

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 153 | Juni 2021

Lattoriat	
Führung / Kommunikation	4
Digital	8
Personen	10
Recht	24

Editorial



Objektbetreuer bei Vonovia: Die Kümmerer vor Ort für große und kleine Anliegen der Menschen

"Objektbetreuer" heißen beim Wohnungsunternehmen Vonovia die Menschen, die den ganz direkten Kontakt zu und mit den Mieterinnen und Mietern in den Wohnungsbeständen haben. Die Be-

zeichnung "Objektbetreuer" ist dabei nicht ganz passend. Denn beim Großteil ihrer Arbeit stehen Mieteranliegen und viele Fragen rund ums Wohnen … Seite 4





Iris Wolke-Haupt jetzt Geschäftsführerin von ISG Deutschland

Iris Wolke-Haupt (55) ist Deutschlandchefin beim international tätigen Baudienstleister ISG. Sie hat am 1. Juni 2021 die bislang von Aydin Karaduman (50) in

Personalunion wahrgenommene Rolle des Managing Director Germany übernommen. Die studierte Bauingenieurin war zuletzt Geschäftsführerin der Leipziger Wohnungsund Baugesellschaft, des größten kommunalen Wohnungsunternehmens ... Seite 10



Klimaschutz ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die weder den Mietern noch den sozialen Vermietern allein aufgebürdet werden darf

Um die erhöhten Klimaziele erreichen zu

können, plant die Bundesregierung, die Standards für Neubauten deutlich zu verschärfen. Das geht aus einem Entwurf für ein geplantes Klimaschutz-Sofortprogramm für das Jahr 2022 des Bundesfinanzministeriums hervor, der der Deutschen Presse-Agentur vorliegt. Darin ist für Neubauten und "bei größeren Dachsanierungen" eine Pflicht zur Installation … Seite 12

AGB Kontakt Impressum Mediadaten

Impressum Wohnungswirtschaft heute Verlagsgesellschaft mbH © 2021

Chefredakteur Gerd Warda

siehe auch unter www.wohnungswirtschaft-heute.de Sonstige Themen: Arbeitskreis XII des Deutschen Baugerichtstages empfiehlt Pflicht zur Unterlagenherausgabe für nachhaltige Wohngebäudenutzung | Aareon übernimmt Fixflo, den in Großbritannien führenden Anbieter von Software für die Instandhaltung und Wartung von Immobilien.

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis



Editorial

3 Liebe Leserin, liebe Leser Manche Sachverhalte passen nicht auf den Bierdeckel, besonders im Wahlkampf und wenn es um die Verteilung des CO2-Preises geht

Führung / Kommunikation

4 Objektbetreuer bei Vonovia: Die Kümmerer vor Ort für große und kleine Anliegen der Menschen

Digital

8 Aareon übernimmt Fixflo, den in Großbritannien führenden Anbieter von Software für die Instandhaltung und Wartung von Immobilien.

Personen

10 Iris Wolke-Haupt jetzt Geschäftsführerin von ISG Deutschland

Führung / Kommunikation

- 12 Klimaschutz ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die weder den Mietern noch den sozialen Vermietern allein aufgebürdet werden darf
- 15 WBM Berlin legt Jahresabschluss vor - WBM will drohende Verwaisung der Innenstadt durch Geschäftsaufgaben oder Insolvenzen entgegenwirken

- 17 Postbank Wohnatlas 2021 -Preise für Wohneigentum steigen weiter schneller als Mieten
- 22 Arbeitskreis XII des Deutschen Baugerichtstages empfiehlt Pflicht zur Unterlagenherausgabe für nachhaltige Wohngebäudenutzung
- 24 Endlich wieder raus! Nach Corona-Zeiten drängt es viele ins Freie – Was man als Mieter oder Eigentümer im Garten darf, klären oft Gerichte

Personen

27 René Przygoda verstärkt die Geschäftsführung von Heimstaden Deutschland

Wohnungswirtschaft heute.

Editorial

Liebe Leserin, liebe Leser Manche Sachverhalte passen nicht auf den Bierdeckel, besonders im Wahlkampf und wenn es um die Verteilung des CO2-Preises geht

Vor einer Wahl, und besonders vor einer so geschichtsträchtigen Bundestagswahl wie in diesem September, gerät manches aus dem realen Blickfeld. Die politischen Akteure buhlen um die Wähler, fallen von einem Extrem ins andere, brechen komplexe Sachverhalte runter, dass sie auf den berühmten Bierdeckel passen. Die Verteilung des CO2-Preises gehört nicht dazu. Warum? Die hat GdW- Präsident Axel Gedaschko jüngst beschrieben. Ich zitiere:



Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute. Gerd Warda

"Bei der Verteilung des CO2-Preises bricht sich nun leider Wahlkampfpopulismus Bahn mit dem Vorwurf, wer gegen eine pauschale 50:50-Verteilung des CO2-Preises auf Vermieter und Mieter ist, sei sozial kalt und blockiere eine Mieterentlastung. Immerhin hat die gesamte Regierung den CO2-Preis gemeinsam beschlossen. Die Wohnungswirtschaft hat immer wieder darauf verwiesen, dass eine Verteilung nicht pauschal erfolgen darf, weil damit den nachhaltig agierenden Wohnungsunternehmen über Gebühr Investitionsmittel entzogen werden und weil diejenigen bestraft werden, die in der Vergangenheit viel in die energetische Sanierung investiert haben. Deshalb fordert die Wohnungswirtschaft eine differenzierte Verteilung: Je höher der Energieverbrauch, desto mehr Verantwortung trägt der Vermieter. Je geringer der Energieverbrauch, desto mehr liegt die Verantwortung beim Mieter. Der entsprechende Vorschlag liegt vor. Wenn man es ganz einfach haben will, ginge es aber auch so: Die Vermieter übernehmen 50 Prozent des CO2-Preises für die Gebäude der Energieeffizienzklassen E, F, G und H entsprechend Anlage 10 des Gebäudeenergiegesetzes. Das entlastet die Mieter dort, wo höhere CO2-Kosten anfallen und gibt den Eigentümern Anreiz, die

Gebäude mit den höheren CO2-Kosten energetisch zu sanieren."

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 154** erscheint am **14. Juli 2021**

Und da Worte oft nicht reichen, hier auch noch eine Beispielrechnung:

Die diskutierte 50:50-Lösung entzieht 5.000 gasversorgten Wohnungen bei einem CO2-Preis von 30 Euro pro Tonne im Jahr 2022 ca. 160.000 Euro. Mit einem Eigenkapital von 160.000 Euro können aber andernfalls bis zu 800.000 Euro an Investitionen ausgelöst werden. Bei einer jährlichen Investitionssumme von etwa 2 Mio. Euro für die energetische Modernisierung von 5.000 Wohnungen entzieht das pauschale 50:50-Modell Vermietern 40 Prozent des Eigenkapitals, das sie eigentlich für Investitionen in die energetische Modernisierung brauchen. So kann die Sanierungsrate sicherlich nicht erhöht werden. Wird die 50:50-Verteilung des CO2-Preises auf die Energieeffizienzklassen E, F, G und H beschränkt, so würde das immer noch einen Eigenkapital-Entzug von 23 Prozent verursachen. Der entscheidende Unterschied hierbei ist aber, dass Unternehmen dann eine Chance haben, den Entzug von Eigenkapital durch energetische Sanierung zu beenden. GdW kompakt "Anreizwirkung durch zielgerichtete Lastenverteilung" zum Download Quelle: Andreas Schichel, GdW

Juni 2021, eine neue Ausgabe mit neuen Inhalten. Klicken Sie mal rein,

Ihr Gerd Warda

Objektbetreuer bei Vonovia: Die Kümmerer vor Ort für große und kleine Anliegen der Menschen

"Objektbetreuer" heißen beim Wohnungsunternehmen Vonovia die Menschen, die den ganz direkten Kontakt zu und mit den Mieterinnen und Mietern in den Wohnungsbeständen haben. Die Bezeichnung "Objektbetreuer" ist dabei nicht ganz passend. Denn beim Großteil ihrer Arbeit stehen Mieteranliegen und viele Fragen rund ums Wohnen im Mittelpunkt, erst dann das "Objekt" – sprich die Immobilie. Vor diesem Hintergrund geben einige der Vonovia Objektbetreuer in der Region West Einblicke in ihren Alltag und ihre Tätigkeitsschwerpunkte, die weit über die Arbeit eines "Hausmeisters" hinausgehen.













