

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Ausgabe 155 | August 2021

Editorial	3
Führung / Kommunikation	4
Digital	19
Gebäude / Umfeld	21
Personen	30



Thomas Ortmanns – Mehr Veränderung wagen: Neue Perspektiven für die Wohnungswirtschaft – Herausforderungen sind auch Chancen

Neue Technologien, neue Kundenwünsche, neue Arbeits- und Wohnmodelle: Wie kann sich die Wohnungswirtschaft in der rasanten Transformation von Gesellschaft und Wirtschaft zukunftsfähig aufstellen? Auf der diesjährigen Aareon Live ... [Seite 4](#)



30 Jahre Wohnbau Prenzlau – kommunal statt privatisiert – 10 Jahre im digitalen Umbau – Die Erfolgsgeschichte erzählt Wohnbau- Chef René Stüpmann

Wenn die Corona-Pandemie Unternehmen eines gelehrt hat, dann ist es wohl schnelle, flexible und vor allem digitale Lösungen zu finden. Die Wohnbau GmbH Prenzlau stellt seit Jahren ihre Prozesse auf den Prüfstand. Nach gut 10 Jahren kann das kommunale Unternehmen mit Recht behaupten, einen hohen Digitalisierungsgrad vorzuweisen und weitestgehend ... [Seite 13](#)



Starkregen und Hochwasser – Bauliche Schutzmaßnahmen, mit denen ein Haus hochwasserfest gemacht werden kann.

Häuser sind verwundbar. Überschwemmungen durch Starkregen können fast jedes Gebäude treffen – auch abseits von Flüssen und Bächen. Deshalb ist es wichtig, schon vor Baubeginn den Hochwasser-

schutz mitzudenken und zu planen ... [Seite 21](#)

Sonstige Themen: Schere zwischen Miet- und Kaufpreisen öffnet sich im Wohnsegment immer weiter - Auch außerhalb der Metropolen treibt Nachfrage die Kaufpreise | OPHEA, Amt für öffentliches Wohnen in Straßburg: Mehr Service und Effizienz bei geringeren Kosten und Zeitaufwand durch innovative ERP-Systeme

AVW
Wir sichern Werte.
Forum Leitungswasser
Alles rund um die Leckage-Prävention
Ausgabe 6 | Juli 2021
www.avw-gruppe.de

Impressum
Forum Leitungswasser
Alle sind um die Leckage-Prävention
Herausgeber:
Forum Schadenprävention
Gerd Warden
Läger Berg 22 | 22119 Buxtehude
Tel: +49 (0) 427 988070
www.forum-leitungswasser.de
In Kooperation mit der AVW Unternehmensgruppe und dem Verlag Wohnungswirtschaft heute

Inhalt
Wiederholung der Mitarbeiter und Information der Mieter sind wichtige Maßnahmen bei der Verhütung von Leitungswasserschäden Seite 2
Schadensherkunft im Neubau Die Prozesse und Umgebungen, die maßgeblich die BSW/WG in Berlin, erklären Hans-Joachim Wittenberg, Geschäftsführer der BSW/WG Baueigen GmbH Seite 4
Schadensherkunft im Neubau Grundsätzlich kann man immer präventiv und reaktiv vorgehen, was heißt genau? Das erklärt Hans-Joachim Wittenberg, Geschäftsführer der BSW/WG Baueigen GmbH Seite 4
Einkaufsberatung und Gefährdungsanalysen Verhinderung von Leitungswasserschäden und Vermeidung von Schadenskosten – Ein Interview mit Hans-Joachim Wittenberg Seite 6
Zurück ins kalte Wasser: unternehmerische Fähigkeiten einer Wohnraummittelung 19 Schritte im Einbauverhalten im Sanftschlauch Seite 13
Neuer im Sanftschlauch Das Anmaß von Wasserstrahlen wird oft durch die Leitungsführung vergrößert – Fachliche Planung zählt sich aus Seite 15
Planung, Leitung und Einbau Handelt es sich um Sanftschlauch – Anstrichen und Wandbohren, Anschluss an Durchdringung Seite 15
Keine Öffnung im Lager Einbau? oder nicht? Möglichkeiten möglich Seite 15
Hilfsmittel zur Leitungswasserschaden-Kennlinie nicht nur die Stellen setzen und wenn es möglich ist, die Schäden durch einen Wasserstrahlungsgerät mit der neuen Bauweise zu vermeiden, Hans-Joachim Wittenberg Seite 16
AVW mit uns Das Leitungswasserschaden-Management-System, Teil 6: Stefan Schmal, hochschulübergreifende Projekte mit Unternehmen Seite 16
Zurück ins kalte Wasser: unternehmerische Fähigkeiten einer Wohnraummittelung haben keine die Flexibilität, alles selbst zu tun und dabei einfach zu sein, Kraft eingeweiht Seite 16

**AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten**

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH
© 2021

Chefredakteur
Gerd Warden

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis



Editorial

3 Liebe Leserin, liebe Leser, Wohnbau Prenzlau: Feste Nettokaltmiete über fünf Jahre - Thomas Ortmanns: Mut und neue Denkansätze braucht die Branche

Führung / Kommunikation

4 Thomas Ortmanns - Mehr Veränderung wagen: Neue Perspektiven für die Wohnungswirtschaft - Herausforderungen sind auch Chancen

9 Schere zwischen Miet- und Kaufpreisen öffnet sich im Wohnsegment immer weiter - Auch außerhalb der Metropolen treibt Nachfrage die Kaufpreise

13 30 Jahre Wohnbau Prenzlau – kommunal statt privatisiert – 10 Jahre im digitalen Umbau – Die Erfolgsgeschichte erzählt Wohnbau-Chef René Stüpmann

17 Erbbaurechte vorzeitig verlängern, sprechen Sie mit dem Erbbaurechtsgeber, rät Ingo Strugalla

Digital

19 OPHEA, Amt für öffentliches Wohnen in Straßburg: Mehr Service und Effizienz bei geringeren Kosten und Zeitaufwand durch innovative ERP-Systeme

Gebäude / Umfeld

21 Starkregen und Hochwasser - Bauliche Schutzmaßnahmen, mit denen ein Haus hochwasserfest gemacht werden kann.

24 „ZÜRS Geo“ - Zonierungssystem für Überschwemmungsrisiko und Einschätzung von Umweltrisiken – so NAH haben Sie am Wasser gebaut

Führung / Kommunikation

27 Wohnung adieu - Bei Trennung und Scheidung geht es oft auch um Immobilien oder Wohnung – Wer bleibt? Wer zahlt? Acht Urteile

Personen

30 Die im Bündnis für das Wohnen zusammengeschlossenen Hamburger Partner zum Tod des früheren Stadtentwicklungsstaatsrats Michael Sachs

Editorial

Liebe Leserin, liebe Leser, Wohnbau Prenzlau: Feste Nettokaltmiete über fünf Jahre – Thomas Ortmanns: Mut und neue Denkansätze braucht die Branche

5 Jahre keine Mieterhöhung! Haben Sie das schon mal gelesen? Ich bin durch Zufall drauf gestoßen. Auf der Internetseite der Wohnbau Prenzlau steht es und lädt zum Weiterlesen ein. „Willkommen zuhause bei der Wohnbau Prenzlau. Eine neue Wohnung ist auch immer ein Neuanfang.“ Und weiter: „Wir gestalten diesen für Sie einfach leicht – mit unserer Festpreisgarantie! Bei einem Mietvertragsabschluss garantieren wir Ihnen eine feste Nettokaltmiete über fünf Jahre. Das gibt Ihnen Planungssicherheit für die Zukunft und mehr Geld für die schönen Dinge im Leben. Werden Sie unsere Mieterin oder unser Mieter. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.“ Bei dieser Begrüßung wird jeder, der eine Wohnung sucht, eingeladen, sich wie zuhause zu fühlen.



Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute.
Gerd Warda

Ist doch nur Marketing, mag so mancher denken. Woanders sicher schon. Nicht in Prenzlau. Rund 100 Minuten per Auto oder ICE vom Berliner Prenzlauer Berg entfernt steht der Mensch im Mittelpunkt, auch wenn er noch nicht Kunde ist. Aber lesen Sie selbst: 30 Jahre Wohnbau Prenzlau – kommunal statt privatisiert – 10 Jahre im digitalen Umbau – Die Erfolgsgeschichte erzählt Wohnbau-Chef René Stüpmann, **ab Seite 13**

Neue Technologien, neue Kundenwünsche, neue Arbeits- und Wohnmodelle: Wie kann sich die Wohnungswirtschaft in der rasanten Transformation von Gesellschaft und Wirtschaft zukunftsfähig aufstellen? Thomas Ortmanns, Mitglied des Vorstands der Aareal Bank AG und Aufsichtsratsvorsitzender der Aareon AG, ist der Meinung, dass die Branche Mut und neue Denkansätze braucht. Welche genau, darüber schreibt er in einem Gastbeitrag **ab Seite 3**

August 2021, eine neue Ausgabe vor der Sommerpause mit neuen Inhalten.

Klicken Sie mal rein.
Ihr Gerd Warda

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 156** erscheint am **08. September 2021**

Führung / Kommunikation

Thomas Ortmanns – Mehr Veränderung wagen: Neue Perspektiven für die Wohnungswirtschaft – Herausforderungen sind auch Chancen

Neue Technologien, neue Kundenwünsche, neue Arbeits- und Wohnmodelle: Wie kann sich die Wohnungswirtschaft in der rasanten Transformation von Gesellschaft und Wirtschaft zukunftsfähig aufstellen? Auf der diesjährigen Aareon Live sprach Thomas Ortmanns, Mitglied des Vorstands der Aareal Bank AG und Aufsichtsratsvorsitzender der Aareon AG, darüber, dass die Branche Mut und neue Denkansätze braucht. Welche genau, darüber schreibt er in diesem Gastbeitrag.



Im Immobiliensektor längst noch nicht alle Digitalisierungs- und Automatisierungspotenziale ausgeschöpft, schreibt Thomas Ortmanns, Mitglied des Vorstands der Aareal Bank AG und Aufsichtsratsvorsitzender der Aareon AG. Foto: Aareon

Die Wohnungswirtschaft denkt traditionell langfristig. Ihre Innovationszyklen umfassen oft viele Jahre, nicht selten sogar Jahrzehnte. Doch was lange als große Stärke der Branche galt – ihre Stabilität und Beständigkeit –, muss in einigen Bereichen neu gedacht werden: Angetrieben durch Megatrends wie Digitalisierung und Konnektivität, Urbanisierung und Nachhaltigkeit befinden sich unsere Gesellschaft und Wirtschaft im rasanten Wandel. Und ebendiese sozialen und ökonomischen Veränderungen setzen auch die Immobilienbranche unter Druck: Laut einer [KPMG-Studie](#) etwa sind mehr als ein Viertel der deutschen Wohnungsunternehmen nicht oder nur wenig digitalisiert; gut die Hälfte bewerten sich zumindest als teilweise digitalisiert. Einer Digitalisierungsstrategie räumen demnach 84 Prozent der Befragten einen hohen oder gar sehr hohen Stellenwert ein – bei 30 Prozent von ihnen allerdings ist eine solche nicht vorhanden oder erst in Planung. Die allesentscheidende Frage lautet nun: Wie kann die auf Langfristigkeit ausgerichtete Immobilienwirtschaft dem hohen Tempo des Wandels standhalten – oder noch viel mehr: ihn sogar aktiv mitgestalten und als Chance nutzen?

Herausforderungen als Chance begreifen!

