digitaler Wohnraum-Bewirtschaftung und daraus entstehenden, neuen Kontaktpunkten zu Mietern. Der Zugang zur Immobilie läuft vernetzt: per Mausklick oder via Push auf dem Smartphone schalten Vermieter Haus- und Wohnungstür für Bewohner frei. Nach dem Auszug prüfen Eigentümer oder Verwalter per virtuellem Ferncheck, ob auch wirklich alle Türen und Fenster geschlossen sind. Und während der Mietzeit informieren sie Hausbewohner nahezu in Echtzeit über Störungen, Bauarbeiten oder Ereignisse in der Nachbarschaft. Der Nutzen: Prozesse werden schlanker, die Kommunikation einfacher, der Verwaltungsaufwand geringer.

Eigentümer und Mieter: Mehr Zeit fürs analoge Leben

Auch Endkunden gewinnen dank Rockethome mehr Zeit fürs analoge Leben: Dank digitalem Türschloss erfolgt die Wohnungsbesichtigung ohne Zeitdruck, ohne Makler und nur dann, wenn es passt. Kommt es zum Einzug, können Mieter ihr Zuhause über ein Shopsystem mit weiteren smarten Komponenten ausstatten. Doch die App kann noch mehr: Ist der Aufzug defekt, der Kühlschrank kaputt, fällt die Heizung aus oder ist sonst ein Schaden zu melden? Kein Problem: Foto machen, Memo schreiben, fertig ist der Auftrag.

Erweiterung des Gesellschafterkreises

enercity als strategischer Partner aus der Energiewirtschaft ergänzt den bisherigen Rockethome-Gesellschafterkreis um die Investoren Diehl Ventures, KfW Bankengruppe, Born2Grow sowie Gründer Yüksel Sirmasac auf ideale Weise. Damit sind optimale Voraussetzungen geschaffen, das Wachstum des Unternehmens erfolgreich auszubauen.

Marktpotenzial ungebrochen hoch

Der Umsatz im Smart Home Markt allein in Deutschland wird laut Erhebungen von Statista 2021 etwa 5,5 Milliarden Euro betragen. Im Segment Gebäudeautomatisierung erwartet die Beratungsfirma Arthur D. Little ein Umsatzpotenzial von knapp 21 Milliarden Euro bis 2035. Die Wachstumsrate für Smart City-Lösungen insgesamt sehen die Marktexperten bei mehr als 15 Prozent pro Jahr bis 2025. Auch enercity prognostiziert einen stark wachsenden Markt für Automatisierungs- und Vernetzungslösungen in Gebäuden.

Carina Diviccaro

Die enercity AG mit Sitz in Hannover ist ein Anbieter von nachhaltigen und intelligenten Energielösungen. Der Konzern zählt mit einem Umsatz von rund 3,1 Milliarden Euro und rund 2.900 Beschäftigte (beide Angaben: 2019) zu den größten kommunalen Energiedienstleistern Deutschlands. Das Unternehmen versorgt rund eine Million Menschen mit Strom, Wärme, Erdgas und Trinkwasser. Darüber hinaus bietet enercity energienahe Services rund um Elektromobilität, Energieeffizienz, dezentrale Kundenlösungen, Telekommunikation und smarte Infrastruktur. Motivation von enercity ist es, die Lebensqualität seiner Kundinnen und Kunden zu verbessern. www.enercity.de

ROCKETHOME ist einer der führenden Anbieter von IoT- und Proptech-Lösungen rund um das digitale Gebäude in Europa. Gemeinsam mit seinen Partnern aus der Energiewirtschaft, Wohnungswirtschaft und Versicherungswirtschaft gestaltet das Unternehmen Geschäftsmodelle in dynamisch wachsenden Marktsegmenten. Grundlage für das Leistungsspektrum ist die offene, hardwareunabhängige und skalierbare Software-Plattform „HomeRUN Intelligence“. Das Unternehmen wurde 2010 in Köln von Yüksel Sirmasac gegründet und konnte bisher über 80 namhafte Kunden in sechs europäischen Ländern von seinem Produktansatz überzeugen: www.rockethome.de

