AVW

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft **heute.**

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 163 | April 2022

Editorial 3

Gebäude / Umfeld 4

Recht 11

Energie / Umwelt 14

Führung / Kommunikation 24

Veranstaltungen 33

Personen 35

Klimaschutz in Serie – Die Lösung für Dekarbonisierung von Wohngebäuden: LEG Immobilien und Rhomberg Bau gründen „RENOWATE“

Die deutsche LEG-Immobilien-Gruppe aus Düsseldorf hat zusammen mit der österreichischen Rhomberg Bau Gruppe ein neues Unternehmen gegründet: RENOWATE. Ziel der Partnerschaft ist es, serielle Lösungen für die Dekarbonisierung von bestehenden Wohngebäuden zu... Seite 4

Appell zur nachhaltigen Finanzierung der Wärmewende – Ein Standpunkt von Dr. Nicholas Matten und Dr. Kai Schiefelbein, den Geschäftsführern von Stiebel-Eltron

Die Entwicklungen im Energiepreissektor angesichts der schrecklichen Ereignisse in der Ukraine führen nur umso mehr vor Augen, wie dringend der Umbau der europäischen Energiesysteme hin zu den erneuerbaren Energien und damit zu... Seite 14

Vonovia – Gebäude-Klimaziel vorgezogen: nahezu klimaneutral bereits 2045; CO2-Fußabdruck weiter reduziert; Unabhängigkeit in der Energieversorgung wichtiger denn je für Mieter

Die Vonovia SE („Vonovia“) blickt auf das erfolgreichste Geschäftsjahr ihrer Geschichte zurück und erwartet für das Geschäftsjahr 2022 weitere Steigerungen. Die zentralen finanziellen und nicht-finanziellen Kennzahlen haben sich 2021 allesamt positiv entwickelt. Dieses anhaltende wirtschaftliche Wachstum bildet das... Seite 26

Sonstige Themen: Kriegsausschluss in der Cyber-Versicherung – Sind Cyberattacken z.B. russischer Hacker versichert? | Vonovia – Gebäude-Klimaziel vorgezogen: nahezu klimaneutral bereits 2045; CO2-Fußabdruck weiter reduziert; Unabhängigkeit in der Energieversorgung wichtiger denn je für Mieter

AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten

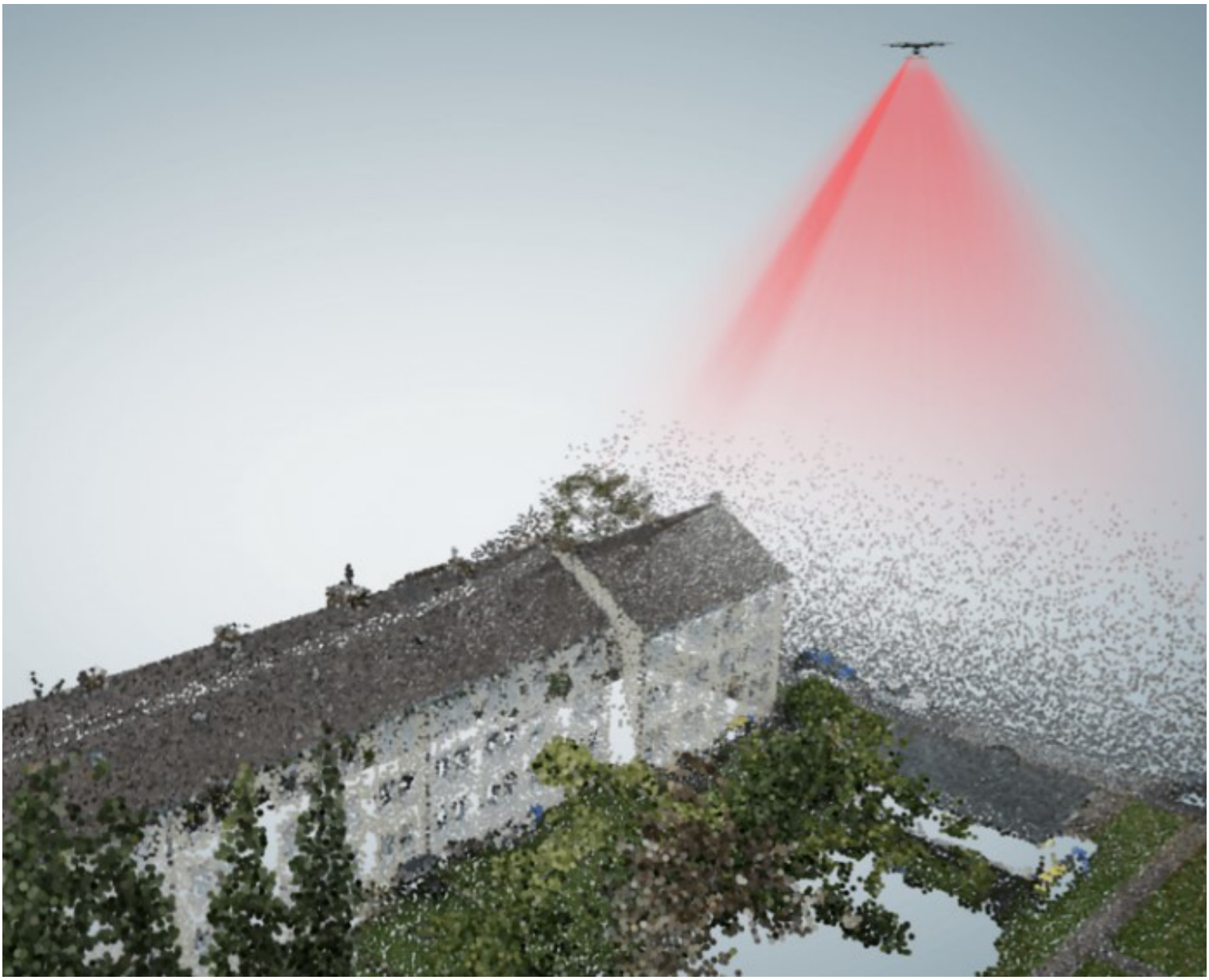
Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH
© 2022

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Wohnungswirtschaft **heute.**

Fakten und Lösungen für Profis



3 Liebe Leserin, lieber Leser! Jetzt im Bestand seriell klimagerecht modernisieren – LEG und Rhomberg bündeln Fachwissen und gründen Renowate GmbH

4 Klimaschutz in Serie – Die Lösung für Dekarbonisierung von Wohngebäuden: LEG Immobilien und Rhomberg Bau gründen „RENOWATE“

8 Baugenehmigungen, Baukosten und andere Bremsen, die das bezahlbare Wohnen ausbremsen. Ein Gespräch mit VNW Direktor Andreas Breitner

11 Kriegsausschluss in der Cyber-Versicherung – Sind Cyberattacken z.B. russischer Hacker versichert?

14 Appell zur nachhaltigen Finanzierung der Wärmewende – Ein Standpunkt von Dr. Nicholas Matten und Dr. Kai Schiefelbein, den Geschäftsführern von Stiebel-Eltron

17 Der „DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft“ – eine Erfolgsgeschichte – Dank Ihnen, Dr. Alflen und Ihrem Aareon-Team

19 Mehr Transparenz durch unterjährige Verbrauchsinformation (UVI) – Die Umsetzung erklären Kristin Gerstenkorn und Thomas Kode

24 „Geförderter Wohnungsbau – quo vadis?“ -Joseph-Stiftung stiftet Wahlpflichtfach an der Hochschule Coburg

26 Vonovia – Gebäude-Klimaziel vorgezogen: nahezu klimaneutral bereits 2045; CO_2-Fußabdruck weiter reduziert; Unabhängigkeit in der Energieversorgung wichtiger denn je für Mieter

33 Neuer Ort, neues Konzept, neuer Aareon Kongress im UNESCO-Welterbe Zollverein in Essen

35 Die Studie: Frauen in der Immobilienwirtschaft - Sie besetzen nur jede zehnte Position im Topmanagement

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser!
Jetzt im Bestand seriell klimagerecht modernisieren – LEG und Rhomberg bündeln Fachwissen und gründen Renowate GmbH

Darauf haben wir lange gewartet! Endlich gibt es serielle Lösungen, um den Bestand der Wohngebäude bezahlbar energetisch zu modernisieren. Genauer, so wie die Klimaschutzziele es verlangen. Wer macht es? Zwei, die das Wohnen und das Bauen von der Pieke auf kennen. Die LEG-Immobilien-Gruppe hat mit der österreichischen Rhomberg Bau Gruppe die Renowate GmbH gegründet. Der Name ist Programm und steht für: Erfahrung. Effizienz. Energetisch. Erneuern. Und zwar jetzt!

Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute. Gerd Warda

Aber wie soll das gehen? Ganzheitlich, mit über 130 Jahre Bauerfahrung von Rhomberg und den Erfahrungen von Deutschlands zweigrößtem Bestandshalter, der LEG. In mehr als zehn LEG-Quartieren ist Renowate am Start - Nachhaltigkeit, Qualität und die Zufriedenheit der Bewohner sind dort die Themen. Die Renowate-Lösungen und Abläufe werden verfeinert, dann aber auch weiteren Bestandshaltern im der DACH-Region angeboten. Lesen Sie mehr über Renowate und warum der Drohnen-Flug so eine wichtige Rolle spielt. **Ab Seite 4.**

Bevor gebaut werden darf, benötigt man eine Baugenehmigung, egal ob Neubau oder Modernisierung. Deutschlandweit immer ein Punkt für Kritik. Wir haben Andreas Breitner, VNW Verbandsdirektor, zum Thema Probleme bei Baugenehmigungen gefragt. **Lesen Sie ab Seite 8:** Baugenehmigungen, Baukosten und andere Bremsen, die das bezahlbare Wohnen ausbremsen. Ein Gespräch mit VNW Direktor Andreas Breitner

Und wo wir gerade bei Veränderungen sind, auch der Branchentreff der deutschen Immobilienwirtschaft, der Aareon-Kongress verändert sich. Nach 30 Jahren Garmisch heißt es jetzt Essen. Auf dem Gelände des UNESCO-Welterbes Zollverein lebt der Wandel, lebt die Zukunft. In die Grand Hall lädt Aareon zum Kongress mit dem Motto „Pioneering Tomorrow“. Mehr erfahren Sie über Ortswechsel und Programm **ab Seite 33** im Gespräch mit Aareon-Projektleiterin Frauke Schewe.

Wohnungswirtschaft heute. im April 2022 mit vielen neuen Inhalten
Klicken Sie mal rein

Ihr Gerd Warda

Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft.

Unser nächstes **Heft 164** erscheint am **11. Mai 2022**

Führung / Kommunikation

Klimaschutz in Serie – Die Lösung für Dekarbonisierung von Wohngebäuden: LEG Immobilien und Rhomberg Bau gründen „RENOWATE“

Die deutsche LEG-Immobilien-Gruppe aus Düsseldorf hat zusammen mit der österreichischen Rhomberg Bau Gruppe ein neues Unternehmen gegründet: RENOWATE. Ziel der Partnerschaft ist es, serielle Lösungen für die Dekarbonisierung von bestehenden Wohngebäuden zu entwickeln und so mitzuhelfen, die ambitionierten Klimaschutzziele der Europäischen Union zu erreichen. Bei einem prominent besetzten Launch-Event starteten Dr. Rolf Bösinger, Staatssekretär beim Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, der Oberbürgermeister der Stadt Mönchengladbach, Felix Heinrichs, sowie Vertreter von LEG und Rhomberg das neue Gemeinschaftsunternehmen mitten in einem der ersten Musterquartiere „Vossenbäumchen“ in Mönchengladbach-Hardt.

