

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

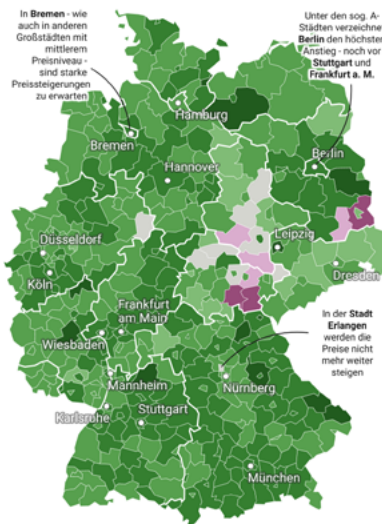
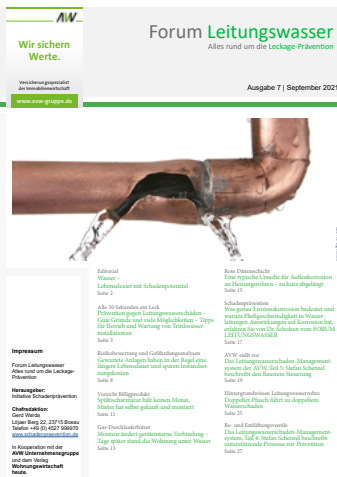
Ausgabe 157 | Oktober 2021

- Editorial 3
- Energie / Umwelt 4
- Gebäude / Umfeld 9
- Führung / Kommunikation 12
- Digital 15
- Personen 29

Studie:

Kosten, Komfort und Simplicity müssen stimmen, dann sind Mieter zu größerem Klimaschutzbeitrag in den eigenen vier Wänden bereit.

Mieter wollen in den eigenen vier Wänden stärker als bislang möglich zum Klimaschutz beitragen. Das zeigt eine neue Studie von Prof. Dr. Andreas Pfnür und Dr.-Ing. Nikolas Müller von der TU Darmstadt, für die 1.000 Mieter befragt wurden. Die Untersuchung zeigt auch konkrete digitale Lösungswege sowie die Einstellung ... [Seite 4](#)



Prognose: Wo bis 2023 die Immobilienpreise am stärksten steigen. Karte mit allen Landkreisen – Spitzenreiter ist Freyung-Grafenau

Wer eine Immobilie kaufen oder verkaufen möchte, stellt sich dabei natürlich die Frage: Wie wird sich der Preis in den nächsten Jahren entwickeln? Das Unternehmen Analyse & Konzepte immo.analytics GmbH liefert eine datengestützte Prognose für das Jahr 2023 auf Basis aller Postleitzahlengebiete ... [Seite 15](#)

**AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten**

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH
© 2021

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de



**Aareon-Stiftungsprofessur
Wirtschaftsinformatik an der EBZ Business School (FH) – Zum Wintersemester lehrt Prof. Dr.-Ing. Heiko Gsell in Bochum**

Innovative Digitalisierungsprojekte können nur von qualifizierten Fach- und Führungskräften gemindert werden. Daher sollte Digitalisierung schon in der Ausbildung einen höheren Stellenwert erhalten. Um Nachwuchskräfte hier frühzeitig zu fördern, stiftet die Aareon AG, der führende europäische Anbieter von Immobilien-Software, [Seite 30](#)

Sonstige Themen: Jobcenter muss private Haftpflicht bezahlen, wenn im Mietvertrag eine Haftpflichtversicherung verlangt wird. Wolf-Rüdiger Senk erklärt warum | Wohnungskrise? Detmold geht einen anderen Weg – Die Stadt gründete mit Partnern die Wohnbaugenossenschaft Britensiedlung eG

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis



Editorial

3 Liebe Leserin, liebe Leser, auch die Mieter:innen wollen die Teilhabe beim Klimaschutz und das beginnt in der Wohnung, unterstützt von digitalen Helfern

Energie / Umwelt

4 Studie: Kosten, Komfort und Simplicity müssen stimmen, dann sind Mieter zu größerem Klimaschutzbeitrag in den eigenen vier Wänden bereit.

Gebäude / Umfeld

9 Deutsche Verband und DIE STADTENTWICKLER: Mehr Gemeinwohl in der Boden- und Wohnungspolitik – Leitlinien veröffentlicht

Führung / Kommunikation

12 Wohnungskrise? Detmold geht einen anderen Weg – Die Stadt gründete mit Partnern die Wohnbaugenossenschaft Britensiedlung eG

Digital

15 Prognose: Wo bis 2023 die Immobilienpreise am stärksten steigen. Karte mit allen Landkreisen – Spitzenreiter ist Freyung-Grafenau

Führung / Kommunikation

18 Eigenbedarf, Hochwasser, Umzugspauschalen, etc. - Neun Urteile deutscher Gerichte zum Thema Umzug

21 Jobcenter muss private Haftpflicht bezahlen, wenn im Mietvertrag eine Haftpflichtversicherung verlangt wird. Wolf-Rüdiger Senk erklärt warum

Gebäude / Umfeld

23 Bauen neu denken: Ettersburger Gesprächskreis legt neues Strategiepapier vor - Ein gemeinwohlorientierter Umbau kann gelingen

Digital

25 habitation Contest 2021 - VePa aus Krailling mit seinen vertikalen Parklösungen gewinnt – Publikumsieger wurde AktivBo aus Hamburg

Personalien

29 Aareon-Stiftungsprofessur Wirtschaftsinformatik an der EBZ Business School (FH) - Zum Wintersemester lehrt Prof. Dr.-Ing. Heiko Gsell in Bochum

Editorial

Liebe Leserin, liebe Leser, auch die Mieter:innen wollen die Teilhabe beim Klimaschutz und das beginnt in der Wohnung, unterstützt von digitalen Helfern

Mehr als zwei Drittel der Mieter halten effizienten Klimaschutz im Gebäude ohne ihre Mitwirkung für unmöglich.

und

Über die Hälfte der Mieter sehen durch eine Ignoranz der Mieter gegenüber umweltorientiertem Verhalten bei der Wärmeerzeugung den Erfolg des Klimaschutzes allgemein bedroht.



Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute.
Gerd Warda

Ab Seite 4 finden Sie den Bericht und den Link zur Studie in der Langfassung als PDF zum Herunterladen.

Oktober 2021. Dies und vieles mehr lesen Sie in der neuen Ausgabe rund um die Immobilien- und Wohnungswirtschaft.

Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

Das sind zwei Kernaussagen, nachzulesen in der Studie: **Die Rolle des Mieters im wohnungswirtschaftlichen Klimaschutz.** Hierzu haben Prof. Dr. Andreas Pfnür und Dr.-Ing. Nikolas Müller von der TU Darmstadt im Juli 2021 rund 1.000 Mieter befragt. Das ist eine ganz wichtige Studie, die endlich die Wohnungsnutzer mit auf den Schirm holt. Denn bisher sah insbesondere die Politik die klimatische Verantwortung der Wohnungen bei den Eigentümern. Das ist zu kurz gedacht.

Auch Mieter und Mieterinnen möchte am wohnungswirtschaftlichen Klimaschutz aktiv teilhaben. Das haben nicht nur Prof. Dr. Andreas Pfnür und Dr.-Ing. Nikolas Müller herausgefunden, sondern das zeigt auch das Ergebnis der Bundestagswahl.

Die Frage ist doch jetzt: Wie ist Teilhabe möglich? Bei Pfnür und Müller haben mehr als zwei Drittel der Mieter Controlling-Prozesse wie Benchmarking, Hinweise auf Einsparpotenziale oder Monitoring von zeitlichen Verbrauchsverläufen aktiv eingefordert. Und schon sind wir beim ganzheitlichen Ansatz. Nachhaltiges, schadenpräventives Planen und Bauen, Digitalisierung der Prozesse nutzerfreundlich umgesetzt und sofortige Überarbeitung der gesetzlichen Planungs-, Bau- und Förderrichtlinien, die dieses neue Denken widerspiegeln.