Aus einer in vielen Bereichen sicherlich guten Position kommend, sehen sich die Unternehmen der Wohnungswirtschaft heute mit vielfältigen Herausforderungen konfrontiert. Um nur ein paar Beispiele zu nennen:

Kosten- und Effizienzdruck: Der Kostendruck innerhalb der Wohnungswirtschaft wächst, getrieben zum Beispiel durch massive Förderungslücken im Bereich der energetischen Sanierung, aber auch mit Blick auf immer weiter steigende Bau- und Instandhaltungskosten. Gleichzeitig sind im Immobiliensektor längst noch nicht alle Digitalisierungs- und Automatisierungspotenziale ausgeschöpft. Viele alltägliche Arbeitsabläufe finden weiterhin im Analogen und unter erheblichen manuellen Aufwänden statt. Zeitraubende Regelprozesse wie die Bearbeitung des Rechnungseingangs oder die Erstellung der Betriebskostenabrechnung binden wertvolle Mitarbeiterressourcen.

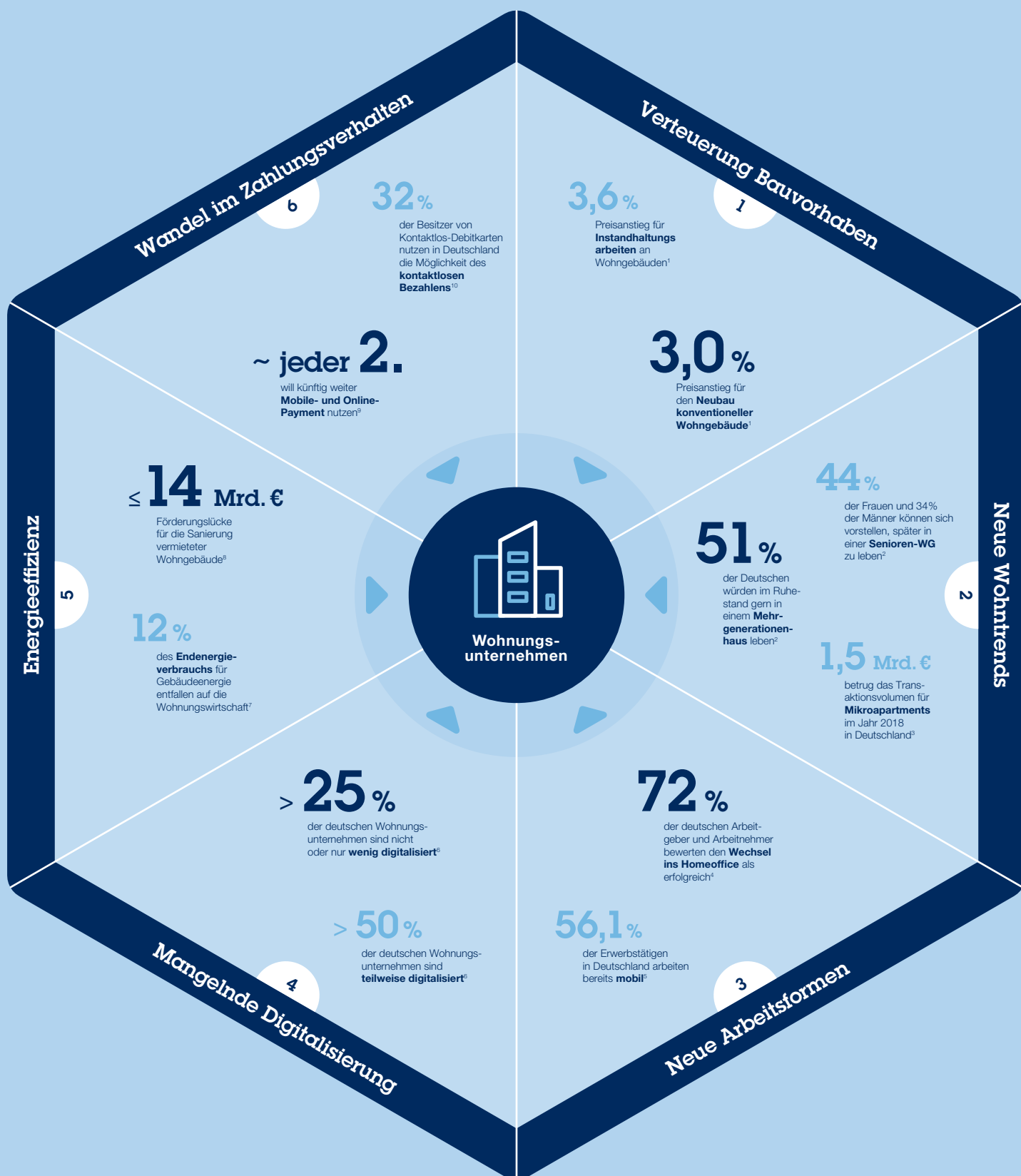
Neue Wohn- und Arbeitsformen: Die Menschen wollen heute ganz anders wohnen und arbeiten als noch vor zehn, 20 oder 30 Jahren. Der durch Corona intensivierte Trend zum Homeoffice etwa führt dazu, dass sich immer mehr Mieter ein zusätzliches Arbeitszimmer wünschen oder zumindest ein paar Quadratmeter mehr für einen Arbeitsplatz. Ebenfalls auf dem Vormarsch sind alternative Wohnformen für das Alter von Senioren-WGs bis hin zu Mehrgenerationen-Modellen. Und in den jüngeren Zielgruppen zeigt sich ein starker Trend zum studentischem und Young-Professional-Wohnen: Die Nachfrage nach Micro-Apartments und Co. steigt. Die Bedürfnisse in Sachen Wohnraum verändern sich also massiv. Wohnungsunternehmen stehen vor der Herausforderung, sie mit adäquaten Angeboten zu beantworten.

Veränderte Zahlungspräferenzen: Aus ihrem Alltagsleben ist die Mieterschaft digitale Services gewohnt – und fordert diese zunehmend auch von der Vermieterseite ein. Ein gutes Beispiel dafür sind Zahlungsmöglichkeiten für die monatliche Miete und andere Kosten: Während sich eine wachsende Zahl an Mietern alternative Zahlungsdienste wie PayPal, GooglePay oder ApplePay wünscht, begrenzt sich das Angebot vieler Wohnungsunternehmen weiterhin auf Lastschrift, Überweisung und Barzahlung. Dabei entwickeln sich digitale Kundenservices immer mehr zum wettbewerbsrelevanten Vorteil.

Was also tun? Um sich erfolgreich für den Wandel aufzustellen, muss die Wohnungswirtschaft das Vorhandene kritisch hinterfragen. Gefragt sind jetzt offene Denkansätze und der Mut, Neues zu wagen. Es gilt, den Blick zu öffnen und immer wieder den Perspektivwechsel zu suchen und zu wagen.

Veränderungstreiber in der Wohnungswirtschaft

Eine Reihe externer Entwicklungen stellt die deutsche Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen. Im Umgang damit muss sie gewohnte Pfade verlassen und neue Perspektiven wagen.



¹ Statistisches Bundesamt: Baupreisindex 2020, Mai 2020 im Vergleich zu Mai 2019 (2020) (aufgerufen Juli 2021) | ² Postbank Presseinformation: „Jeder Zweite will ins Mehrgenerationenhaus ziehen“ (2018) (aufgerufen Juli 2021) | ³ Cushman & Wakefield: „Microliving-Studie: Deutscher Markt für Mikroapartments [...]“ (2019) (aufgerufen Juli 2021) | ⁴ PwC: „Weniger Büroflächen: Homeoffice-Trend kann sich für viele Unternehmen langfristig lohnen“ (2020) (aufgerufen Juli 2021) | ⁵ Barmer, Universität St. Gallen: „Studie: social.health@work“ (2020) (aufgerufen Juli 2021) | ⁶ KPMG: „Studie: Digitalisierung der Wohnungswirtschaft“ (2020) (aufgerufen Juli 2021) | ⁷ DENA: „Energetische Mietwohnansanierung ermöglichen“ (aufgerufen Juli 2021) | ⁸ Prof. Dr. Sven Biener, Universität Regensburg: „Wissenschaftliche Plausibilitätsprüfung bzgl. der errechneten öffentlichen Förderungslücke [...]“ (2020) (aufgerufen Juli 2021) | ⁹ Deloitte: „Tracking the global state of the customer: Zentrale Ergebnisse für Deutschland“ (2020) (aufgerufen Juli 2021) | ¹⁰ Bundesbank: „Kontaktloses Bezahlen wird Normalität“ (2020) (aufgerufen Juli 2021)

Schulterschluss mit anderen Branchen suchen!

Perspektivwechsel meint zum Beispiel den Blick über die eigenen Branchengrenzen hinaus. Der Megatrend der Konnektivität gibt es vor: Alles ist mit allem, jedes ist heute mit jedem verbunden. Auch für die Wohnungswirtschaft ist es sicher empfehlenswert, eine stärkere Vernetzung auch mit branchenfremden Akteuren zu suchen. Zum Beispiel mit der Energiewirtschaft: Beide Sektoren sind traditionell eng miteinander verwoben, viele ihrer Kernprozesse beschäftigen beide Seiten des Schreibtischs gleichermaßen. Wieso also nicht einen weiteren Schritt aufeinander zugehen und die Optimierung, Digitalisierung und vielleicht sogar Automatisierung dieser Prozesse gemeinsam in Angriff nehmen?

Großes Optimierungspotenzial bietet zum Beispiel die Energiekosten-Abrechnung, vor allem wenn sie beide Branchen gemeinsamen angehen. Mithilfe vollintegrierter, digitaler Lösungen lässt sich dieser Prozess komplett digitalisieren und zu großen Teilen automatisieren – von der Erstellung der Rechnung auf Zählerebene auf Versorgerseite bis hin zur automatischen Plausibilitätsprüfung und Begleichung der offenen Posten durch das Wohnungsunternehmen. **Die Digitalisierung sorgt hier nicht nur für eine deutliche Beschleunigung und Fehlerreduktion im Prozess, beide Seiten sparen manuelle Aufwände und wertvolle Ressourcen.** Ähnlich vielversprechend ist der Einsatz digitaler Lösungen zum Erfassen und Weiterverarbeiten von Zählerständen: Für Unternehmen beider Branchen entfällt damit die zeitraubende und fehleranfällige Prozedur der manuellen Zählerablesung. Die Erfassung beschleunigt sich signifikant. Beide Beispiele zeigen deutlich: Das Potenzial durchgängig optimierter Abläufe ist riesig. Prozesse enden nicht an der Unternehmensspforte. Um sie zukunftsfähig zu gestalten, ist eine enge Zusammenarbeit mit dem Gegenüber unbedingte Voraussetzung.

Das zeigt auch ein Ausblick in die Zukunft der Mobilität: Elektromobilität in Deutschland in den vergangenen Monaten einen ungekannten Aufschwung erfahren – der Ausbau der Ladeinfrastruktur hin zu einem bundesweit flächendeckenden Netz gehört zu den drängendsten Aufgaben in diesem Feld. Gesetzesinitiativen wie das im März verabschiedete Gebäude-Elektromobilitäts-Infrastruktur-Gesetz (GEIG) schaffen zwar Klarheit darüber, welche Antriebsart die Mobilität der Zukunft in den kommenden Jahren prägen soll. Aber in Bezug auf Haftungs- und Kostenfragen der beteiligten Akteure herrscht Unklarheit. All dies bremst an vielen Stellen den Wandel. Auch hier ist deshalb eine branchenübergreifende Zusammenarbeit gefragt: Der Wohnungswirtschaft eröffnet sich hier nicht nur mit der Energiewirtschaft, sondern auch mit der Mobilitätsbranche ein riesiges, gemeinschaftliches Gestaltungsfeld – und die Möglichkeit, gemeinsame Visionen und Konzepte für die Mobilität und die Stadt der Zukunft zu entwickeln und voranzutreiben.

Die Welt aus der Kundenbrille betrachten!