Sechs Objektbetreuer, oder nennen wir sie besser Kümmerer, berichten über ihre Arbeit, direkt vor Ort als erste Ansprechpartner. Fotos: Simon Bierwald/Vonovia

Insgesamt kümmern sich bei Vonovia 218 Objektbetreuer in der Region West um rund 109.250 Wohnungen mit rund einer Viertelmillion Mieterinnen und Mietern. Jeder Objektbetreuer ist damit

erster Vonovia Ansprechpartner für viele Mieterinnen und Mieter.

Das "Salz in der Suppe" bei der Arbeit der Objektbetreuer ist der direkte Dialog mit den Mietern, beispielsweise im Rahmen von Mietersprechstunden oder als direkter Ansprechpartner in allen Fragen und Anliegen – so hängt die Mobilnummer des zuständigen Objektbetreuers in jedem Hausflur. Zum Aufgabenprofil zählt auch, die Interessen von Vonovia als Eigentümer vor Ort zu wahren, beispielsweises durch Rücknahme bzw. Abnahme und Übergabe von Wohnungen, Sicht- und Funktionskontrollen sowie die Sicherstellung der Ordnung und Sauberkeit in den Wohnanlagen. Zudem sind sie für die Kontrolle und Dokumentation der Arbeiten externer Dienstleister, wie Pflege der Außenanlagen, Treppenhausreinigung und Winterdienst verantwortlich.



Als Quereinsteiger aus dem Quartier für das Quartier

Nevzet Ergenc betreut rund 500 Wohnungen in Herne. Der 30- Jährige ist in der Nähe aufgewachsen. Dadurch kennt er bereits viele seiner Mieterinnen und Mieter, obwohl er erst vor einem Jahr als Quereinsteiger bei Vonovia angefangen hat: "Ich habe mich in meinen früheren Berufen nicht wohl gefühlt. Oft war es körperlich zu belastend für mich oder das Team hat nicht harmoniert. Bei Vonovia habe ich ganz andere Erfahrungen gemacht: Hier wurde ich von meinen Kollegen herzlich empfangen und von jedem, vor allem am Anfang und bei der Büroarbeit, unterstützt. Mir macht die Arbeit hier so viel Spaß, dass nun sogar meine Freundin bei Vonovia im Team Reinigung und Hygiene angefangen hat."

Jobeinstieg unter Corona-Bedingungen

"Zwischenmenschliche Beziehungen bauen sich durch Kontaktbeschränkungen langsamer auf", berichtet **Christian Humpert**, der seit dem vergangenen Jahr fast 500 Wohnungen in Bielefeld-Sennestadt betreut. Dennoch kann der Objektbetreuer von Highlights berichten: "Ein herzlicher Dank von Mietern oder kleine Aufmerksamkeiten wie ein Kaffee sind nette Aufmerksamkeiten. Letzte Woche habe ich ein Neugeborenen-Geschenk übergeben. Solche Nettigkeiten sind eine schöne Gelegenheit, die Mieterinnen und Mieter sowie deren 'Zuwachs' näher kennenzulernen."

Mit stoischer Ruhe im Einsatz

Ulrich Brauer ist bereits seit 2012 bei dem Wohnungsunternehmen beschäftigt. Er betreut rund 580 Wohnungen im Essener Norden. Viele Mieterinnen und Mieter kennen ihn gut durch seine lange Zeit im Unternehmen. Dadurch ist er zudem routiniert in der Arbeit: "Montags ist bei mir Großkampftag: Die Meldungen und Probleme vom Wochenende werden gesichtet, die wichtigsten Anliegen direkt gelöst. Eine weitere Routine sind die Rundgänge mit Sicht- und Funktionskontrollen. Endabnahmen und Wohnungsübergaben sind schon immer im Voraus geplant. Auf meinen Rundgängen werde ich auch immer wieder von Mieterinnen und Mietern angesprochen."

Wenn doch Probleme aufkommen, weiß sein Kollege **Peter Jäger**, dass es wichtig ist Ruhe zu bewahren: "Ich betreue rund 540 Wohnungen in Iserlohn-Löbbeckenkopf. Natürlich gibt es auch dort schon mal Probleme und Konfliktpotenzial. Ich versuche in meiner Umgebung etwas zu bewirken, besonnen und unaufgeregt Menschen zusammen zu bringen und Berührungsängste abzubauen. Da gehört auch dazu, die Hausordnung oder den Putzplan noch einmal verständlich zu erklären, damit es gar nicht erst zu Konflikten kommt – beispielsweise zwischen neuen Mietern und alteingesessenen Nachbarn."

Arbeit für und mit Mieterinnen und Mietern

Simone Czech betreut fast 600 Wohnungen in und um Düsseldorf. Vor ihrer Tätigkeit als Objektbetreuerin hat sie im Kundenservice gearbeitet. "Ich bin jetzt drei Jahre Objektbetreuerin und finde den abwechslungsreichen Job super! Jetzt bin ich draußen unterwegs, kenne die Häuser und stehe im direkten Austausch mit Mieterinnen und Mietern. Neben den klassischen Aufgaben helfe ich auch Mieterinnen und Mietern, wenn sie sich gemeinsam einen neuen Spielplatz oder eine Wildblumenwiese wünschen. Im letzten Jahr erst wurde, angestoßen durch eine Unterschriftensammlung, ein Spielplatz in Golzheim erneuert."

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. https://www.vonovia.de

Brand Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasserschäden

Schimmelschäden

Mehr Sicherheit für die 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.

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

In Kooperation die Initiatoren





Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter im Blick

Auch dem 27-Jährigen **Kevin Kröll** liegen die Anliegen seiner Mieterinnen und Mieter am Herzen. Er betreut rund 700 Wohnungen in Duisburg-Bissingheim und Neudorf. Deshalb geht er mit offenen Ohren durch die Nachbarschaft und konnte so Projekt anstoßen, die weit über die klassischen Aufgaben eines Objektbetreuers hinausgehen: "Nachdem die örtliche Metzgerei nach 100 Jahren geschlossen wurde, gab es in meinem Stadtteil kein Nahversorgungsangebot mehr. Dies stellte insbesondere ältere Bissingheimer vor Versorgungsprobleme. Durch ein Gespräch mit einem Mieter, der zu diesem Zeitpunkt eine Automatenfirma als Kleingewerbe gegründet hatte, kam die Idee eines Grillautomaten auf. Dieser wurde von im Juli 2020 auf dem Vonovia Gelände aufgestellt und wird seitdem von einem Duisburger Metzger bestückt. Das saisonale Angebot ist vielfältig und umfasst neben Grillgut auch Wurst, Käse und vegane Spezialitäten."