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 158 erscheint am
10. November 2021

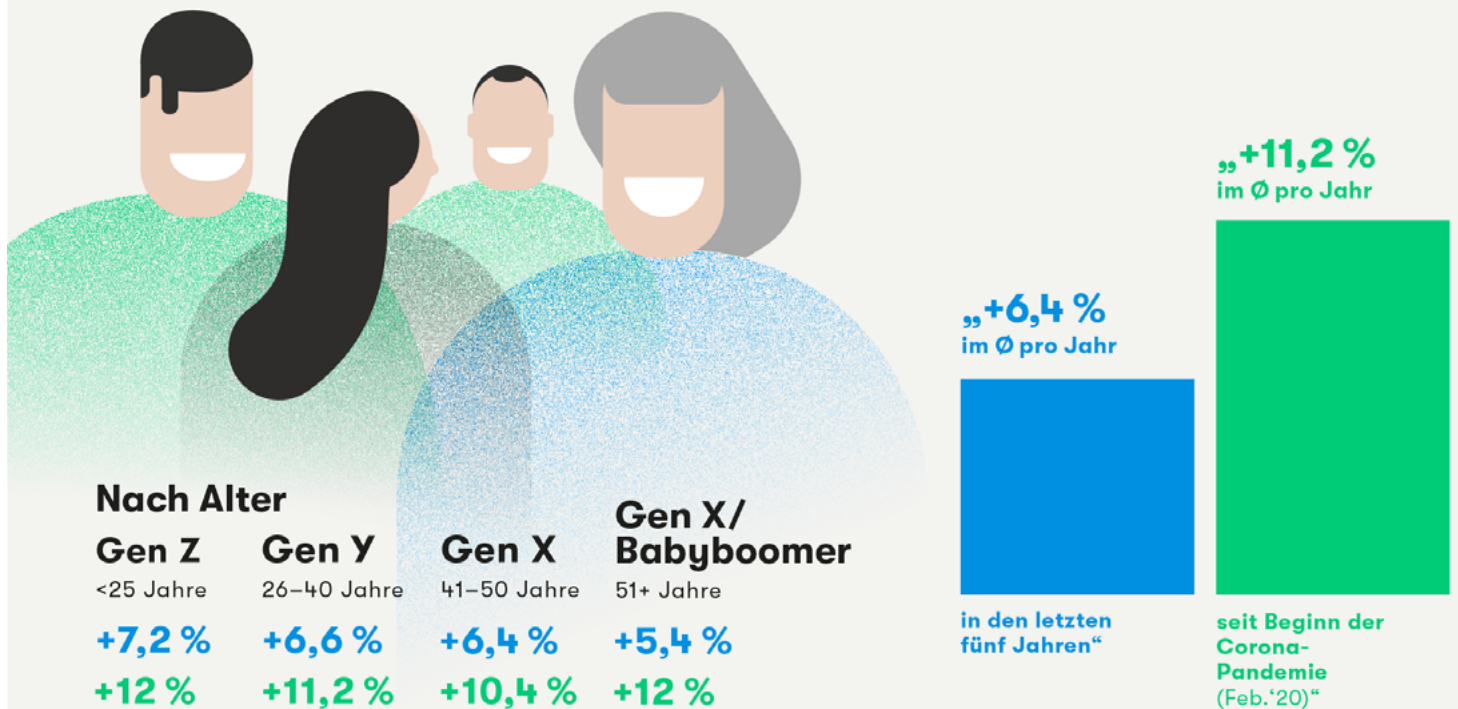
Energie / Umwelt

Studie: Kosten, Komfort und Simplicity müssen stimmen, dann sind Mieter zu größerem Klimaschutzbeitrag in den eigenen vier Wänden bereit.

Mieter wollen in den eigenen vier Wänden stärker als bislang möglich zum Klimaschutz beitragen. Das zeigt eine neue Studie von Prof. Dr. Andreas Pfnür und Dr.-Ing Nikolas Müller von der TU Darmstadt, für die 1.000 Mieter befragt wurden. Die Untersuchung zeigt auch konkrete digitale Lösungswege sowie die Einstellung der Mieter zu diesen auf: Kosten, Komfort und einfache Bedienbarkeit sind auch hier Voraussetzung dafür, dass die Lösungen für den Klimaschutz wirksam werden.

Wachsendes Umweltbewusstsein

Während der Pandemie hat sich das Umweltbewusstsein überproportional verstärkt



Quelle: noventic Mieter-Studie 09/2021. Im Rahmen der repräsentativen Studie wurden 1000 Mieter-Haushalte in Deutschland befragt.

n = 971

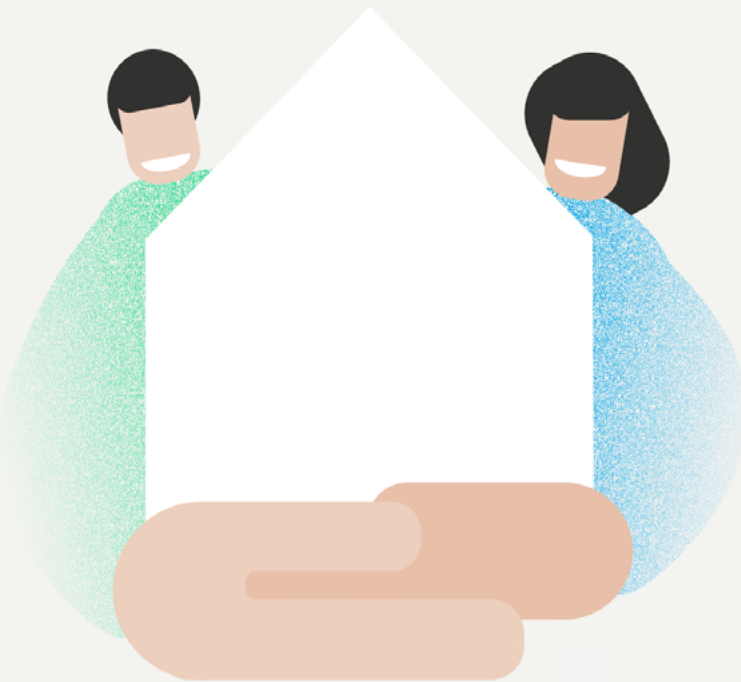
In der Klimaschutzdebatte steht aktuell die Immobilienwirtschaft im Fokus. Das überrascht nicht, denn die Erzeugung von Raumwärme und Warmwasser in Wohngebäuden hat einen Anteil am jährlichen Gesamtenergieverbrauch in Deutschland von rund 22 %. Zudem hat der Gebäudesektor im Jahr 2020 als einziger die Ziele des Klimaschutzgesetzes gerissen. Das in dem Fall zwingend erforderliche Sofortprogramm für mehr Klimaschutz wurde fristgerecht erarbeitet – allerdings wurde es in einem Gutachten, beauftragt von den zuständigen Ministerien, als zu langsam beschrieben.

Den Gebäudenutzer mit ins Boot holen

Um das ehrgeizige Ziel einer weitgehenden Treibhausneutralität bis 2045 zu erreichen, sind daher große Anstrengungen und vor allem neue Strategien notwendig. Denn die von der Politik bislang geförderten Werkzeuge zur Dekarbonisierung des Gebäudebestandes – mithilfe von bauphysikalischer Normierung und daraus abgeleiteter Forderungen und Förderungen zu energetischen Modernisierungen – **haben sich als zu langsam und darüber hinaus vielfach als zu teuer erwiesen**. Der Fokus auf den Bestandhalter und den Gebäudehersteller vernachlässigt den Dritten: **den Gebäudenutzer**. Indikator für die Relevanz der Gebäudenutzer ist die häufige Diskrepanz zwischen energetischer Planung und Realbetrieb im Bereich des Wohnens, der sogenannte Rebound Effekt.

Wer trägt die Verantwortung für Klimaschutz in Wohnungen: Mieter oder Vermieter?

Mieter sehen Klimaschutz zu fast gleichen Teilen bei Eigentümer und Nutzer



„Die **Verantwortung** für den Klimaschutz trägt eher der ...“



45/55

„Der **Verursacher** von CO₂-Emissionen ist eher der ...“



54/46

Quelle: noventic Mieter-Studie 09/2021. Im Rahmen der repräsentativen Studie wurden 1000 Mieter-Haushalte in Deutschland befragt.

n = 971

Die Studie von Prof. Dr. Andreas Pfnür, Leiter Fachgebiet Immobilienwirtschaft am Fachbereich Rechts- und Wirtschaftswissenschaften der TU Darmstadt, und Dr.-Ing. Nikolas Müller, Habilitand am selben Fachbereich, zeigt jetzt erstmals auf empirischer Basis, dass Mieter durchaus ihre Mitverantwortung für die Klimabilanz der von ihnen bewohnten Immobilie anerkennen. Die repräsentative Studie, für die 1.000 private Mieterhaushalte befragt wurden, weist zudem Wege, wie eine datenbasierte, digitale Steuerung des Verbrauchs die Energie- bzw. Klimabilanz von Wohngebäuden schnell und nachhaltig verbessern kann. Beauftragt wurde die Studie von der Hamburger noventic group.

Geteilte Verantwortung für mehr Klimaschutz

Ein zentrales Ergebnis der Studie ist die Selbstwahrnehmung der Mieter im wohnungswirtschaftlichen Klimaschutz. Der Großteil der Mieter sieht das eigene Verbrauchsverhalten durchaus kritisch: Mehr als zwei Drittel halten einen effizienten Klimaschutz im Gebäude ohne ihre Mitwirkung für unmöglich. Für die Studienverantwortlichen noch überraschender war allerdings, dass Mieter die Zuständigkeit für Klimaschutz zu nahezu gleichen Teilen bei sich und ihren Vermietern sehen (siehe Grafik).

Bisherige Klimaschutzstrategien im Wohnungssektor sahen die Verantwortung dagegen weit überwiegend beim Eigentümer. Tatsächlich wünscht sich also die Hälfte der Mieter beim Klimaschutz eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den Vermietern.

