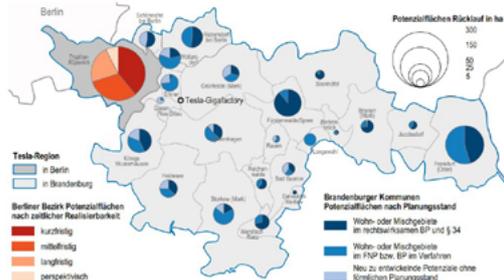


Editorial	3
Führung / Kommunikation	4
Personen	20
Gebäude / Umfeld	24
Digital	28

## PwC-Analyse: Berliner Mietendeckel bewirkte Absenkung des Mietniveaus – vor allem in guten/sehr guten Wohnlagen – Einkommensschwache Wohnlagen profitierten weniger – Deutlich weniger Vermietungsangebote

In jüngster Vergangenheit wurde versucht, den Mietpreisanstieg mit umfassenden staatlichen Regulierungen einzudämmen. In Berlin mündeten die Regulierungsbemühungen schließlich im Anfang 2020 in Kraft getretenen – und gut ein ... [Seite 4](#)

Wo in der Tesla-Region Wohnungen gebaut werden können



Quelle: CIMA GmbH, Gemeinsame Landesplanungsbüro Berlin BRG - Stand: 29.3.2021

## Die Tesla-Gigafactory in der Hauptstadtregion: Neue Fallstudie beschreibt die Folgen für Wohnen und Infrastruktur in Berlin-Brandenburg

Rund 12.000 neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wird das US-Automobilunternehmen Tesla in den kommenden Jahren in der 8.000 Einwohner-Gemeinde Grünheide in der Mark Brandenburg beschäftigen. Bis zu 40.000 neue Wohnungen ... [Seite 22](#)

Neuer in Berlin/Brandenburg: Die Anzahl von Wohnschichten wird sich durch die Fertigstellung vergrößern. Fachliche Planung steht sich aus Seite 11

**Einwohnerentwicklung**  
Die Anzahl von Wohnschichten wird sich durch die Fertigstellung vergrößern. Fachliche Planung steht sich aus Seite 11

**Planung, Leistung und Ertrag**  
Handelt es sich um Bestands- / Anbauten und Wandaufbau, Anschluss an Durchgangsstraßen

**Keine Öffnung im Lager**  
Erdbeben- oder nicht-Verfügbare Flächen

**Flächennutzungsplan**  
Kann nicht weitere Stellen setzen und wenn in weitere die folgenden allgemeinen Bestimmungen sind: 1) keine Bebauung mit 100% Bebauungsdichte; 2) keine Bebauung mit 100% Bebauungsdichte; 3) keine Bebauung mit 100% Bebauungsdichte

**JVM mit**  
Die Landesplanungsbüro Berlin BRG - Stand: 29.3.2021

**AVW**  
Wir sichern Werte.  
Forum Leitungswasser  
Alles rund um die Leckage-Prävention  
Ausgabe 6 | Juli 2021  
[www.avw-gruppe.de](http://www.avw-gruppe.de)

**Impressum**  
Verlagsgesellschaft  
Wohnungswirtschaft  
AVW  
Forum Leitungswasser  
Alles rund um die Leckage-Prävention  
Herausgeber:  
Forum Leitungswasser  
AVW  
Gerd Warden  
Lützenberg 22 | 22119 Buxtehude  
Tel: +49 (0) 427 98870  
www.leitungswasser.de  
Wohnungswirtschaft  
heute



## Was tun gegen Extremwetter mit Starkregen? Gründächer sind ein Teil der Lösung

Der Klimawandel ist da und mit ihm nicht nur Hitzeperioden und längere Trockenzeiten, sondern immer häufiger auch sintflutartige Regenfälle und lokal begrenzte Unwetter. In diesem Sommer

konnte man wieder in den Nachrichten verfolgen, wie sich in verschiedenen Regionen Deutschlands Straßen in wilde Bäche verwandelten, Unterführungen und Tiefgaragen zuliefen und in vielen Kellern tagelang eine braune Brühe stand. Die Schäden, die bei solchen Wetterereignissen entstehen, gehen zumeist in die Millionenhöhe ... [Seite 36](#)

**AGB  
Kontakt  
Impressum  
Mediadaten**

**Impressum**  
Wohnungswirtschaft heute  
Verlagsgesellschaft mbH  
© 2021

**Chefredakteur**  
Gerd Warden

siehe auch unter  
[www.wohnungswirtschaft-heute.de](http://www.wohnungswirtschaft-heute.de)

**Sonstige Themen:** Vorstandswechsel bei der UNITAS eG in Leipzig - Martin Rüter folgt Steffen Foede | Wohnbau Prenzlau: Isabell Lutz und Marie Kreßmann starten ihre duale Ausbildung - Theorie an der Uni, Praxis im Unternehmen | Ein Mehr an Service dank integrierter Lösungen - Robert Stewart von Optivo im Interview

# Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis



## Editorial

3 Liebe Leserin, liebe Leser, Neue Studien zum Mietendeckel vor der Wahl und wie man in Prenzlau den Nachwuchs erfolgreich umwirbt

## Führung / Kommunikation

4 PwC-Analyse: Berliner Mietendeckel bewirkte Absenkung des Mietniveaus – vor allem in guten/sehr guten Wohnlagen - Einkommensschwache Wohnlagen profitierten weniger - Deutlich weniger Vermietungsangebote

7 IW-Studie zum Mietendeckel: Die nächste Bundesregierung sollte sich vor allem auf den Neubau konzentrieren. Nur so kann Wohnen langfristig erschwinglich sein.“

10 Wo geben die Menschen am meisten für das Wohnen aus? Mit 34,8 % vom Einkommen bleibt München die teuerste Stadt, in Berlin zahlt man nur 28,4 %

## Digital

15 Viel Potenzial in vorausschauender Wartung und Instandhaltung - Eine Kolumne von Alf Tomalla

## Führung / Kommunikation

18 SPAR + BAU Wilhelmshaven - Auch oder gerade in Corona-Zeiten: Das genossenschaftliche Geschäftsmodell meistert schwierige Situation robust und krisensicher

## Personen

20 Wohnbau Prenzlau: Isabell Lutz und Marie Kreßmann starten ihre duale Ausbildung - Theorie an der Uni, Praxis im Unternehmen

## Führung / Kommunikation

22 Die Tesla-Gigafactory in der Hauptstadtregion: Neue Fallstudie beschreibt die Folgen für Wohnen und Infrastruktur in Berlin-Brandenburg

## Gebäude / Umfeld

24 Kiel: BPD übernimmt Grundstück im Neubauprojekt „Kieler Süden“ und baut 800 Wohneinheiten – besonders für junge Familien

26 Barrierefreie Bäder: Erhöhung des Fördervolumens für KfW-Programm „Barrierereduzierung“ erspart später hohe Pflegekosten

28 Ein Mehr an Service dank integrierter Lösungen - Robert Stewart von Optivo im Interview

30 Castrop-Rauxel: „Gesamtkunstwerke – Architektur von Arne Jacobsen und Otto Weitling in Deutschland Von 6. September bis 4. November 2021 - Ausstellung im Originalgebäude

33 RICS Sustainability Report 2021: Aktivitäten rund um grüne und nachhaltige Gebäude gehen in die richtige Richtung, aber die Branche muss nachlegen

36 Was tun gegen Extremwetter mit Starkregen? Gründächer sind ein Teil der Lösung

39 VIVAWEST: Modernisierung von 214 seniorengerechten Wohnungen in Bochum abgeschlossen

## Führung / Kommunikation

41 Wuff, Miau und anderes – Neun Urteile zur Tierhaltung in der Wohnung oder auf dem Grundstück während der Zeit der Coronapandemie

## Digital

44 Aareon Forum – auf neuen Wegen in die Zukunft - hybride Veranstaltung im Convention Center Deutsche Messe Hannover

## Personen

46 Staffelübergabe bei Alpenland - Mag. Isabella Stickler jetzt Obfrau

47 Vorstandswechsel bei der UNITAS eG in Leipzig - Martin Rüger folgt Steffen Foede.

Editorial

# Liebe Leserin, liebe Leser, Neue Studien zum Mietendeckel vor der Wahl und wie man in Prenzlau den Nachwuchs erfolgreich umwirbt

„Immer vor den Wahlen in Bund und Land steht es in den Programmen der Parteien: Die Bürokratie soll abgebaut, Prozesse sollen verschlankt werden.“ Dies habe ich vor einem Jahr geschrieben. Erfolgt ist bis heute nichts. Schlimmer noch. Es wurden kräftig Bremsen eingebaut und in den Programmen festgeschrieben. Aber die Hoffnung stirbt zuletzt, deshalb zwei Studien zum Berliner Mietendeckel. Vielleicht hilft dies zum politischen Umdenken. Die PwC-Analyse besagt unter anderem: Das Mietniveau sinkt zwar, meist in den „guten Wohngebieten“, in einkommensschwachen Wohnlagen passiert aber kaum etwas. Bitter ist, dass die, die entlastet werden sollten, nicht entlastet werden, weil die Wohnungen schon günstig sind!!! Dramatisch ist aber auch, dass das Mietangebot an Bestandswohnungen (Baujahr vor 2014) zwischen September 2019 und September 2020 um fast 60 Prozent zurückgegangen ist. Auch global gab es schon Mietendeckel, alle sind gescheitert.

Lesen Sie mehr ab Seite 3



Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute.  
Gerd Warda

Die IW-Studie zum Mietendeckel hat auf den privaten Vermieter geblickt und dort schon wirtschaftliche Folgen erkannt. Hier einige Ergebnisse: 15 Prozent berichteten von starken finanziellen Einschränkungen. 58 Prozent der Vermieterhaushalte haben ein Nettoeinkommen von unter 3.000 Euro im Monat.

Kleine Investitionen, wie Maler- oder Renovierungsarbeiten, wollten rund 45 Prozent der Befragten nicht mehr durchführen. Aber lesen Sie selbst **ab Seite 7**.

Szenenwechsel. In vielen Unternehmen wird über Nachwuchsmangel geklagt. Die guten Köpfe kommen nicht zu uns, weder in der Stadt noch auf dem Land. Deshalb hier ein Beispiel aus Prenzlau. Schauen Sie wie bei der Wohnbau Prenzlau um Nachwuchs geworben wird. Klicken Sie hier: Ausbildung & Studium ([wohnbauprenzlau.de](https://www.wohnbauprenzlau.de)) <https://www.wohnbauprenzlau.de/karrieren/ausbildungstudium>

Und ab **Seite 20** lesen Sie wie erfolgreich das Team dort ist.

September 2021. Ein neues Heft, mit neuen Inhalten wartet auf Sie. Übrigens diesmal als Doppelausgabe Wohnungswirtschaft heute. und Wohnungswirtschaft heute.technik zusammen

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 157 erscheint am **13. Oktober 2021**

**Klicken Sie mal rein.**  
Ihr Gerd Warda

Führung / Kommunikation

# PwC-Analyse: Berliner Mietendeckel bewirkte Absenkung des Mietniveaus – vor allem in guten/ sehr guten Wohnlagen – Einkommensschwache Wohnlagen profitierten weniger – Deutlich weniger Vermietungsangebote

In jüngster Vergangenheit wurde versucht, den Mietpreisanstieg mit umfassenden staatlichen Regulierungen einzudämmen. In Berlin mündeten die Regulierungsbemühungen schließlich im Anfang 2020 in Kraft getretenen – und gut ein Jahr später vom Bundesverfassungsgericht für nichtig erklärten – Mietendeckel.



Die PwC-Analyse unterscheidet direkte (z. B. Absenkung der Mietpreise nach Berliner Ortsteilen) sowie indirekte Auswirkungen (z. B. reduziertes Angebot, Miet- und Kaufpreise im Berliner Umland oder unterlassene energetische Modernisierung). Aber lesen Sie selbst. **KLICKEN** Sie einfach auf das Bild und die Studie öffnet sich als PDF.

## Mietendeckel & Co

Wirtschaftliche Auswirkungen von Mietregulierungen auf den Wohnimmobilienmarkt

August 2021

Die Studie „Mietendeckel & Co. - Wirtschaftliche Auswirkungen von Mietregulierungen auf den Immobilienmarkt“ der Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft PwC Deutschland untersucht regulatorische Eingriffe, mit einem Schwerpunkt auf Berlin. „Neben der beabsichtigten Absenkung des Mietniveaus, wurden komplexe und langfristige wirtschaftliche Auswirkungen von regulatorischen Maßnahmen nicht ausreichend antizipiert und reflektiert“, erklärt Harald Heim, Partner bei PwC Deutschland, die Kernergebnisse der Studie.

## Der Mietendeckel hat das Berliner Mietniveau abgesenkt.

Jedoch profitieren von den Mietabsenkungen vorrangig überdurchschnittliche Einkommensschichten bzw. bessere Wohnlagen. Zugleich ging die Zahl der zur Vermietung angebotenen Wohnungen um fast 60 Prozent zurück, was den Wettbewerb für Wohnungssuchende erheblich verschärfte, insbesondere für Zuziehende und Familien mit wachsendem Wohnraumbedarf. Die PwC-Analyse unterscheidet direkte (z. B. Absenkung der Mietpreise nach Berliner Ortsteilen) sowie indirekte Auswirkungen (z. B. reduziertes Angebot, Miet- und Kaufpreise im Berliner Umland oder unterlassene energetische Modernisierung).

## Deutlich erschwerte Wohnungssuche in Berlin

Der Mietendeckel hat in Berlin das Mietniveau nach Angaben von ImmoScout24 um durchschnittlich 8 Prozent abgesenkt. Besonders deutlich zeichnete sich die Absenkung in einkommensstärkeren Stadtteilen ab. Einkommensschwächere Gegenden hingegen profitierten davon weniger. Dr. Harald Heim sagt: „Der Mietendeckel hat das sinnvolle sozialpolitische Ziel – bezahlbare Mieten vor allem für Einkommensschwächere – im Ergebnis verfehlt.“

Die Folge: Das Mietangebot an Bestandswohnungen (Baujahr vor 2014) ist zwischen September 2019 und September 2020 um fast 60 Prozent zurückgegangen, das Gesamtangebot an Mietwohnungen um 41,5 Prozent – verglichen mit einem Anstieg in den Top-6-Städten von durchschnittliche 35,3 Prozent. Mit durchschnittlich 140 Interessent:innen pro Inserat lag Berlin in 2020 deutlich über den anderen deutschen Großstädten. Auf Platz 2 folgte Köln mit 63 Interessent:innen pro Inserat.

---

Fünzig Prozent bei der Werbung sind immer  
rausgeworfen. Man weiß aber nicht, welche  
Hälfte das ist. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

---

## Entkopplung von Kauf- und Mietpreisen machen

### Vermietungen oft unattraktiv

Gemäß des Monatsberichts der Bundesbank zum Februar 2021 liegt das Preisniveau für Wohnimmobilien 15-30% über dem durch demografische und wirtschaftliche Fundamentalfaktoren gerechtfertigten Niveau, u.a. durch die Differenz zwischen den Steigerungsraten für Miet- und Kaufpreise in Deutschland (in 2020 ca. 2% vs. 7%). Mit der Reduzierung der Mieten sowie Begrenzung des Mietwachstums durch den Berliner Mietendeckel und Kaufpreistreiber wie einem anhaltenden Nettozuzug, wurde diese Entwicklung in Berlin verstärkt. Als Resultat ist der Ankauf und die Vermietung von Wohnimmobilien oft wirtschaftlich nicht mehr tragbar und resultiert teils in negativen Nettoanfangsrenditen. Als wirtschaftlicher Ausweg bleibt dann nur der Verkauf als Eigentumswohnung für den Selbstnutzer. Eine Tendenz, die seit vielen Jahren in allen deutschen Ballungsgebieten zu beobachten ist.