Auch die örtliche Ortsgruppe, die Bissingheimer Gartenfreunde, konnte der Objektbetreuer unkonventionell unterstützen: "Die Gartenfreunde begrünen den Stadtteil und pflegen ehrenamtlich die Grünflächen. Von ihrem Engagement profitieren wir alle. Bis letztes Jahr holten die Gartenfreunde mit dem Fahrrad Wasser zum Bewässern. Eine Wasserstelle durften wir aus Denkmalschutzgründen auf dem historischen Marktplatz nicht installieren – stattdessen haben wir kurzerhand eine Regentonne aufgestellt, die die Wege für die Versorgung mit Gießwasser nachhaltig verkürzt."

Die Beispiele zeigen: Die Aufgaben der Objektbetreuer gehen weit über Hausmeister-Tätigkeiten hinaus. Ein guter Ansprechpartner vor Ort ist essenziell für das gute Miteinander in den Quartieren. Er kann mögliche Probleme erkennen und proaktiv lösen, bevor sie entstehen.

Ann Kristin Reimers

Digital

Aareon übernimmt Fixflo, den in Großbritannien führenden Anbieter von Software für die Instandhaltung und Wartung von Immobilien.

Aareon, Europas führendes Unternehmen für Immobiliensoftware, und Fixflo, der führende Anbieter von Software für die Instandhaltung und Wartung von Immobilien in Großbritannien, haben am 21. Mai 2021 einen Vertrag zur Übernahme von hundert Prozent der Anteile an Fixflo durch die Aareon AG unterzeichnet.



Die Reparatur- und Wartungsplattform von Fixflo wird von professionellen Immobilienverwaltern genutzt, um mehr als eine Million Wohnungen in ganz Großbritannien zu verwalten, und zwar in verschiedenen Sektoren, darunter block management, build to rent, social housing, AST management und purpose-built student accommodation. Fixflo wurde von dem ehemaligen Immobilienanwalt Rajeev Nayyar und dem ehemaligen CTO von Friends Reunited, Duncan Careless, gegründet. Grafik: www.fixflo.com

<u>Fixflo</u> bietet eine Best-in-Class-SaaS-Lösung, die Immobilienverwalter, Eigentümer, Mieter und Auftragnehmer auf einer speziellen SaaS-Plattform für das Reparatur- und Instandhaltungsmanagement vernetzt und die Geschäftsprozesse umfassend optimiert. Das Unternehmen wurde 2012 gegründet und verwaltet mit der Lösung rund 1,2 Millionen Einheiten für rund 1.500 Kunden.

Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG: "Mit der Akquisition dieses wachstumsstarken SaaS-Unternehmens im Markt der Immobilienverwalter bauen wir unsere Marktposition in Großbritannien weiter aus. Die Kunden werden von unserem wachsenden Produktangebot profitieren können."

10. Juni 2021 Aareon Live – Pioneering Work virtuell erkunden – Neue digitale Lösungen für datenbasiertes Gebäudemanagement und Strategieentwicklung. Damit sie noch dabei sein können, KLICKEN Sie auf den LINK Aareon Live | Aareon Live (aareon-live.de)

Rajeev Nayyar, Vorstandsvorsitzender von Fixflo: "Dies ist der Beginn der nächsten spannenden Phase von Fixflo für unsere Kunden, Partner und unser Team. In den Gesprächen mit Aareon hat uns beeindruckt, wie Aareon uns dabei unterstützen möchte, die Vorteile einer großen Unternehmensgruppe zu erschließen, und uns gleichzeitig die Unabhängigkeit und Flexibilität ermöglicht, um innovativ zu sein und weiterhin partnerschaftlich mit unseren Kunden zu arbeiten."

Fixflo wird unter dem Dach der Aareon Gruppe weiterhin als eigenständiges Unternehmen agieren. Die Kunden von Fixflo werden von einer deutlichen Erhöhung des Forschungs- und Entwicklungsbudgets von Fixflo profitieren, da die Lösungen von Fixflo Teil der Roadmap der Aareon Gruppe sind. Die Fixflo-Mitbegründer Rajeev Nayyar und Duncan Careless sowie das gesamte Fixflo-Führungsteam bleiben dem Unternehmen erhalten.

Stefanie Meik



Personen

Iris Wolke-Haupt jetzt Geschäftsführerin von ISG Deutschland

Iris Wolke-Haupt (55) ist Deutschlandchefin beim international tätigen Baudienstleister ISG. Sie hat am 1. Juni 2021 die bislang von Aydin Karaduman (50) in Personalunion wahrgenommene Rolle des Managing Director Germany übernommen. Die studierte Bauingenieurin war zuletzt Geschäftsführerin der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft, des größten kommunalen Wohnungsunternehmens in Sachsen.



Iris Wolke-Haupt möchte das Serviceangebot noch mehr auf die Bedürfnisse deutscher Auftraggeber ausrichten. Foto: privat

Geschäftsführung komplettiert

Mit der Ernennung von **Iris Wolke-Haupt** komplettiert ISG die Geschäftsführung in Deutschland, zu der neben Karaduman auch Dirk Herborn als Finance Director Europe und Daniel Kinsey als Geschäftsführer für Engineering Services zählen. Aydin Karaduman leitet weiterhin in übergeordneter Funktion als Managing Director Europe die Konzerngeschäfte in Kontinentaleuropa. Mit **Iris Wolke-Haupt** plant ISG in den kommenden Jahren einen stärkeren Ausbau des Geschäftes mit nationalen Kunden, die als gleichstarke Säule neben den internationalen Kunden aufgebaut werden sollen.

Aydin Karaduman, Managing Director Europe, kommentiert: "Mit Iris Wolke-Haupt gewinnen wir eine exzellente Führungspersönlichkeit mit einem breiten Netzwerk in ganz Deutschland, mit der Dirk Herborn und ich schon bei Bilfinger erfolgreich zusammengearbeitet haben. Mit ihrem Background und ihrer Expertise im Segment Asset- und Corporate Real Estate-Management können wir noch gezielter Auftraggeber aus deutschen Unternehmen und Immobiliengesellschaften adressieren. Unsere Führungskonstellation vereint damit die Erfahrung in der ausführenden Umsetzung mit der Sicht der Investoren und Nutzer. Der deutsche Markt genießt darüber hinaus in der konzernweiten Strategie besondere Priorität."

Erfahrene Managerin mit langjähriger Expertise und Führungsqualitäten

Iris Wolke-Haupt bekleidet seit 20 Jahren Positionen in der Geschäftsführung, davon seit 2008 in diversen Gesellschaften des Bilfinger-Konzerns. Dort leitete sie bis 2016 das Asset- und Corporate Real Estate Management, ehe sie zur Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft wechselte, wo sie einen Bestand von über 35.000 Wohnungen und u.a. den Aufbau sowie die Umsetzung umfangreicher Neubauaktivitäten verantwortete.

Ausstattung von Geschäftsräumen, Innenausbau, Management, Renovierung & Bauunternehmen (isgltd.com)

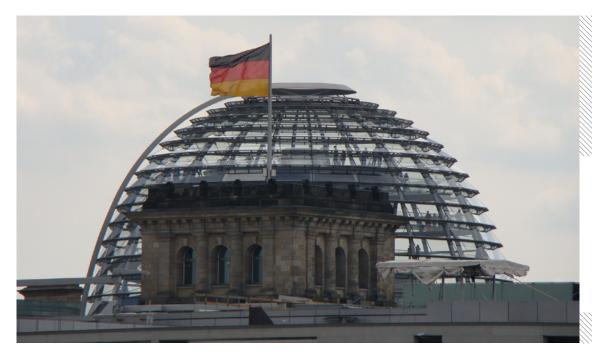
Iris Wolke-Haupt kommentiert: "Die einzigartige Mischung aus internationalem Know-how, lokaler Vernetzung und der Kultur des offenen Gedankenaustausches sprechen klar für ISG. Wir arbeiten bereits für global bekannte Marken und werden unser Serviceangebot noch mehr auf die Bedürfnisse deutscher Auftraggeber ausrichten."