Verantwortliche und Gäste bei der offiziellen Enthüllung des Firmenlogos des neuen Joint-Ventures Renowate (v.l.n.r.): Andreas Miltz (Renowate), Felix Heinrichs (Oberbürgermeister Mönchengladbach), Hubert Rhomberg (Rhomberg Bau), Dr. Rolf Bösinger (Staatssekretär beim Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen), Lars von Lackum (LEG), Jan-Hendrik Goldbeck (Goldbeck), Susanne Schröter-Crossan (LEG), Uwe Bigalke (dena) und Dr. Volker Wiegel (LEG). (Bildquelle: Jochen Tack)

„Wir brauchen dringend serielle, digitalisierte Lösungen für die energetische Modernisierung von Bestandsgebäuden, sonst werden wir die angestrebte Klimaneutralität im Gebäudesektor bis 2045 nicht erreichen können. Die Bezahlbarkeit der Wohnungen für Mieterinnen und Mieter können wir nur so im Auge behalten und gleichzeitig dem anhaltenden Fachkräftemangel begegnen. Daher sind wir als zweitgrößtes deutsches Wohnungsunternehmen gerne bereit, auch ein Stück weit Pionierarbeit für die gesamte Branche zu leisten.“, **so Lars von Lackum, CEO LEG Immobilien SE.**

„Aufbauend auf einem digitalen Gebäudezwilling werden wir Gebäude wie diese Wohnanlage der LEG in Mönchengladbach seriell und damit schnell, kostengünstig, ressourcenschonend und hochwertig energetisch sanieren“, blickt **Hubert Rhomberg, Eigentümervertreter der Rhomberg Bau Gruppe**, in die Zukunft. Dazu wollen die Partner Module und Bauweisen entwickeln, die es ermöglichen, in Rekordzeit ganze Häuserriegel zu dekarbonisieren. Und zwar durch eine neue, weitgehend maschinell hergestellte Hülle sowie die erforderliche, ebenfalls modularisierte Gebäude- und Heizungstechnik.

Fachwissen für technische Entscheider

AVW empfiehlt:

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.

Wir sichern Werte:
AVW Versicherungsmakler GmbH
Hammerbrookstr. 5 I 20097 Hamburg
Tel.: (040) 2 41 97-0 I Fax: (040) 2 41 97-115
E-Mail: service@avw-gruppe.de
www.avw-gruppe.de

In Kooperation die Initiatoren

AVW Unternehmensgruppe Versicherungsmakler

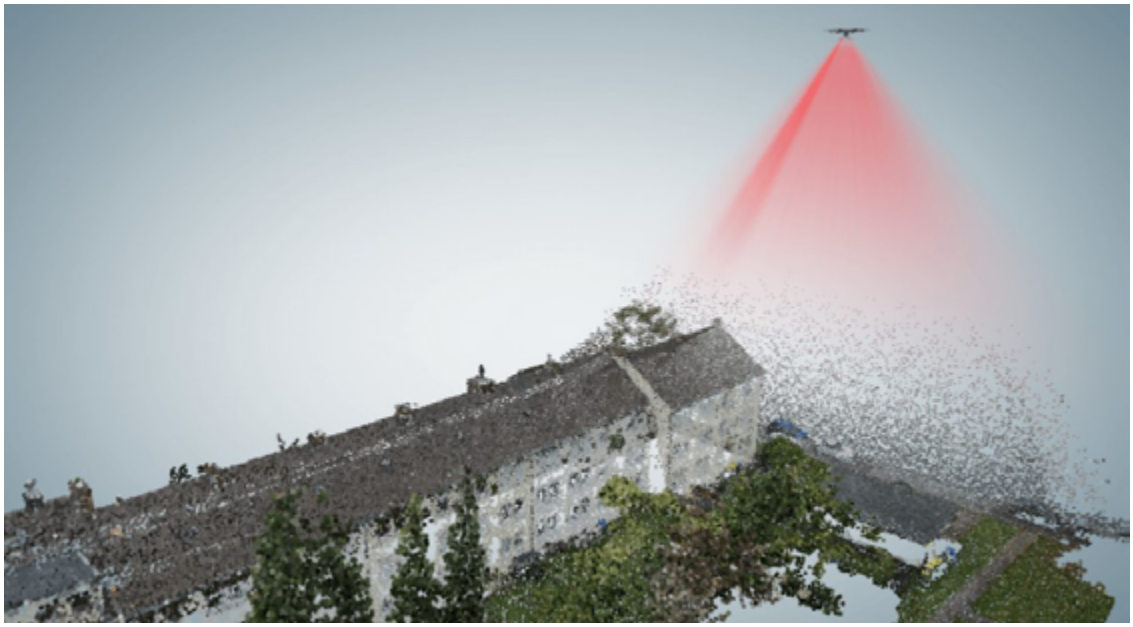
Wohnungswirtschaft *heute.* Fakten und Lösungen für Profis

„Mit Renowate können wir wirklich die Welt ein Stück besser machen. Ich bin unglaublich froh, mit Rhomberg-Bau einen hoch innovativen Partner gefunden zu haben, der unsere Werte teilt und daher ein perfect match für uns ist: Klimaschutz aus Überzeugung, Mut zur Disruption durch Digitalisierung und Kundenfokus.“, so **Dr. Volker Wiegel, COO LEG Immobilien SE.**

Insgesamt stellen die beiden Mutterunternehmen ein Investitionsvolumen im zweistelligen Millionen-Euro-Bereich zur Verfügung. Der Name des Joint-Ventures ist dabei Programm, denn Renowate steht für: Effizient. Energetisch. Erneuern. Und zwar jetzt!

Mönchengladbachs Oberbürgermeister Felix Heinrichs begrüßte den Start des Projektes: „Egal ob die Seestadt, die Klimaschutzsiedlung am Wasserturm oder die Solarsiedlung in Eicken – große Wohnprojekte in unserer Stadt konzipieren wir und unsere Partner so, dass sie höchste Standards an Klimaverträglichkeit und Nachhaltigkeit erfüllen. Gleichzeitig müssen wir bezahlbares Wohnen für alle ermöglichen. Deshalb begrüße ich ‚Renowate‘ sehr, denn die Erfahrungen aus dem Projekt können helfen, den Wohnungsbestand in Mönchengladbach und darüber hinaus im großen Stil zu vertretbaren Kosten energetisch zu modernisieren**. Der Besuch aus dem Bundesbauministerium zeigt, dass alle Ebenen gefragt sind, nachhaltiges und gleichzeitig bezahlbares Wohnen zu realisieren.“**

Schaufel oder Bagger sind für die Renowate-Lösung im ersten Schritt nicht erforderlich. Stattdessen erfasst **eine Drohne alle relevanten Eckdaten des Gebäuderiegels.**



Mithilfe von 3D-Scans oder Drohnenaufnahmen wird zunächst eine digitale Bestandsaufnahme durchgeführt. Anschließend erfolgt die gewerkeübergreifende Planung der Sanierung. (Foto: Renowate)

In einer Simulation wird dargestellt, wie aus einer sogenannten Punktewolke (Foto) die notwendigen Messwerte entstehen, die für eine digital gesteuerte, serielle Produktion der Fassadenbauteile benötigt werden. Flankiert wurde die Veranstaltung von einer Paneldiskussion mit Fachpolitikern, Wissenschaftlern und Praktikern aus der Immobilienbranche zum Thema Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft.

Das Joint-Venture wird sich in den kommenden Monaten zunächst auf Modernisierungsprojekte bei der LEG fokussieren. Neben den zweistöckigen Gebäuderiegeln mit 47 Wohnungen am Mönchengladbacher „Vossenbäumchen“ wollen die Partner in den kommenden beiden Jahren mehr als zehn Quartiere der LEG jeweils in Rekordgeschwindigkeit energetisch ertüchtigen. Ausgegangen wird von einem relevanten Zeitgewinn gegenüber der konventionellen Bauweise, mit zunehmender Erfahrung mit dem System soll perspektivisch auch ein Kostenvorteil realisiert werden können, insbesondere unter Berücksichtigung der Reduktion des Energiebedarfs der Objekte. Insgesamt also gute Neuigkeiten sowohl für Eigentümer:innen als auch für Mieter:innen. Mittelfristig möchte das Joint-Venture seine Kompetenzen weiteren Unternehmen innerhalb der DACH-Region anbieten und auf diese Weise weit über den Bestand der LEG hinaus für mehr Klimaschutz im Gebäudesektor sorgen. Zu Gast in Mönchengladbach war auch Jan-Hendrik Goldbeck, Geschäftsführer und Eigentümer der deutschen Goldbeck Gruppe. Gemeinsam mit Goldbeck ist der LEG kürzlich eine Partnerschaft im Bereich des seriellen Neubaus eingegangen. Auch diese Initiative dient der Schaffung von bezahlbarem und klimafreundlichem Wohnraum, der angesichts der zunehmenden Zuwanderung von Arbeitskräften nach Deutschland in den kommenden Jahren von herausragender Bedeutung ist.

Red.

Über die LEG

Die LEG ist mit über 166 000 Mietwohnungen und rund 500 000 Bewohnern ein führendes börsennotiertes Wohnungsunternehmen in Deutschland. Das Unternehmen unterhält acht Niederlassungen und ist darüber hinaus an ausgewählten Standorten mit persönlichen Ansprechpartnern vor Ort vertreten. Aus ihrem Kerngeschäft Vermietung und Verpachtung erzielte die LEG im Geschäftsjahr 2021 Erlöse von rund 960 Millionen Euro. Im Rahmen ihrer Neubauoffensive möchte die LEG einen gesellschaftlichen Beitrag zur Schaffung von sowohl frei finanziertem als auch öffentlich gefördertem Wohnraum leisten und ab 2023 jährlich mindestens 500 Neubauwohnungen errichten bzw. ankaufen; ab 2026 soll die Zahl der Neubauwohnungen insgesamt 1.000 Einheiten pro Jahr erreichen.
https://www.leg-wohnen.de

Mit Blick aufs Ganze: Rhomberg Bau

Rhomberg Bau ist als Komplettanbieter im Bau tätig. Der eigentümergeführte Familienbetrieb mit Hauptsitz in Bregenz, Vorarlberg, verfügt über Standorte in Österreich, Deutschland und der Schweiz und beschäftigt ca. 800 Mitarbeitende. Im Geschäftsjahr 2020/21 erwirtschaftete das Unternehmen rund 345 Mio. Euro.
Das 1886 gegründete Traditionsunternehmen bietet Lösungen und Leistungen für alle Phasen im Lebenszyklus von öffentlichen und privaten Gebäuden – von der Ressourcengewinnung und die Projektentwicklung über die Errichtung sowie den Betrieb bis hin zu Rück-, Um- und Neubau. Dafür setzt Rhomberg Bau auf die Chancen technologischer Entwicklungen und der Digitalisierung, auf Kreislaufwirtschaft und den regenerativen Einsatz von Ressourcen sowie auf Partnerschaften. https://www.rhomberg.com

Wohnungswirtschaft **heute.** technik
Fakten und Lösungen für Profis

Sind sie schon regelmäßiger Leser von
Wohnungswirtschaft-*heute* **Technik** ?
wenn nicht, dann melden Sie sich *heute* an . . .