Zugleich spiegelt sich diese Entkopplung aufgrund der weiter zunehmenden ‚Flucht‘ ins Umland wider. Nach eigener Analyse auf Datenbasis von VALUE Marktdaten stiegen in sechs untersuchten Kleinstädten um Berlin die Kaufpreise seit 2015 deutlich stärker an als die Mietpreise. Die durch regulierende Eingriffe verschärfte Differenz zwischen Kaufpreis- und Mietpreisentwicklung schafft volkswirtschaftlich ein Vermögenspreisblasenrisiko.

Benjamin Schrödl, Bereichsleiter M&A Real Estate in Berlin und Director bei PwC Deutschland, kommentiert: „Die vielversprechendste Lösung für angespannte Wohnungsmärkte ist und bleibt der Neubau (Angebotsausweitung), der aber oft durch komplizierte Genehmigungsverfahren erschwert und verkompliziert wird.“ Diese zu beschleunigen, wäre ein dringendes politisches Handlungsfeld und eine sehr gute Alternative zu marktregulierenden Eingriffen bei Wohnimmobilien. Neubau könnte den Druck auf den Mietmarkt reduzieren und den, insbesondere für eine Metropole wie Berlin, benötigten internationalen Zuzug sowie weiteres Wachstum positiv verändern.

## Eigentümer:innen stellen energetische Modernisierungen zurück

Berliner Eigentümer:innen sehen sich zudem bei Investitionsvorhaben erheblich eingeschränkt. Die Bundeshauptstadt will, stärker als anderswo in Deutschland, mit sozialen Erhaltungsgebieten Verdrängungseffekten entgegenwirken. Diese erfordern allerdings zusätzliche Genehmigungen bei Abriss oder Umbau. Zudem erschweren die durch den Mietendeckel abgesenkten Mieten und die eingeschränkte Umlegbarkeit die wirtschaftlich tragbare Durchführung von (energetischen) Sanierungsmaßnahmen.

Insgesamt 70 Prozent der vom BFW Landesverband Berlin/Brandenburg im Juli 2020 befragten Mitgliedsunternehmen gaben an, aufgrund sinkender Mieteinnahmen ihre geplanten energetischen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen für drei Viertel ihres Wohnungsbestands auszusetzen.

„Halten private und öffentliche Eigentümer:innen Investitionen in den Bestand zurück, trifft das auch die energetische Sanierung. Das steht den Klimazielen und steigenden Nachhaltigkeitsanforderungen deutlich entgegen“, betonen die PwC-Experten Dr. Harald Heim und Benjamin Schrödl.

## Regulierung im internationalen Kontext

Auch in anderen Ländern erreichten Instrumente zur Wohnregulierung nicht zwangsläufig ihre Ziele. **In Schweden beträgt die Wartezeit auf eine mietregulierte Wohnung im Durchschnitt 11 Jahre.** In Wien führten die **Regulierungen zu einem komplizierten und intransparenten Wohnungsmarkt**, der nicht selten Teile der einkommensschwächeren Mieter benachteiligt. In New York City und Lissabon führten zunehmende Regulierungen in bestimmten Gebieten zu erheblichen Investitionsstaus.

Dennis Pagel

Führung / Kommunikation

# **IW-Studie zum Mietendeckel: Die nächste Bundesregierung sollte sich vor allem auf den Neubau konzentrieren. Nur so kann Wohnen langfristig erschwinglich sein.“**

Über ein Jahr lang waren die Mieten in Berlin gedeckelt, bis das Bundesverfassungsgericht das Gesetz für nichtig erklärt hat. Eine neue Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) zeigt, welche Auswirkungen der Mietendeckel auf private Vermieter hatte. Einige konnten ihre Kredite nicht mehr bedienen, bei über der Hälfte sank die Bereitschaft zu Modernisierungen.



## **IW-Trends 3/2021**

### **Auswirkungen des Berliner Mietendeckels auf private Vermieter**

Pekka Sagner / Michael Voigtländer

Lesen Sie die ganze Studie –  
KLICKEN Sie einfach auf das  
Bild und die Studie öffnet  
sich als PDF

Als die Karlsruher Richter im April dieses Jahres den Mietendeckel für verfassungswidrig erklärten, war die Aufregung groß – kommentiert wurde die Entscheidung als ein Desaster für den rot-rot-grünen Senat. Untersuchungen hatten bereits gezeigt, dass sich durch den Mietendeckel das Wohnungsangebot verringert hat und Menschen daher in Berlin noch größere Schwierigkeiten hatten, eine Wohnung zu finden. Die Auswirkungen auf die privaten Vermieter, die den Großteil der Wohnungen in der Hauptstadt anbieten, wurden bisher aber nicht beleuchtet. Eine IW-Befragung von 283 Berliner Vermietern im Frühsommer 2021

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

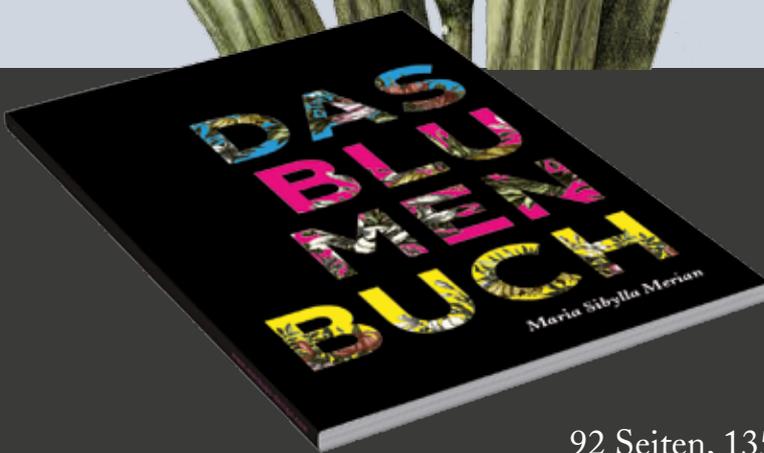
*Das Blumenbuch ist Bestandteil  
unserer Print-Abonnements.*

Bestellen Sie hier:  
[www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch](http://www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch)



**SCHLESWIG-  
HOLSTEIN**

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN



schaft nun Klarheit: Vier Prozent der Befragten konnten aufgrund des Mietendeckels ihre Immobilienkredite nicht mehr bedienen, **15 Prozent berichteten von starken finanziellen Einschränkungen. 58 Prozent der Vermieterhaushalte haben ein Nettoeinkommen von unter 3.000 Euro im Monat.**

## Weniger Bereitschaft zu Modernisierungen

Neben diesen unmittelbaren Auswirkungen auf die Finanzierung gab es weitere: Über die Hälfte der Vermieter gab an, dass ihre Bereitschaft zu energetischen Sanierungen aufgrund des Mietendeckels stark abgenommen hat. Und auch kleine Investitionen, wie Maler- oder Renovierungsarbeiten, wollten rund 45 Prozent der Befragten nicht mehr durchführen. Dass für solche Investitionen offensichtlich weniger Geld zur Verfügung stand, zeigt auch ein Blick auf die Vermögensbildung der Befragten, denn private Vermieter nutzen Wohneigentum häufig zur Altersvorsorge. Auch hier hatte der Mietendeckel gravierende Auswirkungen: **Jeder Fünfte gab an, dass er in Folge des Mietendeckels Nettoverluste aus dem Vermietungsgeschäft zu tragen hatte.**

## Vermietung über private Kontakte

Bei 44 Prozent der Vermieter kam es während der Gültigkeit des Mietendeckels zu einem Mieterwechsel. Während vor Einführung des Mietendeckels noch 64 Prozent von ihnen Online-Immobilienportale nutzen, um einen Nachmieter zu finden, ging dieser Wert während der Dauer des Mietendeckels um zehn Prozentpunkte zurück. Im selben Ausmaß stieg die Anzahl derer, die ihre Wohnung über private Kontakte, etwa über Freunde, Bekannte oder Nachbarn, vermieteten. Der Befund legt nahe, dass Vermieter bei der Mietersuche lieber auf private Netzwerke zurückgreifen, weil das mit einem geringeren Aufwand verbunden ist. Je stärker die Nachfrage das Angebot übersteigt, desto zeitaufwändiger wird die Suche über für jeden einsehbare Inserate. „Trotz der schlechten Erfahrungen mit solch starren Regulierungen ist es politisch nach wie vor en vogue, Mietstopps zu fordern“, sagt IW-Immobilienexperte und Studienautor Michael Voigtländer. **„Die nächste Bundesregierung sollte sich vor allem auf den Neubau konzentrieren. Nur so kann Wohnen langfristig erschwinglich sein.“**

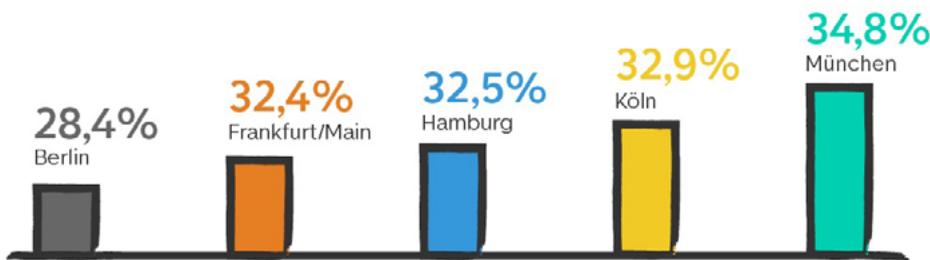
Quelle: IW

Führung / Kommunikation

## Wo geben die Menschen am meisten für das Wohnen aus? Mit 34,8 % vom Einkommen bleibt München die teuerste Stadt, in Berlin zahlt man nur 28,4 %

Interessenten, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind, planen gefühlt immer mehr Miete von ihrem Einkommen ein. Doch wo in Deutschland trifft dies zu und wo sind die Wohnkosten sogar gefallen? Eine aktuelle Datenanalyse von ImmoScout24 zeigt, wie hoch der Wohnkostenanteil in den größten deutschen Städten mit über 100.000 Einwohnern ist.

### Wo geben die Menschen am meisten für das Wohnen aus?\*



Quelle: ImmoScout24  
\*Analysiert wurden alle Inserate des 1. Halbjahres 2021, die von den Suchenden kontaktiert wurden sowie deren Angaben zum Haushaltsnettoeinkommen.

Immo  
Scout24

München bleibt die teuerste Stadt für Suchende nach einer Mietwohnung.

ImmoScout24 hat analysiert, welchen Anteil ihres Haushaltsnettoeinkommens Suchende bereit sind, in den 80 größten deutschen Städten für Mietwohnungen aufzuwenden. **Als Grundregel gilt, dass die Wohnkosten 30 Prozent der finanziellen Mittel eines Haushalts nicht übersteigen sollten.**

In München kalkulieren Mietinteressenten allerdings knapp 35 Prozent ihres Nettohaushaltseinkommens für die monatliche Miete ein. Trotz des Rückgangs der Wohnkosten um 0,3 Prozentpunkte, nimmt die bayerische Hauptstadt den Spitzenplatz im Städtevergleich ein. Innerhalb von fünf Jahren stiegen in München die Angebotsmieten um 25 Prozent auf 17,63 Euro pro Quadratmeter im zweiten Quartal 2021. Damit ist München das teuerste Pflaster für Mietwohnungen im Gesamtdurchschnitt ohne Unterscheidung zwischen Neu- und Altbau. In Heilbronn planen Suchende 34,3 Prozent ihres Einkommens für die eigene Mietwohnung ein. Auch in Oldenburg und Ludwigshafen am Rhein liegt der Wohnkostenanteil mit knapp 34 Prozent auf Spitzenplatz-Niveau – bei allerdings noch relativ günstigen Quadratmeterpreisen von durchschnittlich 8,44 Euro und 9,03 Euro. Die Nachfrage übersteigt hier deutlich das Angebot. Den niedrigsten Anteil ihres Haushaltsnettoeinkommens ziehen Mietsuchende in Salzgitter mit 25,9 Prozent, in Gelsenkirchen mit 26,1 Prozent und Jena mit 26,5 Prozent in Betracht.

## In Cottbus und Bremerhaven legen die Wohnkosten am stärksten zu

Mieter:innen in Cottbus und Bremerhaven sind bereit, 32 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Miete auszugeben. Damit stieg die Zahlungsbereitschaft gemessen am Einkommen im Städtevergleich in Cottbus mit 6,2 Prozent und im Bremerhaven mit 5,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr am stärksten. Doch mit Angebotsmieten von durchschnittlich 6,24 Euro in Cottbus und 6,38 Euro pro Quadratmeter im Bremerhaven zählen die beiden Städte für Mieter:innen noch zu den erschwinglicheren.

## In Potsdam zogen die Angebotsmieten innerhalb

### von 5 Jahren am stärksten an

In Potsdam kalkulieren Suchende derzeit mit 29,7 Prozent ihres Einkommens für die neue Wohnung. Innerhalb von fünf Jahren stiegen in der Hauptstadt von Brandenburg die durchschnittlichen Angebotsmieten um 30 Prozent. Im zweiten Quartal lagen sie bei 10,70 Euro pro Quadratmeter. Damit erteuerten sich die Angebotsmieten in Potsdam wie in keiner anderen Vergleichsstadt. Doch auch in Berlin zogen die Mieten kräftig an. Innerhalb von fünf Jahren kletterten die durchschnittlichen Angebotsmieten für Mietwohnungen auf ImmoScout24 um 27 Prozent nach oben und rangieren im zweiten Quartal bei durchschnittlich 10,71 Euro pro Quadratmeter. In der Bundeshauptstadt sind Mieter:innen damit bereit, 28,4 Prozent ihres Einkommens für das Wohnen auszugeben – ein Wert im Mittelfeld des gesamtdeutschen Städtevergleichs. Vor einem Jahr kalkulierten Mietsuchende noch mit knapp 30 Prozent für das Wohnen in der Hauptstadt.

„Als Faustregel gilt, dass die Miete nicht höher als 30 Prozent des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens sein sollte. Unsere Datenanalyse zeigt, dass damit Mietsuchende nur noch in einem Drittel der Städte kalkulieren. Berlin sticht als einzige Metropole mit einer Zahlungsbereitschaft von 28 Prozent für das Wohnen heraus. In München sind Suchende hingegen bereit bis zu 35 Prozent des Einkommens für die eigene Wohnung aufzubringen“, erläutert Dr. Thomas Schroeter, Geschäftsführer von ImmoScout24.

## Metropolenvergleich

Auch im Metropolenvergleich führt München das Ranking um die Wohnkosten an. Nach der bayrischen Hauptstadt folgt Stuttgart. Hier planen Mietsuchende 33,2 Prozent ihres Einkommens für das Wohnen ein. Dies ist ein Prozentpunkt weniger als noch vor einem Jahr. Die Angebotsmieten im Gesamtschnitt für Neu- und Altbau stiegen in der Hauptstadt von Baden-Württemberg um 20,5 Prozent innerhalb von fünf Jahren auf 13,62 Euro pro Quadratmeter. In Hamburg veranschlagen Suchende 32,4 Prozent und in Düsseldorf 30,6 Prozent ihres Einkommens für die nächste Mietwohnung. Hier sanken ebenfalls die von den Suchenden kalkulierten Kosten um 0,7 Prozentpunkte. Das Mietniveau liegt mit 11,74 Euro in Hamburg und 11,36 Euro in Düsseldorf pro angebotenen Quadratmeter im unteren Segment innerhalb des Metropolenvergleichs. Berlin bietet im Metropolenvergleich nach wie vor das günstigste Mietniveau.