Red.



Klimaschutz ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die weder den Mietern noch den sozialen Vermietern allein aufgebürdet werden darf

Um die erhöhten Klimaziele erreichen zu können, plant die Bundesregierung, die Standards für Neubauten deutlich zu verschärfen. Das geht aus einem Entwurf für ein geplantes Klimaschutz-Sofortprogramm für das Jahr 2022 des Bundesfinanzministeriums hervor, der der Deutschen Presse-Agentur vorliegt. Darin ist für Neubauten und "bei größeren Dachsanierungen" eine Pflicht zur Installation von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen vorgesehen. Zudem sind höhere Energiestandards sind für Neubauten vorgesehen.



Das geplante Klimaschutz-Sofortprogramm für das Jahr 2022 schreibt bei Neubauten und "bei größeren Dachsanierungen" eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikund Solarthermieanlagen. Foto: Gerd Warda

Dazu erklärt Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW):

"Bundesfinanzminister Olaf Scholz verstehe, wer will: Auf der einen Seite lehnt er höhere Benzinpreise wegen schärferer Anforderungen des Klimaschutzes ab, und auf der anderen Seite erarbeitet sein Ministerium ein Sofortprogramm, das zu einer enormen Verteuerung des Wohnens beitragen wird. Es ist wohlfeil, als Teil der Bundesregierung immer neue Klimaschutzauflagen zu beschließen und später dann darüber klagen, dass das für die Menschen deutlich höhere Kosten bedeutet. Warum der Vizekanzler die Autofahrer vor hohen Benzinkosten schützen, aber die Mieter beim Klimaschutz zur Kasse bitten will, bleibt sein Geheimnis.

Brand Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasserschäden

Schimmelschäden

Mehr Sicherheit für die 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.

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

In Kooperation die Initiatoren





Die sozialen Vermieter Norddeutschlands stehen ohne Wenn und Aber hinter den Klimaschutzzielen Deutschlands. Mehr noch: Die im VNW organisierten Wohnungsunternehmen treiben den klimagerechten Umbau unserer Gesellschaft an. So haben sie in den vergangenen zehn Jahren mehrere Hundert Millionen Euro in die energetische Sanierung ihre Wohnungsbestände investiert und so den Ausstoß von CO2 bereits deutlich reduziert. Und wer heute neu baut, der baut bereits nachhaltig.

Solardachpflicht und höhere Energiestandards machen das Wohnen teurer

Allerdings verstehen wir uns auch als Interessenvertreter jener Mieter, die über wenig oder geringem Einkommen verfügen. Und wir haben in den vergangenen Monaten wiederholt deutlich gemacht, dass beispielsweise eine Solardachpflicht oder die weitere Verschärfung der Energiestandards vor allem dazu führen werden, dass das Wohnen teurer wird.

Wer aber meint, die derzeit größte Herausforderung der Menschheit, den Klimaschutz, auf dem Rücken der Mieter umsetzen zu wollen, hat nichts verstanden. Das wird nicht funktionieren und nur Widerstand provozieren. Die Bezahlbarkeit des Wohnens ist eine der wichtigsten sozialen Fragen unserer Zeit, an deren Beantwortung sich die Parteien messen lassen müssen. Klimaschutz ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die weder den Mietern noch den sozialen Vermietern allein aufgebürdet werden darf.

Einseitige Technikvorgaben behindern Innovationen beim Klimaschutz

Falsch ist vor allem die Vorgabe, nach der Wohnungsunternehmen vom kommenden Jahr an auf Dächern von Neubauten und im Zuge der Dacherneuerung von Bestandsbauten Photovoltaikanlagen installieren müssen - und zwar unabhängig davon, ob das im Quartier sinnvoll ist oder es andere, effizientere und kostengünstigere Klimaschutzmaßnahmen gibt.

Mit einer derartigen Einschränkung wird den Wohnungsunternehmen der Spielraum für Innovationen beim Klimaschutz genommen. Vielmehr führen viele Wege zum Klimaschutz. Wenn der Staat jetzt eine Technik per Verordnung vorschreibt, hemmt er andere, möglicherweise sinnvollere Lösungen. Wer glaubt, eine Technologie per Gesetz auf viele Jahrzehnte festschreiben zu können, hat nicht verstanden, wie der Entwicklungsprozess moderner Technologie funktioniert.

Die sinnvollsten Maßnahmen sind für den Klimaschutz am besten

Es muss darum gehen, die sinnvollsten und effizientesten Maßnahmen für den Klimaschutz umzusetzen. Das mag oftmals die Photovoltaikanlage auf dem Dach, kann aber auch eine Dachbegrünung, der Einbau moderner Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen oder eine dezentrale und regenerative Erzeugung von Energie sowie Fernwärme für die Bewohner und das Klima sinnvoller sein.

Die Ideen des Sofortprogramms bedeuten für Hunderttausende Mieter im Norden höhere Wohnnebenkosten und werden bei Energieunternehmen für klingelnde Kassen sorgen. Es führt aber kein Weg an der unbequemen Wahrheit vorbei: Beim Ringen um den Klimaschutz darf die soziale Frage des Wohnens nicht ausgeblendet werden. Oftmals werden zusätzliche Kosten für den Klimaschutz nicht durch die Einsparungen bei den Strom- und Heizkosten ausgeglichen – nicht zuletzt auch, weil Energieunternehmen regelmäßig ihre Preise erhöhen und so Einsparungen zunichte machen."

Quelle: Oliver Schirg, vnw

WBM Berlin legt Jahresabschluss vor – WBM will drohende Verwaisung der Innenstadt durch Geschäftsaufgaben oder Insolvenzen entgegenwirken

Trotz der Corona-Pandemie hat die WBM im Jahr 2020 deutlich mehr in Neubau und Bestand investiert als in den Vorjahren. Demnach ist das Jahresergebnis mit 24 Millionen Euro um sieben Millionen geringer ausgefallen als im Vorjahr. In den Wohnungsneubau wurden 61 Millionen Euro investiert, das sind sechs Millionen mehr als im Vorjahr, in Instandsetzung und Modernisierung mit 83 Millionen Euro sogar 18 Millionen mehr als noch 2019.



Die WBM handelt nach dem Kodex für Baukultur des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft und der Bundesstiftung Baukultur. Mehr Informationen finden Sie hier: Beitrag - Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (wbm.de)

Die WBM konnte trotz pandemiebedingter Einschränkungen ihr Bauprogramm erfüllen. Insgesamt wuchs der Bestand um 564 Wohnungen, 436 davon neu gebaut. Im Rahmen kommunaler Vorkaufsrechte wurden 127 Wohnungen angekauft. Der Gewerbebestand wuchs um 20 Einheiten und eine Unterkunft für Geflüchtete mit 275 Plätzen. Für Soziales und Kultur stellt die WBM 48.000 ihrer insgesamt 300.000 Quadratmeter Gewerbefläche zur Verfügung.