Anmeldung

Gebäude / Umfeld

Baugenehmigungen, Baukosten und andere Bremsen, die das bezahlbare Wohnen ausbremsen. Ein Gespräch mit VNW Direktor Andreas Breitner

Bevor gebaut werden darf, benötigt man eine Baugenehmigung, egal ob Neubau oder Modernisierung. Deutschlandweit immer ein Punkt für Kritik. Wir haben Andreas Breitner, VNW Verbandsdirektor, zum Thema Probleme bei Baugenehmigungen gefragt.

Wohnungsunternehmen wollen Preissteigerungen nicht ohne Weiteres an ihre Mieterinnen und Mieter weitergeben und sind im schlimmsten Fall gezwungen, auf den Bau von Wohnungen zu verzichten, meint VNW Verbandsdirektor Andreas Breitner. Foto: vnw

Wie lange dauert es etwa, eine Baugenehmigung für den Bau eines Mehrfamilienhauses zu bekommen?
Andreas Breitner: „Je nach Komplexität des Objekts liegt die Zeit zwischen sechs und zwölf Monaten. Manchmal kann es auch länger dauern. Das hängt auch von der Größe des Bauprojekts ab."

Von welchen Faktoren ist es abhängig, ob man eine Baugenehmigung bekommt?
Andreas Breitner: „Wenn ein Bauherr alle Anforderungen des Bebauungsplanes erfüllt, hat er einen Anspruch auf eine Baugenehmigung. Allerdings kann die Behörde Auflagen erlassen. Wie lange die Zeit bis zur Genehmigung dauert, hängt von der Komplexität des Vorhabens ab und ob ausreichend Personal in der Bauprüfabteilung vor Ort da ist. Auf Grund der Corona-Pandemie hatten die Bauämter in den vergangenen Monaten mit Personalengpässen zu kämpfen, so dass das auch zu Verzögerungen geführt hat."

Wie lange ist eine Baugenehmigung in der Regel gültig? Ist dies auch von Land und Landkreis abhängig?
Andreas Breitner: „Die Gültigkeit einer Baugenehmigung ist landesweit geregelt und gilt in jedem Landkreis. Die Grundlage für die Gültigkeit einer Baugenehmigung ist in Paragraph 73 der Landesbauordnung von Mecklenburg-Vorpommern geregelt. Zur Geltungsdauer der Genehmigung heißt es dort: ‚Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.'"

Angenommen, ein Bau von einem oder mehreren Mehrfamilienhäusern ist gefährdet, weil der Bau nicht beginnen konnte oder nicht fortgesetzt werden konnte: Was könnten die Gründe sein? Was sind die Folgen?
Andreas Breitner: „Es gibt unterschiedliche Gründe, warum sich der Bau eines Mehrfamilienhauses verzögert oder nicht fortgesetzt werden kann. Häufig wehren sich Nachbarn gegen einen Bau und legen Widerspruch ein. Oftmals bilden sich auch Anwohnerinitiativen, die dann ebenfalls – oft auch vor Gericht – Widerstand organisieren. Das verzögert die Planung ungemein und ist sehr teuer. Leider verhalten sich manchmal auch Lokalpolitiker widersprüchlich. In ‚Sonntagsreden' beklagen sie das Fehlen bezahlbaren Wohnraums. Wenn es dann vor Ort Widerstand gibt, ducken sie sich gern mal weg. In vereinzelten Fällen geht ein Bauherr pleite. Das betrifft allerdings nicht die im VNW organisierten Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften. Diese Unternehmen sind wirtschaftlich gesund und gehen einen Neubau nur an, wenn die Finanzierung geklärt ist. Die schwerwiegendste Folge von Bau- und Planungsverzögerungen besteht in der erheblichen Verteuerung des Baus. Das ist vor allem für Wohnungsunternehmen, die bezahlbaren Wohnraum anbieten wollen, problematisch. Sie wollen keine hohen Mieten nehmen."

Was sollte sich Ihrer Meinung nach ändern im Hinblick auf die Regelungen?
Andreas Breitner: „Das Bauantragsverfahren sollte digitalisiert werden. In Schwerin läuft das bereits und es gibt positive Rückmeldungen. Zudem müssen die Baugenehmigungsverfahren entbürokratisierte, beschleunigt und vereinfacht werden. Dazu ist mehr Personal in den Bauprüfabteilungen vonnöten. Fern hilft die Nutzung von Typengenehmigungen von Wohngebäuden. Wenn der Wohntyp einmal genehmigt, kann er ohne aufwändige Prüfung auch an anderer Stelle gebaut werden."

Herr Breitner, wenn es ums Bauen geht, kommen auch immer weitere Themen auf den Tisch. Zum Beispiel die Baukosten.
Andreas Breitner: „Ja, der Anstieg der Baukosten ist in den vergangenen Monaten nahezu ungebremst weitergegangen. Das trifft VNW-Unternehmen, die bezahlbare Wohnungen zur Miete anbieten, besonders. Sie können (und wollen) Preissteigerungen nicht ohne Weiteres an ihre Mieterinnen und Mieter weitergeben und sind im schlimmsten Fall gezwungen, auf den Bau von Wohnungen zu verzichten."

Und was ist mit dem Klimaschutz?
Andreas Breitner: „Die Herausforderungen des Klimaschutzes wirken sich unmittelbar auf die Entwicklung der Baukosten aus. Oberstes Ziel ist aber, dass die Projekte bezahlbar bleiben. Die Akzeptanz von Klimaschutzmaßnahmen unter den Mieterinnen und Mietern hängt wesentlich davon ab, dass sie die Kosten am Ende auch tragen können. Ein Abwälzen der zusätzlichen Kosten auf die Wohnungsunternehmen löst das Problem nicht, sondern verlagert es nur."

Bremst die Bürokratie immer noch?
Andreas Breitner: „Die Entbürokratisierung bleibt im Bereich der Wohnungswirtschaft auf der Tagesordnung. Die Entschlackung der Bauordnung gehört genauso dazu wie die Idee, dass ein Wohngebäude, dessen Bau bereits an einem anderen Ort genehmigt wurde, in nicht noch einmal beantragt werden muss."

Dann noch bitte ein Wunsch die Baugenehmigungsbehörden….
Andreas Breitner: „Allen muss klar sein, dass nur die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes führen wird. Vor allem Baugenehmigungsbehörden sind gefordert, auf Sonderwünsche zu verzichten."

Wäre als bezahlbarer Baugrund das Erbbaurecht eine Lösung?
Andreas Breitner: „Die politische Idee, öffentliche Grundstücke nur noch im Wege des Erbbaurechts vergeben zu wollen, ist eine wohnungspolitische Sackgasse. Wenn soziale Vermieter ein Grundstück nicht mehr kaufen können, dann erhalten sie bei Banken deutlich schlechtere Finanzierungskonditionen."

Bauland ist rah. Man rückt zusammen. Wie steht es mit der Akzeptanz der alten Nachbarschaft, wenn bezahlbar für neue Nachbarn gebaut werden soll?
Andreas Breitner: „Nun, bedenklich finde ich zudem, dass inzwischen kaum ein Bauprojekt mehr möglich ist, ohne dass Anwohnerinnen und Anwohner alle Register ziehen, den Bau bezahlbaren Wohnraums zu verhindern. Diejenigen, die aber auch einmal dort in bezahlbaren Wohnungen leben wollen, haben (noch) keine Stimme und damit keine Lobby. Wichtig wäre es, dass man miteinander redet, einen Kompromiss findet und dann das Projekt rasch umgesetzt wird. VNW-Unternehmen sind immer, ich sage bewusst immer, bereit, mit der Nachbarschaft zu sprechen und berechtigte Einwände zu berücksichtigen."

Herr Breitner, vielen Dank für das Gespräch

Die Fragen stellten Dr. Peter Hitpaß und Gerd Warda

Recht

Kriegsausschluss in der Cyber-Versicherung – Sind Cyberattacken z.B. russischer Hacker versichert?

Der Angriff Russlands auf die Ukraine hat – neben der humanitären Katastrophe – auch Auswirkungen auf die Versicherungsbranche. Dr. Marcel Straub und Dennis Wrana vom langjährige AVW-Kooperationspartner für die Financial Lines Sparten Finlex gehen dem Thema auf den Grund und haben folgendes zu berichten:

Dennis Wrana ist Product Manager Cyber bei Finlex. Foto: Finlex

Wolf-Rüdiger Senk ist Prokurist bei AVW und Bereichsleiter Versicherungsrecht E-Mail: wolf-ruediger.senk@avw-gruppe.de

Dr. Marcel Straub ist Head of Legal und Schadenexperte bei Finlex. Foto: Finlex

„Die Kämpfe finden nicht nur in den Städten der Ukraine statt, sondern Russland führt gleichzeitig einen Cyberkrieg, in welchem Hacker kritische Infrastruktur, Informationstechnologien, Regierungsinstitutionen oder Ministeriumswebseiten der Ukraine gezielt angreifen und lahmlegen wollen. Auch westliche Einrichtungen und Unternehmen wurden im Rahmen des Konflikts bereits Opfer von russischen Cyberangriffen. Konnten sich die angegriffenen Unternehmen in der Vergangenheit bei der Bewältigung des Schadens durch den Cyberangriff noch auf ihre Cyber-Versicherung verlassen, ist zukünftig damit zu rechnen, dass sich Cyberversicherer auf den sog. Kriegsausschluss berufen werden und eine Leistungspflicht verneinen. Dies mag auf den ersten Blick zwar nachvollziehbar sein, kann auf den zweiten Blick aber nicht überzeugen.

Kriegsausschlussklausel

Üblicherweise finden sich in den Bedingungen von Cyber-Versicherungen sog. Kriegsausschlussklauseln, wonach Schäden durch Krieg oder kriegsähnliche Ereignisse nicht versichert sind. Bereits vor dem Angriff Russlands auf die Ukraine versuchten Versicherer Cyberangriffe als Ereignisse einzustufen, die unter die Ausschlussklausel fallen und führten an, es handele sich um einen Cyberkrieg. **Dr. Marcel Straub, Head of Legal und Schadenexperte bei Finlex sieht dies anders:** „Verfangen hat diese Argumentation nicht, denn regelmäßig fehlte es bei den Angriffen an der zielgerichteten Handlung eines angreifenden Staates. Zudem ist herrschende Meinung, dass sich der Kriegsausschluss vornehmlich auf physische Kriegsakte bezieht.“

Ukrainekrieg

Im Ukrainekrieg ist die Ausgangslage jedoch eine andere und es ist zu erwarten, dass sich Cyberversicherer vermehrt auf eine Leistungsfreiheit aufgrund des Kriegsausschlusses berufen werden. Es handelt sich vorliegend um einen hybriden Krieg, in dem der Cyberkrieg den physischen Kriegshandlungen beigemischt wird. „Vereinzelte Versicherer haben bereits angekündigt, dass sie die Kriegsausschlussklausel im Zusammenhang mit dem Ukrainekrieg grundsätzlich für anwendbar halten. Ein Angriff russischer Hacker auf deutsche Unternehmen wäre bei einer solchen Auslegung nicht versichert“, **so Dennis Wrana, Product Manager Cyber bei Finlex.**

Versicherungsvertragliche Einschätzung

Die Ansicht der Versicherer kann jedoch nicht überzeugen. Zum einen fehlt es bei den Angriffen an dem Merkmal der Zwischenstaatlichkeit, welches für die Bejahung eines Kriegs im Sinne der Kriegsausschlussklausel grundsätzlich notwendig ist. Insbesondere wenn der Cyberangriff von nicht-staatlichen Hackergruppen ausgeht, liegt keine zielgerichtete Handlung eines angreifenden Staates vor, und somit kein Krieg im Sinne der Definition. Zum anderen befindet sich Russland „lediglich“ mit der Ukraine im Krieg und nicht mit anderen Ländern. Selbst wenn ein Cyberangriff auf ein deutsches Unternehmen staatlich gelenkt sein sollte, so fehlt es weiterhin an einer offiziellen Kriegshandlung.