Um die Mieter effektiv in den wohnungswirtschaftlichen Klimaschutz einzubeziehen, müssen neue Voraussetzungen geschaffen werden. Bessere Verbrauchsinformationen werden von den Mietern eindeutig als entscheidender Erfolgsfaktor für mehr Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit beschrieben. Mehr als zwei Drittel der Mieter fordern Controlling-Prozesse wie Benchmarking, Hinweise auf Einsparpotenziale oder Monitoring von zeitlichen Verbrauchsverläufen aktiv ein.



Wohlfühltemperatur und Wohnkosten von Mietern

Lust auf Wärme treibt Wohn- und Klimakosten weiter in die Höhe

„Meine **durchschnittliche Wohlfühltemperatur** beträgt ...“



21,5 °C

im Wohnzimmer



18,4 °C

im Schlafzimmer

Berechnungsnorm für energetische Modernisierungen ist



20 °C

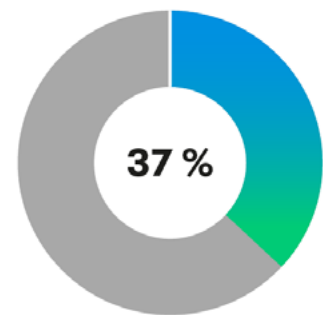
im Wohnzimmer



16-18 °C

im Schlafzimmer

„Der **prozentuale Anteil der Wohnkosten** an meinem Nettoeinkommen beträgt ungefähr ...“



Eurostat und OECD: Maximal tragbaren Mietbelastungsquote ist **40 %**

Quelle: noventic Mieter-Studie 09/2021. Im Rahmen der repräsentativen Studie wurden 1000 Mieter-Haushalte in Deutschland befragt.

n = 971

Hohe Akzeptanz für digitale Lösungen

Zu den interessantesten Ergebnissen der Studie zählt, dass die Akzeptanz digitaler Heizungssteuerung unter Mietern sehr hoch ist. Zwei Drittel der Mieter wären bereit, ihre Heizungssteuerung der Technik zu überlassen – und dafür auch ihre Verbrauchsdaten zu teilen. Im Gegenzug versprechen sie sich davon vor allem niedrigere Heizkosten (75 %), bleibenden oder steigenden Wohnkomfort (71 %), und ein unkompliziertes Funktionieren („Simplicity“) ihrer Heizung (67 %). Damit liefern die Ergebnisse auch erste Indikatoren, warum die energetischen Modernisierungen bislang nicht den berechneten Erfolg brachten:

Klimaschutzanstrengungen sind vor allem dann erfolgreich, wenn das Wohnen zugleich komfortabel und bezahlbar bleibt und technische Innovationen leicht verständlich und bedienbar sind.

Prof. Dr. Andreas Pfnür kommt zu dem Ergebnis: „Unsere Studie zeigt, dass eine Incentivierung der Mieter ein starker Hebel zu mehr Klimaschutz ist. Insbesondere in Kombination mit der Digitalisierung der Wärmesteuerungssysteme und für junge Zielgruppen unter den Mietern bietet sich hier ein erfolgversprechendes Potenzial im mieterbezogenen Klimaschutz.“ Bisherige Strategieansätze zu mehr Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft stellen vor allem ordnungsrechtliche Anforderungen an die energetische Qualität der Gebäude sowie deren Förderung in den Mittelpunkt.

Rollenmodell zu den drei Akteuren im wohnungswirtschaftlichen Klimaschutz



Quelle: noventic Mieter-Studie 09/2021. Im Rahmen der repräsentativen Studie wurden 1000 Mieter-Haushalte in Deutschland befragt.

n = 971

Dr. Dirk Then, Geschäftsführer der noventic group, folgert aus den Implikationen der Studie: „Wir müssen jetzt überprüfen, ob nicht als weitere Säule ein Strategieansatz entwickelt werden sollte, der stärker auf ökonomische Anreize für ein energieeffizientes Verhalten der Mieter ausgerichtet ist. Die Studienergebnisse zeigen aus meiner Sicht erste vielversprechende Anhaltspunkte für erfolgreiche Klimaschutzmaßnahmen im Wohnungsbetrieb auf, die bei vergleichsweise geringem Investitionsbedarf vor allem sehr schnell greifen würden.“

Red.

Lesen Sie auch die gesamte Studie. [KLICKEN Sie einfach auf die Grafik und die Studie: Die Rolle des Mieters im wohnungswirtschaftlichen Klimaschutz](#), öffnet sich als PDF.

Gebäude / Umfeld

Deutscher Verband und DIE STADTENTWICKLER: Mehr Gemeinwohl in der Boden- und Wohnungspolitik – Leitlinien veröffentlicht

Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung hat gemeinsam mit dem Bundesverband DIE STADTENTWICKLER zehn Leitlinien für eine gemeinwohlorientierte Bauland- und Bodenpolitik veröffentlicht. In vielen städtischen Regionen sind die Wohnungsmärkte angespannt; die Menschen müssen einen immer größeren Anteil ihres Einkommens für Wohnen aufbringen. Höchste Zeit für eine gerechtere Boden- und Wohnungspolitik, die vorausschauend und auf die Belange des Gemeinwohls fokussiert ist. Zudem sollte sie der Vereinbarkeit verschiedener Anforderungen – Bezahlbarkeit des Wohnens, Klimaschutz, schonender Umgang mit Flächen – Rechnung tragen.

LEITLINIEN EINER GEMEINWOHLORIENTIERTEN BODEN- UND BAULANDPOLITIK



Klicken Sie einfach das Bild und die „Leitlinien“ öffnen sich als PDF.



Deutscher Verband für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e. V.



DIE STADTENTWICKLER
BUNDESVERBAND

DAS

BLU

MEN

BUCH

Maria Sibylla Merian

DAS BLUMENBUCH

von Maria Sibylla Merian

Nachdruck des Eutiner Exemplars,
kommentiert von Susanne Luber,

92 Seiten, 135g Papier, Umschlag 350g Karton, 16,90 Euro

*Das Blumenbuch ist Bestandteil
unserer Print-Abonnements.*

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



**SCHLESWIG-
HOLSTEIN**

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN



Strategisches Instrument der Kommunalpolitik

Die Entwicklung resilienter und lebendiger Quartiere setzt eine integrierte Baulandentwicklung voraus. Dabei ist eine gemeinwohlorientierte Boden- und Baulandpolitik ein strategisches Instrument der Kommunalpolitik, das durch die politische Spitze oder politische Beschlüsse abgesichert werden sollte. Sie sollte als Gemeinschaftsaufgabe unter Mitwirkung aller am Wohnungsmarkt tätigen Akteure kooperativ umgesetzt werden: der Bauträger und Projektentwickler, der Bestandshalter, der privaten Kleinvermieter:innen und Selbstnutzer:innen sowie von Mieter:innen und Nachbar:innen. Mit einem maßvollen, differenzierten und marktkonformen Einsatz von Quotenmodellen, Erbbaurechten, Konzeptvergaben, Direktvergaben an kommunale Unternehmen, Genossenschaften oder an weitere gemeinwohlorientierte Akteure kann in Quartieren eine Mischung aus Eigentum, freifinanziertem, preisgedämpften, genossenschaftlichem und gemeinschaftlichem Wohnungsbau erreicht werden. Eine Überfrachtung der bauland- und bodenpolitischen Instrumente mit Kriterien und Anforderungen gilt es zu vermeiden. Denn sie verteuern das Bauen und Wohnen, ohne einen wesentlichen Mehrwert für die Stadtentwicklung und Nachhaltigkeit zu liefern.

Vorkaufsrechte, Baugebote, Umlegung oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

Für die Baulandmobilisierung und -entwicklung steht ein umfassender Instrumentenkasten zur Verfügung, der durch das Baulandmobilisierungsgesetz in dieser Legislatur noch gestärkt wurde. Dazu gehören neben einer kommunalen Bodenvorratspolitik mit liegenschaftlicher Partizipation auch eine kooperative Baulandentwicklung privater Grundstücke über städtebauliche Verträge; ebenso wie die Anwendung hoheitlicher Instrumente wie Vorkaufsrechte, Baugebote, Umlegung oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen. Für mehr Transparenz sollten die bauland- und bodenpolitischen Leitlinien in einem kommunalen Baulandbeschluss oder einer bodenpolitischen Grundsatzstrategie verankert werden. Entscheidend ist aber in erster Linie, dass die Kommunen – gerade angesichts schrumpfender öffentlicher Haushalte – **dauerhaft finanziell und personell in die Lage versetzt werden, eine langfristig und strategisch angelegte gemeinwohlorientierte Boden- und Baulandpolitik umzusetzen**. Zahlreiche Initiativen von Bund und Ländern geben mittlerweile Hilfestellung für den Aufbau verwaltungsinterner Kapazitäten und bieten externe Unterstützung an. Hier sollten die Haushalts- und Gemeindeordnungen den Kommunen die Flexibilität einräumen, die sie für einen langfristigen Bodenvorrat und Zwischenerwerb sowie für eine verbilligten Vergabe öffentlicher Liegenschaften zum Zweck des bezahlbaren Wohnungsbaus brauchen.