Erschwert haben die Kontaktbeschränkungen in der Pandemie die Vermietung freigewordener Wohnungen. Mit Wohnungsbesichtigungen in Kleingruppen, einzeln oder online per Foto-dokumentation hielt die WBM dennoch ihre Wiedervermietungsquote. Der Leerstand bei Wohnungen blieb bei niedrigen 1,6 Prozent. Laufende Sanierungsarbeiten in den Wohnungen wurden im Lockdown zeitweise gestoppt, um die Mieter*innen nicht zusätzlich zu belasten oder nur unter speziellen Hygienemaßnahmen weitergeführt. Die Mieter*innen der WBM zeigten überwiegend großes Verständnis dafür und für notwendige Einschränkungen wie zum Beispiel die Sperrung von Spielplätzen.



Fakten und Lösungen für Profis

Während die Mietrückstände bei Wohnungen nicht signifikant anstiegen, wurden viele Gewerbemieter*innen im Einzelhandel, der Gastronomie, Hotellerie oder im Veranstaltungsgeschäft von pandemiebedingten Schließungen und Kontaktbeschränkungen hart getroffen. Die WBM stundete auf Antrag schnell und unbürokratisch Mieten (346 Fälle) und verhandelte im Jahr 2020 insgesamt 247 Gewerbemietverträge neu. Dabei gab es kein Patentrezept, sondern in jedem Einzelfall Lösungen, welche die Lasten fair verteilen.

Die WBM will die Mischung der Branchen und Mieter*innen in ihren Gewerbeobjekten weitestgehend erhalten und einer drohenden Verwaisung der Innenstadt Geschäftsaufgaben oder Insolvenzen entgegenwirken. Die Mitarbeiter*innen der WBM waren im ersten Lockdown im Frühjahr 2020 innerhalb weniger Tage in der Lage ins Home Office zu wechseln. Derzeit arbeitet nur etwa ein Drittel der Belegschaft im Büro. Zum Ende des Jahres 2020 bezog die WBM ein Ausweichquartier am Spittelmarkt (Leipziger Straße 54), weil der Unternehmenssitz bis Anfang 2022 umfassend saniert und modernisiert wird.

Rückblickend erklärt die Geschäftsführung der WBM, Christina Geib und Steffen Helbig: "Die WBM hat 2020, ein Jahr der Herausforderungen, gut überstanden. Sie hat sich als weitsichtig, widerstandsfähig und wandelbar bewiesen. Die Pandemie hat aber auch Spuren in unserer Bilanz hinterlassen. Das operative Ergebnis bleibt hinter der Planung zurück. Aber anders als in vielen Branchen, aus denen auch unsere Gewerbemieter*innen kommen - Einzelhandel, Tourismus, Veranstaltungen - ist diese Krise für die WBM nicht existenzbedrohend. Dass wir dieses Krisenjahr gut überstanden haben, verdanken wir dem Engagement, der Flexibilität, dem Erfindungsreichtum und der Loyalität unserer Mitarbeiter*innen. Sie sind das eigentliche Kapital der WBM. Und das gibt uns Zuversicht." Karen Jeratsch

WBM 2020 IN ZAHLEN

Wohnungen am Jahresende: 31.846

Durchschnittliche Wohnungssollmiete nettokalt: 6,42 €/qm

Gewerbeeinheiten am Jahresende: 1.463 Mitarbeiter*innen am Jahreisende: 409

Bilanzsumme: 2.023 Mio. € Anlagevermögen: 1.884 Mio. € Eigenkapital: 793 Mio. € Konzernumsatz: 262 Mio. €

Eigenkapitalquote: 39%

Investitionen in Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung: 83 Mio. €

Investitionen in Neubau: 61 Mio. €

Jahresergebnis: 24 Mio. €



Weitere Informationen finden Sie hier im WBM-Geschäftsbericht. Klicken Sie einfach auf das Titelbild und der Geschäftsbericht öffnet sich als PDF



Postbank Wohnatlas 2021 – Preise für Wohneigentum steigen weiter schneller als Mieten

Die Immobilienpreise steigen in Deutschland seit Jahren und lassen die Mieten immer weiter hinter sich. Ein wichtiger Gradmesser für das Verhältnis von regionalen Kauf- zu Mietpreisen ist der so genannte Vervielfältiger. Er bildet ab, wie viele Jahresnettokaltmieten für eine gleich große Eigentumswohnung im Bestand durchschnittlich zu zahlen wären. Im Mittel über alle deutschen Kreise und kreisfreien Städte lag der Vervielfältiger 2020 bei 25,7. Mieten. Vor allem in Großstädten zeigen sich Anzeichen einer Überhitzung. Dies sind Ergebnisse des Postbank Wohnatlas, für den Experten des Hamburgischen WeltWirtschaftsInstituts (HWWI) die Wohnungsmärkte in den 401 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten untersucht haben.

Ein Blick in den Wohnatlas zeigt auch: Die Dynamik beschleunigt sich. Seit 2017 hat sich der Vervielfältiger jährlich um rund eine Jahresmiete erhöht, zuletzt war der Anstieg binnen Jahresfrist mit einem Plus von 1,7 Jahresmieten noch steiler.

"Wir erwarten hinsichtlich des Immobilienbooms der vergangenen Jahre durch die Corona-Pandemie keine Trendumkehr. Allenfalls regional könnten pandemiebedingte Konjunktureinbrüche in bestimmten Branchen zu Anpassungen führen, wenn die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte stark in Mitleidenschaft gezogen werden sollten. Das würde die Nachfrage nach Wohnraum abschwächen", sagt Eva Grunwald, Leiterin Immobiliengeschäft Postbank.

2019 mussten Käufer*innen durchschnittlich noch 24,0 Jahresnettokaltmieten für den Erwerb einer Wohnung aufbringen. Damit sind die Kaufpreise insgesamt erneut stärker gestiegen als die

Große Bandbreite in Deutschland

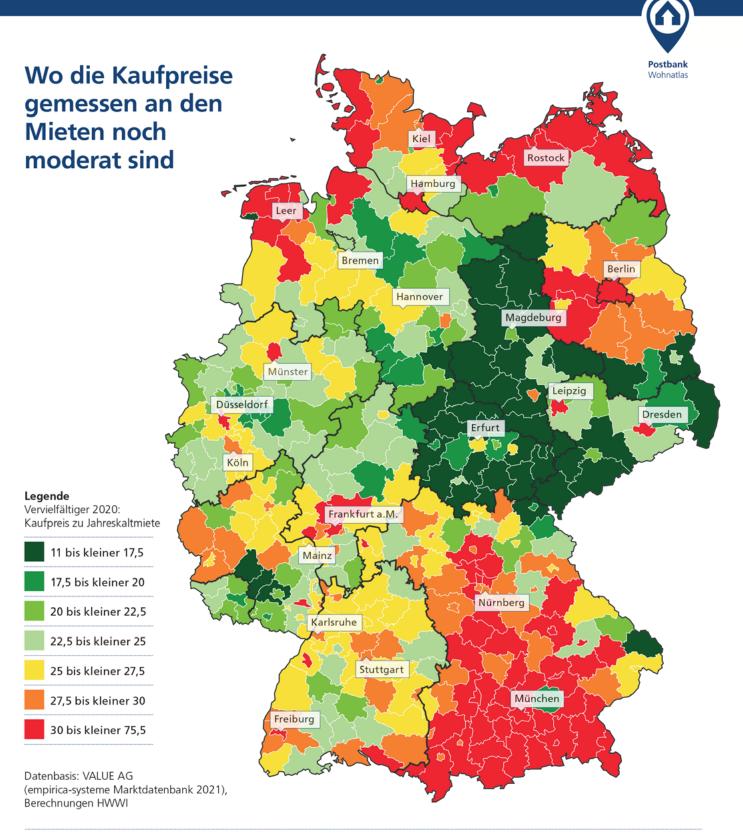
Je niedriger der örtliche Vervielfältiger ausfällt, desto größer stellen sich die Vorteile für Käufer*innen dar. Für Selbstnutzer*innen, die keine Mieten mehr zahlen möchten, verkürzt sich der Zeitraum, bis sich ein Kauf gegenüber der Mietzahlung rechnet. Vermieter*innen, die mit den Mieteinnahmen die Immobilie finanzieren wollen, realisieren bei niedrigem Vervielfältiger höhere Erträge. Bundesweit reicht die Spanne von knapp zwölf Jahresnettokaltmieten für den Kauf einer Eigentumswohnung im Landkreis Mansfeld-Südharz in Sachsen-Anhalt bis zu 75 im Landkreis Nordfriesland an der Nordsee, zu dem auch die begehrten Lagen auf Sylt, Föhr und Amrum gehören. Expert*innen sprechen derzeit bei einem Vervielfältiger von unter 25,0 von einem noch moderaten Kaufpreisniveau gemessen an den örtlichen Nettokaltmieten. Postbank-Immobilienexpertin Grunwald erläutert: "Höhere Vervielfältiger können auf eine Überhitzung des regionalen Marktes hinweisen. Interessent*innen sollten vor einer Kaufentscheidung die Einschätzung von Immobilienexpert*innen einholen.