Dr. Marcel Straub kommt daher zu dem Schluss: „Solange sich Deutschland nicht im Krieg mit Russland befindet, ist die klassische Kriegsausschlussklausel daher nicht einschlägig. Darüber hinaus muss der Versicherer den Nachweis führen, dass es sich bei dem Cyberangriff um einen staatlich gelenkten Angriff handelt, wenn er sich auf den Leistungsausschluss berufen möchte. Der Nachweis wird dem Versicherer aber nur schwerlich gelingen, denn Hacker geben in der Regel nicht Preis, dass sie für eine Regierung handeln.“ „Darüber hinaus ist es zumeist unmöglich, den tatsächlichen Ursprung des Angriffs zu lokalisieren. Die Möglichkeiten der technischen Verschleierung der Hacker wurden perfektioniert und in der Regel laufen diesbezügliche forensischen Untersuchungen ins Leere“, **ergänzt Dennis Wrana**.

Lösegeldzahlungen bei Ransomware-Angriffen

Auswirkung auf die Cyber-Versicherung könnte der Ukrainekrieg jedoch auf die Zahlung von Lösegeld in Ransomware-Fällen haben. Hierbei greifen Hacker-Gruppen gezielt Unternehmen an und verschlüsseln deren Daten oder Systeme. **Dennis Wrana**: „Durch den Stillstand der Systeme droht den Unternehmen ein erheblicher finanzieller Schaden und ein eklatanter Reputationsverlust. Dies machen sich die Hacker zunutze und fordern von den angegriffenen Unternehmen Lösegelder in Millionenhöhe. Die Lösegeldzahlung ist grundsätzlich versicherbar und Policen, die einen solchen Baustein zur Zahlung von Lösegeldern enthalten, sind am Markt weit verbreitet und durchaus üblich.“

Handelt es sich bei den Erpressern um russische Hackergruppen ist jedoch zu erwarten, dass Versicherer keine Zahlungen leisten werden. Vor der Zahlung eines Lösegeldes führen die Versicherer einen Sanktions- und Compliance-Check durch. Dieser hat unter anderem zum Inhalt, dass geprüft wird, ob die Angreifer auf einer Sanktionsliste stehen und somit keine Zahlungen an diese geleistet werden dürfen. Denn anderenfalls droht dem Versicherer und dem Unternehmen die Gefahr, selbst auf eine Sanktionsliste gesetzt zu werden. Aufgrund der umfassenden Sanktionen gegen Russland sind Lösegeldzahlungen an russische Hackergruppen in der Regel sanktionsbewährt und werden von Versicherern daher ggf. nicht mehr übernommen.

Fazit

Cyberattacken russischer Hacker gegen deutsche Unternehmen sind nach unserer Einschätzung weiterhin versichert. Die klassische Kriegsausschlussklausel ist nicht einschlägig, da es an dem Merkmal der Zwischenstaatlichkeit fehlt und sich Russland nicht im Krieg mit Deutschland befindet. Zudem ist der Versicherer dafür beweisbelastet, dass es sich bei dem Cyberangriff um einen staatlich gelenkten Angriff handelt. Die angegriffenen Unternehmen können sich bei der Bewältigung des Schadens durch den Cyberangriff daher weiterhin auf ihre Cyber-Versicherung verlassen. Erwähnenswert ist jedoch, dass es am Markt eine Vielzahl verschiedener Kriegsausschlussklauseln gibt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass einzelne Kriegsausschlussklauseln anwendbar sind und sich der Versicherer zu Recht auf seine Leistungsfreiheit beruft. Zu Leistungsausschlüssen kann es zudem in Fällen von Ransomware-Lösegeldzahlungen kommen. Fallen die Hacker unter Sanktionen, dürfen keine Zahlungen geleistet werden.“

Quelle: Finlex, Wolf-Rüdiger Senk

Energie / Umfeld

Appell zur nachhaltigen Finanzierung der Wärmewende – Ein Standpunkt von Dr. Nicholas Matten und Dr. Kai Schiefelbein, den Geschäftsführern von Stiebel-Eltron

Die Entwicklungen im Energiepreissektor angesichts der schrecklichen Ereignisse in der Ukraine führen nur umso mehr vor Augen, wie dringend der Umbau der europäischen Energiesysteme hin zu den erneuerbaren Energien und damit zu weitgehender Unabhängigkeit ist. Die Diskussionen über eine nachhaltige Finanzierung der Wärmewende haben mit der Ukraine-Krise nicht an Bedeutung verloren, sondern im Gegenteil an Brisanz zugenommen. Es geht um eine radikale Abkehr von fossilen Brennstoffen - ob zur Erreichung der Klimaschutzziele oder für mehr Unabhängigkeit.

Über den Social Climate Fund oder NextGeneration EU würde es auch möglich, die Kosten der Wärmewende ein Stück weit auf die Schultern der starken Volkswirtschaften zu verteilen. Dr. Nicholas Matten und Dr. Kai Schiefelbein (links nach rechts) Foto: Stiebel Eltron

Im Gebäudesektor sind diese Klimaschutzziele äußerst ambitioniert, europäisch wie national. Selbst der heutige Neubaustandard in Deutschland gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) gereicht nicht dem Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestandes**. Ein Neubau von heute wird somit schnell zum Sanierungsfall von morgen.**

Neue Werkzeuge zur Finanzierung

Neben der Mammutaufgabe der praktischen Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle, der Umstellung auf eine effiziente und erneuerbare Wärmeerzeugung und der Dekarbonisierung der Energiebereitstellung insgesamt, türmt sich ein dafür benötigtes Finanzvolumen auf, dass nach neuen Werkzeu-

gen verlangt. **Zentraler Baustein dieser Werkzeuge ist die CO2-Bepreisung**. Zum einen ist es so möglich, die einzelne Investitionsentscheidung zu beeinflussen, indem die Wirtschaftlichkeit von Technologien auf Basis fossiler Energieträger gemindert wird. Der Klimaschaden bekommt einen Preis, die externen Kosten werden internalisiert.

Gleichzeitig ist es möglich, so die für die Wärmewende benötigen Finanzmittel zu generieren. „Im Kleinen" funktioniert das in Deutschland über das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) und den Energie- und Klimafonds (EKF) der Bundesregierung. Die über das BEHG generierten Mittel fließen u.a. in die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), dienen zur Gegenfinanzierung der Abschaffung der EEG-Umlage oder können als Grundstock für die Auszahlung eines „Klimageldes" genutzt werden. Die nationale Regelung im BEHG läuft vorerst bis 2025.

Wer hat Angst vorm Social Climate Fund?

Im großen europäischen Rahmen soll der ETS 2, der Emissionshandel für die Bereiche Verkehr und Gebäude, ab Mitte des Jahrzehnts dann diesen Zweck erfüllen. Ihm angeschlossen ist über den Social Climate Fund (SCF) auch ein entsprechender Umverteilungsmechanismus. **Schaut man sich die nationalen Ziele an, die jeder Mitgliedsstaat über seinen individuellen Fahrplan als NECP (Nationaler Energie- und Klimaplan) nach Brüssel eingereicht hat, wird klar, dass es ohne eine funktionierende CO2-Bepreisung und breite staatliche Finanzierung der Wärmewende nicht gehen wird.**

„Eine funktionierende CO2-Bepreisung" ist dann auch das Stichwort, wenn es um den von der EU-Kommission im letzten Juli vorgelegten Entwurf für den ETS 2 und die vom Berichterstatter, Peter Liese (CDU/EVP), in den federführenden Umweltausschuss des Europaparlamentes eingebrachten Änderungsvorschläge geht. Derzeit haben die Vorschläge zur Einführung eines ETS 2 schlechte Aussichten. Im Parlament gibt es eine deutliche Ablehnung durch Grüne und Sozialdemokraten, viele NGOs positionieren sich ebenfalls dagegen, und von einer absehbaren Mehrheit im Europäischen Rat kann nicht die Rede sein.

Die Notwendigkeit des Instrumentes kann dabei nicht ernsthaft bestritten werden, auch nicht die Notwendigkeit, **die Wärmewende staatlich finanziell zu unterstützen** und auch nicht, dass es **im Falle der Gebäude eine deutliche soziale Komponente** geben muss. Diese Notwendigkeit einer sozialen Komponente zur Abfederung hoher Energiepreise und zur Unterstützung von Investition in Gebäude gilt gleichermaßen innerhalb der Mitgliedsstaaten als auch europäisch betrachtet über Ländergrenzen hinweg, vor allem in Richtung Ost- und Südeuropa. Von daher scheint es in der politischen Debatte nicht so sehr um **das „Ob" eines Emissionshandels im Gebäudebereich zu gehen - als vielmehr um das „Wie"**. Ein weiteres Argument für die Ausweitung des ETS auf den Energieverbrauch im Wärmemarkt ist, dass der Energieträger Strom bereits seit Jahren im ETS 1 enthalten ist und damit ein ungleicher Wettbewerb mit den fossilen Energieträgern besteht, den es aufzulösen gilt.

Bei der Ausgestaltung des ETS 2 ist unter anderem darauf zu achten, dass eine weiterhin freie Zuteilung von Zertifikaten für große Energieverbraucher im ETS 1 nicht zulasten der privaten Energieverbraucher im ETS 2 geht, in welchem eine Komplettversteigerung der Zertifikate und keinerlei freie Zuteilung vorgesehen ist. Der ETS 2 benötigt einen Preiskorridor, der sowohl zu niedrige und damit im Blick auf die Klimaziele „unwirksame" Zertifikatspreise ausschließt, und gleichzeitig ein spekulatives Ausreißen der Preise nach oben verhindert.

Einführung einer einkommensabhängigen Förderung

Die europäischen Finanzinstrumente wie der „Social Climate Fund" oder „NextGeneration EU" müssen einen ausreichenden Teil der Einnahmen aus dem Emissionshandel erhalten. Gleichzeitig muss eine stringente Verpflichtung eingeführt werden, dass die bei den Mitgliedsstaaten verbleibenden Einnahmen aus dem ETS 2 für Energie- und Klimaschutzmaßnahme mehrheitlich für Haushalte mit niedrigem Einkommen verwandt werden. Für Deutschland heißt das auch, dass über die Einführung einer einkommensabhängigen Förderung nachgedacht werden sollte.