Heike Mages

FORUM LEITUNGSWASSER

Die Plattform gegen Leitungswasserschäden

→ Jetzt informieren

Führung / Kommunikation

Wohnungskrise? Detmold geht einen anderen Weg – Die Stadt gründete mit Partnern die Wohnbaugenossenschaft Britensiedlung eG

Selten vergeht eine Woche, in der nicht über die Wohnungskrise in Deutschland berichtet wird. Aber stehen die Kommunen dieser Herausforderung wirklich so hilflos gegenüber? Nein! Die Stadt Detmold (Nordrhein-Westfalen) hat es vorgemacht. Die Kommune mit 78.000 Einwohnern erfreut sich an einem steten Zuzug dank attraktiver Arbeitgeber, der Technischen Hochschule Ostwestfalen-Lippe (TH OWL), einer sehr guten Infrastruktur und einem reizvollen Naherholungsgebiet. So geriet Detmold wie so viele Städte und Kommunen irgendwann an die Grenzen seiner Aufnahmefähigkeit. Und gleichzeitig stand sie vor der Herausforderung Konversion. Schnell war klar, dass es für beide Herausforderungen eine Lösung gibt.



Ziel: Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wurde mit 6,30 Euro pro Quadratmeter erreicht. Foto: Kommunale Wohnungsgenossenschaft Britensiedlung eG – Vermietung von Reihenhäusern und Doppelhäusern (kwg-detmold.de).

2014 zogen die britischen Streitkräfte (seit 1949 in Detmold stationiert) ab und übergaben der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) insgesamt 320 Wohneinheiten. Im April 2019 erwarb die Stadt 44 Einheiten. Die restlichen Gebäude verblieben zunächst bei der BImA, die die Vermarktung lieber selbst übernehmen wollte. Im Dezember desselben Jahres schloss sich die Stadt unter der Leitung vom damaligen Bürgermeister Rainer Heller, Stadtkämmerer Frank Hilker (seit 2020 amtierender Bürgermeister) und dem Technischen Beigeordneten Thomas Lammering mit der Pyramis Immobilien Entwicklungs GmbH (Pyramis) und der Detmolder Gesellschaft für Stadtentwicklung zu der Wohnbaugenossenschaft Britensiedlung

Brand ?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser- schäden

Schimmelschäden

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



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

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

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

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

AVW Versicherungsmakler GmbH

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

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

E-Mail: service@avw-gruppe.de

www.avw-gruppe.de

eG zusammen – das Ziel: Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Initiatoren dieser Partnerschaft waren Rechtsanwalt Michael Hoppenberg, der bereits die Verhandlung mit der BImA rechtlich begleitet hatte, sowie Michael Kirchner, Inhaber der Kirchner Gruppe, die Pyramis gemeinsam gegründet haben.

In diese Genossenschaft brachte Detmold einen Teil der ehemaligen Britensiedlung ein und erhielt im Gegenzug Genossenschaftsanteile. Dank der Rechtsform Genossenschaft bestand umgehende Handlungsfähigkeit. Die Partner konnten den zeit- und arbeitsintensiven Vergabeprozess überspringen, den die Stadt als öffentliche Institution hätte einhalten müssen, und alle Renovierungsaufgaben an lokale Betriebe vergeben. Diese konnten im Januar 2020 ihre Arbeit aufnehmen. Durch den Zusammenschluss mit Pyramis hat Detmold einen Partner, der neben der rechtlichen Beratung auch unter Michael Kirchner das Projektmanagement, die Umsetzung gemeinsam mit den lokalen Betrieben sowie die Verwaltung der Immobilien übernahm. Michael Hoppenberg beriet zudem bei der politischen Kommunikation des Projektes.

Die Hoheit über die Immobilienentwicklung und

Verwaltung verblieb bei der Stadt.

Innerhalb von acht Monaten waren die Wohneinheiten saniert und bezugsfertig. Die Investition belief sich auf 3,5 Millionen Euro, die durch Kredite finanziert wurde. Für die Auswahl der Mieter entwickelte die Genossenschaft ein Punktesystem, welches familiäre, soziale und wirtschaftliche Kriterien berücksichtigt. Dieses entstand unter der Leitung von Bürgermeister Hilker, der vor seiner Tätigkeit in der Verwaltung von Detmold das Büro des Bielefelder Sozialdezernats leitete. Da die Genossenschaft nicht gewinnorientiert ist, sondern lediglich ihre Kosten decken muss, konnte eine Miete von 6,30 Euro pro Quadratmeter ausgerufen werden. Der durchschnittliche Mietpreis in Detmold liegt bei 7,44 Euro pro Quadratmeter. Das und die hochwertige Sanierung der Häuser sorgte dafür, dass die Quartiere innerhalb kürzester Zeit vermietet waren.

Dieser Erfolg bestärkte Bürgermeister Hilker und seinen Kollegen Lammering gemeinsam mit Pyramis und der Detmolder Gesellschaft für Stadtentwicklung die Genossenschaft Breitefeld zu gründen, in die sie ein weiteres Teilstück des ehemaligen Militärgeländes einbrachte. Insgesamt plant die Genossenschaft circa 100 neue Wohneinheiten. Lag der Fokus der ersten Genossenschaft auf der Schaffung von Quartieren für Familien, hat die Genossenschaft Breitefeld nun das Ziel, bezahlbaren Wohnraum für Paare und Singles zu schaffen. Auf dem Gelände sollen u.a. Werkwohnungen für Mitarbeitende des Klinikums Lippe Detmold entstehen sowie Quartiere für Studierende der TH OWL.

Pia Hoppenberg

Digital

Prognose: Wo bis 2023 die Immobilienpreise am stärksten steigen. Karte mit allen Landkreisen – Spitzenreiter ist Freyung-Grafenau

Wer eine Immobilie kaufen oder verkaufen möchte, stellt sich dabei natürlich die Frage: Wie wird sich der Preis in den nächsten Jahren entwickeln? Das Unternehmen Analyse & Konzepte immo. analytics GmbH liefert eine datengestützte Prognose für das Jahr 2023 auf Basis aller Postleitzahlengebiete in Deutschland.

16,3 Prozent Wertzuwachs in Bayerns östlichstem Landkreis

Das Ergebnis: Bei den Landkreisen liegt Freyung-Grafenau an der Grenze von Bayern zu Tschechien vorn. Hier prognostiziert QUIS einen durchschnittlichen Wertzuwachs von 16,3 Prozent bis 2023. Auf den Plätzen zwei und drei folgen Altenkirchen im Westerwald mit einem durchschnittlichen Anstieg von 14,5 Prozent und der Landkreis Hof in Oberfranken mit 12,7 Prozent. „Wer hier mit dem Gedanken spielt, hier eine Immobilie zu kaufen, sollte sich lieber beeilen“, so die Schlussfolgerung von Bettina Harms, Geschäftsführerin von Analyse & Konzepte immo.analytics.

Den höchsten Wertverlust werden laut den Berechnungen von QUIS Eigentümerinnen und Eigentümer im thüringischen Saalfeld-Rudolstadt hinnehmen müssen. Hier sinkt der Wert von Eigentumswohnungen bis 2023 gemäß der Prognose um 10,2 Prozent. Im Landkreis Spree-Neiße ist mit einem durchschnittlichen Wertverlust von 8,5 Prozent zu rechnen und im Saale-Orla-Kreis mit einem Minus von 8,4 Prozent.

Lübeck führt das Städteranking an

Unter den deutschen Großstädten ist die höchste Wertsteigerung in Lübeck zu erwarten. Ein durchschnittliches Plus von 12,1 Prozent prognostiziert QUIS für die Hansestadt – und das obwohl sich die Preise für Eigentumswohnungen dort schon heute auf einem hohen Niveau befinden. Ebenfalls lohnen dürften sich Investitionen in Leipzig (+12 Prozent) und Bremerhaven (+10,8 Prozent)

Für Eigentumswohnungen in Berlin ist eine Wertsteigerung von 9,7 Prozent zu erwarten, für Hamburg werden ein Plus von 7,5 Prozent und für München ein Zuwachs von 8,5 Prozent prognostiziert. „Bei unseren Berechnungen berücksichtigen wir zahlreiche Parameter, sowie Trends und Saisoneffekte“, sagt Bettina Harms. Daher liefern die Ergebnisse einen sehr guten Anhaltspunkt dafür, wie sich die Preise an den unterschiedlichen Standorten entwickeln werden.“

QUIS steht für **Quartiers-Informationssystem** und ist eine **Software-as-a-Service (SaaS)-Lösung** für Standortbewertungen, Quartiersanalysen und kleinräumige Reports - zugeschnitten auf die Bedürfnisse von Entscheidern am deutschen **Wohnungsmarkt**. Die **Plattform für datenbasierte Analysen** besteht seit 2017 und wird von den Wohnungsmarktexperten Bettina Harms-Goldt und Matthias Klupp gemeinsam mit dem Team laufend weiterentwickelt. Die webbasierte Anwendung bietet den schnellsten Weg zu fundierten Investitionsentscheidungen auf Basis holistischer Marktdaten: Innerhalb weniger Sekunden sind Analysen und Insights zu 2,2 Millionen Wohnquartieren und täglich über 650.000 Wohnungsangeboten nutzbar. Die Muttergesellschaft Analyse & Konzepte berät und forscht seit mehr 25 Jahren mit dem Fokus Wohnungsmarkt.