Postbank Wohnatlas 2021: Wie viele Jahresmieten kostet eine Eigentumswohnung?



Preise für Wohneigentum steigen weiter schneller als Mieten



Überhitzungstendenzen in den Big Seven?

Besonders rasch enteilen die Kaufpreise in den sieben größten deutschen Städten, den so genannten Big Seven, dem Mietniveau. Im Vergleich zum Vorjahr liegt das Plus im Schnitt über die sieben Städte bei zwei Jahresmieten. Dabei rangierten die Vervielfältiger hier bereits in den Vorjahren auf hohem Niveau. Das Ranking der Big Seven führt in diesem Jahr erstmalig Berlin an: Knapp 40 Jahresmieten mussten die Berliner*innen im Jahr 2020 für den Kauf einer Wohnung berappen. Damit erreicht die Bundeshauptstadt einen der deutschlandweit höchsten Werte und mit einem Plus von rund vier Jahresmieten im Vergleich zum Vorjahr den stärksten Anstieg unter denBig Seven. Wesentliche Ursache für diese Dynamik war der Berliner Mietendeckel, der ab Februar 2020 galt und im April 2021 vom Bundesverfassungsgericht gekippt wurde. Diese Regelung führte zu einem Rückgang der Nettokaltmieten binnen Jahresfrist um mehr als vier Prozent und damit zu einem sehr hohen Anstieg des Vervielfältigers in der Bundeshauptstadt.

Preisniveau in deutschen Großstädten (Big Seven)

Vervielfältiger - Kaufpreis Bestandswohnungen in Jahresnettokaltmieten

1. Stadt 2.	Verviel-	3. Verviel-	4. Verviel-	5. Verviel-
	fältiger	fältiger	fältiger	fältiger
	2020	2019	2018	2017
Berlin	39,7	35,5	32,6	30,8
München	38,5	37,2	36,0	34,2
Hamburg	38,4	36,0	33,2	31,6
Frankfurt Main	35,0	33,5	31,4	29,3
Düsseldorf	33,4	31,3	29,9	28,4
Köln	29,5	28,2	26,8	25,7
Stuttgart	28,7	27,7	27,5	26,4
Durchschnitt*	34,7	32,8	31,1	29,5

Quellen: Value AG Marktdatenbank (2021); Berechnungen HWWI

"Kaufinteressierte sollten in den Big Seven sehr wachsam sein und genau prüfen, ob die hohen Preise gerechtfertigt sind", rät Postbank-Expertin Grunwald. Unter Umständen wäre auch ein Umzug ins Umland eine Option. Besonders rund um Berlin und Hamburg finden sich in den angrenzenden Landkreisen im Vergleich zum örtlichen Mietniveau noch günstigere Objekte. So liegt der Vervielfältiger im Landkreis Märkisch-Oderland in Brandenburg bei 26. Im Herzogtum Lauenburg vor den Toren Hamburgs werden für Wohneigentum im Schnitt 24,7 Jahresmieten fällig, in Stade 24,9 und in Pinneberg 25,0. Weniger groß sind die Chancen auf günstigere Preise im Verhältnis zum Mietniveau im Umland von München. In den angrenzenden Landkreisen rangiert der Vervielfältiger nirgendwo unter 35. Der Landkreis Starnberg weist mit 39,5 sogar einen höheren Vervielfältiger auf als die bayerische Landeshauptstadt selbst.

Aber auch in deutschen Städten abseits der Big Seven liegen die Kaufpreise 2020 im Vergleich zu den Kaltmieten auf hohem Niveau. So mussten Käufer*innen in 23 Städten ab 20.000 Einwohnern 30 Jahresmieten und mehr aufbringen. Zu den im Verhältnis zum örtlichen Mietniveau teuersten Großstädten ab 100.000

^{*}ungewichteter Durchschnitt über die sieben größten deutschen Städte



Einwohnern zählen neben Berlin, München, Hamburg, Frankfurt und Düsseldorf auch Rostock (Vervielfältiger 36,1) und Potsdam (32,8). Unter den Top Ten finden sich zudem die Mittelstädte Rosenheim (34,3), Landshut (33,3) und Baden-Baden (32,7).

Wo der Vervielfältiger noch nicht durch die Decke geht

Doch nicht in allen Städten laufen die Kaufpreise dem örtlichen Mietniveau derart davon und es bieten sich gute Chancen, beim Umzug von einer Mietwohnung in die eigenen vier Wände sogar günstiger wegzukommen. Das ist unter den Großstädten ab 100.000 Einwohner am ehesten in Gelsenkirchen (Vervielfältiger 18,0) und Salzgitter (19,1) der Fall. Zwischen 20 und 21 Jahresmieten rangieren die Durchschnittspreise für Wohneigentum in Bremerhaven, Duisburg, Oberhausen, Hamm, Bochum, Chemnitz und Wuppertal. In insgesamt 41 Städten mit mehr als 20.000 Einwohner*innen liegt der Vervielfältigerunterhalb von 25,0 und damit unter dem Wert, den Expert*innen derzeit als Grenzwert für vergleichsweise moderate Preise betrachten. "Wer die Chance hat, eine Eigentumswohnung nach seinen Wünschen zu erwerben, bei der die finanzielle monatliche Belastung im Verhältnis zur Mietbelastung nicht teurer kommt, der sollte den Erwerb unbedingt in Erwägung ziehen. Denn Immobilienbesitzer*innen betreiben zugleich Vermögensaufbau: Die eigenen vier Wände sind auch eine gute Altersvorsorge", rät Expertin Grunwald.

Oliver Rittmaier

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

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

III KUNSTWERK CARLSHÜTTE



INTERNATIONAL ART EXHIBITION

05/06-10/10 2021

www.nordart.de

Arbeitskreis XII des Deutschen Baugerichtstages empfiehlt Pflicht zur Unterlagenherausgabe für nachhaltige Wohngebäudenutzung

Detaillierte Bauunterlagen erleichtern die nachhaltige Instandhaltung von wertvollen Gebäuden. Deshalb ist es wichtig, dass auch Wohnungseigentümer und WEG-Verwalter im Besitz aller wesentlichen Bauunterlagen für ihre Immobilie sind, so der Verband Privater Bauherren (VPB).