Sanierungswelle schafft Jobs im Handwerk überall in Europa damit Wertschöpfung und Wohlstand

Über den Social Climate Fund oder NextGeneration EU würde es auch möglich, die Kosten der Wärmewende ein Stück weit auf die Schultern der starken Volkswirtschaften zu verteilen. **Gerade diese Volkswirtschaften, wie zum Beispiel Deutschland, werden von einer Sanierungswelle in Europa doppelt profitieren**: direkt dank des Exports der entsprechenden Technik und indirekt, weil eine Sanierungswelle Jobs bspw. im Handwerk überall in Europa schafft und damit Wertschöpfung und Wohlstand. Nur ein zentrales europäisches Instrument gewährleistet diesen allgemeinen Ansatz. Verbleibt die CO2-Bepreisung ein individuelles Mittel der Nationalstaaten, entfällt der notwendige Finanztransfer innerhalb Europas.

Wer also in Deutschland Angst vor dem Social Climate Fund hat, vielleicht mit den Bildern der „Gelbwesten-Proteste" in Frankreich im Kopf, verkennt die Wirkung einer nachhaltig finanzierten Wärmewende nicht nur für das Klima, sondern vor allem auch für ein nachhaltiges Wirtschaftswachstum – bei gleichzeitiger Reduzierung der Abhängigkeit von Energieimporten nach Europa.

Auf dem Weg zu einem europäischen Emissionshandel wäre es wie von Ariadne-Projekt vorgeschlagen hilfreich, die Regelungen im BEHG an die erhöhten Klimaziele des Fit-for-55 Paketes anzugleichen und die Versteigerungsphase zeitlich vorzuziehen. In Ergänzung zu einem europäischen Emissionshandel sollte national ein begleitender CO2-Mindestpreis vorbereitet werden, für den Fall anfänglich niedriger Preise im EU-Emissionshandel.

Der ETS 2 ersetzt nicht ordnungsrechtliche Vorgaben wie Mindesteffizienzanforderungen an die Heiztechnik gemäß Eco-Design oder die Mindestanforderungen an die Qualität der Gebäude gemäß EPBD etc. **Er ist aber der „Missing Link", das noch fehlende Instrument zur Investitionslenkung, um die Wärmewende im Gebäudebereich zu realisieren.** Die über den ETS 2 zu generierenden Finanzmittel sind wahrscheinlich der Katalysator zur Umsetzung der politischen Maßnahmen und der Erreichung einer klimaneutralen und damit auch **sicheren und preiswerten Wärmeversorgung der Gebäude in Deutschland und Europa.**

Dr. Nicholas Matten und Dr. Kai Schiefelbein

Personen

Der „DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft" – eine Erfolgsgeschichte – Dank Ihnen, Dr. Alflen und Ihrem Aareon-Team

In allen Branchen gibt es Preise und Auszeichnungen. Meist stehen die Produkte im Mittelpunkt. Dies gilt auch für das große Thema „Wohnen/Wohngebäude" im Jahr 2002/2003. Die Architektur, also die Gebäudehülle mit ihrer Außenwirkung, steht im Vordergrund, wurden als Leuchttürme gefeiert. Aber Wohngebäude sind mehr als nur vier Wände, die vermietet werden. Wohngebäude sind Rückzugsorte für die Bewohner, bieten Sicherheit und Heimat in vertrauten Nachbarschaften.

„Contra 2. Miete", das Motto des ersten DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft. In der ersten Reihe Schirmherr GdW-Präsident Lutz Freitag mit den sechs Preisträgern, dahinter Jury. Foto: RED / Aareon

Wohnungsunternehmen sind Garanten für diese Ideen. Sie wandeln allerdings auf einem sehr schmalen Grat zwischen immer neuen Vorschriften, steigenden Kosten und dem Zwang zu bezahlbaren Mieten. Aber die Mitarbeiter der Wohnungsunternehmen nehmen diesen Spagat an. Sie sind hochmotiviert und kreativ, entwickeln das Thema „Wohnen" weiter, damals wie heute, finden Lösungen und vergessen dabei ihre Mieter nicht. Sie schaffen Leuchttürme im Verborgenen.

Unsere Idee, diese Unternehmen, diese Mitarbeiter zu finden und deren Leuchtturm-Projekte mit einem Preis in großer Öffentlichkeit zu würdigen war wichtig und notwendig. Gerd Warda, damals DW-Chefredakteur, holte den Wohnungswissenschaftler und Betriebskosten-Experten Prof. Dr. Hansjörg Bach als Vorsitzenden der Jury und Siegfried Rehberg (BBU/GdW) für die Organisation des Wettbewerbs ins Boot.

Wir fragten Sie, lieber Dr. Alflen, ob der Aareon-Kongress in Garmisch, als größte Veranstaltung der Wohnungswirtschaft in Deutschland, nicht einen 30 Minuten-Slot hat, um unsere ausgezeichneten Leuchtturm-Projekte zu würdigen. Sie stimmten zu und der **„DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft"** konnte an den Start gehen. GdW-Präsident Lutz Freitag wurde um die Schirmherrschaft und Überreichung der Auszeichnungen gebeten und der Preis im Herbst 2003 mit dem Motto „Contra 2. Miete" ausgelobt. Im Frühjahr 2004 kam die Jury zusammen, wählten die Preisträger aus, am 18. Mai 2004 wurden die Preise überreicht.

Hier ein Auszug aus dem DW-Editorial der Juni-Ausgabe 2004:

Kongresszentrum in Garmisch-Partenkirchen, 18. Mai 2004, 11.30 Uhr. Die sechs Preisträger des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft „Contra 2. Miete", ausgelobt von Aareon und „DW Die Wohnungswirtschaft", stehen auf der Bühne. 1.000 Wohnungsunternehmer applaudieren. Schirmherr GdW-Präsident Lutz Freitag hat gemeinsam mit Prof. Dr. Bach von der Fachhochschule Nürtingen den Sechsen den Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft für erfolgreiche Innovationen zur Betriebskostensenkung überreicht.

Aus ganz Deutschland – von Amberg bis Graal-Müritz, von Duisburg bis Eisenhüttenstadt – sind die Wettbewerbsbeiträge eingereicht worden. Alle teilnehmenden Wohnungsunternehmen und speziell die Preisträger haben im Rahmen ihrer erfolgreichen unternehmerischen Tätigkeit eine spürbare Kostenentlastung der Mieter und eine Qualitätssteigerung der Wohnungsbestände erreichen können. Übrigens, auch für die Unternehmen, die nicht teilgenommen haben, ist Reduzierung der Betriebskosten ein Thema.

Wir danken Ihnen, lieber Dr. Alflen, dass Sie mit Ihrem Aareon-Team aus der kleinen Idee der Wertschätzung einiger „Leuchttürme" den „DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft" über die Jahre professionell weiterentwickelt haben. Es freut uns, dass viele preiswürdige Ideen auch von anderen Wohnungsunternehmen übernommen worden sind.

Nun haben wir das Jahr 2022 und das Motto der 19. Auslobung „DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft" lautet „Immobilien, Quartiere und Städte nach der Pandemie". Überreicht werden die Preise im Juni, diesmal in Essen: Wir sind schon ganz gespannt.

Hansjörg Bach, Siegfried Rehberg und Gerd Warda

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2004

„Contra 2.Miete": Preise für ganzheitliches Sparen und Kostentransparenz

Kategorie Kommunale Unternehmen
1. Preis: WBG Marzahn, Berlin
2. Preis: HOWOGE, Berlin

Kategorie Genossenschaften:
1. Preis: NEUES BERLIN
1. Preis: Spar- und Bauverein Hannover
2. Preis: WGLi, Berlin

Kategorie kirchliche und unternehmerische
Wohnungswirtschaft
1. Preis: THS TreuHandStelle, Gelsenkirchen

Die Jury des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft 2004 – „Contra 2. Miete"
Dr. Franz Georg Rips, Bundesdirektor des Mieterbundes; Frau Ingeborg Esser, GdW;
Siegfried Rehberg, BBU;
Carl-Peter Blöcker, GWG Wohnen, Hamburg;
Albrecht Buchheister, Spar- und Bauverein Hannover; Dietmar Bock, GWG München;
Klaus Graniki, DOGEWO Dortmund; Berthold Hartmann, Kreisbau Tübingen;
Prof. Dr. Hansjörg Bach, FH Nürtingen, Vorsitz.

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

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Recht

Mehr Transparenz durch unterjährige Verbrauchsinformation (UVI) – Die Umsetzung erklären Kristin Gerstenkorn und Thomas Kode

Mit der unterjährigen Verbrauchsinformation (UVI) wird mehr Transparenz geschaffen. Diese soll die Bewohner*innen zum bewussteren Umgang mit den Ressourcen Wärme und Warmwasser bewegen. Aktuell wirft die UVI allerdings noch Fragen auf, die Lena Fritschle im Gespräch mit Kristin Gerstenkorn und Thomas Kode klären möchten. Kristin Gerstenkorn ist Produktmanagerin bei KALO und insbesondere für die Umsetzung der UVI zuständig. Thomas Kode ist Abteilungsleiter Digitale Lösungen.

Kristin Gerstenkorn ist Produktmanagerin bei KALO. Foto: KALORIMETA GmbH

Kristin, bitte erläutere doch einmal zum Einstieg, was die UVI genau ist und was sie laut der novellierten Heizkostenverordnung (HKVO) an Informationen enthalten muss?
Kristin Gerstenkorn: Eigentlich sagt der Name schon sehr viel aus. Die unterjährige Verbrauchsinformation ist die Übersicht über Verbräuche, die unterjährig – seit dem 1. Januar 2022 monatlich – von den Gebäudeeigentümer*innen, Verwalter*innen bzw. Vermieter*innen denjenigen Bewohner*innen zur Verfügung gestellt werden muss, die in einer Liegenschaft mit fernauslesbarer Messtechnik leben. In der UVI enthalten sein müssen die Verbräuche des letzten Monats, des Vormonats, des gleichen Monats im Vorjahr sowie ein Vergleichswert ähnlicher Wohnungen. Die Verbräuche müssen dabei alle in Kilowattstunden (kWh) angegeben werden.

Lesen Sie auch Teil 1 der Serie Zur unterjährigen Verbrauchsinformation (UVI): **Auf einen Blick - Alle Neuerungen der novellierten Heizkostenverordnung. KLICKEN Sie hier:** Novellierte-Heizkostenverordnung-Ueberblick-Energieeffizienz-Richtlinie.pdf (wohnungswirtschaft-heute.de)

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 Privatfilmen von 1928 bis in die 1990er Jahre.