Red.



DAS BUCH ÜBER WILDBIENEN & BLÜHPFLANZEN

Jeder kann zum Wildbienen-Helfer werden und damit zum Erhalt unserer Artenvielfalt beitragen.

Kaum einer kennt sie – ihre Vielfalt ist atemberaubend. Auch in unseren heimischen Gärten. Aber: Die unersetzlichen Bestäuber sind ernsthaft bedroht. Wie jeder von uns Wildbienen helfen kann, steht in diesem Buch.

Wie erkenne ich Wildbienen und welche Pflanzen brauchen sie? Das sind die Themen dieses Buches. Nach Monaten gegliedert, führt es durch die Wildbienensaison. Es schärft den Blick auf die teilweise recht unscheinbaren Wildbienenarten und auf unsere heimischen Blühpflanzen.

Es macht jeden – der will – zum Wildbienenhelfer. Denn letztlich kann man nur schützen, was man kennt.

Ein Buch für Entdecker und alle, denen unsere Artenvielfalt am Herzen liegt.

Anja Eder / 248 Seiten / Hardcover / Verlag: TiPP 4 GmbH / Rheinbach

Bestellungen unter:
www.schleswig-holstein.sh/kiosk/wildbienenhelfer

Darüber informiert Sie dieses Buch:

- Vorkommen und Flugzeit heimischer Wildbienen
- Blütenbesuch / Lebensraum / Lebensweise
- Originalgröße der Bienen als Grafik
- Blühmonat wichtiger Bienenpflanzen
- Angabe über Nektar- und Pollengehalt
- Die wichtigsten, heimischen Blühpflanzen für oligolektische Wildbienen
- Nisthilfen / Kuckucksbienen / invasive Pflanzen

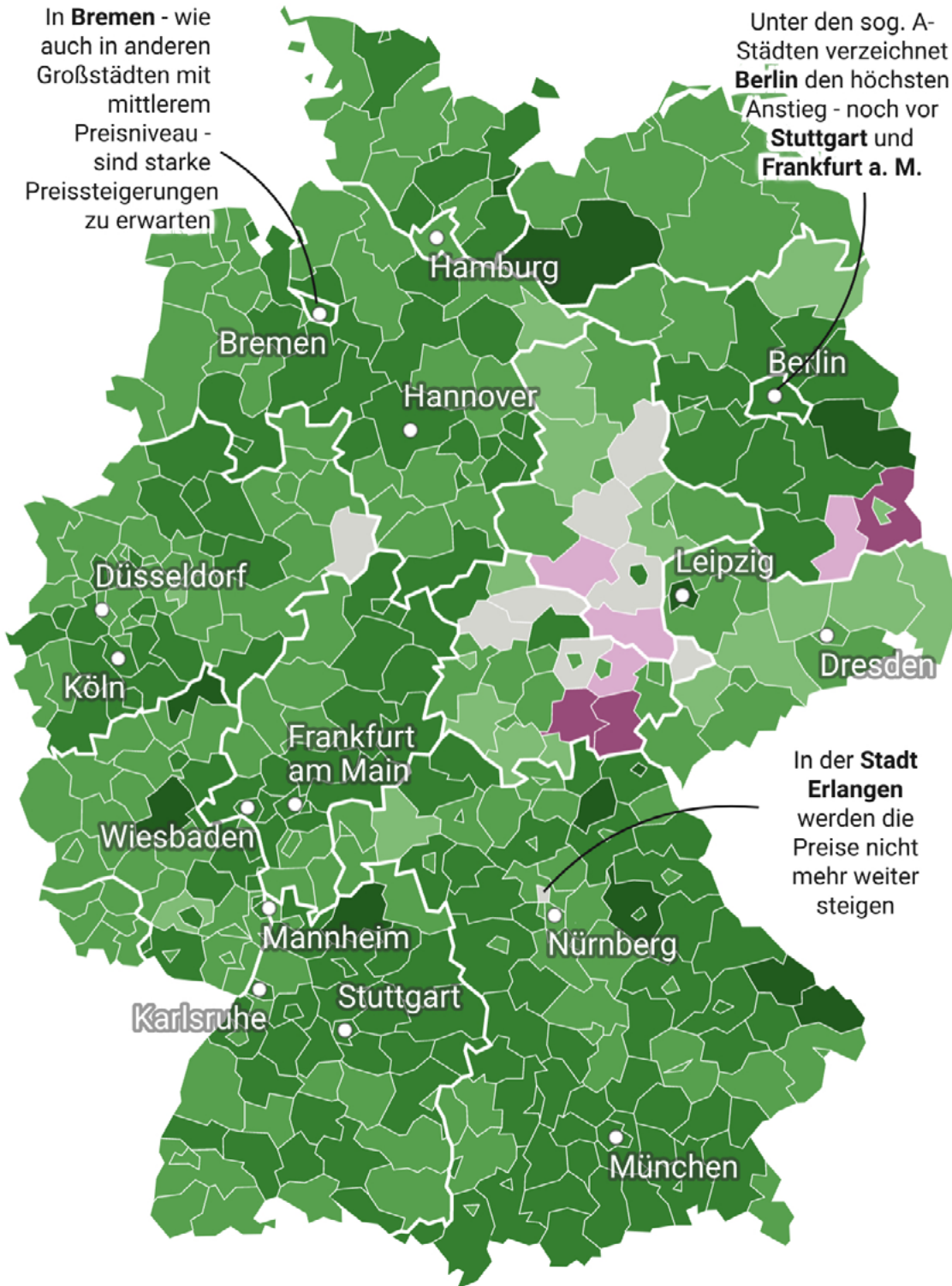
Mit dem Kauf dieses Buches unterstützen Sie das Projekt „Zukunft für Wildbienen & Co“ der Deutschen Umwelthilfe. Ein Euro je Exemplar wird gespendet.

Anstieg der Kaufpreise von Wohnimmobilien bis 2023



In **Bremen** - wie auch in anderen Großstädten mit mittlerem Preisniveau - sind starke Preissteigerungen zu erwarten

Unter den sog. A-Städten verzeichnet **Berlin** den höchsten Anstieg - noch vor **Stuttgart** und **Frankfurt a. M.**



In der **Stadt Erlangen** werden die Preise nicht mehr weiter steigen

Analyse & Konzepte immo. analytics ermöglicht mit den digitalen Lösungen rund um QUIS® schon seit 2017 datenbasierte Analysen für das gesamte Ökosystem rund um Wohnimmobilien. Auf Basis eines komplexen statistischen Modells prognostiziert das Unternehmen laufend, wie sich die Preise von Eigentumswohnungen in der Zukunft entwickeln werden.

Kaufpreisprognose 2023, deutsche Großstädte. Quelle: Analyse & Konzepte immo. analytics GmbH

Führung / Kommunikation

Eigenbedarf, Hochwasser, Umzugspauschalen, etc. – Neun Urteile deutscher Gerichte zum Thema Umzug

Ein Umzug ist in der Regel mit einem enormen Aufwand verbunden. Das reicht von zahlreichen Ab- und Anmeldungen bis hin zum Umzugsgeschehen selbst. Es versteht sich von selbst, dass dabei auch immer wieder rechtliche Probleme auftauchen können. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat für seine Extra-Ausgabe einige Gerichtsentscheidungen dazu gesammelt. Das Spektrum reicht vom Umzug betagter Menschen bis zur Behinderung des Möbelwagens.



Eigenbedarf mit 70 zumutbar

Immer wieder haben es die Gerichte mit älteren Menschen zu tun, die zum Teil schon Jahrzehnte in ihren Mietwohnungen leben und schließlich doch noch umziehen sollen. Es kommt dabei immer auf die Umstände an. In extremen Fällen hält die Justiz einen Ortwechsel nicht mehr für zumutbar. **Das Landgericht Limburg (7 T 116/20)** musste über eine 70-jährige Frau entscheiden, der eine Zwangsvollstreckung drohte. Sie konnte das Attest einer Allgemeinmedizinerin vorlegen, in dem von latenter Suizidgefahr die Rede war. Die zuständige Zivilkammer wies allerdings darauf hin, dass der Mieterin die Situation seit einem Jahr bekannt sei. Sie habe Gelegenheit gehabt, Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Der Gerichtsentscheidung zu Folge musste die Mieterin aus der Wohnung ausziehen.