Genauso kann Perspektivwechsel aber auch bedeuten, das eigene Tun noch stärker durch die Kundenbrille zu betrachten. Mieter, die im täglichen Leben verschiedenste digitale Services nutzen – vom Onlinebanking bis hin zu digitalen Terminbuchung beim Hausarzt –, wollen darauf verständlicherweise auch im Kontakt mit ihrem Vermieter nicht verzichten. Um beim oben angerissenen Beispiel des sich wandelnden Zahlungsverhaltens zu bleiben: Es ist zu erwarten, dass sich dieser Trend fortsetzt, sich also die Zahlungsverhalten der Mieter noch stärker auffächern werden. Auch wenn ein Gros der Mieterschaft Lastschrift und Überweisung weiterhin akzeptieren dürfte, müssen Vermieter über kurz oder lang Möglichkeiten finden, die davon abweichenden Wünsche oder auch neue Services effizient unter einen Hut zu bringen – die Barzahler genauso wie diejenigen, **die PayPal und Co.** nutzen wollen. Abhilfe schaffen hier innovative Plattformlösungen, über die sich Zahlungseingänge über verschiedenste Kanäle schnell, sicher und effizient managen lassen. Wohnungsunternehmen können ihren Kunden dadurch ein breites Angebot an Zahlungsmöglichkeiten eröffnen, ohne zusätzliche Aufwände stemmen zu müssen. Ein Modell, das übrigens nicht nur für die Wohnungswirtschaft funktioniert: Auch Energieversorger können beispielsweise auf Plattformtechnologien zurückgreifen, um die Zahlungsservices für ihre Kunden breiter und zugleich effizient aufzustellen.

Neue Perspektiven einnehmen!

All diese Veränderungen machen deutlich, dass die Wohnungswirtschaft vor großen Veränderungen steht, die durch verschiedenste Facetten getrieben ist. Um diesen Veränderungen gerecht zu werden, braucht es einen Perspektivwechsel: neben den immer noch notwendigen, langen Innovationszyklen hin zu mehr Innovationsdrang, Kooperationswillen und branchenübergreifender Zusammenarbeit. Denn nur, wer sich für neue und andere Perspektiven öffnet, wird die vielfältigen Chancen des sozialen und ökonomischen Wandels für sich nutzen können. Als Aareal Bank unterstützen wir unsere Kunden dabei, genau diese Perspektive in die alltägliche Arbeit einfließen zu lassen.

Thomas Ortmanns



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

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



**EINBRUCH-
SCHUTZ >>**

**BRAND-
SCHUTZ >>**

**LEITUNGS-
WASSER-
SCHÄDEN >>**

**NATUR-
GEFAHREN >>**

**SCHIMMEL-
SCHÄDEN >>**

SCHUTZ VOR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Die Schadenaufwendungen bei Leitungswasserschäden sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen. Informieren Sie sich hier über Hintergründe der steigenden Leitungswasserschäden und was Sie als Wohnungsunternehmen dagegen tun können.

GRÜNDE FÜR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

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

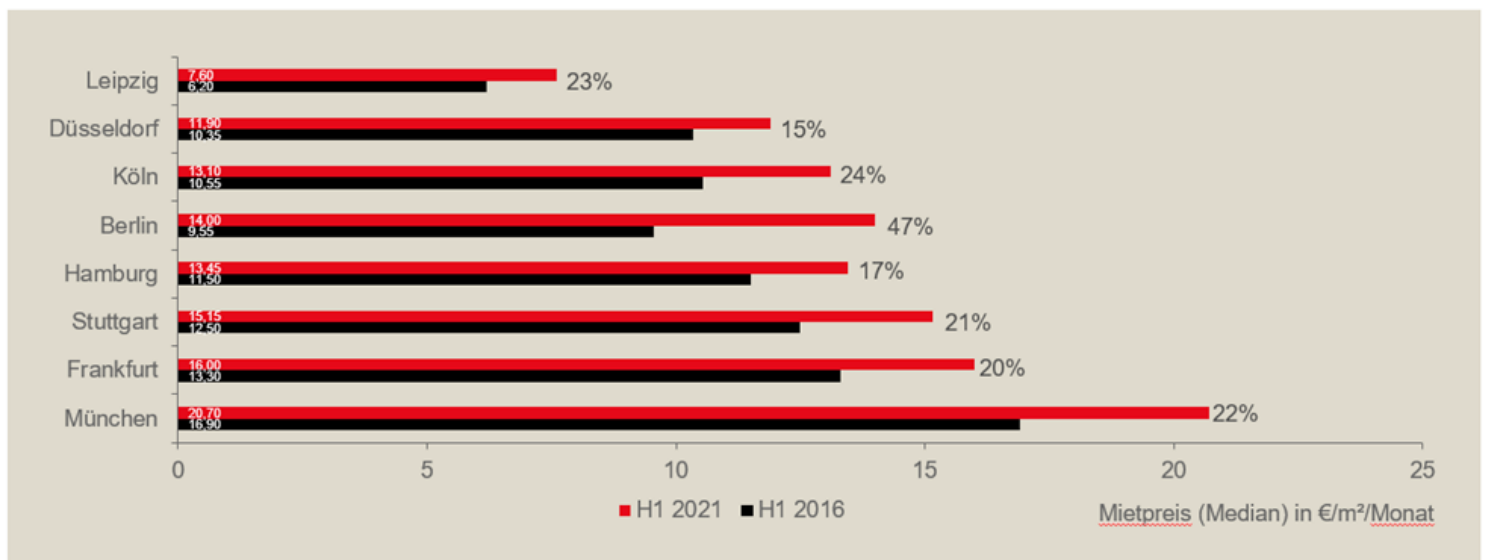
[Zu den Hintergründen ...](#)

Führung / Kommunikation

Schere zwischen Miet- und Kaufpreisen öffnet sich im Wohnsegment immer weiter – Auch außerhalb der Metropolen treibt Nachfrage die Kaufpreise

In der ersten Hälfte des zweiten „Corona-Jahres“ bleiben die mittleren Angebotsmieten auf dem Wohnungsmarkt (Bestand und Neubau) in den acht analysierten Städten weiterhin überwiegend auf einem Wachstumspfad, wenn auch deutlich abgeschwächt.

Entwicklung der Angebotsmieten Big 8 – Deutschland



Stand: Juli 2021
Quelle: IDN Immodaten, VALUE Marktdaten, JLL

© 2021 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Den größten Zuwachs auf Jahressicht gab es in **Berlin** mit 7,7 Prozent, in **Köln** und **Hamburg** lagen die Steigerungen bei 5,6 bzw. 3,5 Prozent. In **Düsseldorf** stagnierten sie erstmals. Lediglich **Stuttgart** weist mit einem Minus von 1,6 Prozent einen leichten Rückgang auf. „Allerdings befindet sich das Mietniveau in der schwäbischen Landeshauptstadt seit Anfang des laufenden Jahres bereits wieder in der Aufwärtsbewegung“, so **Sebastian Grimm**, Lead Director Residential Valuation JLL, Frankfurt. Und **Roman Heidrich**, Lead Director Residential Valuation JLL, Berlin, ergänzt für Deutschlands Hauptstadt: „In **Berlin** hat die Aufhebung des Mietendeckels durch das Bundesverfassungsgericht im April 2021 zu einem Nachholeffekt bei den Mietpreisen geführt, der nicht zuletzt den enormen Anstieg gegenüber dem Vorjahresniveau erklärt. Der Mietendeckel hat mitnichten zu einem Rückgang der Mieten in Berlin geführt.“ Und weiter: „Es müssen Alternativen zu einer reinen Regulierung geschaffen werden. Dazu gehört auch eine zielorientierte Förderung des Neubaus, eine echte Neubaustrategie.“

- Die mittleren **Angebots-Mietpreise*** sind in den Big 8 (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Leipzig und Stuttgart) im ersten Halbjahr 2021 gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 2,4 Prozent gestiegen. Der Fünfjahreschnitt weist noch ein Zuwachs von 5,0 Prozent auf. Nur Stuttgart zeigt einen leichten Rückgang.
- Sehr deutlich verteuert haben sich auf Jahressicht abermals die **angebotenen Kaufpreise für Eigentumswohnungen***. Mit durchschnittlich 15,0 Prozent liegen sie über dem Fünfjahreschnitt von 8,4 Prozent. Leipzig weist stärksten Anstieg auf. Auch außerhalb der großen Metropolen müssen Käufer mehr zahlen als noch vor einem Jahr.

Während die mittleren Angebotsmieten nach wie vor ein Wachstum verzeichnen, scheint bei den **Spitzenmietniveaus** in den Metropolen mittlerweile eine gewisse Sättigung erreicht zu sein - mit Ausnahme von **Berlin** (+15,0 %) und **Leipzig** (+7,9 %). Bis zur Jahresmitte gingen die Top-Niveaus in **München** (-4,6 %), **Frankfurt** (-5,3 %), **Stuttgart** (-11,2 %) und **Düsseldorf** (-1,2 %) gegenüber dem Vorjahr zurück. Beim Blick auf die **mittelfristige Entwicklung (H1 2016 – H1 2021)** konnten allerdings alle acht Metropolen mit durchschnittlichen jährlichen Wachstumsraten zwischen 3,4 Prozent und 8,8 Prozent vom Nachfrageüberhang profitieren. „Die **aktuellen** leichten Nachfragerückgänge im Spitzenmietsegment der genannten Städte sind einerseits mit den hohen Ausgangsniveaus teilweise nahe dem Zenit und andererseits im Zusammenhang mit den Einschränkungen durch die Corona-Pandemie zu erklären. Darüber hinaus wird insbesondere das Spitzenmietsegment typischerweise durch wenige teure Projekte bestimmt, die im zurückliegenden Corona-Jahr in deutlich geringerer Stückzahl in den Markt kamen,“ erklärt **Sebastian Grimm**, Lead Director Residential Valuation JLL, Frankfurt.

Mittlere Angebotsmieten in kreisfreien Städten

stärker gestiegen als in den Metropolen

Zwischen den ersten Halbjahren 2016 bis 2021 kommen die mittleren Angebotsmieten (Bestand und Neubau) auf Zuwachsraten zwischen 3,8 und 7,5 Prozent. Auch hier an der Spitze **Berlin**, mit einem Plus vom 46,6 Prozent, entsprechend einem annualisierten jährlichen Wachstum von 7,5 Prozent. Mit aktuell 14,00 Euro/m²/Monat liegt der Mittelwert dort aber noch immer niedriger als in **Stuttgart** (15,15 Euro/m²/Monat), **Frankfurt** (16,00 Euro/m²/Monat) oder gar **München** (20,70 Euro/m²/Monat). In **Hamburg** erhöhte sich das durchschnittliche Mietniveau zwischen 2016 und 2021 immerhin um insgesamt 17 Prozent auf 13,45 Euro/m²/Monat, entsprechend einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung von 3,8 Prozent. Nach wie vor am günstigsten wohnt es sich in **Leipzig** mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 7,60 Euro/m²/Monat. „In der Sachsen-Metropole ist weiter Luft nach oben. Die Stadt hat sich, wengleich natürlich auf einem deutlich günstigen Niveau, ähnlich dynamisch in den vergangenen fünf Jahren entwickelt wie München“, so **Grimm**.

Innerhalb der letzten 12 Monate hat Leipzig auch bei den **Neubaumieten** zugelegt (+2,3 %), während in **München** (-2,1 %), auch in Stuttgart (-0,8 %) leichte Rückgänge zu beobachten sind. **Berlin** bleibt auch hier ganz vorn, mit einem Plus von 11,7 Prozent. „Auch hier ist die Situation als eine Ausweichentwicklung gegenüber der Politik des Mietendeckels zu deuten, da das Mietangebot in der Stadt weiterhin begrenzt ist und die Flächennachfrage nicht gedeckt werden kann. Was Berlin dringend braucht, um diesem Missverhältnis zu entkommen, sind neue Wohnungen,“ sagt **Heidrich**.