Bauunterlagen



Ratgeber für Bauherren und Immobilienkäufer

Seite 1

Diese Baupläne und Berechnungen brauchen die Bauherren!

Wer baut oder ein Haus kauft, der muss dazu allerlei Verträge unterzeichnen – Kreditfinanzierungsverträge, Verträge für schlüsselfertige Häuser, stücksgeschäfte müssen in Deutschland über den Notar abgewickelt werden. Näheres dazu im VPB-Ratgeber »Immobilienkauf beim Notar«.

Sind sich Käufer und Bauträger einig, wählen sie einen Notar aus und unterzeichnen dort den Vertrag. Der gilt dann auch sofort, es gibt kein Zurück mehr. Und oft merken Käufer erst im Laufe der Zeit, was sie bei der Vertragsunterzeichnung alles übersehen haben. Nach Erfahrung des VPB wissen nämlich die wenigsten Bauherren, was sie genau unterzeichnen. Zwar verliest der Notar den Vertrag bei der Protokollierung und erklärt, jedenfalls auf Nach-

Architekt auf Seiten des Unternehmers

Rund 90 Prozent der Bauherren bauen dabei ohne einen eigenen Planer! Dieser arbeitet dann stattdessen im Auftrag oder gar als Angestellter des Generalunternehmers (der bei vertraglicher Übernahme der Planung manchmal auch Totalunternehmer genannt wird) oder des Bauträgers. Aber auch die privaten Bauherren brauchen Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Details, Statik, Wärmeschutznachweis, Baugrundgutachten und vieles mehr aus zwei Gründen: Zum einen müssen sie im Vorfeld prüfen (lassen) können, ob ihr geplantes Haus überhaupt geltendem Recht, den anerkannten Regeln der Technik

Bis eine gesetzliche Regelung in Kraft tritt, müssen Bauherren aber nicht untätig bleiben. Bereits heute können sie die Erstellung dieser Unterlagen samt deren Übergabezeitpunkt vertraglich vereinbaren. Unabhängige Bausachverständige beraten sie dabei, welche Pläne und Berechnungen sie wann und wozu brauchen. Welche Bauunterlagen Bauherren für die baubegleitende Qualitätskontrolle in der Ausführungsphase mindestens benötigen, hat der VPB in seinem kostenlosen Download-Ratgeber "Bauunterlagen" aufgelistet, KLICKEN Sie einfach auf das BILD und der VPB-Ratgeber öffnet sich als PDF.

Empfehlungen zu einer entsprechenden gesetzlichen Pflicht zur Erstellung und Herausgabe von Unterlagen über Wohngebäude an Wohnungseigentümer und deren WEG-Verwalter hat am 22. Mai der Arbeitskreis XII des Deutschen Baugerichtstages mehrheitlich beschlossen. Die Empfehlungen gehen auf Thesen von Prof. Dr. Jochen Glöckner von der Universität Konstanz zurück. Die Pflicht zur Unterlagenherausgabe ist begründet und begrenzt durch den Umstand, dass Häuser als langlebige Wirtschaftsgüter naturgemäß instandgehalten, modernisiert und womöglich sogar erweitert werden. In allen diesen Fällen wird eine effiziente und ressourcenschonende Nutzung über den ganzen Lebenszyklus des Gebäudes durch eine entsprechende Dokumentation erheblich erleichtert. Sie ist einer der Schlüssel zur nachhaltigen Nutzung der knappen Bauressourcen. Der VPB, Mitglied des Baugerichtstags, begrüßt ausdrücklich die Pflicht zur Unterlagenherausgabe an Verbraucher für eine nachhaltige Wohngebäudenutzung.

Professor Glöckner fasste die Forderung unter dem Stichwort "zukunftsgerichtete Dokumentationspflichten" zusammen – nicht zu verwechseln mit der bereits 2018 im Bauvertragsrecht § 650n BGB eingeführten Dokumentenherausgabepflicht beim Schlüsselfertigbau aus einer Hand mit privater Bauherrschaft ohne eigenen Architekten; diese Pflichten sollen ungeschmälert fortbestehen.

Der VPB setzt sich dafür ein, dass die "zukunftsgerichteten Dokumentationspflichten" zügig gesetzlich geregelt werden. Außerdem fordert der VPB, dass die Pflicht zur Erstellung und Herausgabe der Bauunterlagen nicht auf Bauträger beschränkt bleibt, sondern in Zukunft auch auf andere Schlüsselfertiganbieter ausgedehnt wird, die auf dem Baugrund der Verbraucher ohne eigenen Planer ein Haus errichten.

"Die Verschärfung der ohnehin schon sehr ambitionierten Klimaschutzziele, die durch das Bundesverfassungsgericht angemahnt worden sind, wird auch private Bauherren treffen", konstatiert VPB-Hauptgeschäftsführerin Corinna Merzyn. "Wer dann bei Planung und Umsetzung der energetischen Ertüchtigung seiner Immobilie auf eine verlässliche und aussagekräftige Dokumentation zurückgreifen kann, hat es eindeutig leichter."

Eva Reinhold-Postina https://www.vpb.de

Textilsammlung der DESWOS mit Textilcontainern





Endlich wieder raus! Nach Corona-Zeiten drängt es viele ins Freie — Was man als Mieter oder Eigentümer im Garten darf, klären oft Gerichte

Der monatelange winterliche Lockdown hat viele Menschen in diesem Jahr Frühjahr und Sommer besonders herbeisehnen lassen. Glücklich sind diejenigen, die als Mieter oder Eigentümer von Immobilien über einen Garten verfügen. Gelegentlich kommt es bei intensiver Nutzung von Grünflächen aber auch zum Streit. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS stellt in seiner Extraausgabe einige Urteile zu diesem Themenkomplex vor – von der Haltung von Wildschweinen im Vorgarten bis zu einem Mieter, der ein offenes Feuer im Freien entzündete und eine Sitzgruppe mit Gülle besprühte.



Spielgeräte im Ziergarten

Schwierig wird es in der Regel, wenn Nutzungsberechtigte anfangen, im Garten größere Gegenstände aufzustellen. Dann melden die anderen Mitglieder einer Eigentümergemeinschaft häufig ihren Protest an. So war es zum Beispiel, als ein Eigentümer für den ihm zugeteilten, als Ziergarten bezeichneten Außenbereich ein Trampolin kaufte. Das Spielgerät sollte wieder entfernt werden. Doch das **Amtsgericht München (Aktenzeichen 485 C 12677/17)** ließ das Trampolin zu. Lägen keine besonderen Umstände vor, müsse Kindern ein solches Freizeitvergnügen ermöglich werden. Zumal dann, wenn das Gerät nicht fest im Boden verankert sei.



Umlage für Mietergarten, wer zahlt, wenn ALLE ihn nutzen?

Es ist bekannt, dass Mieter an den Kosten der Gartenpflege beteiligt werden können. Aber wie sieht es aus, wenn besagte Grünfläche nicht nur den Hausbewohnern zur Verfügung steht, sondern auch zur Nutzung durch die Öffentlichkeit zugelassen ist? Die Mieter hatten kaum mehr Vorteile von dem Außenbereich als Fremde, für sie galten dieselben Regeln. Das **Landgericht Berlin (Aktenzeichen 65 S 132/19)** ging deswegen davon aus, dass diese Nebenkosten nicht umzulegen seien.