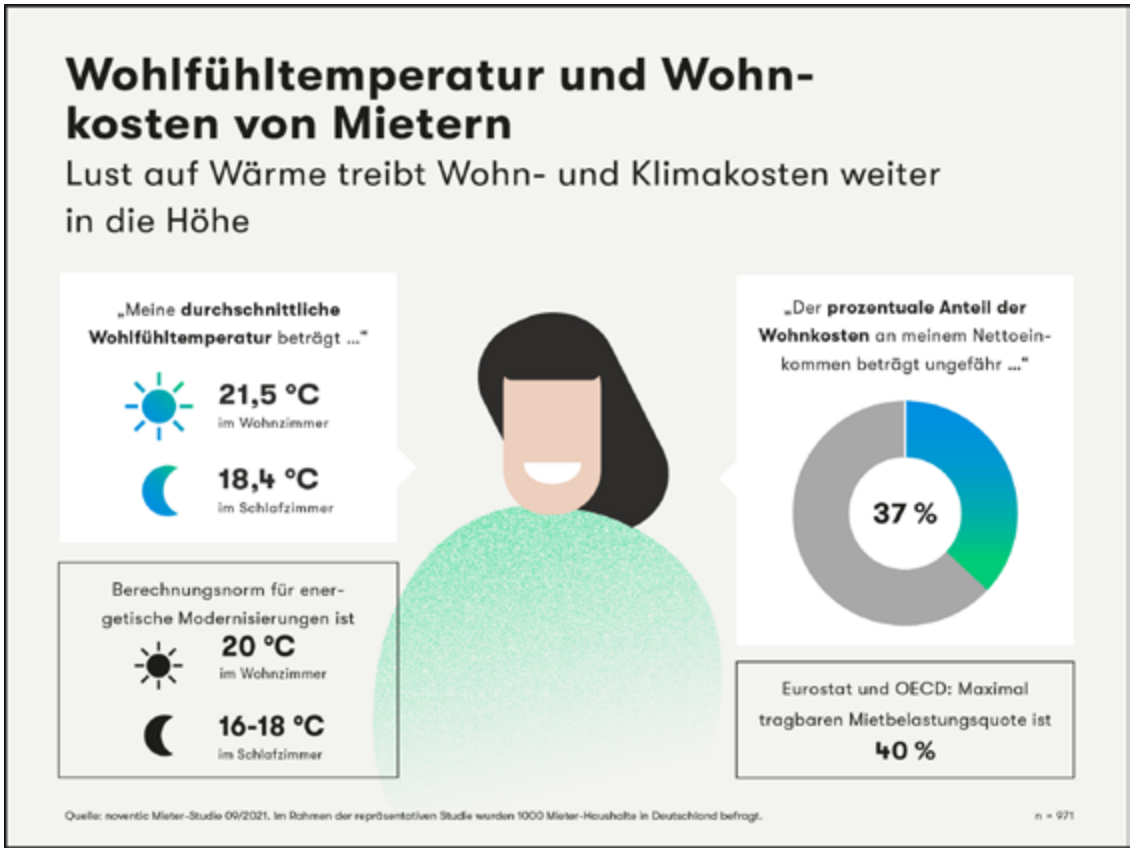
94 Minuten Laufzeit.
Nur auf DVD erhältlich.
Hier bestellen

SCHLESWIG-HOLSTEIN.sh

Wie sehr verändert die unterjährige Verbrauchsinformation die bisherigen Abläufe?
Kristin Gerstenkorn: Mit der UVI ändert sich ein seit Jahrzehnten gewohntes und gelebtes Paradigma. Statt einmal pro Jahr Daten für die Heizkostenabrechnung zu sammeln und diese inklusive des Jahresverbrauchs an die Bewohner*innen zu senden, ist nun monatlich Bewegung drin. Die Bewohner*innen müssen jeden Monat ihre Verbräuche mitgeteilt bekommen. Damit die Verbräuche dort tatsächlichen ankommen, müssen die Gebäudeeigentümer*innen, Verwalter*innen bzw. Vermieter*innen die stattgefundenen Nutzerwechsel in der Regel immer „sofort" an KALO übermitteln. Das ist ein komplett anderer Ansatz als bisher, und letztendlich auch nur mit digitalen Lösungen überhaupt sinnvoll umsetzbar. Die UVI beschleunigt damit die Digitalisierung der Branche. Der UVI geht voraus, dass bis spätestens Ende 2026 alle Liegenschaften mit fernauslesbarer Messtechnik ausgestattet sein müssen.

Wie ist deine Einschätzung: Werden die Bewohner*innen dank der neuen Transparenz durch die UVI tatsächlich sparsamer im Verbrauch werden?
Kristin Gerstenkorn: Es gibt bereits einige Analysen, die zeigen, dass Bewohner*innen, die regelmäßig Informationen über ihre Energieverbräuche erhalten, ihr Verhalten anpassen und weniger verbrauchen. Und dass diese Einspareffekte über die Folgejahre auch gehalten werden. Darüber hinaus hat die noventic group, zu der auch KALO gehört, im letzten Jahr zusammen mit der TU Darmstadt auch einmal genauer das Selbstverständnis der Mieter*innen beim wohnungswirtschaftlichen Klimaschutz untersucht: Die überwiegende Mehrheit der Mieter*innen ist sich ihrer Verantwortung bewusst und bereit, ihren Anteil zum Klimaschutz im Gebäude beizutragen. Dazu wünschen sie sich u.a. aussagekräftige und zeitnahe Verbrauchsinformationen auf digitalen Informationskanälen.

Lena Fritschle ist Referentin Verbände & Medien bei der KALORIMETA GmbH.
Sie führte das Gespräch mit Kristin Gerstenkorn und Thomas Kode zu mehr Transparenz durch unterjährige Verbrauchsinformation (UVI) für die Bewohner*innen zum bewussteren Umgang mit den Ressourcen Wärme und Warmwasser. Foto: KALORIMETA GmbH



Hier geht es zur **noventic-Studie: die Rolle des Mieters im wohnungswirtschaftlichen Klimaschutz.**
KLICKEN Sie einfach auf die Grafik und die Studie öffnet sich als PDF.

In der novellierten Heizkostenverordnung steht, dass die UVI „mitgeteilt“ werden muss. Was bedeutet das genau?
Kristin Gerstenkorn: Dazu würde ich gern die Begründung zitieren, die den Begriff „Mitteilen“ in der HKVO definiert. Dort heißt es: „Mitteilen der Informationen bedeutet, dass die Information den Nutzer unmittelbar erreicht, ohne dass er sie suchen muss. Dies kann in Papierform oder auf elektronischem Wege, etwa per E-Mail, geschehen. Informationen können auch über das Internet zur Verfügung gestellt werden, jedoch nur, wenn der Nutzer dann in irgendeiner Weise in den angegebenen Intervallen darüber unterrichtet wird, dass sie dort nun zur Verfügung stehen. Andernfalls kann nicht von einem „Mitteilen“ gesprochen werden, sondern nur von einem „Zurverfügungstellen“.“

Thomas, gelten Liegenschaften die mit „Walk-by-Technologie“ ausgestattet sind auch als „fernauslesbar“? Besteht hier auch eine UVI-Pflicht?
Thomas Kode: Eigentlich ja. Aber wir müssen uns hier verschiedene Faktoren anschauen. Erstens das, was im Gesetz steht, zweitens das, was tatsächlich technisch umsetzbar ist und drittens die Wirtschaftlichkeit des Verfahrens.
Also, was steht in der Heizkostenverordnung? Fernauslesung wird hier definiert als eine Technik, die es ermöglicht, dass die Verbräuche einer Wohnung monatlich ausgelesen werden können, ohne die Wohnung betreten zu müssen. Nicht jede Walk-By-Technologie ist technisch hierzu in der Lage. Beispielsweise, weil sie die Daten nicht einmal im Monat sendet, sondern nur zweimal im Jahr. Dies ist im Einzelfall zu prüfen.

Thomas Kode ist Abteilungsleiter Digitale Lösungen. Foto: KALORIMETA GmbH

Sollte die verwendete Walk-by-Technologie allerdings technisch dazu in der Lage sein, monatlich ausgelesen zu werden, besteht für die Gebäudeeigentümer*innen, Verwalter*innen bzw. Vermieter*innen der Liegenschaft gemäß Heizkostenverordnung ebenfalls die UVI-Pflicht.

Damit kommen wir zum dritten Punkt: zur Frage der Wirtschaftlichkeit. Der § 6 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bildet die Ermächtigungsgrundlage für die Heizkostenverordnung.

§ 5 des Gebäudeenergiegesetzes stellt alle Anforderungen und Pflichten unter den Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit. Unseres Erachtens ist es nicht nur ökonomisch, sondern auch ökologisch kaum vertretbar, zwölfmal im Jahr durch die Gegend zu fahren, um die Ablesewerte einzusammeln. Ersten juristischen Meinungen, die dazu veröffentlicht wurden und die die UVI in diesem Fall für wirtschaftlich nicht vertretbar halten, können wir uns insofern anschließen.

Durch die UVI entstehen Kosten, die es so vorher nicht gegeben hat. Inwieweit sind diese Kosten umlagefähig?

Thomas Kode: Die Kosten für die UVI zählen laut Heizkostenverordnung zu den „Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage“ (§ 7 Abs. 2) bzw. zu den „Kosten der Warmwasserlieferung“ (§ 8 Abs. 4) und können damit in der Heizkostenabrechnung auf die Nutzerinnen und Nutzer umgelegt werden. Aktuell gehen die juristischen Meinungen auseinander, ob die einmaligen Kosten z.B. für die Online-Registrierungsschreiben oder die allgemeinen UVI-Informationsschreiben umlegbar sind und wie mit Portokosten für den Postversand einer UVI umgegangen werden muss.

Vielen Dank für das Gespräch, Kristin Gerstenkorn und Thomas Kode.
Weiterhin viel Erfolg beim Umsetzen der UVI.

Fünfzig 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

Veranstaltung

„Geförderter Wohnungsbau – quo vadis?“ – Joseph-Stiftung stiftet Wahlpflichtfach an der Hochschule Coburg

Die Joseph-Stiftung, das kirchliche Wohnungsunterunternehmen aus Bamberg, stiftet für das Sommersemester 2022 ein Wahlpflichtfach an der Fakultät Design der Hochschule für angewandte Wissenschaften Coburg. Initiiert hat das Projekt der 41-jährige Architekt Christian Müller gemeinsam mit seiner Kollegin Nicole Rose. Er ist Absolvent der Coburger Hochschule und nach Stationen bei renommierten Büros in Hamburg, Zürich und Berlin, nun als Planer bei der Joseph-Stiftung tätig. Neben ihm werden von der Joseph-Stiftung noch Vorstand Andreas F. Heipp, die Architektin Michaela Meyer und der Projektsteuerer Sven Hauser referieren. Was sich hinter der Vorlesungsreihe mit dem Titel „Geförderter Wohnungsbau – quo vadis?“ verbirgt, was die Studierenden erwartet was sich das Unternehmen davon verspricht und warum Nachhaltigkeit auch hier eine große Rolle spielt, verrät Christian Müller im Interview.

Christian Müller hat das Projekt „Vorlesungsreihe mit dem Titel „Geförderter Wohnungsbau – quo vadis?“ initiiert. Foto: privat

Herr Müller, wie sind Sie auf die Idee gekommen, eine Lehrveranstaltung an einer Hochschule anzubieten und welche Ziele verfolgen Sie damit?

Christian Müller: Wir haben im vergangenen Jahr ein Projekt mit der Hochschule für angewandte Wissenschaften Würzburg-Schweinfurt zur Entwicklung eines großen Quartiers aus den 1970er-Jahren in Bamberg gehabt. Hier sind spannende Entwürfe durch die Architekturstudenten entstanden. Zur Coburger Hochschule gibt ebenfalls seit einiger Zeit gute Kontakte. Gemeinsam mit Nicole Rose und unserm Vorstand Dr. Klemens Deinzer habe ich den Bereich Planen und Bauen der Joseph-Stiftung im Rahmen einer Lehrveranstaltung von Frau Prof. Ohliger im vergangenen Jahr vorgestellt. Mein Studium in Coburg ist nun schon auch mehr als 15 Jahre her und ich war von der Entwicklung der Hochschule positiv überrascht. Auf der anderen Seite diskutieren wir im Unternehmen schon länger über vielfältige Nachhaltigkeitsthemen und deren Einfluss auf unsere Projekte und Produkte. Auf der Rückfahrt ist mit meiner Kollegin Nicole Rose und unserem Vorstand Dr. Klemens Deinzer die Idee entstanden, gemeinsam mit Studierenden der Architektur diese Themenfelder zu bearbeiten. Bei der Coburger Hochschule kam die Idee sofort gut an.