Die mittleren Angebotsmieten in **kreisfreien Städten** (ohne die Big 8) sind in den letzten zwölf Monaten deutlich stärker gestiegen als in den Big 8. Ihr Zuwachs beträgt 9 Prozent. Beim Blick auf den Fünfjahreschnitt dreht sich das Verhältnis – nicht überraschend – wieder: bei den Big 8 schlagen durchschnittlich 5,0 Prozent pro Jahr zu Buche, bei den übrigen knapp 100 kreisfreien Städten sind es 4,2 Prozent, auch hier aber eine stattliche Zunahme.

Betriebskostenaktuell

Viele Haushalte durch hohe Mietkosten (Warmmiete und Nebenkosten) stark belastet

Fast jeder zweite der rund 4,4 Millionen Haushalte einer Mietwohnung in einer deutschen Großstadt gibt laut einer Studie außer die 20 Prozent seines Nettoeinkommens für die Miete aus. Gut ein Viertel der Haushalte müsse mindestens 40 Prozent des Einkommens für Warmmiete und Nebenkosten aufwenden, heißt es in einer von der gewerkschaftlichen Hans-Böckler-Stiftung geförderten Untersuchung.



Etwa 10 Prozent der Großstadthaushalte benötigen sogar mehr als die Hälfte ihres Einkommens für die Miete. Die Studie von der Hans-Böckler-Stiftung ist ein Teil einer Studie der Hans-Böckler-Stiftung zur Mietenbelastung in Deutschland. Die Studie ist ein Teil einer Studie der Hans-Böckler-Stiftung zur Mietenbelastung in Deutschland. Die Studie ist ein Teil einer Studie der Hans-Böckler-Stiftung zur Mietenbelastung in Deutschland.

Auch die Mietendeckelung hat die Belastung der Haushalte mit den Wohnkosten erhöht. Nach einer Studie von der Hans-Böckler-Stiftung ist die Belastung der Haushalte mit den Wohnkosten in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Die Studie ist ein Teil einer Studie der Hans-Böckler-Stiftung zur Mietenbelastung in Deutschland.

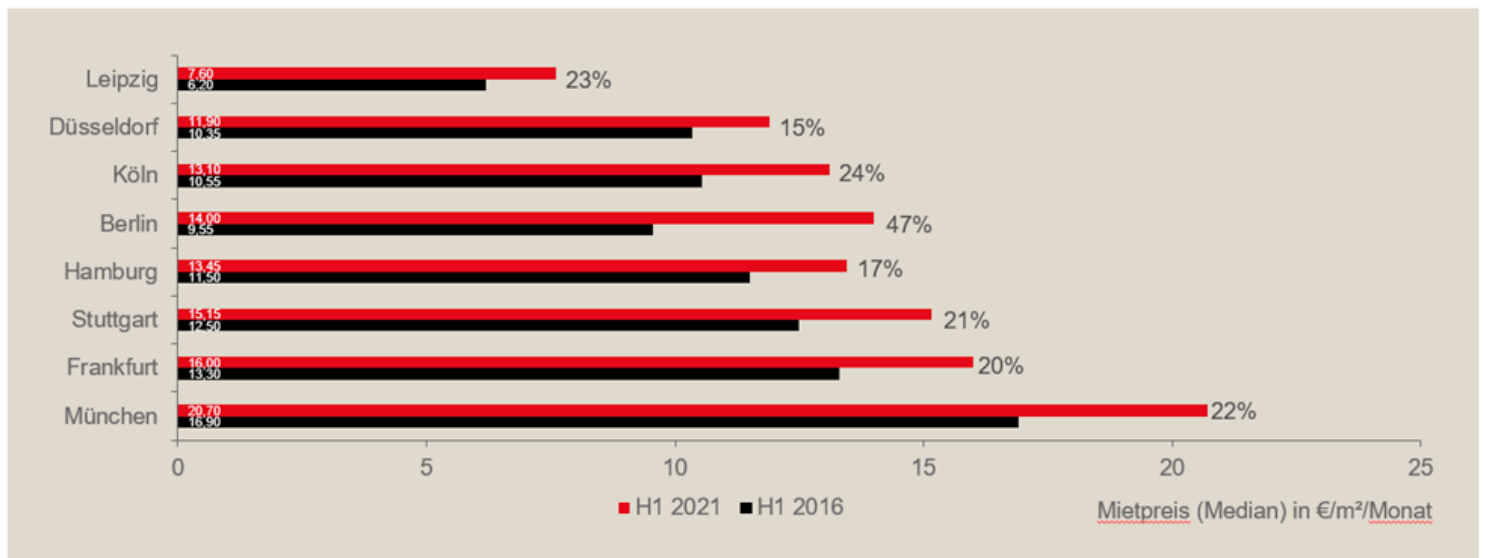
August 2021 Ausgabe 155 Lesen Sie wohnungswirtschaft-heute.de Fakten und Lösungen für Profis Seite 12

Lesen Sie auch den Artikel [Viele Haushalte durch hohe Mieten \(Warmmiete und Nebenkosten\) stark belastet](#). [KLICKEN](#) Sie einfach auf diesen Link und der Artikel öffnet sich als PDF [Hans-boeckler-stiftung-mieten-bezahlbar.pdf \(wohnungswirtschaft-heute.de\)](#)

Die Kaufpreisdynamik legt noch einmal deutlich zu, erstreckt sich auf alle Segmente des ETW-Marktes

Bei den **Kaufpreisen für Eigentumswohnungen*** ist die Dynamik sowohl bei den Durchschnittsniveaus (Bestand und Neubau) als auch im Spitzenbereich ungebrochen. **Im Durchschnitt der Big 8 lag der Zuwachs in den vergangenen zwölf Monaten bei 15,0 Prozent für die Mediankaufpreise.** Dies entspricht exakt dem Niveau der übrigen knapp 100 kreisfreien Städte in Deutschland. „Diese Entwicklung zeigt, dass die starke Nachfrage nach Eigentumswohnungen sich nicht nur in den großen Metropolen abspielt, sondern für nahezu alle größeren Städte gilt. In der Fünfjahresbetrachtung übertreffen diese Städte die Big 8 sogar leicht bei der Kaufpreisentwicklung“ so **Sebastian Grimm. Roman Heidrich** ergänzt: „Die Eigentumswohnung als Kapitalanlage ist nicht nur für Eigennutzer attraktiv, sondern vor allem für Investoren, die nach Alternativen im anhaltenden Niedrigzinsumfeld suchen. Durch das knappe Angebot in den Big 8 erfolgte bereits in den vergangenen Jahren eine weitere Streuung der Investitionen in Umlandgemeinden und kleinere Städte, was durch günstigere Ausgangsniveaus befördert wurde und durch die starke Nachfrage insgesamt zu einer hohen Kaufpreisdynamik geführt hat.“

Entwicklung der Angebotsmieten Big 8 – Deutschland



Stand: Juli 2021
Quelle: IDN Immodaten, VALUE Marktdaten, JLL

© 2021 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Auf Jahressicht wird bei den Mediankaufpreisen der stärkste Anstieg in **Leipzig** beobachtet, wo ein zukünftiger Eigentümer satte 31,6 Prozent mehr und damit mittlerweile durchschnittlich 3.120 Euro/m² zahlen muss – nach wie vor kein Vergleich mit den Preisen in den anderen Städten. **Hamburg** weist ein Plus von 20,9 Prozent (auf 6.250 Euro/m²), gefolgt von **Köln** (15,4 % auf 4.800 Euro/m²) und **Düsseldorf** (12,9 % auf 4.800 Euro/m²). Mit deutlich geringeren Steigerungen kommen kaufwillige Interessenten in **Berlin** (8,7 %) und **Stuttgart** (8,1%) aus, allerdings liegen dort die Kaufpreise durchschnittlich bereits bei 5.260 Euro/m² bzw. 5.190 Euro/m². Bis auf die Bundeshauptstadt hat die Kaufpreisdynamik in allen anderen Städten im Vergleich zum Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre noch einmal zugenommen.

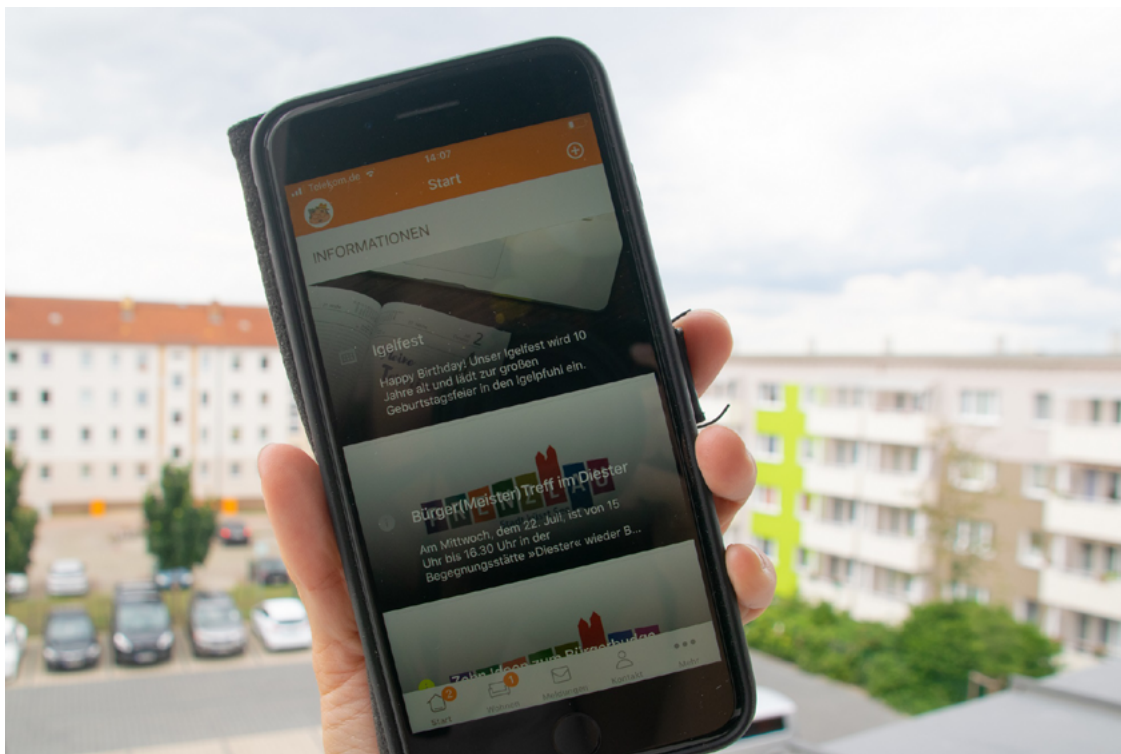
Im **Spitzensegment** in den Big-8-Städten (Neubau und Bestand) sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im ersten Halbjahr 2021 gegenüber dem Vorjahreshalbjahr um 11,8 Prozent gestiegen. Die Spanne reicht dabei von 4,5 Prozent in **München** bis 18,3 Prozent in **Hamburg**. Auch in diesem Segment zeigt sich eine deutliche Zunahme der Dynamik in den letzten 12 Monaten gegenüber dem Fünfjahresschnitt (6,5 %/Jahr). Bei den durchschnittlichen Neubaupreisen waren in **Hamburg** (16,8 %) auf Jahressicht die größten Steigerungen zu beobachten, auch **Köln** (15,4 %) und **Leipzig** (13,1 %) zeigen aber, dass das Momentum für Projektentwicklungen auch weiterhin hoch ist, das Investoreninteresse weiter anhält,“ so **Roman Heidrich**. „Insgesamt sollte sich im weiteren Jahresverlauf die Kaufpreisschraube in den meisten Metropolen weiterdrehen, da nach wie vor zu wenig Angebot einer zwar leicht gedämpften, aber immer noch hohen Nachfrage gegenübersteht,“ ergänzt **Sebastian Grimm**.