**Quelle: ImmoScout 24**

## Städte-Cockpit zu den Angebotsmieten und dem Wohnkostenanteil

Stadt	durchschnittliche Angebotsmiete im zweiten Quartal 2021 in Euro / qm	5-Jahresvergleich der Angebotsmieten vom zweiten Quartal 2016 zum zweiten Quartal 2021	Wohnkostenanteil
München	17,63 €	+24,6%	34,8%
Heilbronn	10,61 €	+23,9%	34,3%
Oldenburg (Oldenburg)	8,44 €	+17,7%	33,9%
Ludwigshafen am Rhein	9,03 €	+22,4%	33,6%
Freiburg im Breisgau	12,88 €	+21,9%	33,5%
Stuttgart	13,62 €	+20,5%	33,2%
Wiesbaden	11,12 €	+14,5%	33,2%
Offenbach am Main	10,61 €	+21,1%	33,1%
Köln	11,36 €	+22,4%	32,9%
Münster	10,01 €	+19,0%	32,7%
Ingolstadt	10,63 €	+7,7%	32,7%
Darmstadt	11,32 €	+17,7%	32,7%
Mainz	11,37 €	+17,7%	32,6%
Hamburg	11,74 €	+20,3%	32,5%

Frankfurt am Main	13,44 €	+19,8%	32,4%
Reutlingen	10,05 €	+20,2%	32,3%
Hannover	9,56 €	+17,4%	32,3%
Bergisch Gladbach	9,35 €	+20,0%	32,3%
Bremerhaven	6,38 €	+16,2%	32,2%
Augsburg	10,50 €	+23,7%	32,1%
Fürth	9,66 €	+20,3%	32,1%
Cottbus	6,24 €	+8,0%	31,7%
Bonn	10,39 €	+19,3%	31,6%
Regensburg	10,36 €	+16,0%	31,6%

Lübeck	9,16 €	+25,0%	31,5%
Kassel	10,98 €	+17,8%	31,5%
Pforzheim	8,82 €	+26,4%	31,5%
Bremen	8,17 €	+14,9%	31,4%
Neuss	9,12 €	+20,0%	31,3%
Würzburg	10,88 €	+13,2%	31,2%
Göttingen	8,91 €	+13,9%	31,2%
Mannheim	10,26 €	+18,1%	31,2%
Nürnberg	10,42 €	+17,1%	31,1%
Koblenz	8,59 €	+19,8%	31,0%
Kiel	8,77 €	+19,2%	31,0%
Halle (Saale)	6,64 €	+14,1%	30,9%
Leverkusen	8,86 €	+21,2%	30,8%
Herne	6,58 €	+17,1%	30,8%
Osnabrück	8,16 €	+17,7%	30,8%
Heidelberg	11,81 €	+19,1%	30,7%
Bielefeld	7,72 €	+19,7%	30,7%
Düsseldorf	11,32 €	+19,4%	30,6%
Kaiserslautern	8,01 €	+16,4%	30,6%
Paderborn	7,58 €	+16,8%	30,4%
Mönchengladbach	7,32 €	+17,3%	30,4%
Leipzig	7,80 €	+21,9%	30,4%
Aachen	9,00 €	+13,5%	30,4%
Dortmund	7,81 €	+21,8%	30,2%
Krefeld	7,58 €	+16,6%	30,0%
Wuppertal	7,15 €	+16,1%	29,9%
Mülheim an der Ruhr	7,89 €	+14,0%	29,8%
Moers	7,00 €	+13,3%	29,8%
Oberhausen	7,00 €	+15,9%	29,7%

Trier	8,76 €	+10,2%	29,7%
Potsdam	10,70 €	+29,5%	29,7%

Erlangen	10,66 €	+10,7%	29,4%
Rostock	7,63 €	+14,2%	29,3%
Dresden	8,20 €	+11,3%	29,3%
Ulm	10,16 €	+15,6%	29,3%
Saarbrücken	7,24 €	+13,8%	29,2%
Bochum	7,78 €	+19,7%	29,2%
Solingen	7,66 €	+17,1%	29,2%
Braunschweig	8,53 €	+12,4%	29,2%
Karlsruhe	7,57 €	+17,2%	29,1%
Duisburg	6,79 €	+16,7%	29,0%
Essen	7,73 €	+16,8%	28,9%
Remscheid	6,94 €	+10,7%	28,8%
Hamm	6,83 €	+17,2%	28,7%
Bottrop	7,26 €	+14,7%	28,5%
Berlin	10,71 €	+26,6%	28,4%
Chemnitz	5,53 €	+6,1%	28,2%
Recklinghausen	6,66 €	+14,0%	28,2%
Magdeburg	6,41 €	+9,6%	28,2%
Wolfsburg	9,05 €	+6,3%	27,5%
Erfurt	7,83 €	+10,3%	27,5%
Hagen	6,37 €	+11,8%	27,4%
Schwerin	7,21 €	+17,4%	26,8%
Jena	8,96 €	+11,7%	26,5%
Gelsenkirchen	6,17 €	+13,2%	26,1%
Salzgitter	6,32 €	+9,2%	25,9%

## Methodik

Das durchschnittliche Nettohaushaltseinkommen ermittelte ImmoScout24 auf Basis der Angaben von Suchenden, die sie in ihren Profilen hinterlegt haben. Die durchschnittliche Miete ergibt sich auf Basis aller Inserate des ersten Halbjahres 2021, die von den Suchenden in diesem Zeitraum kontaktiert wurden. Als Ausreißer wurden jene Daten herausgefiltert, bei denen sich Nutzer:innen mit sehr niedrigem Nettohaushaltseinkommen auf im Verhältnis zu teure Wohnungen beworben haben. Alle Städte und Kreise, bei denen weniger als 100 Angaben zum Nettohaushaltseinkommen der Suchenden vorliegen, wurden herausgefiltert. Dabei wurden 80 deutsche kreisfreie Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern analysiert.

Digital

# Viel Potenzial in vorausschauender Wartung und Instandhaltung – Eine Kolumne von Alf Tomalla

An neuen Trends und Technologien herrscht in der Immobilienwirtschaft derzeit kein Mangel. Einige mögen angenehmes Beiwerk sein, andere aber nahezu unverzichtbar. Intelligente Frühwarnsysteme, das zeigt der Blick auf viele andere Branchen, gehören zu den Innovationen, die einen großen Nutzen stiften. Für Immobilienunternehmen sind Instandhaltung und Modernisierung wichtige Kostenfaktoren und auch in Sachen Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Reduktion äußerst relevant. Wer seine Objekte mit dem eigenen digitalen Ökosystem vernetzt, kann deshalb in besonderem Maße profitieren – durch Lösungen zu vorausschauender Wartung und Instandhaltung oder „Predictive Maintenance“. Alf Tomalla, Geschäftsführer der Aareon Deutschland GmbH und langjährig verantwortlich im Bereich digitale Lösungen, beleuchtet die wesentlichen Mehrwerte.



Alf Tomalla ist Geschäftsführer der Aareon Deutschland GmbH und leitet den Bereich der Digital Solutions in der DACH-Region. Mit seinem Blick auf die Produktentwicklung und Prozesskenntnis entstehen neue digitale Lösungen für die Immobilienwirtschaft, die Mehrwerte für den Anwender und Synergien innerhalb der Aareon Smart World schaffen. Die Lösung PrediMa by Aareon für vorausschauende Wartung und Instandhaltung ist ein Beispiel dafür. Angelika Stehle, Wiesbaden

**Eine aktuelle Studie von InWIS** – Institut der deutschen Wohnungswirtschaft – zeigt: Entscheider sehen derzeit die Kernherausforderungen darin, ihre Bestände zu modernisieren, Prozesse zu vereinfachen und die Effizienz im Unternehmen zu steigern. Bei der Prozessoptimierung spielt neben dem Kostendruck auch der Fachkräftemangel eine bedeutende Rolle. Geschäftsabläufe zu digitalisieren und so weit als möglich zu automatisieren, wird daher zum wichtigen Erfolgsfaktor. Gerade hier bietet sich mit vorausschauender Wartung und Instandhaltung hohes Wertschöpfungspotenzial.

**An Daten dafür fehlt es in den Unternehmen nicht.** Nur: Wie orchestriert man diese für die erwünschten Zwecke? Genau da setzen digitale Lösungen zur vorausschauenden Wartung an. Sie verknüpfen Echtzeitdaten von einfach zu installierenden Sensoren im Gebäude mit historischen Daten der Gebäudeanlagen.

# Brand ?

## Einbruch

## Naturgefahren

# Leitungswasser- schäden

## Schimmelschäden

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



**SCHADEN  
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

**Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.**

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

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

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

**AVW Versicherungsmakler GmbH**

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

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

E-Mail: [service@avw-gruppe.de](mailto:service@avw-gruppe.de)

[www.avw-gruppe.de](http://www.avw-gruppe.de)

Intelligente Algorithmen erstellen aus diesem doppelten Datenfundus dynamisch Wartungs- und Instandhaltungsempfehlungen, mit denen der Mitarbeiter des Immobilienunternehmens die notwendigen Arbeitsroutinen anstoßen kann.

Das Ergebnis sind Mehrwerte auf vielen Ebenen: Das Unternehmen kann systemgestützt strategische Investitionsentscheidungen treffen. Zentrale Geschäftsprozesse laufen schneller und sicherer. Die Effizienz steigt. Auch die Lebensdauer der Gebäude nimmt zu. An technischen Systemen wie Aufzug, Heizung oder Wasserleitungen kommt es kaum noch zu Ausfällen, und bei anstehenden Wartungs- oder Instandhaltungsarbeiten können die Bewohner jederzeit schnell informiert werden, was wiederum Servicequalität und Kundenzufriedenheit verbessert.

**All das gelingt indes nur mit ganzheitlichen Lösungen**, die nahtlos in die IT-Landschaft aus ERP-System und digitalen Lösungen eingebunden sind und – weil lernfähig – mit jeder neuen Information noch präziser arbeiten. Unternehmen sollten deshalb höchsten Wert darauf legen, dass sich ihre Lösung zu vorausschauender Wartung und Instandhaltung nahtlos in ihre Prozess- und Softwarelandschaft implementieren lässt und höchste Datensicherheit gewährleistet. Dann kann voll umfänglich von dem intelligenten Frühwarnsystem profitiert werden.

**Alf Tomalla**



**DAS BUCH**  
**ÜBER WILDBIENEN & BLÜHPFLANZEN**  
Jeder kann zum Wildbienen-Helfer werden und damit zum Erhalt unserer Artenvielfalt beitragen.

Führung / Kommunikation

# SPAR + BAU Wilhelmshaven – Auch oder gerade in Corona-Zeiten: Das genossenschaftliche Geschäftsmodell meistert schwierige Situation robust und krisensicher

„Die in Teilen gravierenden Folgen der Corona-Pandemie haben sich im Geschäftsjahr 2020 zwar auch auf den Geschäftsbetrieb der SPAR + BAU ausgewirkt, das genossenschaftliche Geschäftsmodell hat sich aber auch in dieser wirtschaftlich schwierigen Situation als robust und krisensicher erwiesen.“, berichtete das Vorstandsduo der SPAR + BAU, Dieter Wohler und Peter Krupinski.



Das Vorstandsduo der SPAR + BAU, Dieter Wohler und Peter Krupinski sind zufrieden: 0,1 % Leerstandsquote und eine Weiterempfehlungsquote von 98,9 %. Foto: Spar und Bau

Herausforderungen haben sich im vergangenen Jahr nicht nur durch pandemiebedingte Organisationsumstellungen in der Verwaltung und beim Vermietungsprozess ergeben, sondern auch durch Lieferengpässe und deutliche Preissteigerungen bei Baumaterialien. Gründe hierfür sind der gestiegene Rohstoffbedarf u. a. von Holz in China und den USA sowie teilweise reduzierte Fertigungskapazitäten in der verarbeitenden Industrie.

Dank des engagierten Einsatzes des gesamten Teams der SPAR + BAU konnte das Geschäftsjahr 2020 dennoch auch in wirtschaftlicher Sicht erfolgreich abgeschlossen werden. Insgesamt wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 3,9 Mio. € erwirtschaftet. Hiervon werden rd. 360 T€ an die Genossenschaftsmitglieder als Dividende (4 % für den ersten bis zehnten Geschäftsanteil, 2 % für alle darüber hinausgehenden Geschäftsanteile) ausgeschüttet. Einen entsprechenden Beschluss fasste Ende Juni 2021 die Vertreterversammlung, die aufgrund der Corona-Pandemie das zweite Jahr in Folge im schriftlichen Umlaufverfahren stattgefunden hatte.

## Über 1.300 Interessenten

Trotz der bestehenden Einschränkungen hat das Neubauprojekt „Wiesbadenbrücke“ planmäßig wichtige Meilensteine erreicht. Der Rohbau des 1. Bauabschnittes mit 136 attraktiven Mietwohnungen konnte nahezu fertiggestellt werden. Die Fertigstellung ist unverändert für das Frühjahr 2022 geplant, ab Mitte April 2022 werden die ersten Mieter einziehen. Für die attraktiven Mietwohnungen mit Wasserblick konnte die SPAR + BAU mit über 1.300 Interessenten eine Rekordnachfrage verzeichnen.

„Wir waren uns sicher, dass wir an diesem tollen Standort keine Vermietungsschwierigkeiten haben werden, aber mit einer derart überwältigenden Resonanz hatten wir ehrlicherweise nicht gerechnet.“, so das Vorstandsduo der SPAR + BAU, Dieter Wohler und Peter Krupinski. Bis zum jetzigen Zeitpunkt konnten bereits knapp 90 % der Wohnungen vermietet/reserviert werden. Grünes Licht gab es daher auch von Seiten des Aufsichtsrates im Herbst 2020 für die Errichtung des 2. Bauabschnittes mit weiteren 101 barrierefreien Mietwohnungen (geplante Fertigstellung Ende 2022). Zwischenzeitlich konnten die Gründungsarbeiten bereits abgeschlossen werden. 422 jeweils 18 m lange Bohrpfähle bilden das Fundament für die Wohnungen am Wasser. Derzeit werden die Streifenfundamente betoniert und die Entwässerungsleitungen verlegt.

Auch die Planungen für den Neubau des Mehrfamilienhauses in der Paul-Hug-Straße 8 konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr abgeschlossen werden. Unweit des Rathausplatzes und des Kurparks entsteht hier neuer Wohnraum für 14 Parteien. Mit der ergänzenden Neugestaltung des Innenhofes des gesamten Karrees Grenzstraße, Paul-Hug-Straße und Kieler Straße und dem Anbau von 32 Vorstellbalkonen wird die Wohnqualität in diesem Quartier erhöht und auch der Standort deutlich aufgewertet.

## Nachhaltigen Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes

Besonders wichtig ist, Dieter Wohler und Peter Krupinski, deutlich zu machen, dass der Fokus der SPAR + BAU, trotz der Neubauaktivitäten, nach wie vor auf der nachhaltigen Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes liegt. Die Investitionen in diesem Bereich erreichten mit rd. 8 Mio. € ein Rekordniveau. Dass die Strategie von zielgerichteter Portfolioerweiterung und nachhaltiger Bestandsbewirtschaftung aufgeht, belegten neben der Vollvermietung (vermietungsbedingte Leerstandsquote 0,1 %) auch die Ergebnisse der Mieterbefragung aus dem vergangenen Jahr. Hier erzielte die SPAR + BAU fast durchweg sehr gute Ergebnisse (u. a. eine Weiterempfehlungsquote von 98,9 %) und darf sich nach einem bundesweiten Benchmark zu den besten Vermietern Deutschlands zählen.