Eigenbedarf für Au-pair

Eine andere Mieterin musste umziehen, weil der Eigentümer seine Wohnung selbst nutzen wollte – nicht für sich persönlich, sondern für das Au-pair, das seine drei Kinder betreuen sollte. Zwar wehrte sich die Mieterin dagegen und wies darauf hin, dass das Au-pair doch auch im Haushalt des Eigentümers oder in

einer eigens für sie angemieteten Wohnung untergebracht werden könne. Doch das **Amtsgericht München (Aktenzeichen 473 C 11647/20)** akzeptierte diese Art des Eigenbedarfs als grundsätzlich vernünftig und nachvollziehbar. Die Mieterin musste ausziehen.

Eigenbedarf trotz Ersatzwohnung

Ein häufiger Grund, der den Umzug eines Mieters nötig macht, ist der Eigenbedarf des Eigentümers. So war es auch in einem Münchner Fall. Eine Miteigentümerin des Objekts wollte ihr Studium beginnen und sprach deswegen der Mieterin die Kündigung aus. Diese wehrte sich dagegen – unter anderem mit dem Hinweis, die Eigentümerin habe bereits eine andere Wohnung in München bezogen. Das **Landgericht München (Aktenzeichen 14 S 15871/18)** ließ sich aber davon überzeugen, dass dies nur eine zeitlich befristete Zwischenlösung war. Solch ein temporärer Umzug in eine Ersatzwohnung ändere nichts am Anspruch auf Eigenbedarf. Im konkreten Fall wurde der Anspruch auf Eigenbedarf vom Gericht aus anderen Gründen dennoch abgelehnt.

Umzugspauschalen maßvoll

Eigentümergeinschaften können sich auf sogenannte Umzugspauschalen einigen, die ein Eigentümer zu bezahlen hat, wenn in seiner Wohnung ein Umzug stattfindet. Mit dieser weit verbreiteten Praxis soll die Inanspruchnahme der Gemeinschaftsflächen und damit verbundene kleine Abnutzungen abgegolten werden, zu denen es bei einem Aus- oder Einzug häufig kommt. Doch wenn diese Pauschale 100 Euro beträgt, dann sei das zu viel und nicht mehr „maßvoll bemessen“, entschied das **Landgericht Frankfurt/Main (Aktenzeichen 2-13 S 69/16)**. Das entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Als Richtwert müssten gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung etwa 50 Euro gelten.



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

DESWOS

Wir wollen lernen!

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

Umzugskosten absetzbar

Wenn ein Umzug beruflich veranlasst ist, dann hat der Betroffene die Möglichkeit, die Ausgaben dafür steuerlich geltend zu machen. Finanzverwaltung und Finanzgerichte sehen jedoch in solchen Fällen genau hin. Ein Arbeitnehmer gab an, er könne mit dem Umzug die Fahrtzeit um eine Stunde verkürzen. Es stellte sich jedoch heraus, dass der Mann nur höchst selten dort hinfahren musste (im Laufe eines Jahres 13 Mal). Daraufhin hielt es der **Bundesfinanzhof (Aktenzeichen VI R 73/13)** für vertretbar, ihm die Umzugskosten als Werbungskosten zu verweigern.

Umzugskosten als Werbungskosten

Aufwendungen für einen beruflich veranlassten Umzug gehören zu den Werbungskosten. Das entschied der **Bundesfinanzhof (Aktenzeichen VI R 2/11)**. Ein Arbeitnehmer und Ehemann bezog am neuen Arbeitsort eine 165 Quadratmeter große Wohnung und ging von dort aus seiner Beschäftigung nach. Wenige Monate später folgten vereinbarungsgemäß Ehefrau und Kind nach. Der Fiskus wollte nur einen 60-Quadratmeter-Anteil der neuen Wohnung im Sinne der doppelten Haushaltsführung anerkennen. Der BFH jedoch sprach sich für einen unbegrenzten Werbungskostenabzug während einer Umzugsphase aus.

Wohnung überflutet, Vermieter zahlt

Manchmal hat ein Mensch gar keine andere Wahl, als zumindest vorübergehend umzuziehen. Zum Beispiel deswegen, weil seine im Keller gelegene Mietwohnung von einem Hochwasser überflutet wurde. Im vorliegenden Fall hatte der Eigentümer von dieser Gefahr gewusst, dies aber gegenüber dem Mieter bei Vertragsabschluss nicht erwähnt. Das **Amtsgericht Friedberg (Aktenzeichen C 1326/94-11)** verurteilte deswegen den Eigentümer dazu, für die Folgekosten aufzukommen – unter anderem auch für den Umzug.

Parken an mobilen Halteverbotsschildern

Sehr ärgerlich ist es, wenn am Tage eines Umzugs trotz mobiler Halteverbotsschilder ein PKW-Halter sein Auto einfach im eingeschränkten Halteverbot abstellt. Damit kann der Möbelwagen keine ideale Position einnehmen, um das Umzugsgut aufzuladen. Das **Verwaltungsgericht Köln (Aktenzeichen 20 K 6900/08)** stimmte deswegen einem kostenpflichtigen Abschleppen zu. Daran ändere auch die Tatsache nichts, dass am selben Ort normalerweise das Schild „Ladezone werktags 8 – 12 Uhr“ galt und dieses nicht entfernt oder abgedeckt worden war.

Mobile Halteverbotsschilder nicht gesichert

Mobile Halteverbotsschilder, wie gerade eben beschrieben, können auch eine Gefahr für Passanten darstellen. Ein privates Bau- und Umzugsunternehmen hatte derartige Schilder mit behördlicher Genehmigung aufgestellt, sie aber nach Ablauf der Frist nicht abgebaut. Eine Fußgängerin stolperte im Dunkeln über einen Sockel und brach sich vier Rippen. Das **Oberlandesgericht Karlsruhe (Aktenzeichen 7 U 97/16)** sah eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht und sprach dem Unfallopfer Schmerzensgeld zu. Der Staat hafte hier nicht, auch wenn er die Aufstellung des Schildes genehmigt habe.

Dr. Ivonn Kappel

Führung / Kommunikation

Jobcenter muss private Haftpflicht bezahlen, wenn im Mietvertrag eine Haftpflichtversicherung verlangt wird. Wolf-Rüdiger Senk erklärt warum

Wird im Mietvertrag eine Haftpflichtversicherung verlangt, muss das Jobcenter Hartz-IV-Empfängern die Kosten dafür erstatten. So urteilte jetzt das Bundessozialgericht in Kassel.



Wolf-Rüdiger Senk,
Bereichsleitung Versicherungsrecht

Eine Haftpflichtversicherung ist wichtig, doch nicht jeder kann sie sich leisten. Laut eines Urteils des **Bundessozialgerichts in Kassel (AZ: B 4 AS 76/20 R)** ist das Jobcenter gegenüber Hartz-IV-Empfängern zur Zahlung der Haftpflichtversicherung verpflichtet, wenn diese im Mietvertrag verbindlich vorgeschrieben ist. Es handele sich um zu übernehmende Unterkunftskosten, sofern Schäden versichert sind, die direkt das Wohnen betreffen.

Vorausgegangen war eine Klage eines Kasseler Mieters. Der Hartz-IV-Empfänger hatte die Beiträge für eine Haftpflichtversicherung, die sein neuer Vermieter per Mietvertrag verlangte, beim Jobcenter Kassel als Unterkunftskosten geltend gemacht. Doch die Behörde verweigerte die Zahlung. Die Begründung: Die private Haftpflichtversicherung komme auch für Schäden auf, die nichts mit der Wohnung zu tun haben – sie hänge also nicht unmittelbar mit der Nutzung der Unterkunft zusammen.

Direkter Zusammenhang zur Wohnung

Das Bundessozialgericht sah das anders. Da die Haftpflichtversicherung verbindlich im Mietvertrag vorgeschrieben war, bestünde ein direkter sachlicher Zusammenhang zur Wohnung. Eine Zahlungspflicht gäbe es nur bei einer unwirksamen Mietvertragsklausel nicht. Hier steht eine Entscheidung des BSG noch aus.

Wolf-Rüdiger Senk



Mythos im Meer

Die privaten Sylter Filmschätze

Ein Film von Claus Oppermann und Sven Bohde



Sylt, wie Sie es noch nie
gesehen haben.

Ein einmaliges Panorama der beliebten
Ferieninsel. Zusammengestellt aus 300
digitalisierten und restaurierten Privatfil-
men von 1928 bis in die 1990er Jahre.

94 Minuten Laufzeit.
Nur auf DVD erhältlich.

[Hier bestellen](#)



Gebäude / Umfeld

Bauen neu denken: Ettersburger Gesprächskreis legt neues Strategiepapier vor – Ein gemeinwohlorientierter Umbau kann gelingen

„Vision, Innovation, Umbau. Bauen neu denken“ – zu diesem Thema trafen sich 50 Expertinnen und Experten aus Planung, Politik, Bau-, Immobilien- und Wohnungswirtschaft auf Schloss Ettersburg bei Weimar. In einem Positionspapier fordern sie, Planungs- und Baugeschehen vermehrt vom Bestand aus zu denken sowie gesellschaftliche, umweltpolitische und baukulturelle Anliegen stärker zu berücksichtigen. Ein gemeinwohlorientierter Umbau kann gelingen! Das zeigen konkrete Beispiele.