Quelle: JLL Immobilien Research - Aktuelle Trends & Insights | JLL

Führung / Kommunikation

30 Jahre Wohnbau Prenzlau – kommunal statt privatisiert – 10 Jahre im digitalen Umbau – Die Erfolgsgeschichte erzählt Wohnbau-Chef René Stüpmann

Wenn die Corona-Pandemie Unternehmen eines gelehrt hat, dann ist es wohl schnelle, flexible und vor allem digitale Lösungen zu finden. Die Wohnbau GmbH Prenzlau stellt seit Jahren ihre Prozesse auf den Prüfstand. Nach gut 10 Jahren kann das kommunale Unternehmen mit Recht behaupten, einen hohen Digitalisierungsgrad vorzuweisen und weitestgehend papierfrei zu sein. Wohnbau-Geschäftsführer René Stüpmann verrät, mit welchem Fahrplan das Unternehmen seine Ziele verfolgt und wo der Weg hinführt.



Über 30 % der Wohnbau-Mieterschaft nutzt den Onlineservice Friedrich des kommunalen Unternehmens bereits – Tendenz steigend. Alle Fotos und Grafik: [Mein Platz fürs Leben - Wohnbau Prenzlau](#)

Die Mitarbeiterschaft entwickelte ein gemeinsames Leitbild.

Die Wohnbau GmbH Prenzlau ist mit rund 3.800 Wohneinheiten im Bestand und Verwaltung das größte Wohnungsunternehmen in Prenzlau, der Kreisstadt der Uckermark. Als Geschäftsführer René Stüpmann das Unternehmen 2010 übernahm, war der Begriff »Digitalisierung« in der Wohnbau Prenzlau noch wei-

testgehend fremd. Sicher, man arbeitete bereits am Computer. »Aber wie, das ist die Frage«, stellt Stüpmann fest. Einer der ersten Maßnahmen war es, die gesamte Belegschaft zu Microsoft-Office-Kursen zu schicken. »Die Grundlagen mussten geschaffen werden.« Dass sich in der Wohnbau Prenzlau etwas verändern musste, das stand von vornherein fest. Das Unternehmen war wirtschaftlich in der Misere, es gab Überlegungen es zu privatisieren. Durch die Umschuldung der Kredite schaffte sich die Wohnbau einen kleinen Spielraum, um sich neu aufzustellen: Das Unternehmen wollte kommunal bleiben, wieder in den Bestand investieren können und dennoch die Wohnraummiete bezahlbar halten. Die Mitarbeiterschaft entwickelte ein gemeinsames Leitbild. Acht Werte: Leidenschaft, Initiative, Kreativität, Kundenorientierung, Qualitätsstreben, Vertrauen, Respekt und Wertschätzung sowie die gesellschaftliche Verantwortung schreibt sich die Wohnbau Prenzlau seit jeher auf die Fahnen.



»Digitale und standardisierte Prozesse sparen Ressourcen und erhöhen die Servicequalität«, ist Wohnbau-Geschäftsführer René Stüpmann überzeugt. Seit Jahren profitiert die Mieterschaft von der digitalen Strategie des kommunalen Unternehmens.

Digitalisierung ist kein Projekt, dass man innerhalb von fünf oder zehn Jahren abschließt

»Digitale und standardisierte Prozesse sparen Ressourcen und erhöhen die Servicequalität«, sagt René Stüpmann. Schritt für Schritt stellte das kommunale Unternehmen seine Prozesse auf den Prüfstand. Es wurde ein digitales Archiv eingeführt, die tägliche Post digital verarbeitet, alle Mieterdaten in ein ERP-System eingepflegt. »2010 konnten wir nicht einmal auswerten, wie viele Zwei- oder Dreiraumwohnungen wir im Bestand hatten oder in welcher Etage der Mieter wohnte. Die Daten aufzubereiten und zu pflegen war aufwendig. Sie sind aber die Basis für jede Art der Digitalisierung«, stellt der Geschäftsführer fest. »Viele Unternehmen wollen von jetzt auf gleich digital sein. Aus unserer Erfahrung heraus, ist es jedoch wichtig, die Grundlagen zu schaffen: Das sind Mitarbeiter, die mit der modernen Technik und den Systemen umgehen können und Datenmaterial, das digital gepflegt vorliegt.« Auch heute noch investiert die Wohnbau Prenzlau in die Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. »Digitalisierung ist kein Projekt, dass man innerhalb von fünf oder zehn Jahren abschließt. Technik und Software entwickeln sich täglich weiter.«

2021 feierte die Wohnbau Prenzlau ihr 30. Jubiläum.

Das Wohnungsunternehmen ist nach vielen Jahren harter Arbeit wirtschaftlich stabil aufgestellt und investiert mit großen und kleinen Neubauprojekten in die Zukunft. »Und dass, ohne in den letzten 10 Jahren Mieterhöhungen vorgenommen zu haben!«, ist der Geschäftsführer stolz. Grund für die positive Entwicklung ist der Wandel im Unternehmen. »Unsere Prozesse sind einfacher und schneller geworden, eine Erreichbarkeit auch außerhalb unserer Öffnungszeiten erhöht die Kundenorientierung und Arbeitsplätze werden durch mobiles Arbeiten und flexible Arbeitszeiten attraktiver.«

Die Wohnbau Prenzlau arbeitet heute weitestgehend papierfrei.

Wohnungsabnahmen- und übergaben werden digital über das Tablet erledigt, die Checkliste abgearbeitet, digital unterzeichnet und direkt an die Mieterin oder den Mieter sowie die Versorgungsunternehmen gesandt. Ebenso sind Rechnungslauf und auch die Verkehrssicherung komplett digitalisiert. »Wir probieren viel aus. Manches erweist sich als Verbesserung und weiterentwickelbar in der Zukunft. Andere Systeme sind noch nicht ausgereift oder für uns weniger relevant«, macht Stüpmann deutlich, flexibel zu bleiben. Auch die Mieterschaft möchte die Wohnbau Prenzlau auf den digitalen Weg mitnehmen. »In einigen Wohnungen haben wir bereits Smart-Home-Systeme, mit denen die Raumtemperatur gesteuert und die Verbräuche eingesehen werden können, installiert. In einigen Wohnhäusern testen wir digitale Haustafeln.«



Mit Witz und Charme begeistert die Wohnbau Prenzlau Ihre Mieterschaft für die Digitalisierung. Opa Friedrich präsentiert in mehreren Erklärungsvideos auf dem unternehmenseigenen YouTube-Kanal den gleichnamigen Online-service. KLICKEN Sie einfach auf das Bild und Friedrich erklärt es auch Ihnen.

Das Alter spiele keine Rolle, um den modernen

Kundenservice wahrzunehmen

Für die gesamte Mieterschaft führte das kommunale Unternehmen im Januar 2020 den Onlineservice Friedrich ein. »Es ist ein Kundenportal, das die Mieterschaft per Computer oder über das Smartphone mit unserer App nutzen können«, erklärt Stüpmann. Über Friedrich erhalten Mieterinnen und Mieter Ihre Wohnbau-Post digital, haben alle Dokumente zur Wohnung immer griffbereit und sortiert abgelegt und können das Wohnungsunternehmen rund um die Uhr erreichen. »Mit Friedrich konnten wir unsere Servicequalität deutlich steigern. Während des Lock- und Shutdowns in der Corona-Pandemie, in denen wir unser Kundenzentrum schließen mussten, waren wir dank Friedrich nur wenige Klicks von unserer Mieterschaft entfernt.« Über 30 % hat sich für diesen zusätzlichen Service bereits registriert. Das Alter spiele keine Rolle, um den modernen Kundenservice wahrzunehmen. »Unsere älteste angemeldete Mieterin ist

über 80 Jahre alt«, stellt Stüpmann fest und ergänzt: »Der persönliche Kontakt zu unserer Mieterschaft war uns immer sehr wichtig und wird auch zukünftig fortbestehen.

Um auch unserem Onlinerservice Leben einzuhauchen, haben wir diesen Friedrich getauft.« Und illustriert: Friedrich, ein agiler, älterer Herr mit Hut, erklärt in mehreren Videos, wie der Service funktioniert. »Dieser ist nicht nur kinder-, sondern sogar opaleicht«, schmunzelt der Geschäftsführer.

Benötige ich dieses Stück Papier wirklich oder geht das auch digital?

Die Wohnbau Prenzlau geht den Weg der Digitalisierung seit Jahren erfolgreich mit, immer mit Blick in Richtung Zukunft. »Es gibt immer etwas zu optimieren und die moderne Technik hat enormes Potenzial«, stellt der Geschäftsführer fest. Aktuell prüft das Unternehmen beispielsweise den Einsatz einer Drohne für die Bestandsbegutachtung und im Rahmen der Verkehrssicherung. »Dächer können so beispielsweise ganz leicht und ohne riskanten Arbeitseinsatz von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern geprüft werden. Die Daten werden natürlich digital gesammelt und ausgewertet. So könnten wir zukünftig eine langfristige und automatisierte Strategie für Instandhaltungsmaßnahmen entwickeln.« Was für andere Unternehmen nach Science-Fiction klingt, ist bei der Wohnbau Prenzlau bereits Realität. Einen Tipp hat René Stüpmann für genau diese Unternehmen: »Fangen Sie mit einfachen, kleinen Prozessen an. Fragen Sie sich: Benötige ich dieses Stück Papier wirklich oder geht das auch digital? Wenn der erste Schritt gegangen ist, folgt der zweite auf dem Fuße.«

Jenny Busse

QUO VADIS unplugged

Netzwerktreffen für Immobilienentscheider

1. Oktober 2021 | BOLLE Festsäle, Berlin



HEUER DIALOG
Ein Unternehmen der Immobilien Zeitung

Führung / Kommunikation

Erbbaurechte vorzeitig verlängern, sprechen Sie mit dem Erbbaurechtsgeber, rät Ingo Strugalla

Bei 22 Prozent aller deutschen Erbbaurechtsgeber laufen bis 2030 Verträge in großem Umfang aus. Eine zweite Welle ist von 2040 bis 2060 zu erwarten. Das ergab eine Studie des Deutschen Erbbauvereins e. V. Er rät Erbbaurechtsnehmern und -gebern dazu, möglichst frühzeitig die Vertragsverlängerung anzustoßen.



STIFTUNG
SCHOENAU

Räume schaffen
Sinn stiften



Mit rund 13.000 Erbbaurechtsverträgen gehört die Stiftung Schönau im bundesweiten Vergleich zu den größten Erbbaurechtsausgebern. Ihre Grundstücke verteilen sich vor allem auf die bayerischen Metropolen Mannheim, Heidelberg und Freiburg. Das Stiftungsvermögen stammt aus dem ehemaligen Kloster Schönau (bei Heidelberg). Seit ihrer Gründung im Jahr 1560 verfolgt die Stiftung die Maxime, ihr Handeln auf Dauer anzulegen und nachhaltig und verantwortungsvoll zu wirtschaften. Was bei Vertragsablauf zu tun ist, beschreibt die Broschüre der Stiftung Schönau. **KLICKEN Sie einfach auf das Bild und die Broschüre öffnet sich als PDF.**

Die Erbbaurechtsverträge, die in den nächsten Jahren auslaufen, wurden zum Großteil nach dem zweiten Weltkrieg abgeschlossen, um unter anderem Geflüchteten die Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen. Wenn sie nun enden, erhalten die Erbbaurechtsnehmer eine Entschädigung für das Gebäude – üblicherweise in Höhe von zwei Dritteln des Verkehrswertes zum Zeitpunkt des Vertragsablaufs. „Das möchten die meisten Erbbaurechtsnehmer aber nicht“, weiß Ingo Strugalla, Vizepräsident des Deutschen Erbbaurechtsverbandes, aus seiner Erfahrung als Geschäftsführender Vorstand der Stiftung Schönau aus Heidelberg, die mit rund 13.000 Verträgen bundesweit zu den größten Erbbaurechtsgebern zählt. „Wir raten deshalb dazu, frühzeitig das Gespräch mit dem Erbbaurechtsgeber zu suchen. Das gibt Planungssicherheit und kann sich finanziell für den Erbbaurechtsnehmer auszahlen.“

Denn: Viele Erbbaurechtsgeber haben größere Verhandlungsspielräume, wenn sie die Verträge vorzeitig verlängern. Das ist jederzeit während der Vertragslaufzeit möglich. Dabei wird der künftige Erbbauzins üblicherweise anhand des aktuellen Grundstückswertes, des derzeitigen Erbbauzinses, des Verlängerungszeitraums und der Restlaufzeit neu berechnet. Der neue Erbbauzins gilt ab dem Zeitpunkt der Vertragsverlängerung.