**Sandra Doedens**



Führung / Kommunikation

# Wohnbau Prenzlau: Isabell Lutz und Marie Kreßmann starten ihre duale Ausbildung – Theorie an der Uni, Praxis im Unternehmen

Am 1. September beginnt für viele Schulabsolventinnen und Schulabsolventen ein neuer Lebensabschnitt: Der Ausbildungs- oder Studienstart. Die Wohnbau GmbH Prenzlau begrüßte gleich zwei duale Studentinnen in ihrem Team.



Personalerin Josefine Siegmund und Geschäftsführer René Stüpmann (außen) begrüßten am 1. September die beiden dualen Studentinnen Isabell Lutz und Marie Kreßmann (Mitte von links).  
Foto: Wohnbau

Mit Isabell Lutz und Marie Kreßmann absolvieren nun insgesamt zehn junge Menschen eine Ausbildung oder ein duales Studium bei der Wohnbau. „Wir möchten attraktive Ausbildungs- und Studienperspektiven in der Region schaffen, junge Menschen in Prenzlau halten und natürlich unsere Belegschaft kompetent und gut ausgebildet erweitern“, sagt Geschäftsführer René Stüpmann.

Die Wohnbau nimmt bereits jetzt Bewerbungen für das Ausbildungs- und Studienjahr 2022 entgegen. Alle Informationen zum Berufsstart bei der Wohnbau gibt es auf der Website unter <https://www.wohnbauprenzlau.de/karrieren/ausbildung-studium>

## Theoriephasen an der Uni in Leipzig und Cottbus

Anfang September begrüßte die Wohnbau die beiden Abiturientinnen in ihren Reihen. Isabell Lutz wird in den nächsten drei Jahren das duale Studium BWL Immobilienwirtschaft absolvieren, Marie Kreßmann begann ein duales Studium im Bereich Bauingenieurwesen. Beide haben sich bewusst für einen Berufsstart in der Region entschieden. Die Nähe zu Freunden und der Familie sei ihnen wichtig. Großstadtluft können die beiden jungen Frauen mit dem dualen Studium dennoch schnuppern – in Leipzig und Cottbus während der Theoriephasen an der Uni.

Die Praxis des Berufsalltages lernen die Abiturientinnen in der Wohnbau Prenzlau. „Das duale Studium hat den Vorteil, dass man das Gelernte direkt praktisch anwenden kann. Zudem profitiert man von den langjährigen Erfahrungen der Kolleginnen und Kollegen und bekommt Unterstützung bei Lernthemen, aber auch beim Schreiben der wissenschaftlichen Arbeiten. Im Vergleich zu einem Regelstudium ist auch die finanzielle Vergütung attraktiv“, wirbt der Geschäftsführer.

Jenny Busse



# Nord Art

# 2021

INTERNATIONAL ART EXHIBITION

**05/06—10/10 2021**

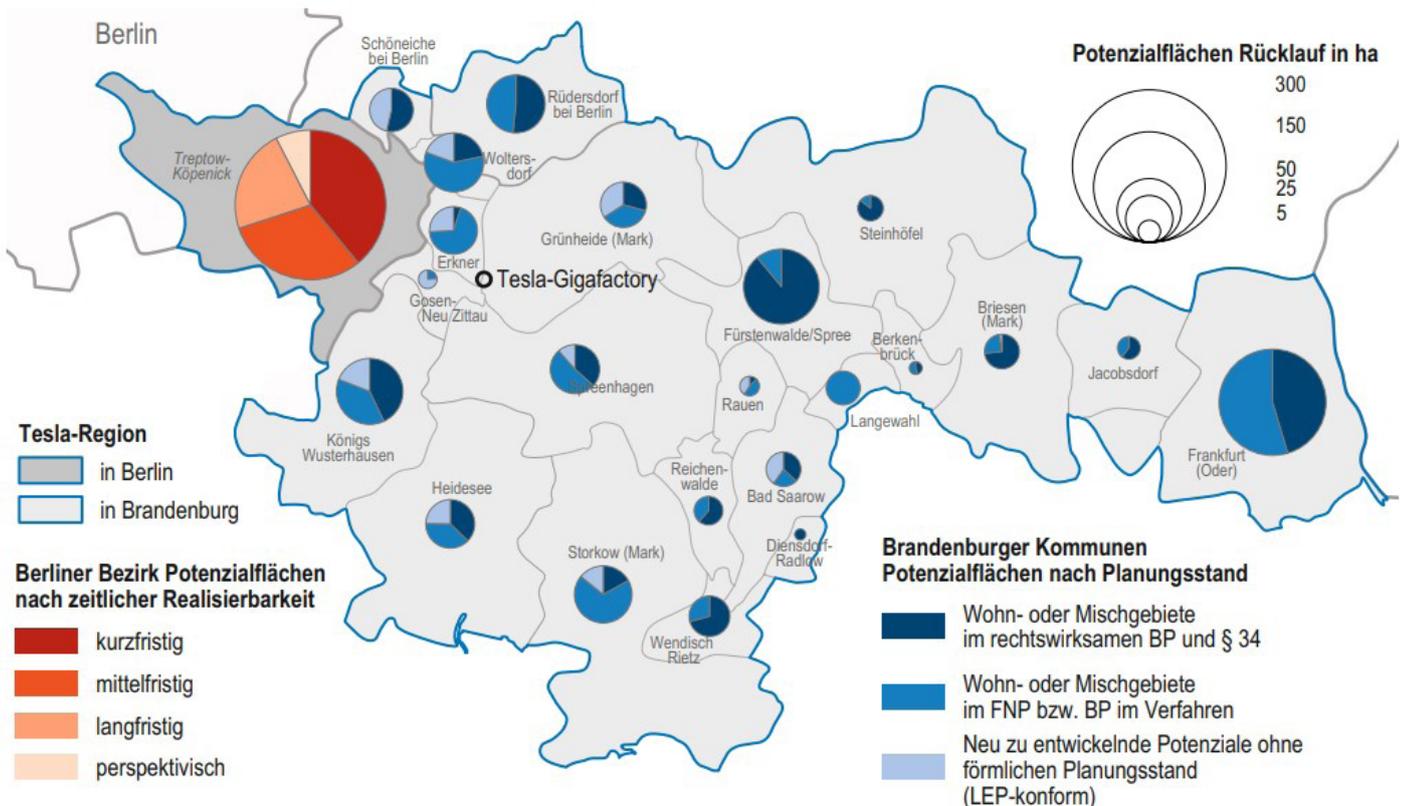
[www.nordart.de](http://www.nordart.de)

Führung / Kommunikation

# Die Tesla-Gigafactory in der Hauptstadtregion: Neue Fallstudie beschreibt die Folgen für Wohnen und Infrastruktur in Berlin-Brandenburg

Rund 12.000 neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wird das US-Automobilunternehmen Tesla in den kommenden Jahren in der 8.000 Einwohner-Gemeinde Grünheide in der Mark Brandenburg beschäftigen. Bis zu 40.000 neue Wohnungen könnten in der Region entstehen. Die damit verbundenen Herausforderungen waren für den Verband der Privaten Bausparkassen Anlass, das Institut für Zukunftspolitik mit einer Fallstudie zu beauftragen. Dabei zeigt sich vor allem auch, wie wichtig vereinfachte und schnellere Baugenehmigungsverfahren sind.

## Wo in der Tesla-Region Wohnungen gebaut werden können



Quelle: CIMA GmbH, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-BBG · Stand: 29.3.2021

Die Fallstudie „Zusammen Wachsen: Tesla und die Folgen für die Zukunft von Wohnen und Infrastruktur“ ist herunterladbar finden Sie hier. Klicken Sie auf die Grafik und die Studie öffnet sich als PDF. Mit der „Gigafactory Berlin-Brandenburg“ entsteht eine der größten Autofabriken weltweit in eine der kleinsten Gemeinden Deutschlands. Die Region soll zum Vorreiter des Strukturwandels hin zu einer klimaneutralen Mobilität und Wirtschaft werden.

## Bis zu 40.000 neue Wohnungen

Die Anforderungen an die Verkehrs-, Wohn- und soziale Infrastruktur in der Region sind ebenso erheblich wie die Konsequenzen für kommende Infrastruktur- und Großprojekte. Bis zu 40.000 neue Wohnungen könnten in der Region entstehen, die damit zu einer der größten europäischen Metropolregionen werden würde.

Die Fallstudie des Instituts für Zukunftspolitik benennt die zentralen Herausforderungen und enthält Aussagen der beiden Bürgermeister der Gemeinde Grünheide, Arne Christiani, und der Stadt Erkner, Henryk Pilz, sowie des Landrats im Landkreis Oder-Spree, Rolf Lindemann. Für Landrat Rolf Lindemann ist „die Investition nach 30 Jahren Strukturwandel mit hoher Arbeitslosigkeit ein wichtiger Lichtblick und eine neue industrielle Grundlage für die nächste Generation.“ Der Bürgermeister der Gemeinde Grünheide nennt als zentralen Faktor: „Wir haben die besten Bildungs- und Ausbildungsbedingungen hier vor Ort und in der Region Potsdam-Cottbus-Frankfurt-Wildau-Berlin.“

## Zusammenspiel von Bund, Ländern und Kommunen entscheidend

Henryk Pilz, Bürgermeister der Stadt Erkner, fordert mehr Schnelligkeit auf Landesebene: „Tesla ist nicht zu schnell, unsere Ministerien sind zu langsam, weil Fachpersonal fehlt. Wir müssen agiler und schneller werden.“ Am Ende entscheidet das Zusammenspiel aller Akteure über den Erfolg eines Großvorhabens, fasst Christian König, Hauptgeschäftsführer des Verbands der Privaten Bausparkassen, die Kurzstudie zusammen: „Insbesondere kleine Kommunen brauchen von Bund und Ländern unbürokratische Unterstützung und schnellere Verfahren bei komplexen Infrastrukturprojekten.“ Mit Blick auf den Bereich Wohnen spricht er sich für ausreichendes Bauland aus, das auch Wohneigentumsbildung ermögliche. Die Bauämter bräuchten ausreichend Personal. Durch einen Verzicht auf überzogene Auflagen könnten zudem Baukosten gesenkt werden.

Alexander Nothaft

---

Enten legen ihre Eier in aller Stille.  
Hühner gackern dabei wie verrückt. Was ist die Folge? Alle Welt ißt Hühnereier. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Gackern!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

---

Gebäude / Umfeld

# Kiel: BPD übernimmt Grundstück im Neubauprojekt „Kieler Süden“ und baut 800 Wohneinheiten – besonders für junge Familien

Der Projekt- und Gebietsentwickler BPD (Bouwfonds Immobilienentwicklung) kauft ein rund 27 Hektar großes Grundstück im Neubauprojekt „Kieler Süden“ und wird insgesamt ca. 800 Wohneinheiten realisieren.



Neubauprojekt „Kieler Süden“ aus der Luft. Hier sollen insgesamt 1.600 Wohneinheiten entstehen. Der B-Plan-Aufstellungsbeschluss soll noch in diesem Jahr erwirkt werden. Foto: BPD

## Breites Wohnangebot in einem der wichtigsten Siedlungsprojekte in Kiel

Der „Kieler Süden“ ist in Kiel das größte Entwicklungsgebiet mit insgesamt ca. 1.600 entstehenden Wohneinheiten, wovon BPD ungefähr 50 Prozent realisieren wird. Hierbei handelt es sich um das erste Bauvorhaben von BPD in der Landeshauptstadt Kiel. BPD entwickelt ca. 800 Einheiten mit einer breiten Nutzungsmischung, die sowohl aus Geschosswohnungen als auch Einfamilien- und Reihenhäusern und Doppelhaushälften bestehen wird. Das breite Angebot an Wohnformen soll den aktuellen Bedarf an Wohnraum bei einem starken Einwohnerwachstum insbesondere für junge Familien decken, die aufgrund des mangelnden Angebotes ins Kieler Umland ziehen. Geförderter Wohnungsbau wird ebenfalls entstehen. Für die Bewohner und Besucher werden zahlreiche Freiräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität und Räume für Begegnungen wie beispielsweise Spielplätze, Dorfplätze, Bolz- und Skaterparks geplant.

## Zeitgemäßes Bau-, Energie- und Mobilitätskonzept

Im Rahmen der Gebietsentwicklung plant und realisiert BPD gemeinsam mit Projektpartnern und in Abstimmung mit der Stadt ein zeitgemäßes und nachhaltiges Bauen mit einem modernen Energie- und Mobilitätskonzept. „Wir sind uns unserer Verantwortung bewusst und möchten mit unserer Planung das Miteinander von Mensch und Natur fördern und nehmen auch die natürliche Topografie des Geländes mit auf,“ sagt Marko Pabst, Niederlassungsleiter BPD Hamburg, und ergänzt: „Neben der in einem Bebauungsplanverfahren vorgeschriebenen Öffentlichkeitsbeteiligung, werden wir Nachbarn und Interessierte über den weiteren Fortgang der Planung informieren und die Anmerkungen berücksichtigen. Wir bauen für Menschen und fragen daher nach. Eine Partizipation insbesondere bei dieser Größenordnung ist für uns selbstverständlich. Wir sehen den Erwerb der Grundstücksfläche als große Chance, mit der Stadt Kiel und den anderen Projektpartnern ein zukunftsfähiges Quartier zu realisieren.“

„Ich freue mich auf die neue Partnerschaft mit BPD bei diesem wichtigen Zukunftsprojekt für die Stadt Kiel. Uns eint das Ziel, hier ein qualitativvolles, modernes und nachhaltiges Quartier zu verwirklichen und zügig die Baureife herzustellen“, ergänzt Dr. Ulf Kämpfer, Oberbürgermeister der Stadt Kiel.

Die Verkäuferin des Grundstücksareals ist die DSK BIG-Gruppe aus Kronshagen. BPD plant, gemeinsam mit der Stadt Kiel, den B-Plan-Aufstellungsbeschluss noch in diesem Jahr zu erwirken, um die Gebietsentwicklung ohne Verzögerungen fortzuführen.

Carolin Höfner

BPD, Bouwfonds Immobilienentwicklung, ist einer der größten Projekt- und Gebietsentwickler in Europa. Das Unternehmen ist mit über 20 Niederlassungen in den Niederlanden und Deutschland vertreten. Seit Gründung im Jahr 1946 hat BPD den Bau von über 365.000 Wohnungen realisiert. Heute leben mehr als eine Million Menschen in Wohngebieten, die BPD entwickelt hat. BPD ist Marktführer in den Niederlanden, zählt in Deutschland zu den führenden Projektentwicklern und ist Teil der Rabobank. Weitere Informationen sind unter [www.bpd.de](http://www.bpd.de) abrufbar.

# QUO VADIS unplugged

Netzwerktreffen für Immobilienentscheider

1. Oktober 2021 | BOLLE Festsäle, Berlin



**HEUER DIALOG**  
Ein Unternehmen der Immobilien Zeitung

Gebäude / Umfeld

# Barrierefreie Bäder: Erhöhung des Fördervolumens für KfW-Programm „Barrierereduzierung“ erspart später hohe Pflegekosten

Die Vereinigung Deutsche Sanitärwirtschaft (VDS) und der Zentralverband Sanitär Heizung Klima (ZVSHK) an die Politik appelliert, das Fördervolumen für altersgerechte Umbaumaßnahmen von Wohnungen und Gebäuden im KfW-Programm 455-B dauerhaft auf 150 Millionen Euro pro Jahr zu erhöhen.