Sondernutzungsrecht Garten

Das einmal eingeräumte Sondernutzungsrecht eines Wohnungseigentümers an Terrasse und Gartenfläche kann nicht ohne weiteres wieder entzogen werden. In Köln stritten ein Eigentümer und die Gemeinschaft genau über diese Frage. Auf der bisher per Sondernutzung zugewiesenen Außenfläche sollten zwei Stellplätze für PKW errichtet werden, so wie es in der Baugenehmigung vorgesehen war und von den Behörden verlangt wurde. Der **Bundesgerichtshof** (Aktenzeichen V ZR 65/17) lehnte die Umnutzung ab. Erstens dürfe so etwas nur die ultima ratio sein, zweitens müsse dazu erst die Gemeinschaftsordnung geändert werden.

Mieter randaliert im Garten

Deftige Formulierungen gegenüber den Mitmietern und ein regelmäßiges vertragswidriges Verhalten können den Eigentümer zu einer fristlosen Kündigung des Mieters berechtigen. Der Betroffene hatte unter anderem im Garten ein offenes Feuer entfacht, eine Sitzgruppe im Freien mit Gülle besprüht, seinen Nachbarn als "Kasper" bezeichnet und sogar eine Körperverletzung begangen. Das reichte dem **Amtsgericht Brandenburg (Aktenzeichen 31 C 181/18)** als Begründung für eine fristlose Kündigung.

Barrierefreiheit absetzbar?

Für Rollstuhlfahrer ist es wegen Unebenheiten, Höhenunterschieden oder wechselnden Bodenbelägen manchmal schwierig, vom Haus in den Garten zu gelangen. Der Eigentümer eines Grundstücks ließ deswegen zum Preis von 6.000 Euro einen rollstuhlgerechten Weg zu seinen Hochbeeten errichten. Anschließend wollte er diese Ausgaben als außergewöhnliche Belastung steuerlich geltend machen. Allerdings versagte ihm dies das **Finanzgericht Münster (Aktenzeichen 7 K 2740/18)**. Die Begründung: Auf der einen Seite des Hauses befinde sich bereits eine Terrasse, die ihm den Weg ins Freie ermögliche. Die Bepflanzung der Hochbeete auf der anderen Seite stelle lediglich eine Freizeitaktivität dar.

Robinien und eine Erle

In früheren Zeiten genossen Bäume weit weniger Schutz als heute. Doch inzwischen ist ein Bewusstsein dafür vorhanden, dass Bäume einen wertvollen Beitrag für das Ökosystem leisten. Das musste eine Eigentümergemeinschaft erfahren, die einige Robinien und eine Erle wegen deren schlechten Zustandes fällen lassen wollte. Man hatte vor der Entscheidung nicht geklärt, ob andere, weniger eingreifende Maßnahmen möglich wären. Das **Amtsgericht Potsdam (Aktenzeichen 31 C 38/19)** betrachtete das Vorgehen der Gemeinschaft als eine unzureichende und damit nicht statthafte Ermessensausübung.

Indoor-Garten im Treppenhaus

Manchmal bereitet auch ein "Indoor-Garten" juristische Schwierigkeiten, sprich: Pflanzen, die im Treppen-

haus einer Wohnanlage aufgestellt werden. Ein Eigentümer brachte an verschiedenen Stellen (unter anderem nahe der Fenster) Topfpflanzen an – einem anderen passte das nicht und er klagte. Das **Landgericht Frankfurt/Main (Aktenzeichen 2-13 S 94/18)** konnte keine erhebliche Beeinträchtigung erkennen. Deswegen seien die Töpfe im Treppenhaus zu dulden. Sie nähmen nur einen geringen Teil der Fläche ein.

Wildschweine im Vorgarten

Man kann es durchaus als etwas ungewöhnlich bezeichnen, wenn ein Hausbesitzer im Vorgarten dauerhaft zwei Wildschweine hält. Normalerweise sind diese Tiere auf Privatgrundstücken ja eher unwillkommen. Das Veterinäramt kam nach einer Inspektion des Grundstücks zu dem Ergebnis, hier liege keine artgerechte Tierhaltung vor. Dem schloss sich das Verwaltungsgericht Gießen (Aktenzeichen 4 L 1922/19; 4 L 1940/19) an und untersagte das kleine Wildschweingatter.

Beschlüssen müssen klar und deutlich sein

Beschlüsse einer Eigentümergemeinschaft müssen, auch wenn sie die Gartengestaltung betreffen, klar und eindeutig sein. Darauf legte das Amtsgericht München (Aktenzeichen 481 C 7764/17) in einem Urteil Wert. Die Gemeinschaft hatte entschieden, bestimmte Außenbereiche erneuern zu lassen und dabei unter anderem festgelegt, dass "verschiedene" Pflanzen ausgetauscht werden sollen. Dem Gericht fehlte es an der erforderlichen Bestimmtheit des Beschlusses. Das könne man nicht alles der Verwaltung überlassen.

Dr. Ivonn Kappel

Das Schönste in unserem Norden ist die Kultur!



Personen

René Przygoda verstärkt die Geschäftsführung von Heimstaden Deutschland

Heimstaden Deutschland hat auf seinem weiteren Wachstumskurs den erfahrenen Immobilien- und Finanzierungsexperten René Przygoda (45) als Mitglied der Geschäftsführung und Head of Finance gewonnen. Przygoda kommt von Grand City Property zu Heimstaden und wird ab Juni 2021 gemeinsam mit Caroline Oelmann, leitende Geschäftsführerin und Country Managerin von Heimstaden, das Deutschland-Geschäft des schwedischen Wohnungsunternehmens, das europaweit tätig ist, steuern. Als Head of Finance berichtet Przygoda zukünftig direkt an das Country Management unter Caroline Oelmann, die an Heimstaden AB, den schwedischen Mutterkonzern von Heimstaden Deutschland, berichtet.



Rene Przygoda Foto: Heimstaden Guido Schwarz

In seiner vorigen Tätigkeit bei Grand City Property hat Przygoda in den letzten fünf Jahren als Head of Rent Accounting die fachliche und disziplinarische Führung eines Teams von zirka 90 Mitarbeitern im Bereich der Mietenbuchhaltung zur Verwaltung von rund 100.000 Wohnund Geschäftseinheiten verantwortet, darunter die Entwicklung und Einführung eines zentralen ERP-Systems. Davor war der gelernte Bankkaufmann als Projektleiter Finanzierung und Controlling und zuletzt als Geschäftsführer (CFO) bei der S+P Real Estate in Berlin im Einsatz. Eine weitere berufliche Station von René Przygoda war die Berliner Volksbank, in der er von 1999 bis 2015 verschiedene Positionen innehatte, unter anderem als Senior-Finanzierungsmanager Private Banking.

"Ich freue mich, dass wir René Przygoda für die Heimstaden Philosophie begeistern konnten. Mit seiner langjährigen Erfahrung und hohen fachlichen Expertise ist er genau der Richtige, um Heimstadens Kurs in Deutschland zu stärken, bei dem Wachstum im Bestand einen ebenso hohen Stellenwert hat, wie der Ausbau unserer mieterfreundlichen Service-Angebote", sagt Caroline

Oelmann, Country Manager von Heimstaden in Deutschland.

"Heimstaden als eines der führenden europäischen Immobilienunternehmen hat mit seinem 'Friendly Homes'-Ansatz einen besonderen Weg eingeschlagen, der mich fasziniert. Ich freue mich, während einer spannenden Wachstumsphase Teil des Unternehmens zu werden", kommentiert René Przygoda.

Red.