Gründung und Stiftungszweck

Die Joseph-Stiftung als kirchliches Wohnungsunternehmen wurde 1948 durch den Bamberger Erzbischof Joseph Otto Kolb gegründet. Sie ist christlichen Grundwerten verpflichtet. Stiftungszweck ist die Wohnungsversorgung – insbesondere in der Erzdiözese Bamberg – für Zielgruppen mit geringerem Einkommen zu verbessern.

Was können die Studierenden von dieser Lehrveranstaltung erwarten?
Christian Müller: Im Seminar werden Projekte des geförderten Wohnungsbaus durch einzelne Planungsphasen geführt und hinsichtlich Nachhaltigkeitsaspekten vorgestellt und analysiert. Die Themenschwerpunkte sind neben Städtebau, gesellschaftlichen und demografischen Aspekten vor allem die Bereiche Energie, Materialien, Wirtschaftlichkeit und nicht zuletzt Betrieb und Nachnutzung. Die Aufgabe der Studierenden ist die Untersuchung eines Projektes oder Quartiers des geförderten Wohnungsbaus. Als Grundlage der Untersuchung dienen uns verschiedene Kriterienkataloge. Wir stellen sowohl Bauprojekte der Joseph-Stiftung als auch die anderer Unternehmen vor.

Welche Bedeutung hat das Thema Nachhaltigkeit im Wohnungsbau und warum liegt der Fokus des Seminars so stark darauf?
Christian Müller: Wir befinden uns im Wandel. Ein Umdenken muss einsetzen, um die nationalen und internationalen Zielsetzungen wie die Reduzierung der Erderwärmung, CO2-Neutralität, Schaffung bezahlbaren Wohnraums und die bessere Wiederverwertbarkeit von Materialien sozial und nachhaltig umzusetzen. Es müssen etablierte Standards hinterfragt und neue Wege gefunden werden. Hierfür eignet sich eine solche Lehrveranstaltung außerordentlich.

Sie haben den geförderten Wohnungsbau als ein wichtiges Nachhaltigkeitsthema benannt, kommt dieser Bereich in Studium und Ausbildung zu kurz oder gibt es bei Planern Vorurteile gegenüber diesem Thema?
Christian Müller: Nein, das kann man nicht generalisieren. Das Thema hat wie viele andere Nachhaltigkeitsaspekte in den vergangenen Jahren sicherlich an Bedeutung und Dynamik gewonnen. Beim geförderten Wohnungsbau geht es eher um eine Motivationsfrage. Vor allem im Studium sind eher außergewöhnliche Projekte wie Theater oder Museen spannend. Der geförderte Wohnungsbau ist eher nicht das Lieblingsentwurfsthema vieler Studierender. Wir wollen ihn etwas schmackhafter machen. Wohnen betrifft jeden.

Und wie kann man nun ein Gebäude nachhaltig planen?
Es geht darum, das Ganze zu sehen: den Betrieb, die Nachnutzung und die sogenannte „Leistungsphase 0“, die im Sinne der HOAI, also der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, keine echte Leistungsphase ist. Im Wesentlichen geht es um die Projektvorbereitung, in der klare Zielsetzungen und Aufgabenstellungen für die planenden Architekten in den Leistungsphasen 1-9 entwickelt werden. Architekten müssen ihren Horizont öffnen und die Zeit nach Planung und Bau stärker mitdenken.

Können Sie das an einem Beispiel fest machen?
Christian Müller: Wir können und sollten von einer Gebäudelebensdauer von 50 bis 80 Jahren ausgehen. Der Betrieb eines Gebäudes, also die Zeit, in der es beispielsweise bewohnt ist, ist die längste Phase dabei. Was passiert beispielsweise mit der Wärmetechnik darin? Hier gibt es einen stetigen Wandel, den wir gerade bei Gas oder Öl hin zu Wärmepumpsystemen oder Solarthermie beobachten können. Wie plane ich also die technische Gebäudeausrüstung in einem Gebäude, um auf diesen Wandel in den kommenden Jahrzehnten gut reagieren zu können? Gleiches gilt für die Grundrisse. Hier ändert sich der Wohnbedarf auch schneller als ein Gebäude steht. Ein Beispiel ist die Entwicklung hin zum Homeoffice. All diese Themen sind bekannt, werden in der Praxis teilweise zu wenig umgesetzt. Wir wollen mit unserer Veranstaltung auch hier ansetzen.

Wann ist die Lehrveranstaltung für Sie ein Erfolg und will die Joseph-Stiftung so etwas künftig regelmäßig anbieten?
Christian Müller: Ob in dieser Form wird sich zeigen, eine kontinuierliche Zusammenarbeit mit der Hochschule in Coburg ist angedacht. Die Joseph-Stiftung ist immer an einem fachlichen Austausch mit wissenschaftlichen Einrichtungen interessiert. Die Erfahrungen zeigen, dass wir als Unternehmen daraus viel mitnehmen können. Eine solche Lehrveranstaltung ist keine Einbahnstraße, sondern sollte sowohl den Studierenden als auch dem Unternehmen eine Weiterentwicklung ermöglichen. Wir wollen nicht sagen, wie es gemacht wird, sondern gemeinsam Ideen entwickeln, wie es besser gemacht werden kann. Wir erhoffen uns neue Ideen und Denkansätze und klar freuen wir uns auch, wenn die Studierenden durch den Austausch die Joseph-Stiftung für einen späteren Berufseinstieg in Betracht ziehen.

Herr Müller, wir danken Ihnen für das Gespräch.
Die Fragen stellte Thomas Heuchling

Kerngeschäftsfelder und Wirkungsbereich
Das Unternehmen ist in den Bereichen Neubau und Bauträger, Baubetreuung für Dritte und in der Immobilienverwaltung tätig. Mit etwa 180 Mitarbeitern, rund 15.000 verwalteten Einheiten und einer jährlichen Bilanzsumme von rund 400 Millionen Euro ist die Joseph-Stiftung eines der größten Wohnungsunternehmen in Nordbayern. Neben dem Hauptsitz in Bamberg betreibt das Unternehmen Geschäftsstellen und Kundenzentren

Recht

Vonovia – Gebäude-Klimaziel vorgezogen: nahezu klimaneutral bereits 2045; CO_2-Fußabdruck weiter reduziert; Unabhängigkeit in der Energieversorgung wichtiger denn je für Mieter

Die Vonovia SE („Vonovia") blickt auf das erfolgreichste Geschäftsjahr ihrer Geschichte zurück und erwartet für das Geschäftsjahr 2022 weitere Steigerungen. Die zentralen finanziellen und nicht-finanziellen Kennzahlen haben sich 2021 allesamt positiv entwickelt. Dieses anhaltende wirtschaftliche Wachstum bildet das Fundament für Vonovia, sozial und ökologisch Verantwortung zu übernehmen. Das Unternehmen hat den eigenen CO_2-Fußabdruck weiter deutlich reduziert, neuen Wohnraum geschaffen und eine Vielzahl bestehender Wohnungen seniorengerecht umgebaut.

Den vollständigen Geschäftsbericht 2021 finden Sie unter:
DE: https://report.vonovia.de/2021/q4/de/
EN: https://report.vonovia.de/2021/q4/en/

„Wir freuen uns über unsere gute Entwicklung. 2021 haben wir unsere Ziele erreicht und teilweise sogar übertroffen", sagt CEO Rolf Buch. „Auch unsere Guidance 2022 zeigt signifikantes Wachstum. Dadurch stehen wir mehr denn je in der Verantwortung: Der Klimawandel, der demografische Wandel und der knappe bezahlbare Wohnraum in den Städten nehmen uns in die Pflicht."

Der CEO von Vonovia zeigt sich erschüttert über den Krieg in der Ukraine: „Der Krieg in der Ukraine hat uns alle fassungslos gemacht. Wir hoffen weiter auf sein baldiges Ende." Buch fürchtet erhebliche Auswirkungen des Krieges für Mieterinnen und Mieter: „Die horrenden Energiepreise vergrößern das soziale Ungleichgewicht in Deutschland, die Folgen des Krieges dürfen nicht zulasten der Mieterinnen und Mieter in Deutschland gehen. Natürlich müssen wir uns so schnell wie möglich von fossilen Energieträgern lösen, um unabhängiger von Importen zu sein. Daran arbeiten wir als Wohnungsunternehmen intensiv. Aber im Moment brauchen wir das Erdgas noch."

Künftig geht Vonovia die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt gemeinsam mit der Deutsche Wohnen an. „Wir werden mit neuer Kraft noch entschlossener handeln“, sagt Buch. Teil des Zusammenschlusses sind der Verkauf von Wohnungen an das Land Berlin, der Neubau und die Begrenzung der Mieten in Berlin. Die Integration der Deutsche Wohnen soll Anfang 2023 abgeschlossen sein.

Beschleunigter Klimapfad bis 2045

Im vergangenen Jahr setzte Vonovia die Anstrengungen in Richtung eines klimaneutralen Gebäudebestands konsequent fort. Das Tempo des Klimapfads hat Vonovia nochmals erhöht: Bereits 2045 soll der Gebäudebestand nahezu klimaneutral sein und damit fünf Jahre früher als geplant. „Wir haben auf unserem Weg zur Klimaneutralität schon ein gutes Stück zurückgelegt und beschleunigen jetzt noch einmal. Wir sind sehr ambitioniert unterwegs. Wichtig ist jedoch, dass auch die Politik das Thema Klimaschutz und bezahlbare Mieten zusammendenkt“, sagt Rolf Buch.

Die CO_2-Intensität des deutschen Bestandsportfolios sank erneut - auf nun 38,4 kg CO_2e/m^2. 2014 hatte der Wert noch bei rund 56 kg CO_2e/m^2 gelegen. Damit verbessert Vonovia kontinuierlich die eigene Klimabilanz. Wichtigster Hebel sind die energetische Ertüchtigung der Gebäude und der Einsatz erneuerbarer Energien im Quartier. Aufgrund energetischer Modernisierung hat Vonovia seit 2015 kumuliert rund 500.000 Tonnen CO_2 vermieden. Das ist so viel CO_2, wie 62.000 Autos ausstoßen, die die Erde einmal umrunden.

Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender von Vonovia, stellte in Anwesenheit von NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach die weiteren Pläne zum PV-Ausbau des Wohnungsunternehmens vor. Foto: Simon Bierwald / Vonovia. Lesen Sie alles über den Besuch und den PV-Ausbau. Hier der Link zum PDF Vonovia-wohnungsbestand-Photovoltaik-daecher.pdf (wohnungswirtschaft-heute.de)

Auch eine neue Photovoltaik-Offensive gehört dazu: Bis 2050 sollen nahezu alle 30.000 geeigneten Dächer im eigenen Bestand über eine Photovoltaik-Anlage verfügen. Dadurch erzeugt das Wohnungsunternehmen bereits ab 2030 jährlich rund 194 Mio. kWh Solarenergie und vermeidet gleichzeitig rund 133.000 Tonnen CO_2. Dies entspricht etwa dem CO_2-Ausstoß von 10.000 Autos, die einmal um die gesamte Erde fahren.