Die Förderungen des Bundes für barrierereduzierende Maßnahmen waren dieses Jahr schon im Juni aufgebracht. Foto: Bette

Im Rahmen der von beiden Verbänden getragenen Aktion Barrierefreies Bad (ABB) fordern sie eine langfristige Verstärkung der Fördermaßnahme, um Investitionssicherheit zu schaffen. In den letzten Jahren waren die finanziellen Mittel für barrierereduzierende Maßnahmen aufgrund der hohen Nachfrage bereits zur Jahresmitte nicht mehr verfügbar. In diesem Jahr war der ausnahmsweise auf 130 Millionen Euro aufgestockte Fördermitteltopf sogar schon Anfang Juni aufgebraucht.

## Das Bad spielt eine Schlüsselrolle für selbstbestimmtes Wohnen im Alter

„Die Folgen der demografischen Entwicklung werden uns in den nächsten Jahren eine stetig wachsende Versorgungslücke bei altersgerechten Wohnungen bescheren“, urteilt Helmut Bramann, Hauptgeschäftsführer des ZVSHK. Das Sanitärhandwerk habe im letzten Jahr 1,2 Millionen Bäder gebaut oder saniert, von denen über die Hälfte barrierefrei ausgelegt sind. „Das reicht zur Bedarfsdeckung aber längst nicht aus“, folgert Bramann. „Da das Bad die Schlüsselrolle spielt für eine möglichst lange selbstständige Alltagsbewältigung in den eigenen vier Wänden, muss eine verantwortungsvoll handelnde Politik auf lange Sicht in die Bauphylaxe investieren.“

## Vorbereitungsmodul „Pflegegerechtes Bad“ in die Förderung aufnehmen

ZVSHK und VDS wollen daher die bauliche Vorsorge für die spätere ambulante Pflege in den Fokus der zukünftigen KfW-Förderung rücken, um langfristig die Sozialsysteme finanziell zu entlasten. Denn die ambulante Pflege im eigenen Bad erspart die hohen Pflegekosten in Heimen. Jens Wischmann, Geschäftsführer VDS, betont: „Aktuell gibt es Fördermittel von der KfW-Bankengruppe für Renovierungen mit dem Fokus auf altersgerechtes Wohnen. Diese Förderungen sind an die Durchführung vollständiger Maßnahmen, aufgeteilt in Modulen, gekoppelt.“ Die Vorbereitung von Maßnahmen für eine spätere, schnellere Auf- und Umrüstung seien bisher nicht förderwürdig. VDS und ZVSHK fordern daher, ein Vorbereitungsmodul „Pflegegerechtes Bad“ in die Fördermaßnahmen aufzunehmen.

Für die Erstausrüstung oder Sanierung von Bädern wird in der Regel viel Geld ausgegeben. Nach Überzeugung von Sanitärwirtschaft und Sanitärhandwerk sollte zukünftig jede finanzielle Anstrengung präventive Umbaumaßnahmen für den möglichen Eintritts eines Pflegefalls einbeziehen.

**Frank Ebisch**

HOME INITIATIVE EXPERTEN-BEIRAT KONTAKT



### LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

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



Volltextsuche

SUCHEN

EINBRUCH-  
SCHUTZ >>

BRAND-  
SCHUTZ >>

LEITUNGS-  
WASSER-  
SCHÄDEN >>

NATUR-  
GEFAHREN >>

SCHIMMEL-  
SCHÄDEN >>

Digital

# Ein Mehr an Service dank integrierter Lösungen – Robert Stewart von Optivo im Interview

Wer die Potenziale der Digitalisierung voll ausschöpfen möchte, der muss die eigenen Anforderungen und Ziele sowie die Bedürfnisse der Kunden ganz genau kennen. So lässt sich eine IT-Infrastruktur aufbauen, die zur Unternehmensstrategie passt – ein individuelles digitales Ökosystem, das sich flexibel erweitern lässt. Robert Stewart, Leiter Design & Entwicklung, Abteilung Technologie bei Optivo, berichtet aus der Praxis. Optivo besitzt und verwaltet 45.000 Wohnungen sowie weitere Unterkünfte für Studenten und Menschen in systemrelevanten Berufen im Südosten des Vereinigten Königreichs, den Midlands und in London.



Robert Stewart. Foto: Optivo

## Wie ist Ihre digitale Strategie?

**Robert Stewart:** Sie orientiert sich an unserer Unternehmensstrategie „Co-Creating the Future“. Das bedeutet, dass wir gemeinsam mit Bewohnern und anderen Dienstleistungsunternehmen Services entwickeln, die wirklich gebraucht werden. Wir möchten zudem Prozesse integriert und effizient gestalten und mehr Vorgänge automatisieren, damit unsere Mitarbeiter und Dienstleister ihre Zeit und ihr Know-how zielgerichtet einsetzen können. Strategisch wichtige Themen werden auch das Internet der Dinge (IoT) und Big-Data-Anwendungen sein.

## Welche digitalen Lösungen von Aareon UK nutzen Sie?

**Robert Stewart:** Wir nutzen seit 2013 die mobile Plattform 1st Touch Mobile von Aareon, seit 2014 mit Unternehmenslizenz. Mit dieser Lösung können wir sehr flexibel unsere Prozesse verwalten. Als wir unsere ersten beiden Apps entwickelt haben, haben uns die Mitarbeiter von Aareon zudem sehr mit ihrer Expertise unterstützt. Dank einer Schulung entwickeln wir jetzt fast alles selbst.

## In einem Satz: Welchen Mehrwert bieten diese Lösungen?

**Robert Stewart:** 1st Touch Mobile ist eine leistungsstarke Plattform für mobiles Arbeiten und ermöglicht uns, zentrale Systeme, wie unsere Verwaltungs- und CRM-Systeme, vollständig zu integrieren, um einen schnelleren, effizienteren und besseren Service zu bieten. Ein Beispiel: Dank einer Suchfunktion können Außendienstmitarbeiter, die etwas Leerlauf haben, mobil nach offenen Aufgaben suchen. Da sämtliche Informationen im System gebündelt werden, müssen sie nicht ins Büro zurückkehren, sondern können die Vorgänge direkt bearbeiten.

## Wie wurden die neuen Lösungen von Ihren Mitarbeitern angenommen?

**Robert Stewart:** Sehr gut! Sie sind bei uns zu etablierten Tools geworden, weil sie unsere Arbeitsabläufe klar verbessern und zu unserer Kultur passen.

## Wie beeinflusst die Covid-19-Pandemie Ihre Arbeit?

**Robert Stewart:** Im Grunde nicht allzu stark. Bedingt durch die Covid-19-Pandemie und den Lockdown konnten wir zeigen, dass wir auch digital exzellenten Service bieten können. Wir konnten die Lösungen von Aareon natürlich auch im Homeoffice nutzen und somit fortlaufend neue Versionen des bestehenden Portfolios und neue Apps entwickeln. Auffällig ist, dass viele Mitarbeiter 1st Touch Mobile im Homeoffice bevorzugen, obwohl alle zentralen Systeme über unseren Remote Desktop verfügbar sind. Das liegt vermutlich daran, dass die Prozesse und die integrierten Arbeitsschritte den Kollegen vertraut sind und ihre Arbeit erleichtern.

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

**Robert Stewart:** Da könnte man zahlreiche Themen nennen. Wir bei Optivo werden sicherlich den Bereich Self-Service erweitern und uns mehr mit IoT- und vorausschauenden Analysen beschäftigen, um unseren Service zu optimieren. Außerdem haben wir das Thema Automatisierung auf der Agenda: Wir implementieren aktiv Robotic Process Automation, um unsere Mitarbeiter von wiederkehrenden Routineaufgaben zu entlasten. Und wir werden 2021 erstmals Chatbots einsetzen, um etwa Kunden zu informieren und Formulare auszufüllen.

## Herr Stewart, vielen Dank für den Einblick in Ihre Arbeit.

Die Fragen stellte Anja Loescher.



**WOWI-GOLFTOUR 2021**  
MEHR INFORMATIONEN UNTER  
[www.pressecompony.events/event-serie/wowi-golftour/](http://www.pressecompony.events/event-serie/wowi-golftour/)

wowi golf tour

Gebäude / Umfeld

# Castrop-Rauxel: „Gesamtkunstwerke – Architektur von Arne Jacobsen und Otto Weitling in Deutschland Von 6. September bis 4. November 2021 – Ausstellung im Originalgebäude

Das Museum der Baukultur Nordrhein-Westfalen präsentiert zusammen mit der Stadt Castrop-Rauxel die Wanderausstellung der Berliner Kuratoren Hendrik Bohle und Jan Dimog, die anlässlich des deutsch-dänischen kulturellen Freundschaftsjahres 2020 und Jacobsens fünfzigstem Todestages 2021 konzipiert wurde. Die Ausstellung zum bedeutenden Spätwerk der Architekten in Deutschland findet in einem Originalgebäude statt und wird erstmals in dieser Form gezeigt. Der Ratssaal in Castrop-Rauxel. Das Forum und Rathaus von Castrop Rauxel entstand zwischen 1966-76 nach Entwürfen der beiden dänischen Architekten Arne Jacobsen und Otto Weitling. Der umfangreiche Komplex mit Rathaus, Ratssaal und Veranstaltungshallen sollte ein bauliches Zeichen setzen für die aufstrebende Stadt und das wirtschaftliche Potenzial des Ruhrgebietes.



Von 6. September bis 4. November 2021 sind Forum und Ratssaal Schauplatz für die Ausstellung „Gesamtkunstwerke – Architektur von Arne Jacobsen und Otto Weitling in Deutschland“.  
Foto: © Michael Rasche

Als das Forum 1976 in Castrop-Rauxel fertiggestellt wurde, stand es für den Aufbruch und die ständige Veränderung des Ruhrgebiets, ein Beispiel für den Schwung und die Dynamik. Mit seiner zeichenhaften Architektur, in der das große Ganze wie auch die kleinen Details mitbedacht wurden, symbolisiert es die Kreativität und Kunst der beiden dänischen Baumeister Arne Jacobsen und Otto Weitling. Ab den 1950er-Jahren nahm Jacobsen an Rathaus-Wettbewerben in Deutschland teil – zunächst in Marl, in Köln und mit Otto Weitling in Essen (1962). Während diese Beiträge trotz positiver Jurybewertungen durchfielen, bekamen Jacobsen und Weitling in Castrop-Rauxel schließlich die Chance, ihre Idee des Rathausforums zu realisieren.

Arne Jacobsen beherrschte die ganze Bandbreite des Entwerfens, von der Gabel bis zum Rathaus, vom Kleinen und Feinen bis zum Großen und Monumentalen. Außerhalb von Fachkreisen ist es jedoch weniger bekannt, dass Jacobsen zudem in enger Partnerschaft mit seinem Landsmann, dem Architekten Otto

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

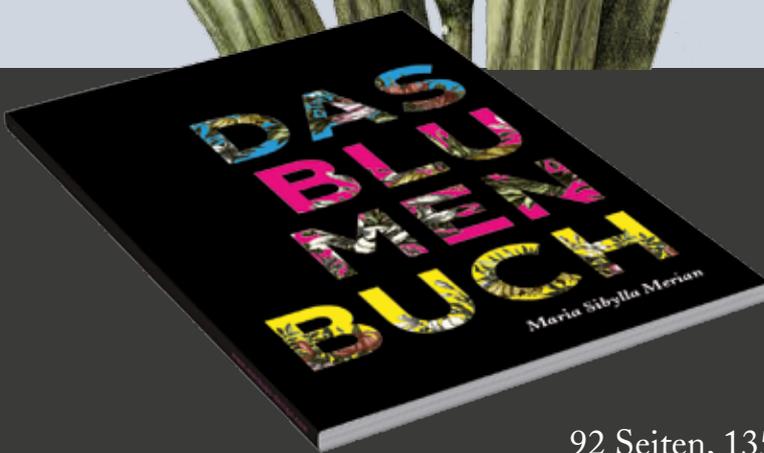
*Das Blumenbuch ist Bestandteil  
unserer Print-Abonnements.*

Bestellen Sie hier:  
[www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch](http://www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch)



**SCHLESWIG-  
HOLSTEIN**

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN



Weitling, eine Reihe Projekte in Deutschland realisierte. Eine Partnerschaft in der Architektur, die Zeichen für die Entwicklung der modernen Architektursprache setzte: damals und heute – in Deutschland und Dänemark.

Die Ausstellung wirft ein Licht auf das Werk und die engen Bande der Architekten in Deutschland. Hier haben sie Projekte in verschiedenen Maßstäben umgesetzt: vom lichten Glasfoyer in Hannover über die Atriumhäuser im Berliner Hansaviertel, dem Rathaus in Mainz bis zum Hamburger Christianeum oder dem HEW-Hochhaus in der Hamburger City Nord bis zu städtebaulichen Anlagen wie dem Forum Castrop-Rauxel oder der Ferienanlage Burgtiefe auf Fehmarn. Dort wird deutsch-dänische Architekturgeschichte sichtbar. Die Geschichte – und Rezeptionsgeschichte – dieser Gebäude verrät bis heute viel von der Entstehungszeit in den 1960er und 1970er Jahren, ihrer Ideen und Visionen, wie auch vom engen Zusammenhang von Architektur, Stadt und Politik. Das macht diese Geschichte spannend und aktuell.

## Wanderausstellung

Die Schau macht die Architektur der dänischen Baumeister erlebbar und wird bis 2023 in ihren Gebäuden und in Häusern gezeigt, die für deutsch-dänische Kultur stehen. Den Auftakt bildete im Oktober 2020 das Felleshus der Nordischen Botschaften in Berlin, danach folgte 2021 Hannover. Nach der Station in Castrop-Rauxel wandern die „Gesamtkunstwerke“ nach Hamburg, Fehmarn und Mainz. Für Baukultur Nordrhein-Westfalen ist das Format ein weiterer Baustein der Auseinandersetzung mit der Nachkriegsarchitektur. Sie ergänzt die Ausstellungen zu den Architekten und Ingenieuren Werner Ruhnau – „Der Raum, das Spiel und die Künste“, Stefan Polónyi – „Tragende Linien – Tragende Flächen“, Paul Schneider-Esleben – „Das Erbe der Nachkriegsmoderne“ und Harald Deilmann – „Lebendige Architektur“ sowie die thematischen Ausstellungen „Architektur im Aufbruch – Planen und Bauen in den 1960ern“ und „Modern gedacht! Symbole der Nachkriegsarchitektur“. Diese Ausstellungen wurden seit 2007 entwickelt und waren inner- sowie außerhalb Nordrhein-Westfalens zu sehen.