„Natürlich können die Verträge auch kurz vor Ablauf noch verlängert werden. Der Erbbauzins wird dann ebenfalls auf Basis des aktuellen Grundstückswertes berechnet. Er fällt aufgrund der kurzen Restlaufzeit des alten Vertrags aber meist höher aus als bei einer vorzeitigen Verlängerung“, sagt Ingo Strugalla.

Auf großen Erbbaurechtsgrundstücken kommen auch Nachverdichtungen infrage, wenn die Verträge neu verhandelt werden. Dabei werden die Grundstücke geteilt, sodass mehrere Häuser darauf errichtet werden können. Dadurch kann sich der neue Erbbauzins erheblich verringern. Denn viele Grundstücke, die in den 1950er- und -60er-Jahren vergeben wurden, sind sehr groß, weil die Gärten für die Selbstversorgung mit Obst und Gemüse genutzt wurden.

Auch Genossenschaften sind betroffen

Das Thema der vorzeitigen Verlängerung von Erbbaurechtsverträgen wird in den nächsten Jahren auch viele Genossenschaften beschäftigen, die Wohnungen auf Erbbaurechtsgrundstücken besitzen. Wenn diese Verträge auslaufen, könnten die Mieten für die Bewohnerinnen und Bewohner steigen, weil der neue Erbbauzins auf Basis des aktuellen Verkehrswertes des Bodens berechnet wird. Ihnen empfiehlt der Deutsche Erbbaurechtsverband ebenfalls, rechtzeitig die Konditionen für eine Vertragsverlängerung auszuhandeln.

Red.

Über den Deutschen Erbbaurechtsverband

Der Deutsche Erbbaurechtsverband e. V. wurde 2013 gegründet. Er ist ein Zusammenschluss aus namhaften Erbbaurechtsausgebern, die bundesweit einen erheblichen Anteil der im Erbbau-recht ausgegebenen Flächen repräsentieren, sowie Dienstleistern der Branche. Der Deutsche Erbbaurechtsverband vertritt die Interessen der Erbbaurechtsgeber in Deutschland gegenüber Öffentlichkeit, Medien, Politik und Verwaltung und versteht sich als universeller Ansprechpartner zum Thema Erbbaurecht. Er ist unabhängig, parteipolitisch neutral und nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ausgerichtet. Der Präsident des Verbandes ist Hans-Christian Biallas. Geschäftsführer ist Dr. Matthias Nagel. www.erbbaurechtsverband.de

Über die Stiftung Schönau

Die Stiftung Schönau ist ein Immobilienunternehmen mit Sitz in Heidelberg. Als wirtschaftlich agierendes Unternehmen der Evangelischen Landeskirche in Baden erzielt die Stiftung Erlöse durch die Vergabe von Erbbaurechten sowie aus Vermietung, Verpachtung und Forstwirtschaft. Stiftungszweck ist die Finanzierung kirchlichen Bauens und von Pfarrstellen. Mit rund 13.000 Erbbaurechtsverträgen gehört die Stiftung Schönau im bundesweiten Vergleich zu den größten Erbbaurechtsausgebern. Ihre Grundstücke verteilen sich vor allem auf die badischen Metropolen Mannheim, Heidelberg und Freiburg. Das Stiftungsvermögen stammt aus dem ehemaligen Kloster Schönau (bei Heidelberg). Seit ihrer Gründung im Jahr

Digital

OPHEA, Amt für öffentliches Wohnen in Straßburg: Mehr Service und Effizienz bei geringeren Kosten und Zeitaufwand durch innovative ERP-Systeme

Wie groß der Mehrwert von innovativen ERP-Systemen in Verbindung mit integrierten digitalen Lösungen für den Geschäftsalltag sein kann, zeigt ein Praxisbeispiel aus der französischen Immobilienbranche. Isabelle David, Leiterin Informationssysteme bei OPHEA, erläutert im Interview, den Vorteil eines unternehmensindividuellen digitalen Ökosystems. Das Amt für öffentliches Wohnen der Eurometropole Straßburg, ist ein Kunde von Aareon France der 20.000 Wohneinheiten verwaltet, die auf etwa 20 Gemeinden im Großraum Straßburg verteilt sind.

Wie ist Ihre digitale Strategie?

Isabelle David: Wir stecken mitten in einem Transformationsprozess, der 2017 begonnen hat. Dabei verfolgen wir insbesondere drei Hauptziele: Wir möchten unsere Servicequalität verbessern, die Transformation unserer Geschäftsprozesse unterstützen und die Zusammenarbeit unserer Abteilungen optimieren.

Ein Blick auf die Homepage von OPHEA, dem Amt für öffentliches Wohnen der Eurometropole Straßburg Ophéa - Eurométropole Habitat Strasbourg (ophea.fr)

Welche digitalen Lösungen von Aareon France nutzen Sie?

Isabelle David: Wir nutzen mehrere Lösungen, aber der wohl wichtigste Schritt für uns war die Implementierung einer BIM-Lösung. BIM steht für Building Information Modelling. Dank der digitalen Wissensdaten der Gebäude können wir unsere Anlagen effizienter bewirtschaften, weil sämtliche Informationen gebündelt vorliegen und jeder diese Informationen teilen und abrufen kann. Dies hilft uns natürlich auch dabei, den Zustand und die Entwicklung des Gebäudes besser zu überwachen, unsere Kosten für das technische Management und die Wartung zu senken und einen Mehrwert für alle Beteiligten zu schaffen. Außerdem arbeiten unsere Abteilungen nun deutlich enger zusammen. Wir nutzen zudem auch das Mieterportal von Aareon, um die Servicequalität für die Bewohner zu verbessern und die Kundenbeziehungen zu optimieren. Darüber hinaus setzen wir weitere Lösungen ein, etwa zur mobilen Inventarisierung von Einrichtungsgegenständen.

In einem Satz: Welchen Mehrwert bieten diese Lösungen?

Isabelle David: Sie steigern die Effizienz sowie die Servicequalität und reduzieren gleichzeitig den Zeitaufwand und die Kosten.

Wie wurden die neuen Lösungen von Ihren Mitarbeitern angenommen?

Isabelle David: Die Zusammenarbeit zwischen den Abteilungen hat sich dank der BIM-Lösung völlig verändert, die Bereiche sind viel enger verzahnt. Wir erleben hier eine echte Reorganisation unserer Abläufe. Durch die Vernetzung wird jeder Mitarbeiter zu einem wichtigen Akteur, kann Informationen und Know-how anbieten. Dieser Ansatz ist ein enormer Hebel für die Weiterentwicklung unserer Prozesse und der Fähigkeiten der Mitarbeiter.



Eurometropole
Straßburg, hier und in
20 Umlandgemeinden
bewirtschaftet OPHEA, das
Amt für öffentliches Wohnen
rund 20.000 Wohnungen.
Das digitale Ökosystem von
Aareon hilft dabei. Foto:
OPHEA

Wie beeinflusst die Covid-19-Pandemie Ihre Arbeit?

Isabelle David: Covid-19 hat natürlich großen Einfluss auf den Alltag eines jeden Einzelnen. Glücklicherweise aber haben wir unseren digitalen Wandel schon lange vor Corona gestartet, sodass wir auch im Homeoffice und unter erschwerten Bedingungen relativ reibungslos weiterarbeiten konnten.

Welchen Herausforderungen werden sich OPHEA und die gesamte Branche zukünftig besonders widmen?

Isabelle David: Wir bei OPHEA möchten unsere digitale Transformation fortsetzen. Beispielsweise werden wir ein Extranet für Lieferanten einrichten, um den Austausch und die funktionsübergreifende Zusammenarbeit mit unseren verschiedenen Dienstleistungsanbietern zu erleichtern. Und wir möchten weitere Prozesse automatisieren, etwa wenn es um Aufträge für routinemäßige Wartungsarbeiten geht.

**Frau David, vielen Dank für den Einblick bei OPHEA
Die Fragen stellte Anja Loescher**

Gebäude / Umfeld

Starkregen und Hochwasser – Bauliche Schutzmaßnahmen, mit denen ein Haus hochwasserfest gemacht werden kann.

Häuser sind verwundbar. Überschwemmungen durch Starkregen können fast jedes Gebäude treffen – auch abseits von Flüssen und Bächen. Deshalb ist es wichtig, schon vor Baubeginn den Hochwasserschutz mitzudenken und zu planen.

Stadt. Land. unter.

Überschwemmung vorbeugen und versichern



Starkregen kann jeden treffen: Wie Sie Ihr Haus schützen und wer hilft. Quelle GDV Überschwemmung vorbeugen und versichern. Welche baulichen Maßnahmen können Gebäude schützen? Eine Broschüre des GDV zur Prävention. **KLICKEN** Sie einfach auf das Bild und die Broschüre öffnet sich als PDF.

Auch wenn das Haus bereits steht, können Hausbesitzer durch bauliche Maßnahmen größeren Schäden vorbeugen. Versicherer, Architekten, Ingenieurbüros, Installateure, Kommunen und Gemeinden helfen dabei.

Hochwasserschutz schon beim Hausbau planen

Wer neu baut, sollte schon in der Planungsphase den Architekten auf das Thema Hochwasserschutz ansprechen. Dabei sollte geklärt werden, welche baulichen Maßnahmen sinnvoll sind. Was genau zu tun ist, um das Wasser fernzuhalten, hängt beispielsweise von der Lage des Grundstücks ab und davon, wie hoch die Hochwassergefährdung ist.

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



Wichtige Informationen zur Überschwemmungsgefährdung, die bei der Planung des Hauses berücksichtigt werden sollten, erhalten Bauherren bei ihrer Gemeinde:

- Hochwassergefährdungskarten und Starkregengefährdungskarten, die darüber Auskunft geben, wie stark das Haus hochwassergefährdet ist; [Hier per Link zur Karte „Vom Regen in die Traufe“](#) **KLICKEN SIE HIER**
- Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge (sind ein Deich und mobile Hochwasserschutzsysteme vorhanden, werden Flächen zur Zwischenspeicherung von Wasser bereitgestellt, etc.).

Mit dem Architekten sollten Bauherren besprechen, welche Maßnahmen notwendig sind und beim Bauplan berücksichtigt werden sollten. Das können sein:

- geringfügige Überflutungen des Grundstückes einplanen,
- Flächen erhalten, auf denen Wasser versickern kann,
- zusätzliche Wasserspeicher anlegen,
- je nach Lage des Grundstückes das Haus höher bauen oder abschirmen,
- gefährdete Überschwemmungsstellen mit Mauern oder kleinen Erdwällen abschirmen, Hauseingänge mit Stufen oder Schwellen schützen, Fenster, Türen und Wände abdichten und eine Rückstauklappe einbauen.