13. Ettersburger Gespräch. Die Teilnehmenden diskutieren und stimmen über das Strategiepapier 2021 ab. Foto: © Bundesstiftung Baukultur / Axel Clemens, Weimar

Deutschland muss international eine Vorreiterrolle für klimagerechte und sozial ausgewogene Lösungen einnehmen. „Hierzu kann das „Bauen“ einen maßgeblichen Beitrag leisten“, resümiert der Vorstandsvorsitzende der Bundesstiftung Baukultur, Reiner Nagel. Die Gesprächsteilnehmenden halten es für notwendig, die hohe Prozess-, Planungs- und Bauqualität in Deutschland durch einen starken Rückhalt in der Politik und die notwendige Forschungsförderung zu garantieren. So sollen gleichwertige Lebensverhältnisse in Stadt und Land erreicht und der Standortfaktor Deutschland gestärkt werden. Dazu verabschieden die Teilnehmenden ein Strategiepapier mit drei Kernthesen:

- **Vision – die gebaute Zukunft neu denken:** Der Bausektor als größter Nutzer von Rohstoffen steht vor einer weitreichenden Transformation. Bauen muss neu gedacht und der Wandel disziplinübergreifend gemeinsam umgesetzt werden. In der Ressourceneffizienz, der Erhaltung der Biodiversität und der Reduzierung von Flächenverbrauch und -versiegelung, der Weiterentwicklung der Kreislaufwirtschaft sowie im Fortschritt der Digitalisierung liegen Chancen für unsere Gesellschaft und eine zukunftsfähige Bauwirtschaft.
- **Innovation – kluge Ideen fördern und verankern:** Ressourcenschonendes Bauen muss einen höheren Stellenwert einnehmen. Hierzu fordern die Teilnehmenden des Ettersburger Gesprächs eine konsequente Forschungsförderung, Anschubfinanzierungen und die Nutzung innovativer Ansätze
- **Umbau – Verantwortung für die Weiterentwicklung des Bestands übernehmen:** Künftige Planungs- und Baugeschehen müssen vermehrt vom Bestand aus gedacht werden. Ordnungs-, Förder- und Steuerpolitik sollten darauf ausgerichtet werden. Gezielte Investitionen und verlässliche Rahmenbedingungen sind die Grundlage für nachhaltige Investitionsentscheidungen und eine langfristig erfolgreiche Bauwirtschaft.

Gute Beispiele

Das 13. Ettersburger Gespräch fordert nicht nur ein Umdenken, es werden auch gelungene Projekte von den Planungs- und Ausführungsbeteiligten und Bauherren vorgestellt:

- der REWE Pilotmarkt in Wiesbaden als innovativer Baustein mit Nachhaltigkeitsstrategie für den Stadtbau
- integrale Strategien und einfaches Bauen anhand der Forschungshäuser in Bad Aibling
- das Potenzial des Umbaus am Beispiel des Industriedenkmals Messehalle 15 in Leipzig
- die James-Simon-Galerie in Berlin als neue Perspektiven für ein Weltkulturerbe.

Das jährliche „Ettersburger Gespräch“ der Bundesstiftung Baukultur und ihres Fördervereins ist ein exklusiver Erfahrungsaustausch zwischen Entscheidungsträgern der Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, der Architektur, des Ingenieurwesens, der Kommunalverwaltung und Politik zu aktuellen Herausforderungen der Branche. Es fand in diesem Jahr am 16. und 17. September auf Einladung der Bundesstiftung Baukultur und ihres Fördervereins auf Schloss Ettersburg bei Weimar – coronabedingt in kleinerem Kreis – statt.

**Ettersburger
Gespräch
2021**

Strategiepapier

verabschiedet am 17. September 2021

**Vision, Innovation, Umbau.
Bauen neu denken**

Das vollständige Strategiepapier und weitere Informationen zum Ettersburger Gespräch 2021 finden Sie hier. [KLICKEN](#) Sie einfach auf das Bild und das Strategiepapier öffnet sich als PDF

Digital

hubitation Contest 2021 – VePa aus Krailling mit seinen vertikalen Parklösungen gewinnt – Publikumssieger wurde AktivBo aus Hamburg

In seiner vierten Ausgabe zeigte der Startup-Accelerator hubitation der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt (NHW) einmal mehr, wie im Zuge der Digitalisierung neue und spannende Geschäftsmodelle rund um die Immobilienwirtschaft entstehen. In der „Innovation Week“, die vom 28. bis 30. September stattfand, erarbeiteten die Finalisten gemeinsam mit der NHW und den hubitation Associates als Sparringspartner mögliche Pilotprojekte, die dann am Finaltag, den hubitation finals, einer vierköpfigen Expertenjury präsentiert wurden.



Klaus Straub, Leiter des NHW-Unternehmensbereichs IT, Projekte & Innovation, und die Gewinner des Abends: David Schön (links) von VePa und Peter Collatz (rechts) von Aktiv Bo.
Foto: NHW / Marc Strohfeldt

Mit ihren innovativen Geschäftsideen konnte in diesem Jahr VePa aus dem bayerischen Krailling die Jury am meisten überzeugen. Das Startup entwickelt vertikalen, platzsparenden Parkraum – zum Beispiel mit dem VePa Tower, der zwölf Parkplätze auf der Fläche von nur zwei bestehenden Plätzen bietet. Seine zukunftsweisende Lösung für die Branche kann der Gewinner nun exklusiv vor den Entscheidern von rund 50 Wohnungsunternehmen im Rahmen des Arbeitskreises „Digitale Geschäftsmodelle“ der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW) präsentieren. Gekürt wurde der Gewinner der hubitation finals von Jurymitglied Christina Geib und Klaus Straub, Leiter des NHW-Unternehmensbereichs IT, Projekte und Innovation.

„Die besten Innovationen bieten smarte Problemlösungen, die das Leben von Menschen nachhaltig positiv verändern oder vereinfachen. Das hat unser Gewinner erkannt und perfekt gelöst“, erklärte Straub. Die Online-Zuschauer:innen hatten während der Jury-Sitzung zudem die Gelegenheit, einen Publikumssieger

mitzubestimmen. Dieser wurde bereits zum zweiten Mal von der Aareal Bank ausgelobt und geht an den Pitch mit den meisten Stimmen aus dem virtuellen Publikum. Sie entschieden sich für das Startup Aktiv-Bo aus Hamburg, das sich auf den Bereich Customer-Experience spezialisiert hat. Aufgrund der Corona-Pandemie fand die Abschlussveranstaltung in diesem Jahr nur mit den wichtigsten Akteuren aus Finalisten, Sparringspartnern und Jury vor Ort in Frankfurt statt, wurde jedoch live gestreamt und ist auf [YouTube](#) abrufbar.

hubitation-Familie wächst

Christina Geib war bei der Veranstaltung nicht nur als Jurymitglied und in ihrer Funktion als stellvertretende Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW) dabei. Sie ist auch Geschäftsführerin der WBM Wohnbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM), die als neuer hubitation Associate vorgestellt wurde. NHW-Geschäftsführer Dr. Thomas Hain zeigte sich über den neuen Partner sehr erfreut: „Mit der Wohnbaugesellschaft Berlin-Mitte als neuer hubitation Associate wird einmal mehr deutlich, dass die hubitation-Familie immer weiter wächst und an bundesweiter Bedeutung gewinnt.“

hubitation Contest bringt neuen Schwung in den Bereich Digitalisierung

Tarek Al-Wazir, Hessischer Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, der beim ersten Contest vor drei Jahren die Sieger mitgekürt hatte, meldete sich anlässlich der hubitation finals per Videobotschaft: „30 Startups hatten sich damals beworben, heute reden wir von 100 Bewerbungen, zu gut einem Drittel aus dem europäischen und sogar außereuropäischen Ausland. Das ist eine tolle Erfolgsgeschichte, zu der ich

Hubitation ist ein Startup-Accelerator für Zukunftsthemen der Wohnungswirtschaft. Via Präsenz im Web und in sozialen Medien werden Gründungsinteressierte angesprochen, die innovative Geschäftsideen rund um das Wohnen und Leben entwickelt haben und auf das fachliche Feedback erfahrener Experten zurückgreifen möchten. Der Begriff hubitation ist eine Verschmelzung der beiden englischen Wörter „hub“ (Drehpunkt, Angelpunkt) und „habitation“ (Wohnung). Die Plattform [www.hubitation.de](#) hubitation wird von der Unternehmensgruppe Nassauischen Heimstätte | Wohnstadt (NHW) als eigenständige Marke geführt.



allen, die daran mitgearbeitet haben, vor allem aber dem Team von hubitation, gratulieren möchte.“ Es freue ihn besonders, dass sich das mehrheitlich landeseigene Unternehmen NHW mit dem Startup Accelerator einmal mehr als Pionier in der Branche der Wohnungsunternehmen erwiesen habe.