**Timo Klippstein**

### „Gesamtkunstwerke – Architektur von Arne Jacobsen und Otto Weitling in Deutschland“

Eine Kooperation von THE LINK, dem Museum der Baukultur Nordrhein-Westfalen und der Stadt Castrop-Rauxel

**Laufzeit:** 6. September – 4. November 2021

**Ausstellungsort:** Forum und Rathaus Castrop-Rauxel (Ratssaalfoyer), Europaplatz 1, 44575 Castrop-Rauxel

**Öffnungszeiten:** Mo - Mi: 10 - 18 Uhr; Do: 10 - 19 Uhr; zusätzliche Öffnungen am So., 12. September (Tag des offenen Denkmals), So., 10. und 24. Oktober, 11 - 18 Uhr, Eintritt frei

[www.baukultur.nrw/gesamtkunstwerke](http://www.baukultur.nrw/gesamtkunstwerke)

[www.gesamtkunstwerke.eu](http://www.gesamtkunstwerke.eu)  
#gesamtkunstwerke2020  
#arnejacobsen #ottoweitling

Baukultur Nordrhein-Westfalen  
Leithestraße 33;  
45886 Gelsenkirchen  
<https://www.baukultur.nrw>

Gebäude / Umfeld

# RICS Sustainability Report 2021: Aktivitäten rund um grüne und nachhaltige Gebäude gehen in die richtige Richtung, aber die Branche muss nachlegen

Die Aktivitäten rund um grüne und nachhaltige Gebäude geht in die richtige Richtung, aber die Branche muss nachlegen. Dies geht aus dem aktuellen, jährlich erscheinenden Nachhaltigkeitsbericht hervor, der von der RICS und dem World Built Environment Forum erstellt wurde.



Der neue RICS Sustainability Report 2021 - Nachfrage von Investoren und Nutzern nach grünen oder nachhaltigen Immobilien steigt, insbesondere in Europa - Bausektor steht erst am Anfang der Messung von CO2 bei Projekten und Materialien - Nachfrage von Auftraggebern, Stakeholdern und Kunden ist eine der wichtigsten Triebfedern für ESG. Zum Report [KLICKEN](#) Sie einfach auf das Bild und das PDF mit den Report öffnet sich.

Der Bericht für das Jahr 2021, der die Meinungen von mehr als 4.000 Teilnehmern aus 30 Ländern des RICS Global Commercial Property Monitors und des RICS Global Construction Monitors zusammenfasst, zeigt, dass die Bereitschaft zu umweltfreundlicheren Gebäuden und nachhaltigeren Projekten wächst, aber nicht schnell genug, um die globalen Netto-Null-Ziele zu erreichen. Die Studie untersucht insbesondere, wie sich die Präferenzen für grüne Gebäude verändert haben und welche Faktoren das wachsende Interesse an ökologischen, sozialen und Governance (ESG)-Investitionen bestimmen.

## Gewerbeimmobilien

Im Jahr 2021 geben über 40 % der Befragten an, dass die Nachfrage von Kunden, Stakeholdern und Auftraggebern eine der Hauptantriebskräfte für den Boom bei Investitionen in Umwelt, Soziales und Governance (ESG) ist. In der Tat gaben per Saldo 55 % Befragte einen Anstieg des Interesses von Nutzern und Investoren an umweltfreundlichen und nachhaltigen Gebäuden an, und nur 6 % der Befragten berichteten von einem Rückgang der Nachfrage nach solchen Anlagen, trotz der Herausforderungen durch Covid-19.

Weitere Faktoren, die den Wandel beeinflussen, sind das gestiegene Bewusstsein für ESG-Risiken und -Chancen sowie das Markenimage und der Ruf. Die Erwartung höherer Renditen spielte nur bei circa 15 %

der Befragten eine treibende Rolle. Da die Nachfrage nach umweltfreundlicheren Immobilien steigt, kann die Verbesserung der Nachhaltigkeitsattribute eines Gebäudes einen Mietaufschlag bewirken. Weltweit glaubt etwa die Hälfte der Umfrageteilnehmer, dass grüne Gebäude einen Miet- und Preisaufschlag gegenüber nicht-nachhaltigen Gebäuden erzielen. Mehr als ein Drittel glaubt, dass der Miet- und Preisaufschlag bei bis zu 10 % liegt; etwa 15 % schätzen ihn noch höher ein. Darüber hinaus geben über 30 % an, dass, selbst wenn es keinen Miet- oder Preisaufschlag gibt, Gebäude, die nicht als nachhaltig eingestuft sind, einem „braunen Discount“ unterliegen. Nur 20 % sind der Ansicht, dass es weder einen Miet- oder Preisaufschlag noch Discount gibt.

Etwa 45 % der Befragten weltweit berichten von einer moderaten Belebung der Investorennachfrage nach grünen Gebäuden. Weitere 16 % stellen einen stärkeren Anstieg des Interesses fest. Europa spielt hier eine Vorreiterrolle mit über 30 %, also fast ein Drittel der Befragten berichten demnach von einem stärkeren Nachfraganstieg. Insgesamt gehen in Europa 74 % von einem signifikanten bis moderaten Anstieg aus.

## Bauwesen

Im Bausektor geben zwei Drittel der Befragten an, dass die oberste Priorität für mehr Nachhaltigkeit in der Minimierung von Abfällen liegt, und etwa die Hälfte der Befragten sieht widerstandsfähigere Bauprodukte, -materialien und -komponenten als eine Hauptaufgabe an. Obwohl 55 % der Befragten berichten, dass die Nachfrage nach recycelten und wiederverwendbaren Materialien im vergangenen Jahr gestiegen ist, haben 43 % noch keine Veränderung festgestellt.

Da der Bausektor jedes Jahr für etwa 40 % des Kohlenstoffausstoßes verantwortlich ist, wurden die Umfrageteilnehmer nach ihren Verfahren zur Messung des betrieblichen und gebundenen Kohlenstoffs befragt, um den Kohlenstoffausstoß des Sektors zu verringern. Kritisch anzumerken ist, dass 70 % der Befragten angaben, dass keine Messung des betrieblichen Kohlenstoffausstoßes während des Lebenszyklus ihrer Projekte stattfindet. Außerdem gibt mehr als die Hälfte an, dass sie den gebundenen Kohlenstoff nicht messen, und von denjenigen, die ihn messen, nutzen ihn weniger als 14 %, um die Materialien auszuwählen, die sie in ihrem Projekt verwenden. Da sich die Auswirkungen des Klimawandels verschärfen, suchen die Unternehmen nach Lösungen, z.B. nach internationalen Baumanagementstandards. Rund 18 % der Befragten geben an, dass sie einen standardisierten Ansatz zur Messung ihres Kohlenstoffs nutzen würden, wenn es diesen gäbe, wobei die größte Bereitschaft mit über 30 % in Neuseeland, Singapur und auf den Philippinen zu verzeichnen war. In Deutschland liegt der Wert bei rund 21 %.

Die Auswirkungen auf die Biodiversität rangiert erst am Ende der Liste mit knapp 20 %. Dabei könnte die Versiegelung von Flächen eines der größten Risiken sein, wenn es um neue Projekte geht.

In Deutschland ist die Investoren-Einschätzung zur Nachfrage nach grünen / nachhaltigen Immobilien sogar noch höher als in Europa, im Gegenzug die Mieter-Nachfrage etwas geringer

### Investoren-Nachfrage Germany

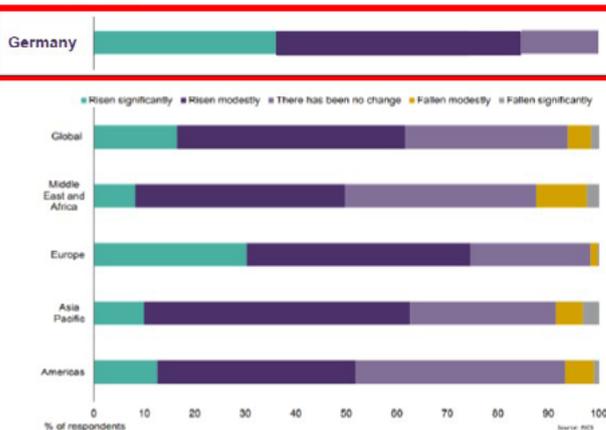


Figure 3 Change in investor demand for green/sustainable buildings in the last twelve months

### Mieter-Nachfrage Germany

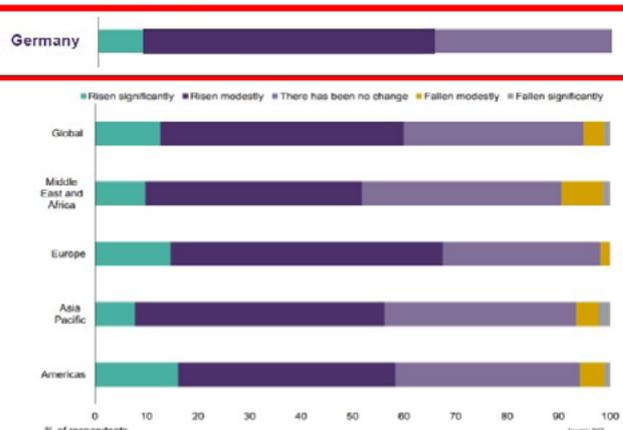


Figure 2 Change in occupier demand for green/sustainable buildings in the last twelve months

## Europa

Der RICS-Index für nachhaltiges Bauen (Maß für die Nachfrage von Nutzern und Investoren) ergab einen Nettosaldo von +69 % in Europa, was über dem weltweiten Durchschnitt von +55 % liegt. In Deutschland liegt der Wert sogar bei +75 %. Auf den europäischen Märkten ist eine stärkere Nachfrage nach klimaangepassten Immobilien zu beobachten (über 30 %), was sich in den Mietpreisaufschlägen widerspiegelt: 42 % der Umfrageteilnehmer gaben an, dass die Mieten für umweltfreundlichere Gebäude gestiegen sind. In ganz Europa sind die Hauptantriebskräfte für den ESG-Investitionsboom: Markenimage und Reputation (47 %), dicht gefolgt von der Nachfrage von Kunden, Stakeholdern und Auftraggebern (46 %). Die oberste Priorität des europäischen Bauwesens, um nachhaltiger zu werden, ist die Verringerung der Kohlenstoffemissionen (53 %), dicht gefolgt von der Abfallminimierung. In Europa gaben 34 % der Befragten an, dass sie den betrieblichen Kohlenstoff messen, und 19 % der Befragten würden ihren gebundenen Kohlenstoff messen, wenn es ein weltweit anwendbares Messinstrument gäbe.

## Fazit

**Susanne Eickermann-Riepe** FRICS, Vorstandsvorsitzende der RICS in Deutschland: „Die Nachfrage nach grünen und nachhaltigen Immobilien bei Gewerbeimmobilien steigt deutlich. Diese Erkenntnis, aber auch das Bewusstsein für ESG-Risiken wird als ein treibender Faktor benannt, ebenso wie das Image und die Reputation. Die Erwartung an eine bessere Performance und höhere Renditen spielt eine eher untergeordnete Rolle.

Insbesondere in Europa nimmt die Nachfrage nach grünen und nachhaltigen Gebäuden Fahrt auf, sowohl bei Investoren, als auch bei Mietern. Gleichzeitig werden steigende Mieten und Preise für grüne und nachhaltige Gebäude von der Hälfte der Befragten bestätigt. Ein Drittel sieht eher einen brauen Discount.

Während der Kapitalmarkt und die Asset Manager voranschreiten, um mit grünen Produkten zu punkten, zeigt der Blick auf die Bauindustrie, dass die Messung der Kohlenstoff-Emissionen im (Bau-)Betrieb und beim Material noch in den Anfängen steckt. Wenn die CO<sub>2</sub>-Reduktion nicht Maßstab für die Auswahl von Materialien, Systemen und Komponenten bei Baumaßnahmen ist, wie sollen dann grüne und nachhaltige Produkte entstehen?“

Red.

## Wir sind RICS.

All unsere Aktivitäten sind darauf ausgerichtet, die bebaute und natürliche Umwelt positiv zu verändern. Auf der Grundlage unserer weltweit anerkannten Standards, unserer führenden fachlichen Expertise sowie unseren verlässlichen Daten und Einblicken fördern wir die Durchsetzung der höchsten professionellen Standards im Bereich Entwicklung und Management von Grundstücken, Immobilien, Bauvorhaben und Infrastruktur. Durch unsere Zusammenarbeit mit anderen Akteuren schaffen wir ein Fundament für Marktvertrauen, bereiten den Weg für bessere Orte zum Leben und Arbeiten und hinterlassen als treibende Kraft eine positive Wirkung in der Gesellschaft.

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

Wir wollen lernen!

Bauen Sie mit der DESWOS eine neue Grundschule mit drei hellen Klassenzimmern und einem Dach, das Schutz in der Regenzeit bietet.

DESWOS

Gebäude / Umfeld

# Was tun gegen Extremwetter mit Starkregen? Gründächer sind ein Teil der Lösung

Der Klimawandel ist da und mit ihm nicht nur Hitzeperioden und längere Trockenzeiten, sondern immer häufiger auch sintflutartige Regenfälle und lokal begrenzte Unwetter. In diesem Sommer konnte man wieder in den Nachrichten verfolgen, wie sich in verschiedenen Regionen Deutschlands Straßen in wilde Bäche verwandelten, Unterführungen und Tiefgaragen zuliefen und in vielen Kellern tagelang eine braune Brühe stand. Die Schäden, die bei solchen Wetterereignissen entstehen, gehen zumeist in die Millionenhöhe. Besonders betroffen sind in der Regel der städtische Raum sowie andere dicht bebaute Gebiete. Hier ist ein Großteil der Fläche versiegelt, so dass die extremen Niederschlagsmengen nicht ausreichend schnell ins Erdreich abfließen können. Veraltete bzw. nicht ausreichend dimensionierte Kanalisationen, die die kurzfristig extrem großen Wassermassen nicht aufnehmen können, verstärken das Problem zusätzlich.



Im Jahr 2019 sind in Deutschland 7,2 Millionen Quadratmeter Dachbegrünung neu hinzugekommen. Davon sind etwa sechs Millionen Quadratmeter extensive Begrünung - das bedeutet niedriger Bewuchs mit Sedum-Pflanzen und Gräsern. Foto: BuGG.

**In den Rathäusern der Republik wird seit Jahren nach Wegen gesucht**, wie sich dieses Hochwasserrisiko langfristig reduzieren lässt. Neben der Erweiterung der städtischen Grünflächen zur Versickerung, der Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge oder dem Bau von Rückhaltegräben und -becken sind vor allem auch die Dächer ein wichtiger Teil der Lösung. Denn, werden die Flächen auf den Häusern begrünt, können sie wie ein Schwamm einen Großteil des Niederschlages zumindest temporär speichern. So gelangen die Wassermengen, die bei lang andauerndem Regen das Fassungsvermögen überschreiten, nur zu einem Teil und vor allem erst mit einer zeitlichen Verzögerung in das Kanalsystem. Das hilft dabei, Überlastung und Rückstau zu vermeiden und den daraus resultierenden Überflutungen entgegenzuwirken. Schon extensive Dachbegrünungen halten 50 bis 70 Prozent der Jahresniederschläge zurück. Sogenannte „Retentionsgründächer“ haben einen zusätzlichen Retentionsraum und eine Anstaudrossel, so dass selbst Starkniederschläge während eines Unwetters auf dem Dach gehalten werden.

Damit es zukünftig sowohl auf Wohn- als auch auf Industrie- und Geschäftsgebäuden immer mehr solcher klimaangepassten Dächer gibt, sind sie in den neuen Bebauungsplänen vieler deutscher Städte und Gemeinden bereits Pflicht. Häufig werden Gründächer aber auch direkt durch finanzielle Zuschüsse oder indirekt z.B. durch verringerte Abwassergebühren gefördert.



Grundsätzlich lassen sich alle Flachdächer sowohl auf Neubauten als auch auf Bestandsgebäuden begrünen. In der Regel ist die Umsetzung auf Neubauten allerdings leichter, da hier in der Planungsphase bereits alle wichtigen Voraussetzungen berücksichtigt werden können. Foto: BuGG.