Das Haus nachträglich hochwasserfest machen

Es gibt eine Fülle von baulichen Schutzmaßnahmen, mit denen ein Haus auch nachträglich hochwasserfest gemacht werden kann.

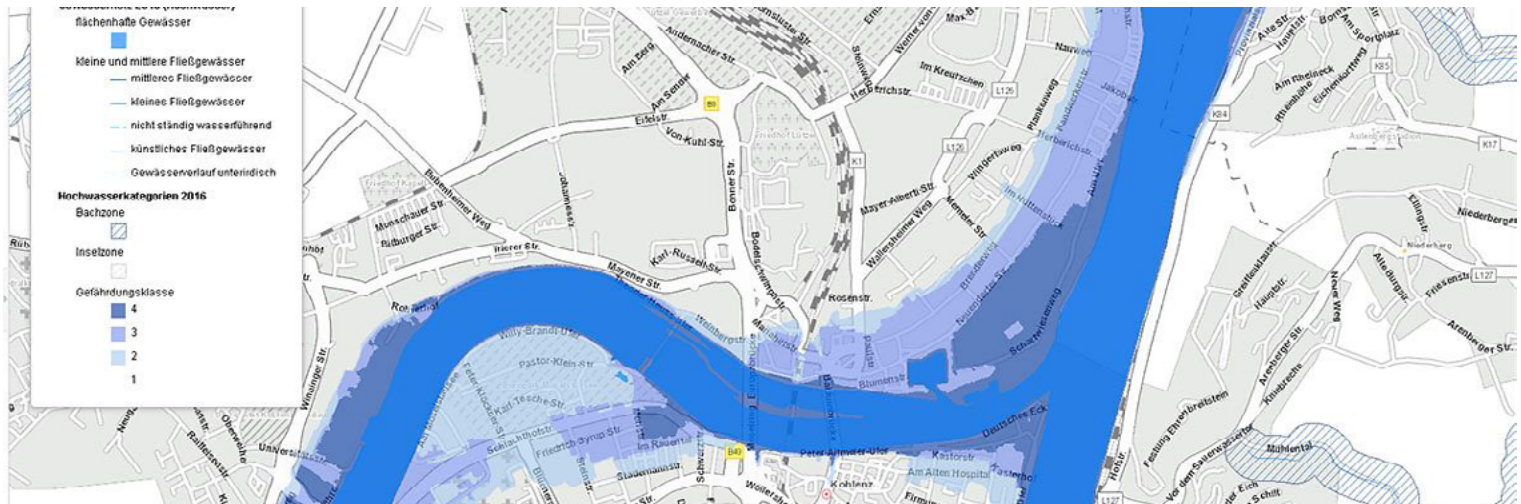
- Bevor nachgerüstet wird, ist es wichtig, das Überschwemmungsrisiko des Hauses richtig einzuschätzen. Dabei hilft der [Hochwasserpass](#). Er enthält die wichtigsten Daten des Hauses auf einen Blick: Standort, baulicher Zustand, bereits vorhandene bauliche Vorsorge und die Schadenhistorie. Dazu das Gefährdungsrisiko auf einer Farbskala: Rot steht für große Gefährdung, Grün signalisiert: Das Haus ist gut geschützt. Der Hochwasserpass wird von einem Experten im Auftrag des Hausbesitzers ausgestellt. Dabei prüft der Experte die Angaben und bewertet nicht nur die aktuelle Gefährdung des Gebäudes, sondern gibt auch Tipps, wie sich die Gefährdung mit baulicher Vorsorge verringern lässt. Einige Fragen zur Prävention beantwortet das Hochwasser Kompetenz Centrum (HKC) [hier per KLIICK HKC :: Themen | Hochwasserschutz \(hkc-online.de\)](#)
- Baumaßnahmen sollten nur von einem für Hochwasservorsorge sachkundigen Fachbetrieb bzw. Ingenieurbüro durchgeführt werden. Egal, ob eine Rückstauklappe eingebaut, Fenster, Türen und Wände abgedichtet oder Hauseingänge nachträglich mit Stufen oder Schwellen gegen Wasser geschützt werden sollen. Architekten, Ingenieurbüros, Fachbetriebe und Versicherungen helfen dabei zu entscheiden, was konkret zu tun ist.

Quelle: GDV

Gebäude / Umfeld

„ZÜRS Geo“ – Zonierungssystem für Überschwemmungsrisiko und Einschätzung von Umweltrisiken – so NAH haben Sie am Wasser gebaut

Anhaltende Regenfälle oder Schneeschmelzen sorgen immer wieder dafür, dass Flüsse und Bäche über die Ufer treten. Die Folge sind mehr oder minder schwere Überschwemmungen. Hausbesitzer können sich mit einer Wohngebäude- und Hausratversicherung, mit dem Zusatzbaustein „erweiterte Naturgefahren“ bzw. „Elementarschäden“, gegen solche Risiken versichern.



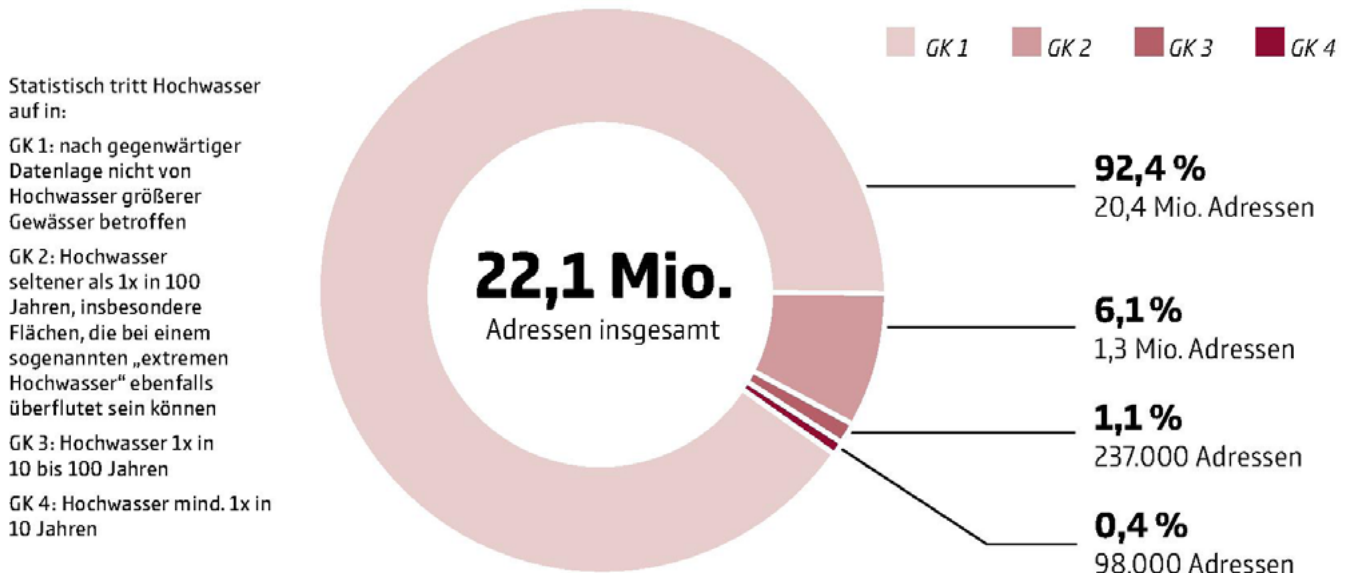
Doch nicht alle Häuser in Deutschland sind in gleicher Weise dem Überschwemmungsrisiko ausgesetzt. Um das Risiko für die jeweilige Region einschätzen zu können, haben die deutschen Versicherer ein Zonierungssystem für Überschwemmung, Rückstau und Starkregen „ZÜRS Geo“ entwickelt. Mit dem System können darüber hinaus auch Umweltrisiken eingeschätzt werden.

Überschwemmungsrisiko richtig kalkulieren

ZÜRS Geo hilft den Versicherern bei der Beantwortung der Frage, welches Gebäude in welchem Ausmaß hochwassergefährdet ist. Diese Information hilft Ihnen bei der Kalkulation des Versicherungsbeitrags der Elementarschadenversicherung. In das System wurden insgesamt über 22 Millionen Adressen eingespeist. Je nachdem wie hoch das Überschwemmungsrisiko ist, wird jede Adresse einer der vier Gefährdungsklassen zugeordnet:

Gefährdung durch Hochwasser

Verteilung der Adressen auf die Gefährdungsklassen (GK) in ZÜRS Geo 2021



Quelle: GDV 2021
www.gdv.de | Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV)



In der Gefährdungsklasse 2 sind auch Objekte enthalten, die durch einen Deich geschützt sind. Voraussetzung: Der Deich ist so gebaut, dass er zumindest ein 100-jährliches Hochwasser abhält. Ansonsten sind diese Objekte in der Gefährdungsklasse 3. Das Augusthochwasser 2002 und das Junihochwasser 2013 haben gezeigt: Wenn es zu einem Versagen des Deiches kommt, sind die Schäden bei den Objekten, die durch diesen Deich geschützt werden sollten, oft sehr hoch.

ZÜRS berücksichtigt zudem auch Gebäude, die nicht mehr als 100 Meter von einem Bach entfernt liegen (Bachzone). Diese Bachinformation wird zusätzlich zur Gefährdungsklasse angezeigt. Die Bachinformation ist besonders für Adressen in der Gefährdungsklasse 1 eine wichtige Zusatzinformation. Denn bei größeren Überschwemmungen hat sich gezeigt, dass ein nennenswerter Teil der Schäden in der Bachzone liegt – und dann die Schäden groß sind.

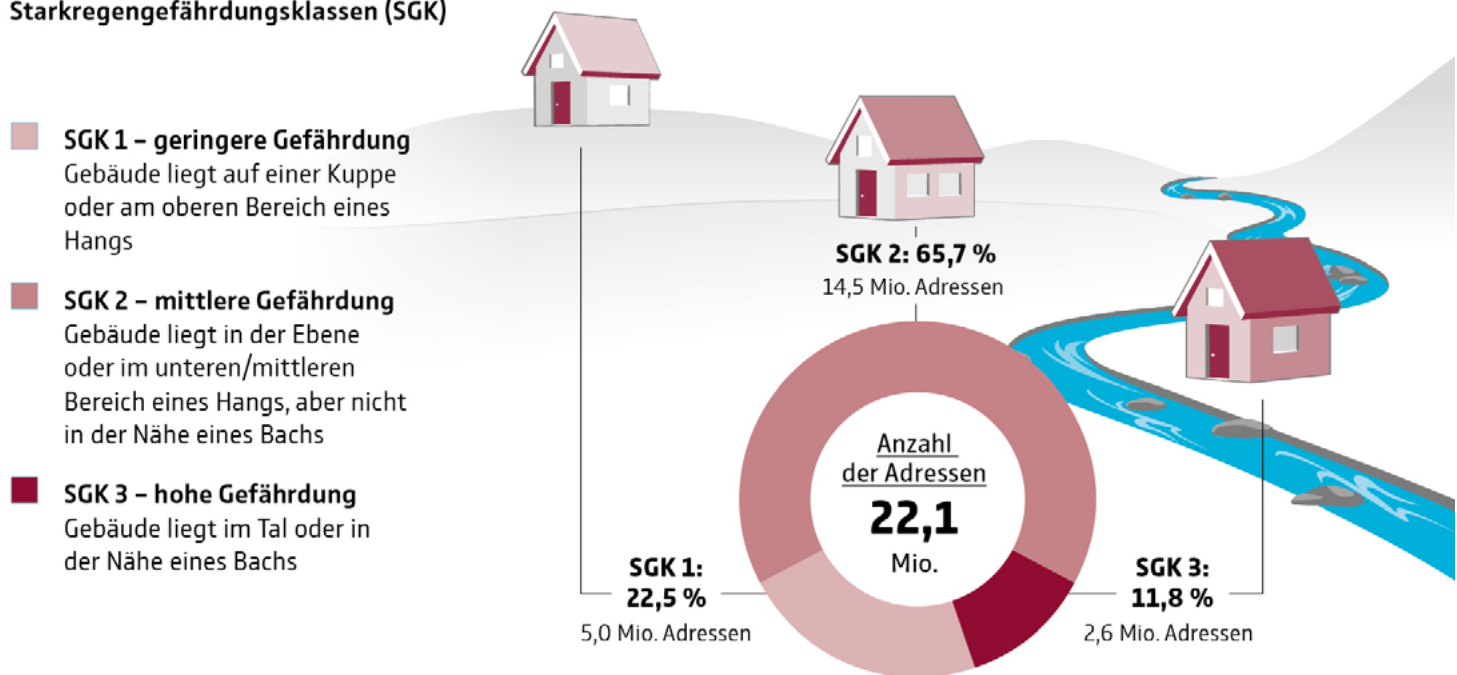
Starkregengefährdung besser einschätzen

Zur Besserung Einschätzung des Risikos von Starkregenschäden hat der GDV jetzt drei Starkregengefährdungsklassen (SGK) eingeführt und in ZÜRSGeo integriert. Abhängig von seiner Lage wird jedes Gebäude einer von drei Gefährdungsklassen zugeordnet. Denn: je tiefer ein Gebäude liegt, je länger das Wasser darin steht, desto höher ist der Schaden. Für jedes Gebäude in Deutschland kann diese Gefährdung berechnet werden:

- In der SGK 1 (geringere Gefährdung) sind alle Gebäude, die auf einer Kuppe oder am oberen Bereich eines Hangs liegen.
- In der SGK 2 (mittlere Gefährdung) finden sich die Gebäude, die in der Ebene oder im unteren/mittleren Bereich eines Hangs, aber nicht in der Nähe eines Baches liegen.
- In der SGK 3 (hohe Gefährdung) werden alle Gebäude zusammengefasst, die im Tal oder in der Nähe eines Baches liegen.

Starkregengefahr: auf den Standort des Gebäudes kommt es an

Aufteilung der Adressen in drei Starkregengefährdungsklassen (SGK)



Quelle: GDV 2021
© www.gdv.de | Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV)



Deutschlandweit liegen knapp 12 Prozent aller Adressen in der SGK 3, etwa 66 Prozent in der SGK 2 und annähernd 23 Prozent in der SGK 1. Die Starkregengefährdungsklassen können Versicherer für eine detaillierte Beratung ihrer Kunden zum Schutz vor Hochwasser und für eine individuelle Risikokalkulation nutzen.

Umwelthaftungsrisiken erkennen

In ZÜRS Geo können zudem Umwelthaftungsrisiken abgefragt werden. Seit Ende 2007 ist das Umweltschadengesetz in Kraft. Mit dem Gesetz sind völlig neue öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zur Vermeidung und Sanierung von Schäden an der Umwelt selbst entstanden. Neu ist dabei die Haftung für Biodiversitätsschäden, die Schädigung besonders geschützter natürlicher Lebensräume (z. B. Vogelschutzgebiete), sowie besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten durch jede Form der beruflichen Tätigkeit. Mit ZÜRS Geo kann das Risiko für jeden Standort in Bezug auf Umweltschäden angezeigt werden.

Quelle: GDV

Führung / Kommunikation

Wohnung adieu – Bei Trennung und Scheidung geht es oft auch um Immobilien oder Wohnung – Wer bleibt?

Wer zahlt? Acht Urteile

Wenn sich Paare trennen, dann hat das viele Konsequenzen, zum Beispiel Unterhalts- und Sorgerechtsfragen. Aber auch die gemeinsam bewohnte Immobilie ist häufig Gegenstand der Auseinandersetzungen. Denn aus einem Haushalt werden plötzlich zwei, ein Beteiligter muss sich eine neue Wohnung suchen und auch das bestehende Mietverhältnis kann betroffen sein. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS stellt in seiner Extra-Ausgabe einige Urteile deutscher Gerichte zu diesem Themenkreis vor.



Geldgeschenke

Geldgeschenke der Eltern sind im Zusammenhang mit der Immobilienfinanzierung durchaus üblich. In einem Fall hatten Schwiegereltern einem Ehepaar einen Geldbetrag geschenkt, damit das Darlehen für einen Hauskauf abgelöst werden könne. Doch dann wurde die Ehe geschieden. Das **Oberlandesgericht Bremen (Aktenzeichen 4 UF 52/15)** urteilte, in solch einer Situation könne ein Anspruch auf Rückzahlung des hälftigen an das Ehepaar geschenkten Geldbetrages gegenüber dem Schwiegerkind entstehen. Denn die Grundlage für die ehebezogenen Geldzahlungen sei weggefallen.

Eigenbedarfskündigung

Eine bevorstehende Scheidung kann Auslöser für eine Eigenbedarfskündigung sein. Wenn beide Partner eine räumliche Trennung anstreben, ist es möglich, eine bislang vermietete Immobilie zu beanspruchen. Das **Landgericht Heidelberg (Aktenzeichen 5 S 42/12)** stellte klar, dass dazu die häusliche Gemeinschaft nicht schon aufgelöst oder die Scheidung eingereicht sein muss. Es genügt die ernsthafte räumliche Trennungsabsicht.

Auszug

Überlässt ein Ehegatte nach einer Trennung die gemeinsam gemietete Wohnung dem anderen Partner zur alleinigen Nutzung, dann entstehen daraus gewisse Ansprüche. Der Betroffene kann nach Ansicht des **Oberlandesgerichts Hamm (Aktenzeichen 12 UF 170/15)** verlangen, dass bereits in der Trennungsphase und nicht erst nach erfolgter Scheidung eine gemeinsame Erklärung an den Vermieter formuliert wird. In dieser wird ein Ausscheiden des Ausgezogenen aus dem Mietverhältnis bei der Scheidung festgelegt.

Zweitwohnungssteuer

Manche Paare sind in der Lage, auf eine Zweitwohnung zurückgreifen zu können, wenn sie eine räumliche Trennung anstreben. Zwei Partner praktizierten das innerhalb einer Stadt. Die Ehefrau blieb im Familienhaus, der Ehemann wechselte in eine kleinere Wohnung, die er allerdings nicht als Hauptwohnsitz anmeldete. Die Kommune zog daraufhin den Mann für die Zweitwohnungssteuer heran. Das **Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen (Aktenzeichen 14 A 2608/05)** hatte daran nichts zu beanstanden.

Alleinige Nutzung

Im Zuge einer Scheidung kann jeder der Betroffenen einen Anspruch auf Zuweisung der Ehewohnung zur alleinigen Nutzung stellen. So tat es eine Frau, die seit 16 Monaten rechtskräftig geschieden war. Sie lebte immer noch mit ihrem Ex-Ehemann im gemeinsamen Haus – er im ersten Stock, sie im Erdgeschoss. Das **Oberlandesgericht Bamberg (Aktenzeichen 2 UF 154/16)** lehnte diesen Antrag ab. Die Begründung: Solch ein Anspruch könne lediglich innerhalb eines Jahres nach der Scheidung geltend gemacht werden.

Wertgutachten

Im Rahmen eines Ehescheidungsverfahrens kommt es immer wieder vor, dass von Fachleuten ein Wertgutachten für eine Immobilie erstellt wird. Ein Ehemann veranlasste das, es entstanden Kosten in Höhe von knapp 1.900 Euro. In seiner Einkommensteuererklärung machte er dies als außergewöhnliche Belastung geltend. Doch mit dieser Auffassung konnte er sich vor dem **Finanzgericht Hessen (Aktenzeichen 13 K 985/13)** nicht durchsetzen. Es fehle hier an der Zwangsläufigkeit der Ausgabe, denn das Gutachten sei nicht verpflichtend gewesen, sondern nur als sinnvoll betrachtet worden.

Mietkosten

Wer hat eigentlich nach der Trennung eines Paares und dem Auszug des einen Partners aus der gemeinsamen Wohnung bis zur Kündigung die Mietkosten zu bezahlen? Das **Oberlandesgericht Köln (Aktenzeichen 10 UF 16/18)** stellte folgende Berechnung auf: Der in der Wohnung verbliebene Ehemann, der monatlich 800 Euro bezahlte, hätte als Single auch in einer Wohnung für 600 Euro leben können. Deswegen

entstanden ihm Mehrkosten in Höhe von monatlich 200 Euro, an denen sich die Ex-Partnerin zur Hälfte beteiligen musste.

Mietkaution

Eine andere Frage betrifft die Mietkaution. Im konkreten Fall hatte ein Partner als Alleinmieter diese Summe beglichen. Als er auszog und der Ehefrau die Wohnung überließ, forderte er die Mietkaution von ihr. Nach Überzeugung des **Kammergerichts Berlin (Aktenzeichen 19 UF 39/17)** musste er damit allerdings warten. Er könne den Betrag erst zum Ende des Mietverhältnisses beanspruchen oder – falls die Ehefrau dauerhaft in der Wohnung bliebe – im Zuge seiner Zustimmung zur Überlassung des Mietverhältnisses eine entsprechende Vereinbarung treffen.

Dr. Ivonn Kappel

Textilsammlung der DESWOS mit Textilcontainern



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

Bitte sprechen Sie uns an.
Vielen Dank!

Persoalien

Die im Bündnis für das Wohnen zusammengeschlossenen Hamburger Partner zum Tod des früheren Stadtentwicklungsstaatsrats Michael Sachs

Die im Hamburger Bündnis für das Wohnen zusammengeschlossenen Partner trauern um einen herausragenden Wohnungsbaupolitiker der Hansestadt. Mit Michael Sachs verliert Hamburg den ‚Vater des Bündnisses für das Wohnen‘ und einen wichtigen Taktgeber in Sachen Wohnungsbau.



Michael Sachs war von 1995 Geschäftsführer der GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH und von 1999 bis 2010 Vorstand der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg

Die Zusammenarbeit mit Michael Sachs war von gegenseitigem Respekt geprägt. Seine Kompetenz, seine Erfahrung und seine Menschlichkeit führten schnell dazu, dass die Zusammenarbeit im Bündnis für das Wohnen seine Handschrift trug und von ihm geprägt wurde.

Michael Sachs war nicht nur Vollblutpolitiker, sondern hatte auch Verständnis für Bedingungen, unter denen Unternehmen wirtschaften müssen. So gelang es, das politisch Gewünschte mit dem wirtschaftlich Machbaren zu kombinieren – eine der entscheidenden Grundlagen für den Erfolg des Wohnungsbündnis.

Michael Sachs wird uns allen fehlen

Michael Sachs war von 1995 Geschäftsführer der GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH und von 1999 bis 2010 Vorstand der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft. Der schwarz-grüne Senat unter Ole von Beust (CDU) berief Michael Sachs im Jahr 2010 als Wohnungsbaukoordinator. Seine Aufgabe war es, geeignete Lösungen im Kampf gegen die sich abzeichnende Anspannung auf Hamburgs Wohnungsmarkt zu entwickeln.

Im Jahr 2011 ernannte ihn der damalige Erste Bürgermeister Olaf Scholz zum Staatsrat in der Stadtentwicklungsbehörde. Michael Sachs entwickelte in dieser Funktion in Zusammenarbeit mit der Hamburger Wohnungswirtschaft das Bündnis für das Wohnen.

Das Bündnis bildete die Basis einer vertrauensvollen Zusammenarbeit zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft. Im Rahmen dieses Bündnisses wurden in den vergangenen zehn Jahren fast 100.000 Wohnungen errichtet. Hamburg gilt auch wegen dieses Erfolges heute als Vorbild für den Wohnungsneubau in Deutschland.