Recht

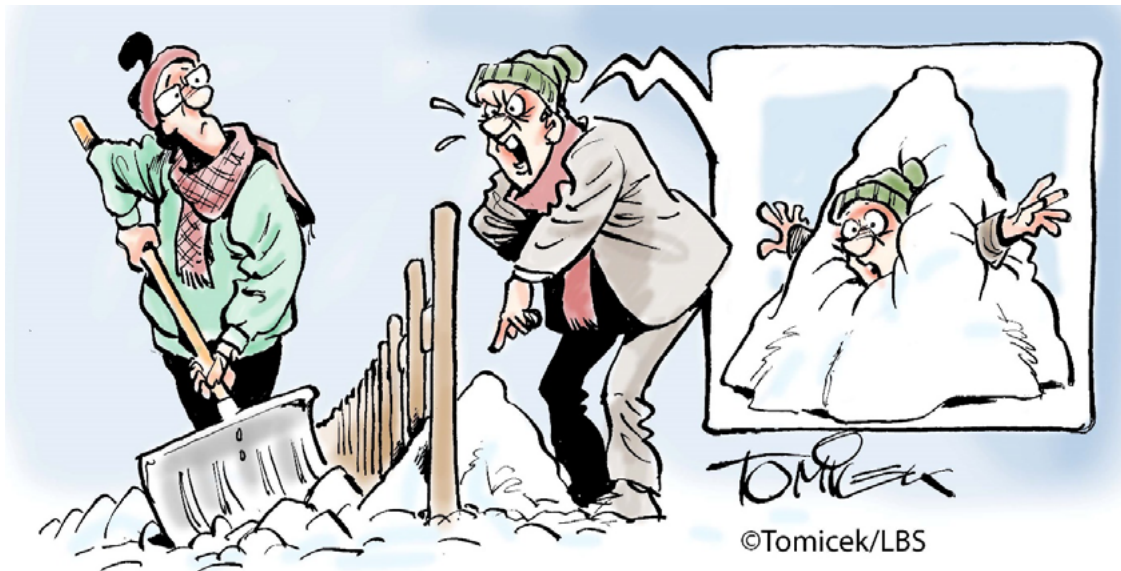
Schnee zum Nachbarn, Schimmel in der Wohnung, Grunderwerbsteuer zurück? Parkplätze – Vier Urteile rund um die Immobilie

Vier Urteile rund um die Immobilie hat der Infodienstes Recht und Steuern der LBS zusammengestellt. Es geht um „Schneeräume zum Grundstückstück des Nachbarn“, „Schimmel in der Wohnung, Behörde zwingt Verwalter und Eigentümer zur Mängelbeseitigung“, „Kaufpreis nach Kauf gemindert, und was ist mit der Grunderwerbsteuer?“ und „Wann sind Parkplätze zumutbar“.

Harmlose Schaufel Schnee

Ein Ablegen geringster Mengen beim Nachbarn ist hinzunehmen

Es ist nicht erlaubt, im Rahmen des Winterdienstes den Schnee von seinem eigenen Grundstück ohne Rücksprache auf das Nachbarsanwesen zu schippen. Doch wenn es sich nur um eine Menge von ein oder zwei Schaufeln Schnee handelt, dann stellt das nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS keine nennenswerte Belästigung dar.



(Amtsgericht München, Aktenzeichen 213 C 7060/17)

Das Urteil im Detail

Der Fall: Ein Grundstückbesitzer ließ über den Rechtsanwalt seinen Nachbarn abmahnen, weil dieser immer wieder Schnee auf sein Anwesen geschaufelt habe. Er solle nun eine Unterlassungserklärung abgeben, dass er dies in Zukunft nicht mehr tun werde. Doch tatsächlich nachweisen konnte der Kläger über einen Zeitraum von mehreren Wintern nur das Ablegen von jeweils ein bis zwei Schaufeln. Mit diesen winzigen Mengen wollte sich das Gericht nicht auseinandersetzen.

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

Das Urteil: „Das Verbringen von lediglich ein bis zwei Schaufeln Schnee auf das Grundstück des Klägers“ könne zwar geeignet sein, den Betroffenen zu provozieren, stellte das Amtsgericht fest. Aber diese Menge habe „keinerlei spürbare Auswirkungen auf die rechtliche oder tatsächliche Herrschaftsmacht des Klägers“. Es handle sich ja letztlich nur um einige Liter Wasser. Die Klage wurde abgewiesen

Anordnung an Verwalter

Behörde forderte von ihm Instandsetzung wegen Schimmels

Wenn ein Verwalter mit der umfassenden Verwaltung von Wohneigentum beauftragt ist, dann hat das auch entsprechende rechtliche Konsequenzen. So kann gegen ihn eine behördliche Instandsetzungsanordnung wegen Schimmelbefalls ergehen. Nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS steht der Verwalter in dieser Hinsicht dem Eigentümer gleich.



(Verwaltungsgericht Köln, Aktenzeichen 16 K 7977/16)