Laut dem Marktreport „Gebäudegrün 2020“ des Bundesverbands GebäudeGrün (BuGG) sind im Jahr 2019 in Deutschland 7,2 Millionen Quadratmeter Dachbegrünung neu hinzugekommen. Davon sind etwa sechs Millionen Quadratmeter extensive Begrünung – das bedeutet niedriger Bewuchs mit Sedum-Pflanzen und Gräsern. Diese einfache Gründachform ist deutlich anspruchsloser und erfordert weniger Pflegeaufwand als eine Intensivbegrünung, bei der auch Stauden, Sträucher und sogar kleine Bäume zum Einsatz kommen. „Grundsätzlich sind aber beide Begrünungssysteme für Flachdächer auf Neubauten und auch auf Bestandsgebäuden geeignet“, erklärt BuGG-Präsident Dr. Gunter Mann. „In der Regel ist die Umsetzung auf Neubauten allerdings leichter, da hier in der Planungsphase bereits alle wichtigen Voraussetzungen berücksichtigt werden können. Insbesondere bei der Intensivbegrünung ist die entsprechende Statik des Gebäudes zu planen, da die stärkere Substratschicht selbst und die maximal aufnehmbare Wassermenge berücksichtigt werden müssen.“

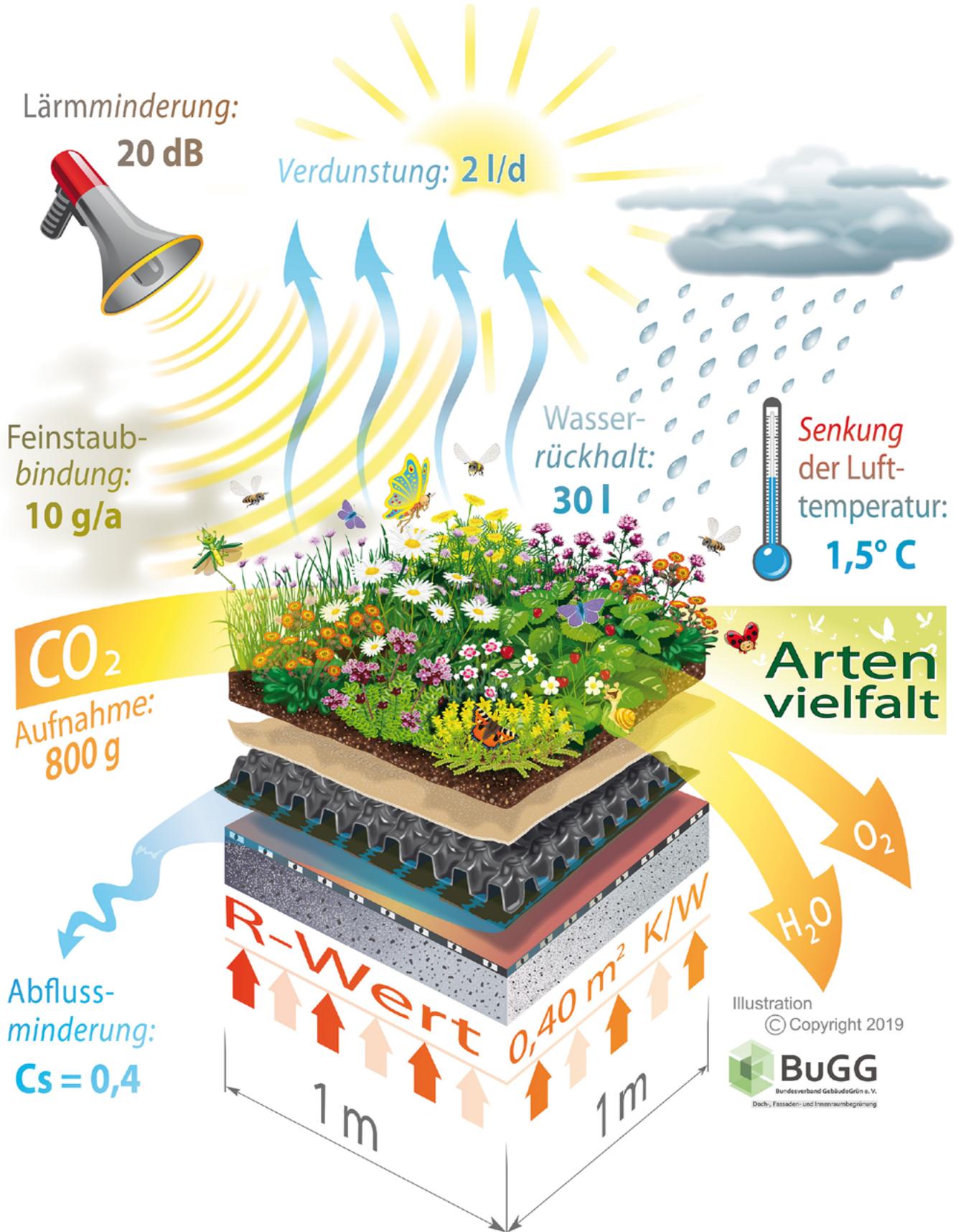
Gerade in den Sommermonaten zeigt sich deutlich, dass Gründächer aber noch wesentlich mehr können, als nur die Kanalisation zu entlasten. An heißen Tagen verdunstet das in der Vegetationsschicht gespeicherte Regenwasser und verschafft dem direkten Umfeld dadurch eine angenehme Abkühlung. Ferner binden die Dachpflanzen CO<sub>2</sub>, produzieren Sauerstoff, filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft und verbessern so langfristig und spürbar das Mikroklima im urbanen Raum. Und nicht zuletzt wird auch das Portemonnaie des Hausbesitzers entlastet, denn der Bewuchs ist eine gute Isolation und sorgt damit auch für angenehme Temperaturen im Gebäude: Im Sommer macht er eine Klimaanlage fast überflüssig und im Winter senkt das die Heizkosten. Zudem halten professionell angelegte Gründächer deutlich länger als konventionelle Flachdächer – in der Regel bis zu doppelt so lange! Der Grund: Der Pflanzenteppich schützt die Dachabdichtung vor UV-Strahlung, direkten Einfluss der Witterung und verhindert starken Temperaturschwankungen an der Dachhaut, die zu Rissbildung in der Abdichtung führen können.

**RED Quelle BuGG**

[www.gebaeudegruen.info](http://www.gebaeudegruen.info)

# EXTENSIVE DACHBEGRÜNUNG

## LEISTUNG EINES QUADRATMETERS



Gebäude / Umfeld

# VIVAWEST: Modernisierung von 214 seniorengerechten Wohnungen in Bochum abgeschlossen

Die Großmodernisierung des VIVAWEST-Quartiers Glücksburger Straße in Bochum ist abgeschlossen. Im Rahmen des WOHNENRW-Tags, dem Aktionstag für die öffentliche Wohnraumförderung in NRW, haben Uwe Eichner, Vorsitzender der Geschäftsführung von VIVAWEST, und VdW-Verbandschef Alexander Rychter gemeinsam mit Bochums Bürgermeisterin Gabriela Schäfer die Seniorenwohnanlage besucht. Rund 18 Millionen Euro hat VIVAWEST dort investiert. Seit Juni 2017 hat das Unternehmen 214 Wohnungen im Quartier mit Mitteln des Landes NRW modernisiert.



Nach vier Jahren Bauzeit die Modernisierung der Seniorenwohnanlage an der Glücksburger Straße erfolgreich abgeschlossen. (Von links nach rechts) Axel Schäfer, Mitglied des Deutschen Bundestages, Serdar Yüksel, Mitglied des Landtags, Carina Gödecke, Mitglied des Landtags, Uwe Eichner, Sprecher der Geschäftsführung von VIVAWEST, Bochums Bürgermeisterin Gabriela Schäfer, VdW-Verbandschef Alexander Rychter und Karsten Rudolph, Mitglied des Landtags, zeigt sich bei der Veranstaltung in der Glücksburger Straße beeindruckt. Foto: Vivawest

Das Ziel, den Wohnkomfort und die Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner zu erhöhen, wurde erreicht: Neue frische Farben an den energetisch modernisierten Gebäuden, helle Flure mit neuen Aufzügen und moderne, barrierefreie Bäder in den Wohnungen – die Seniorenwohnanlage aus den Baujahren 1975/76 erstrahlt nun in neuem Glanz. Alle Wohnungen sind nach Abschluss der Arbeiten barrierefrei, haben eine neue Elektroanlage und Multimediavorrichtungen. Die Gebäude verfügen über elektrische Türen in den Hauszugangsbereichen und Orientierungshilfen durch Lichter und Farben in den Treppenhäusern. Eine umfassende Neugestaltung der Außenanlagen rundet die Modernisierungsmaßnahme ab.

## Bis 2025 insgesamt 800 Millionen Euro für die energetische Gebäudesanierung

„Die Modernisierung unserer Bestandsquartiere hat für VIVAWEST ein großes Gewicht: Wir investieren bis 2025 insgesamt 800 Millionen Euro in die energetische Gebäudesanierung sowie in ergänzende umfangreiche Wohnungsmodernisierungen zur Wohnwertverbesserung“, sagt Uwe Eichner, Vorsitzender der VIVAWEST-Geschäftsführung. „Wir freuen uns,

dass wir nach vier Jahren Bauzeit die vollständig mit öffentlichen Mitteln finanzierte Modernisierung der Seniorenwohnanlage an der Glücksburger Straße erfolgreich abschließen und unseren Beitrag für barrierefreies und seniorengerechtes Wohnen in Bochum leisten konnten“, ergänzt Eichner.

## Umzüge organisierte VIVAWEST

Als einer der größten Quartiersentwickler in NRW verfügt VIVAWEST über große Erfahrung bei der Umsetzung von Großmodernisierungen. Seit Sommer 2017 hat das Unternehmen an der Glücksburger Straße die umfangreichen Modernisierungsarbeiten in fünf Bauabschnitte unterteilt. Die hier beheimateten Senioren mussten dafür bauabschnittsweise ihre Wohnungen verlassen und für durchschnittlich acht Monate in eine baugleiche Ersatzwohnung in der Wohnanlage umziehen. Danach konnten sie in ihre frisch modernisierte Ursprungswohnung zurückkehren in eine andere Wohnung der Anlage einziehen oder in der Ersatzwohnung verbleiben. Die Umzüge organisierte VIVAWEST.

„So eine umfassende Modernisierung im bewohnten Zustand ist für alle Beteiligten eine große Herausforderung. Dank einer intensiven Kommunikation mit unseren Mietern durch das vor Ort tätige Team und einer gelungenen Koordination der beteiligten Gewerke konnten wir die Arbeiten mit möglichst wenig Unannehmlichkeiten für die Bewohner erledigen“, sagt Carsten Gröning, Leiter des VIVAWEST-Kundencenters Westfalen.

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter wies während des Rundgangs durch das modernisierte VIVAWEST-Quartier auf die Bedeutung von öffentlichen Fördermitteln für die Quartiersentwicklung hin: „Die öffentliche Wohnraumförderung versetzt unsere Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften in die Lage, durch Modernisierung und Neubau zukunftsfähigen, klima- und generationengerechten, aber vor allem bezahlbaren Wohnraum zu schaffen – hier für die in unserer Gesellschaft wachsende Gruppe älterer Menschen“, so Rychter.

„Die Schaffung von zeitgemäßem, aber bezahlbarem Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen hat für Bochum als eine sich dynamisch entwickelnde Stadt eine hohe Bedeutung. Wir sind froh, dass VIVAWEST als einer der größten Quartiersentwickler in NRW auch auf Bochumer Stadtgebiet in großem Stil in den vorhandenen Wohnungsbestand investiert und zudem neue Wohnquartiere baut“, sagt Gabriela Schäfer, Bürgermeisterin von Bochum.

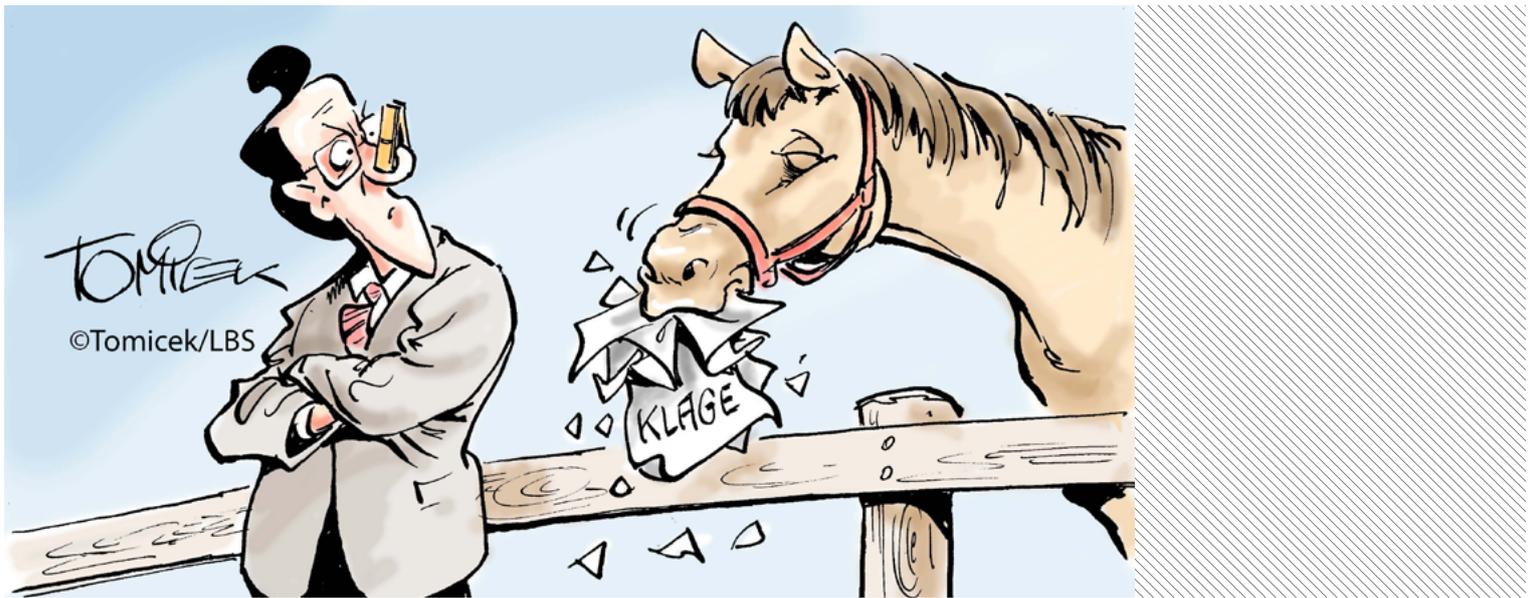
**Katrin Lamprecht**

[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

Gebäude / Umfeld

## Wuff, Miau und anderes – Neun Urteile zur Tierhaltung in der Wohnung oder auf dem Grundstück während der Zeit der Corona-Pandemie

Gerichte müssen sich nach der Pandemie vermehrt mit Tierhaltung befassen. Die Zahlen sind eindeutig: Während der Zeit der Corona-Pandemie haben sich deutlich mehr Menschen als sonst ein Haustier zugelegt. Manche entschieden sich eher konventionell für einen Hund oder eine Katze, andere für Nutztiere, wieder andere ließen sich auf das Risiko der Exotenhaltung ein. Mehr Tiere in Wohnungen, Häusern und auf Grundstücken sorgen aber auch für mehr juristische Streitfälle. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat für seine Extra-Ausgabe einige Urteile zu diesem Themenkreis gesammelt.