Auch Patrick Burghardt, Staatssekretär im Hessischen Ministerium für Digitale Strategie und Entwicklung und Chief Information Officer (CIO) des Landes Hessen, sendete einen Impuls für die Veranstaltung: „In Bezug auf die Themen Smart Region und Smart City spielen Wohnungsbauunternehmen wie die NHW eine entscheidende Rolle. So hat die Stadt Kelsterbach gerade gemeinsam mit der NHW ein ‚Wohnquartier der Zukunft‘ an den Start gebracht. Durch Contests wie hubitation, an denen vor allem junge Startups teilnehmen, wird neuer Schwung in das Thema Digitalisierung gebracht.“

Bewerberrekord beim hubitation Contest 2021

Von den 100 Startups, die sich in diesem Jahr präsentiert haben, kamen elf aus dem europäischen und zehn aus dem außereuropäischen Ausland. Damit gab es in diesem Jahr – auch international – so viele Bewerbungen wie nie zuvor. Die Expertenjury der hubitation finals 2021 bestand aus Christina Geib (WBM), Philippe Said (Senior Manager für Foresight & Innovation, Aareal Bank), Arne Rajchowski (Leiter Geschäftsstelle Kompetenzzentrum Digitalisierung, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. GdW) sowie Alex Dieke (Leiter der Geschäftsstelle der BMWi-Initiative Stadt.Land.Digital).

Das sind die Finalisten beim hubitation Contest 2021:

VePa aus Krailling

Das Startup VePa hat den vertikalen Parktower erfunden, der es ermöglicht, Parkraum zu optimieren. Auf der Grundfläche von nur 40 Quadratmetern können bis zu zwölf Parkplätze entstehen. Der Parktower lässt sich individuell begrünen, als Werbefläche nutzen oder mit Solarmodulen ausstatten. So kann er gleichzeitig das Stadtklima verbessern und Energie erzeugen. Associate während der Innovation Week war das Immobilienunternehmen VOLKSWOHNUNG aus Karlsruhe.

[Home - VePa - Vertical Parking](#)

AktivBo aus Hamburg

Das schwedische Unternehmen AktivBo mit Standort in Hamburg unterstützt Wohnungsunternehmen dabei, ihre Customer-Experience und die Prozessqualität zu verbessern. Dazu werden umfangreiche Daten erhoben und innerhalb des Bestands verglichen. Auf diese Weise lassen sich die Mieterzufriedenheit in den einzelnen Quartieren präzise feststellen und schnell passende Maßnahmen finden. Mit dem Associate Hofheimer Wohnungsbau (HWB) setzt AktivBo derzeit gemeinsam ein Pilotprojekt auf.

[Start \(aktivbo.com\)](#)

AMPEERS ENERGY aus München

Das 2019 gegründete Startup AMPEERS, ein Spin-Off der renommierten Fraunhofer Gesellschaft, entwickelt Software-Lösungen für die intelligente und ganzheitliche Energieoptimierung im Immobiliensektor. Dadurch können Unternehmen dezentral erzeugten Strom wie zum Beispiel Mieterstrom so managen, dass der Verbrauch optimal ist. Sparringspartner von AMPEERS ist die Wohnungsgesellschaft meravis Immobiliengruppe aus Hannover.

[Homepage - Ampeers \(ampeersenergy.de\)](#)

Colossio aus Wiesbaden

Colossio ermöglicht es Unternehmen, digitale Spieleturniere als Recruiting-Lösung einzusetzen. Dabei spricht das Team bewusst die stetig wachsende Gamer-Community an. Die meist junge Zielgruppe erreicht Colossio über zeitgemäße und kurzweilige Formate. Gemeinsam mit der NHW entwarf das Startup während der Innovation Week ein Pilotprojekt, um künftig neue Mitarbeiter:innen für die Unternehmensgruppe zu gewinnen.

[Home | General | Colossio \(getcolossio.com\)](#)

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) mit Sitz in Frankfurt am Main und Kassel bietet seit knapp 100 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln. Sie beschäftigt rund 800 Mitarbeitende. Mit rund 59.000 Mietwohnungen in 120 Städten und Gemeinden in Hessen gehört sie zu den zehn führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Das Regionalcenter Wiesbaden bewirtschaftet rund 11.600 Wohnungen, darunter rund 5.800 Wohnungen direkt in Wiesbaden, und hat mit dem Servicecenter in Darmstadt eine Außenstelle. Unter der NHW-Marke ProjektStadt werden Kompetenzfelder gebündelt, um nachhaltige Stadtentwicklungsaufgaben durchzuführen. Die Unternehmensgruppe arbeitet daran, ihren Wohnungsbestand weiter zu erhöhen und bis 2050 klimaneutral zu entwickeln. Um dem Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft mehr Schlagkraft zu verleihen, hat sie gemeinsam mit Partnern das Kommunikations- und Umsetzungsnetzwerk „Initiative Wohnen 2050“ gegründet. Mit hubitation verfügt die Unternehmensgruppe zudem über ein Startup- und Ideennetzwerk rund um innovatives Wohnen. www.naheimst.de

pikkerton GmbH aus Essen

Mit dem Produkt Grannyguard hilft pikkerton GmbH älteren Mieter:innen ihren Lebensabend in vertrauter Umgebung verbringen zu können. Möglich macht das ein leicht installierbarer Sensor, der die vom Menschen ausgestrahlte Wärmeenergie erfasst und feststellt, ob jemand gestürzt ist oder außergewöhnlich lange regungslos war. Gemeinsam mit der Baugenossenschaft Langen sorgte das Startup während der Innovation Week für mehr Sicherheit in der Langener Mieterschaft.

Patrick Brückel

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

Personen

Aareon-Stiftungsprofessur Wirtschaftsinformatik an der EBZ Business School (FH) – Zum Wintersemester lehrt Prof. Dr.-Ing. Heiko Gsell in Bochum

Innovative Digitalisierungsprojekte können nur von qualifizierten Fach- und Führungskräften gemeistert werden. Daher sollte Digitalisierung schon in der Ausbildung einen höheren Stellenwert erhalten. Um Nachwuchskräfte hier frühzeitig zu fördern, stiftet die Aareon AG, der führende europäische Anbieter von Immobilien-Software, die Stiftungsprofessur Wirtschaftsinformatik an der EBZ Business School (FH). Zum Wintersemester 2021/22 beruft die Immobilienhochschule Prof. Dr.-Ing. Heiko Gsell als Stiftungsprofessor.



Ausgewiesener Experte: Prof. Dr. Heiko Gsell tritt die Aareon-Stiftungsprofessur an der EBZ Business School (FH) an. Bildquelle: EBZ / Andreas Molatta

Fresenius. Als Studiengangsleiter war er dort für die informationstechnischen Master- und Bachelorstudiengänge verantwortlich. In seinem Berufsleben hat Prof. Gsell als Projektverantwortlicher angewandte Forschungsprojekte für das Fraunhofer-Institut für Software- und Systemtechnik ISST in Dortmund geleitet und war für das Bremer Institut für Produktion und Logistik tätig. „Wir freuen uns, mit Prof. Dr.-Ing. Heiko Gsell einen so erfahrenen Wissenschaftler und Lehrenden für unser Haus gewonnen zu haben. Er wird im Rahmen seiner Lehrtätigkeit die Ausbildung um die immer wichtigeren Bereiche der Digitalisierung und Informationstechnik bereichern und seine Erfahrungen in den Aufbau angewandter Forschung in diesen Fachgebieten einbringen. Von den daraus resultierenden Erkenntnissen über die Entwicklung informationstechnologischer Lösungen für die Immobilienwirtschaft und deren Nutzen wird die Branche profitieren“, so Prof. Dr. Daniel Kaltfofen, Rektor der EBZ Business School.

„Mit der Aareon-Stiftungsprofessur für Wirtschaftsinformatik möchten wir einen Beitrag zur Qualifizierung engagierter Fach- und Führungskräfte in den wichtigen Themenbereichen der Digitalisierung und neuer Technologien leisten, Forschungsaktivitäten fördern und ausbauen und so die Innovationskraft der Branche unterstützen. Denn Bildung und Forschung sind ein starkes Fundament für zukunftsweisende Entwicklungen und Lösungen“, erklärt Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG.

„Zurzeit werden keine Absolventen und Absolventinnen mit informationstechnischer Kompetenz innerhalb der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ausgebildet, obwohl sowohl für immobilienkaufmännische als auch technische Berufe ein breites Wissen an Digitalisierungskennntnissen notwendig ist. Die Erweiterung der Ausbildungsmöglichkeit sowie die Forschungsergebnisse kommen der Branche zugute“, sagt Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ.

Ab dem Wintersemester 2021/22 ist Prof. Dr.-Ing. Heiko Gsell Inhaber der Aareon-Stiftungsprofessur Wirtschaftsinformatik. Zuvor war er Professor für Wirtschaftsinformatik an der Hochschule

Brand ?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser- schäden

Schimmelschäden

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



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

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

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

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

AVW Versicherungsmakler GmbH

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

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

E-Mail: service@avw-gruppe.de

www.avw-gruppe.de