Das Urteil im Detail

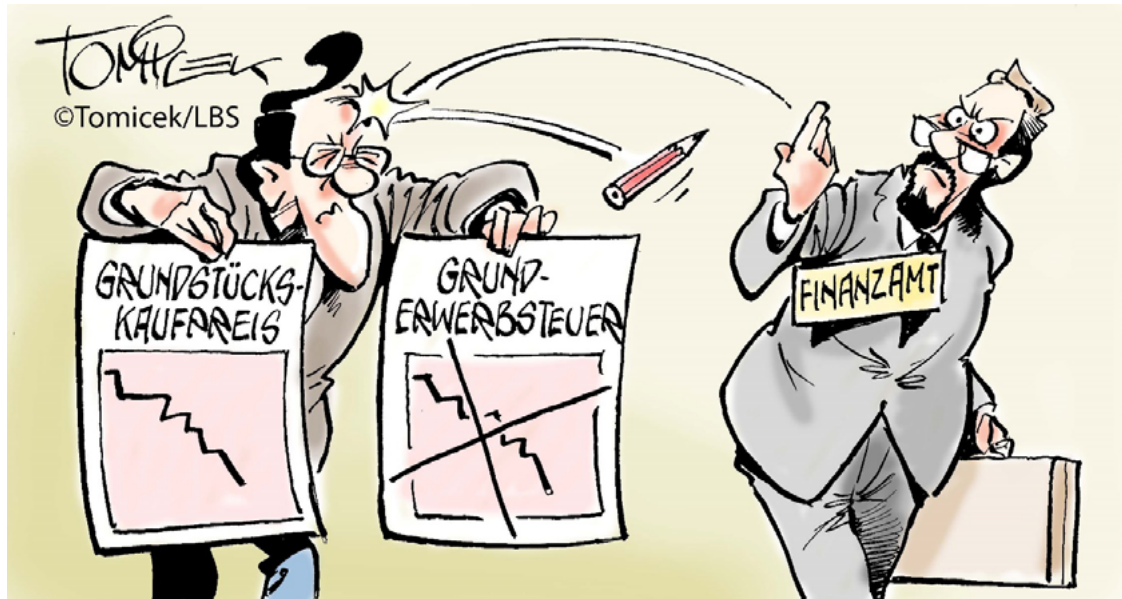
Der Fall: Die Behörden stellten bei einer Ortsbesichtigung fest, dass eine Wohnung erheblichen Schimmelbefall aufwies. In einem ersten Schritt forderte das Amt unter Fristsetzung Verwalter und Eigentümer zur Mängelbeseitigung auf. Als dies nicht geschah, folgte eine Instandsetzungsanordnung, die sich erneut an Verwalter und Eigentümer richtete. Doch der Verwalter erklärte sich für nicht zuständig, denn ohne Zustimmung des Eigentümers könne er gar nicht tätig werden.

Das Urteil: Die Verwaltungsrichter entschieden auf Grund einer Klage des Verwalters, dass dieser sehr wohl der geeignete Adressat für die erfolgte Instandsetzungsanordnung gewesen sei. Er habe nach einer Beauftragung sowohl durch die Gemeinschaft als auch durch den Einzeleigentümer unzweifelhaft die erforderliche Verfügungsgewalt besessen.

Preis nachträglich gemindert

Grunderwerbsteuer wurde nicht entsprechend angepasst

Es dürfte nicht gerade der Regelfall sein, dass der Kaufpreis für ein Grundstück nach Abschluss des Vertrages noch einmal herabgesetzt wird. Wenn dies aber so ist, dann kann der Betroffene nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS nicht in jedem Falle mit einer entsprechenden Änderung des Grunderwerbsteuerbescheides rechnen.



(Bundesfinanzhof, Aktenzeichen II R 15/18)

Das Urteil im Detail

Der Fall: Ein Käufer hatte eine Immobilie mit mehreren Wohnungen erworben. Der Verkäufer verpflichtete sich, bei der Suche nach Mietern zu helfen, zum Zweck der Einhaltung dieses Versprechens wurde nur ein Teil der Kaufsumme ausbezahlt und der Rest auf ein Notaranderkonto überwiesen. Als sich die Vermittlung der Mieter nicht realisieren ließ, vereinbarten beide Parteien eine spürbare, nachträgliche Reduzierung des Preises für das Objekt. Der Käufer forderte eine Änderung des bereits erlassenen Grunderwerbsteuerbescheides. Das zuständige Finanzamt lehnte dies ab.

Das Urteil: Das höchste deutsche Finanzgericht stellte fest, dass die im Grunderwerbsteuergesetz vorgesehene Zweijahresfrist für eine Änderung des Steuerbescheides überschritten worden sei. Auch handle es sich nicht um eine Minderung des Kaufpreises wegen Mängeln. Deswegen wies der BFH den Revisionsantrag zurück.

Parkplätze sind zumutbar

Nachbar hatte wegen nicht zulässiger Grundstücksnutzung geklagt

In einer städtischen Umgebung stellen 26 neu hinzukommende Stellplätze für PKW aus juristischer Sicht nicht zwangsläufig eine zu große Zumutung für die Nachbarn dar. Diese Erfahrung musste ein Anwohner machen, der die behördliche Genehmigung für die Parkplätze vor Gericht anfocht. Konkret handelte es sich um ein ehemals als Jugendamt genutztes Gebäude, das nun zu Wohnzwecken dienen sollte. Das zuständige Amt hatte sowohl dieser Nutzung als auch der Schaffung von 26 Parkplätzen zugestimmt.



Das Gericht sah ebenfalls kein Problem darin. Das Straßenviertel sei geprägt durch Anlagen mit bis zu 69 Stellplätzen, durch die neu hinzukommenden Parkmöglichkeiten werde die Nachbarschaft nicht übermäßig belastet. Wenn es sich hingegen um Bereiche im Inneren eines Wohnkomplexes oder in rückwärtigen Gartenbereichen handle, könne das jedoch durchaus der Fall sein, hieß es nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS im schriftlichen Urteil.

(Oberverwaltungsgericht Sachsen-Anhalt, Aktenzeichen 2 M 71/20)

Textilsammlung der DESWOS mit Textilcontainern



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