### Lama, zwei Esel und ein Shetlandpony

Der härteste Schritt, zu dem Behörden greifen können, ist ein generelles Verbot der Tierhaltung. Das kann gelegentlich geboten sein, wie das **Verwaltungsgericht Trier (Aktenzeichen 8 K 4155/19)** entschied. Bei einem Mann, der ein Lama, zwei Esel und ein Shetlandpony hielt, waren bei mehreren tierschutzrechtlichen Kontrollen erhebliche Versäumnisse festgestellt worden. Der Unterstand wurde z. B. nicht regelmäßig gesäubert, die Versorgung mit Wasser und Futter erwies sich als mangelhaft. Die Richter sahen angesichts der Wiederholungsgefahr Anlass genug, die Tierhaltung vollständig zu untersagen.

## Acht Huskys im allg. Wohngebiet

In einem allgemeinen Wohngebiet hielt ein Hausbesitzer acht Huskys. Das empfanden die Nachbarn als eine Zumutung. Der Betroffene versprach eine Reduzierung des Rudels auf zwei Hunde. Tatsächlich konnte er nachweisen, dass die überzähligen Huskys auf andere Halter (Bekannte und Verwandte) umgemeldet worden waren. Doch diese Tiere waren dann häufig auf dem Grundstück „zu Besuch“. Bei einer Kontrolle wurden sogar zehn Vierbeiner festgestellt. Das **Oberverwaltungsgericht Saarbrücken (Aktenzeichen 2 A 2/18)** akzeptierte die Lösung mit den „Besuchshunden“ nicht und untersagte deren regelmäßigen Aufenthalt auf dem Grundstück.

## Zehn Hühnern und einem Hahn in einem Dorfgebiet

Die Lage eines Grundstücks ist für die Tierhaltung immer ein ganz wesentlicher Aspekt. Was auf dem Lande selbstverständlich ist, kann in der Stadt als unangemessen verboten werden. Das **Verwaltungsgericht Neustadt (Aktenzeichen 4 K 419/17)** musste sich mit der Haltung von zehn Hühnern und einem Hahn in einem Dorfgebiet befassen. Die Tiere hatten ihren Stall in etwa drei Metern Entfernung von der grenzständigen Hauswand der Nachbarin. Planungsrechtlich sei das zulässig, hieß es im Urteil. Dorfgebiete dienen eben nicht nur dem Wohnen, sondern auch der Landwirtschaft.

## Pferde am Ortsrand

Auf einem Grundstück am Rande einer Gemeinde sollte ein Pferdestall errichtet werden. Die Nachbarn wandten sich dagegen und verwiesen unter anderem auf baurechtliche Probleme und zu erwartende Geruchsbelästigungen. Die Pferdehalterin entgegnete, sie nehme ihre Aufgabe sehr ernst, Ställe und Koppel sauber zu halten. Das **Verwaltungsgericht Mainz (Aktenzeichen 3 K 289/17)** stellte fest, das Vorhaben sei nicht rücksichtslos und den Nachbarn unter anderem wegen der Lage am Ortsrand zumutbar.

## Hund im Lift

Ganz andere Probleme stellten sich Tierfreunden, die in einem mehrstöckigen Haus mit Aufzug lebten. Sie wollten ihren Hund im Lift transportieren, weil er krankheitsbedingt keine Treppen mehr steigen könne. Die Hausordnung untersagte jedoch solche Transporte. Das **Landgericht Karlsruhe (Aktenzeichen 5 S 43/13)** hielt diese Regelung für berechtigt. Die Mieter würden dadurch nicht unangemessen in ihren Rechten eingeschränkt. Für den kranken Hund bedurfte es demnach einer anderen Lösung.

## Leguane in Miniwohnung

Die Haltung exotischer Tiere in normalen Wohnräumen ist höchst umstritten. Eine Wohnungsbesitzerin nahm in einer nur 24 Quadratmeter großen Immobilie zwei Leguane mit einer Länge von jeweils etwa einem Meter auf. Nachdem eines der Tiere entkommen war, wurden die Behörden darauf aufmerksam. Das **Verwaltungsgericht Köln (Aktenzeichen 21 K 6578/18)** betrachtete die Unterbringung der Reptilien als völlig unangemessen. Lufttemperatur und Luftfeuchtigkeit seien nicht artgerecht, geeignete Bewegungs- und Schwimmmöglichkeiten nicht vorhanden und generell hätten die Leguane einen vernachlässigten Eindruck erweckt.

## Igel in der Wohnung

Igel sind in unseren Breiten alles andere als exotisch. Aber trotzdem zählen sie nicht zu den Tieren, deren längerfristige Haltung in einer Wohnung als angemessen betrachtet wird. Das musste ein Mieter erfahren, der in Kooperation mit einem Verein immer wieder mehrere kranke Igel bei sich beherbergte. Der Eigentü-

mer mahnte ihn deswegen ab, doch er machte weiter. Daraufhin stimmte das **Amtsgericht Berlin-Spandau (Aktenzeichen 12 C 133/14)** einer fristlosen Kündigung zu. Es handle sich hier um eine mietvertragliche Pflichtverletzung.

## Husky-Seminare

Das Veranstellen von Zughunde-Seminaren in einem allgemeinen Wohngebiet kann von der Bauaufsichtsbehörde untersagt werden. Eine Grundstückseigentümerin hielt neun Hunde und betrieb ein angemeldetes Gewerbe, das sich unter anderem mit Husky-Schlittenfahrten und dem Verkauf von Zubehör befasste. Doch es häuften sich die Beschwerden. Aus baurechtlichen Gründen wurde der Weiterbetrieb des Unternehmens untersagt. Das **Verwaltungsgericht Neustadt (Aktenzeichen 3 K 890/15)** sah hier ebenfalls eine genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung.

## Andauerndes Bellen

Wenn Hunde bellen, dann gehört das einfach zu ihrem Wesen. Selbst wenn Frauchen oder Herrchen das möchten, könnten sie es dem Tier nicht verbieten. Bis zu einem gewissen Umfang haben das die Nachbarn hinzunehmen. Jault und bellt allerdings ein anatolischer Hirtenhund (Kangal) die ganze Nacht hindurch, dann kann seine Haltung auf einem Außengelände untersagt werden. Das körperliche und seelische Wohl eines verständigen Durchschnittsmenschen könne nämlich durch andauerndes Bellen beeinträchtigt werden, urteilte das **Verwaltungsgericht Gelsenkirchen (Aktenzeichen 8 K 3784/13)**

Dr. Ivonn Kappel



**Nord Art 2021**

INTERNATIONAL ART EXHIBITION

**05/06–10/10 2021**

[www.nordart.de](http://www.nordart.de)

Digital

# Aareon Forum – auf neuen Wegen in die Zukunft – hybride Veranstaltung im Convention Center Deutsche Messe Hannover

Am 27. und 28. Oktober 2021 treffen sich auf dem Aareon Forum wieder Vertreter der Immobilienwirtschaft, um sich über Trends und Nutzen neuer Technologien sowie jüngste Entwicklungen in der Aareon Smart World zu informieren und auszutauschen. Aufgrund der aktuellen Situation wird die Veranstaltung erstmals in hybrider Form durchgeführt. Die Vorträge und Diskussionsrunden finden im Convention Center der Deutschen Messe Hannover unter Berücksichtigung eines entsprechenden Hygienekonzepts statt, können aber auch via Livestream aus dem Büro oder Homeoffice verfolgt werden.



**Aareon Forum**  
Innovation. Information. Interaktion.

**27. und 28. Oktober 2021**  
[www.aareon-forum.de](http://www.aareon-forum.de)

Weitere Informationen gibt es unter [www.aareon-forum.de](http://www.aareon-forum.de)

Die Immobilienwirtschaft steht vor großen Herausforderungen wie CO<sub>2</sub>-Reduktion, demografischer Wandel und Kosteneffizienz. Die Digitalisierung ist hier ein Schlüssel zum Erfolg und erfährt einen bislang ungeahnten Schub. Im Einklang damit steht das Event unter dem Dachthema „Pioneering Work“. Wie sieht das Arbeiten von morgen aus? Welche Neuheiten erleichtern uns den Arbeitsalltag? Und wie kommunizieren wir künftig mit Mietern und Partnern? Dies sind nur einige Fragen, die Aareon als führender Anbieter von ERP-Software und digitalen Lösungen für die Immobilienwirtschaft gemeinsam mit den Fachleuten der Branche ausloten will. Auf der Agenda stehen dabei Impulse von ausgewiesenen Vordenkern sowie ein interaktiver Austausch mit Anwendern und Experten.

## Chancen und Herausforderungen der Digitalisierung

Keynote Speaker Linus Neumann vom Chaos Computer Club möchte für technische und gesellschaftliche Risiken sensibilisieren. Er spricht unter anderem über digitale Mündigkeit und Datensicherheit, vor allem aber über die Frage, in welcher Welt wir leben möchten. Der Diplom-Psychologe und Hacker redet nicht nur über gängige IT-Sicherheitslücken, sondern stellt gleichzeitig pragmatische Lösungen vor, mit denen sich Unternehmen schützen können.

Keynote Speaker Chris Boos gilt als Hidden Champion des digitalen Zeitalters und ist Mitglied im Digitalrat der Bundesregierung. Außerdem ist er Gründer von Arago, einem der führenden Unternehmen für künstliche Intelligenz in Deutschland. Boos ist überzeugt, dass die Technologie helfen kann, die wichtigsten wirtschaftlichen, politischen und umweltbezogenen Probleme zu lösen. Wie genau, erläutert er in seinem unterhaltsamen Vortrag.

## Neuheiten in der Produktwelt

Bei den unterschiedlichen ERP-Systemen arbeitet Aareon ebenfalls mit Hochdruck an der Zukunft. Künstliche Intelligenz und Business Intelligence sollen das Leben der Wodis-Yuneo-Anwender vereinfachen, ihnen Routineaufgaben abnehmen und so die Servicequalität für die Kunden steigern. RELion wird ebenfalls um einige smarte Neuerungen ergänzt, jedoch weiterhin bewährte Funktionen beibehalten. Außerdem präsentieren verschiedene Referenten die neuen Oberflächen und mobilen Lösungen rund um SAP® und Blue Eagle. Innovative digitale Lösungen von Aareon rücken Themen wie strategisches Instandhaltungsmanagement und vorausschauende Wartung in den Mittelpunkt.

## Virtuell – und doch mittendrin

Spannende Einblicke in die Praxis gibt es darüber hinaus in der virtuellen Ausstellung von Aareon und ihren Partnern. Dort können die Teilnehmer unter anderem die Fachvorträge zu den verschiedenen Aareon-ERP-Systemen sowie digitalen Lösungen vertiefen und sich über die Produkte der Partner informieren.

**Stefani Meik**

Personen

# Staffelübergabe bei Alpenland – Mag. Isabella Stickler jetzt Obfrau

Führungswechsel an der Unternehmensspitze. Mag. Isabella Stickler wurde bei der Delegiertenversammlung der Gemeinnützigen Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland am 2. September 2021 einstimmig als Obfrau gewählt. DI Norbert Steiner als Obfrau-Stellvertreter bestätigt.



Obfrau Mag. Isabella Stickler, CSE und ihr Stellvertreter DI Norbert Steiner Foto: ©Alpenland/Höfinger

Seit 2013 führte DI Norbert Steiner den Alpenland-Konzern als Obmann. Er gab nun symbolisch das Stafelholz an seine Stellvertreterin Mag. Isabella Stickler weiter, die einstimmig zur Obfrau der Genossenschaft gewählt wurde.

Stickler zu Ihrer Obfrau-Wahl: „Mein Karriereweg bei Alpenland ist besonders. Ich habe alle Bereiche des Unternehmens und die Menschen, die es ausmachen, in den letzten 15 Jahren kennen und schätzen gelernt. Ich freue mich auf meine neue Verantwortung und die enge Zusammenarbeit mit unserem bestens eingespielten und fachkundigen Vorstandsteam sowie die anstehenden Herausforderungen des Wachstumsmarktes Wohnen. Mein Ziel ist es, die Kunden von unseren Projekten und Dienstleistungen zu begeistern.“

Der Führungswechsel an der Unternehmensspitze vollzieht sich dabei absolut nahtlos und ist ein starkes Zeichen von Kontinuität. Stickler verfügt über langjährige Erfahrung und Expertise in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, Unternehmensführung im Alpenland-Konzern und ist bestens in der Immobilienwelt vernetzt. Als Obfrau-Stellvertreter wird Steiner dem Unternehmen weiterhin mit seiner hervorragenden Expertise in Architektur, Projektentwicklung zur Verfügung stehen.

Gemeinsam mit dem geschäftsführenden Vorstand DI Jürgen Putz und den Fachvorständen Dr. Andreas Königer und DI Josef Bichler steuern sie erfolgreich den Konzern mit über 1,3 Mrd. Euro Bilanzsumme und 33.000 verwalteten Einheiten.

**Mag. Günter Ledl**

## Zur Person:

Mag. Isabella Stickler ist seit 2006 im Unternehmen Alpenland tätig. Sie studierte Rechtswissenschaften an der Universität Wien, ist Immobilienreuhänderin und Certified Supervisory Expert (CSE). Sie startete ihre Laufbahn im Bereich Immobilienverwaltung und war zuletzt als geschäftsführendes Vorstandsmitglied in der Funktion der Obmann-Stellvertreterin für die Bereiche Personal, Organisation und Recht, Immobilienverwaltung und Controlling und IT verantwortlich.

Personen

## Vorstandswechsel bei der UNITAS eG in Leipzig – Martin Rüger folgt Steffen Foede.

Als Vorstand der Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG agieren ab 01.10.2021 die kaufmännische Vorständin Ute Schäfer und Martin Rüger als neuer Vorstand Wohnungswirtschaft / Technik. Martin Rüger übernimmt somit das Amt von Steffen Foede. Martin Rüger ist seit zehn Jahren Assistent des Vorstandes und seit 2016 Prokurist bei der Genossenschaft.



Von links nach rechts:  
Martin Rüger, Ute Schäfer ,  
Steffen Foede Fotos: Unitas

Steffen Foede wird nach knapp zehn Jahren Vorstandstätigkeit und insgesamt 25 Jahren Zugehörigkeit zur UNITAS auf eigenen Wunsch zum 30.09.2021 die Vorstandstätigkeit für die Leipziger Genossenschaft beenden. Unter der Führung von Steffen Foede konnte der positive und erfolgreiche Kurs der Genossenschaft in den letzten Jahren maßgeblich fortgesetzt und ausgebaut werden. Besonders herauszustellen waren sein außerordentliches Engagement, die Anliegen der Mitglieder direkt und erfolgreich zu vertreten und umzusetzen.

Randolf Kluge, Aufsichtsratsvorsitzender der UNITAS, bestätigt die Entscheidung und dankt Steffen Foede für seine langjährige und engagierte Vorstandsarbeit. Er sieht die Führungsarbeit der Genossenschaft auch in Zukunft sicher und modern aufgestellt und freut sich über die kompetente Verstärkung aus den eigenen Reihen.

Randolf Kluge: „Steffen Foede hat sich immer mit vollem Einsatz für die Interessen der Wohnungsgenossenschaft eingebracht und die stabile Entwicklung der UNITAS eG innovativ und maßgeblich gestaltet. Wir wünschen ihm für seine Zukunft alles Gute und weiterhin viel Erfolg. Die nächsten Jahre werden von einer Reihe von Veränderungen geprägt sein, die wir mit dem neuen Vorstand gemeinsam im Sinne unserer Mitglieder meistern werden.“

**Die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG wurde 1957 gegründet. Sie verfügt aktuell über ca. 6.000 Mitglieder und Wohnungsbestände in nahezu allen relevanten Leipziger Wohnlagen von Gohlis über die Südvorstadt bis nach Stötteritz sowie in Delitzsch.**

Red.