Die verringerten CO_2-Emissionen trugen dazu bei, dass der Nachhaltigkeits-Performance-Index (SPI) auf 109 % anstieg. „Wir sind stolz darauf, dass wir uns hier über unsere ursprüngliche Prognose hinaus gesteigert haben. Das ist uns auch deshalb gelungen, weil sich unsere Mieterinnen und Mieter auf uns verlassen können“, sagt Rolf Buch. Die positive Entwicklung des Kundenzufriedenheitsindex (CSI) ist ein wesentlicher Treiber des SPI. Der CSI verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr um 4,5 %. Bereits 2020 war

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.

die Zufriedenheit gestiegen. Diese stetige Entwicklung unterstreicht: Die Mieterinnen und Mieter in den Quartieren honorieren, dass sich Vonovia um sie kümmert.

Im vergangenen Jahr befragte Vonovia zudem die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Deutschland, Österreich und Schweden zu ihrer Zufriedenheit. Verglichen mit der vorherigen Befragung von 2019 stieg die Zufriedenheit um 5 Prozentpunkte. Durch die sehr gute Gesamtbewertung ist Vonovia nun durch das Beratungsinstitut „Great Place to Work" als ausgezeichneter Arbeitgeber zertifiziert. „Wir bieten spannende Aufgaben in einer dynamischen und aufstrebenden Branche", sagt Rolf Buch.

2021: Operative Ertragskraft weiter erhöht

Die wirtschaftlichen Kennzahlen verdeutlichen das Wachstum innerhalb des vergangenen Geschäftsjahres. Darin sind die Ergebnisbeiträge der Deutsche Wohnen nur für das vierte Quartal 2021 enthalten.

Die Summe der Segmenterlöse verbesserte sich von 4.370,0 Mio. € auf 5.179,9 Mio. €. Das Adjusted EBITDA Rental stieg auf 1.648,0 Mio. € (2020: 1.554,2 Mio. €). Vor allem organisches Wachstum durch Modernisierung und Neubau und eine höhere Effizienz in der Bewirtschaftung, die höhere Aufwendungen für Instandhaltung überkompensierte, trugen zum Ergebnis in der Vermietung bei.

Die drei Geschäftsbereiche Einzelverkäufe (Recurring Sales), Development und wohnungsnahe Dienstleistungen (Value-add) leisteten einen Beitrag von 450,5 Mio. € zum Adjusted EBITDA (2020: 355,6 Mio. €). Besonders die Verkäufe und das Development verzeichneten ein deutliches Plus. „Der Gewinn aus den Verkäufen zeigt die solide Bewertung unseres Immobilienbestands und die hohe Marktdynamik", erläutert Rolf Buch. Im Development stieg das Adjusted EBITDA um fast 70 %. Das Adjusted EBITDA der Deutsche Wohnen für das vierte Quartal betrug 170,8 Mio. €. Das gesamte Adjusted EBITDA stieg von 1.909,8 Mio. € auf 2.269,3 Mio. €.

Der Anstieg des Adjusted EBITDA führte zu einem höheren Group FFO. „Vonovia hat die Erträge aus eigener Kraft gesteigert. Wir bewegen uns beim FFO am oberen Rand unserer Prognose", sagt Rolf Buch. Insgesamt legte die für die operative Ertragskraft maßgebliche Kennzahl von 1.348,2 Mio. € auf 1.672,0 Mio. € zu.

Finanziell gut aufgestellt

Neue liquide Mittel brachte im Dezember 2021 eine Kapitalerhöhung in Höhe von rund 8,1 Mrd. €. Diese diente der Finanzierung der Übernahme der Deutsche Wohnen. Es war die größte europäische Bezugsrechtskapitalerhöhung für eine Akquisition seit 2015. Der Verschuldungsgrad (LTV) von Vonovia liegt unter Berücksichtigung des Verkaufs des Berliner Portfolios bei rund 44 % und damit weiterhin im Zielkorridor von 40 bis 45 %.

Auf der Fremdkapitalseite setzt Vonovia weiter auf Diversifizierung. Im vergangenen Jahr nahm Vonovia auf dem Anleihenmarkt Kapital im Volumen von rund 10 Mrd. € auf. Dabei spielen ESG-Kriterien in der Finanzierung eine zunehmend wichtige Rolle: Für nachhaltige Investitionen emittierte Vonovia erstmals einen Green Bond in Höhe von 600 Mio. € und erweiterte im Februar 2022 sein Framework für nachhaltige Anleihen. „Mit dem neuen Programm ergänzen wir unsere Finanzierungs- und unsere Nachhaltigkeitsstrategie optimal", hebt CFO Philip Grosse hervor. Es beinhaltet nun auch die Finanzierung von sozialen Projekten. Darunter fallen belegungsgebundene sowie barrierearme Wohnungen. Zudem schloss Vonovia im Februar 2022 erstmals eine breit vermarktete Schuldscheindarlehen-Transaktion in Höhe von 1 Mrd. € ab.

Nettovermögenswert steigt

Der Bestand von Vonovia entwickelt sich weiter äußerst positiv. Zum 31. Dezember 2021 zählten inklusive Deutsche Wohnen mehr als 565.000 Mietwohnungen zum Portfolio von Vonovia. Die in Deutschland mehr als 505.000 Wohnungen führen dort zu einem Marktanteil von 2,1 %.

Durch umfangreiche Investitionen in den eigenen Bestand und die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum stieg das Portfolio von Vonovia im Jahresvergleich stark im Wert. Der durch Neubewertung

ermittelte Anstieg betrug rund 8,2 Mrd. €. Das ist ein Wachstum von insgesamt 14,3 % gegenüber 2020 und damit deutlich mehr als im Vorjahr. Die höchsten Zuwächse gab es mit + 21 % in Schweden. Rolf Buch: „Der kontinuierliche Wertanstieg zeigt uns: Wir haben dort Wohnungen, wo die Menschen leben möchten."

Der EPRA NTA (Net Tangible Assets) als die Steuerungsgröße für den Nettovermögenswert stieg im Jahresvergleich von 35.488,6 Mio. € auf 51.826,1 Mio. €. Der Wohnungsbestand von Vonovia war Ende 2021 bei einem abermals gesunkenen Leerstand von 2,2 % nahezu vollvermietet.

Marktbedingt stiegen die Mieten innerhalb eines Jahres um 1,6 % (2020: 0,6 %). Investitionen in Wohnwertverbesserung (Modernisierung) führten zu einer Mietsteigerung um 1,6 % (2020: 1,9 %), Investitionen in Neubau und Dachaufstockung um 0,6 % (2020: 0,6 %). Die durchschnittliche monatliche Ist-Miete betrug zum 31. Dezember 2021 konzernweit 7,33 € pro Quadratmeter. Im deutschen Portfolio von Vonovia waren es 7,19 € pro Quadratmeter.

Vermietung startet voraussichtlich im Frühjahr 2023 - In Spandau entsteht neuer Wohnraum für Berlin: Auf einem rund 60.000 Quadratmeter großen Areal im Norden der Siemensstadt baut Vonovia ein Quartier für alle Generationen. Der Bau der insgesamt 958 Mietwohnungen schreitet voran, und gemeinsam **mit Berlins Regierender Bürgermeisterin Franziska Giffey feierten die Handwerker und beteiligten Firmen** nun Richtfest. Franziska Giffey: „**Der Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen haben für den Berliner Senat Priorität.** Unser Ziel sind 20.000 neue Wohnungen pro Jahr, davon 5.000 geförderte Sozialwohnungen. Um das zu erreichen, haben wir unser Wohnungsbündnis mit städtischen und privaten Partnern geschlossen. Die Halske Sonnengärten sind ein gutes Beispiel dafür, wie eine erfolgreiche Zusammenarbeit der Wohnungswirtschaft, der Bauwirtschaft und des Landes Berlin gelingen kann." **So vermietet Vonovia 20 Prozent der fast 1.000 Wohnungen mietpreisgebunden für durchschnittlich 6,50 Euro nettokalt pro Quadratmeter** – in Zusammenarbeit mit der Investitionsbank Berlin (IBB), die Fördermittel bereitstellt. Foto: *vlnr.: Dipl. Ing. Architekt Hanspeter Kottmair, Kottmair Architekten, Andreas Geisel, Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Sebastian Jung, Geschäftsführer Ost Vonovia, Sandra Holborn, Regionalbereichsleiterin Vonovia Berlin Nord, Eva Weiß, Geschäftsführerin BUWOG, Regierende Bürgermeisterin Franziska Giffey, Willem Ten Brinke, Geschäftsführer Ten Brinke.* Copyright Vonovia - Tina Merkau

2.200 neue Wohnungen, Potenzial für 50.000

Auch im zweiten Pandemiejahr setzte Vonovia die Strategie fort und widmete sich intensiv Instandhaltung, Modernisierung und Neubau - erhöhte hier sogar noch einmal das Tempo. Von Januar bis Dezember 2021 stellte das Wohnungsunternehmen in Deutschland, Österreich und Schweden 2.200 neue Wohnungen fertig. Im Jahr 2022 sollen rund 3.600 neue Wohnungen entstehen. Langfristig könnte Vonovia rund 50.000 neue Wohnungen bauen und damit einen wichtigen Beitrag zur angestrebten Neubauoffensive der Bundesregierung leisten. 2021 modernisierte Vonovia darüber hinaus mehr als 10.000 Wohnungen seniorengerecht und mehr als 11.000 energetisch. „Wir haben die Megatrends im Blick und bleiben hier ambitioniert", sagt Rolf Buch.

Insgesamt investierte Vonovia mit 2.185,6 Mio. € kräftig in Modernisierung, Neubau und Instandhaltung. Das sind 12,9 % mehr als 2020. Die Instandhaltungsleistungen verbesserten sich um 12,6 % deutlich auf 666,4 Mio. €. Pro Quadratmeter sind dies 25,18 € für Instandhaltung (2020: 22,31 €). „Dank unserer eigenen Handwerkerorganisation können wir schnell und umfangreich in den Erhalt unserer Immobilien investieren. Das Ergebnis zeigt sich in der höheren Kundenzufriedenheit", sagt Rolf Buch. Die Investitionen in Neubau lagen mit insgesamt 526,6 Mio. € um 20,9 % über dem Vorjahreswert. Das Volumen der Modernisierungen lag mit 758,6 Mio. € ebenfalls auf einem hohen Niveau. Vereinzelte Einschränkungen durch Corona und geringere Investitionen aufgrund des inzwischen weggefallenen Mietendeckels in Berlin verhinderten ein noch höheres Volumen.

Dividende von 1,66 für Hauptversammlung

Auf Basis der stabilen Geschäftsentwicklung werden Vorstand und Aufsichtsrat den Aktionärinnen und Aktionären auf der virtuellen Hauptversammlung im April 2022 eine Dividende von 1,66 € je Aktie vorschlagen. Das entspricht einem Plus von 0,08 € (wenn die durch die Kapitalerhöhung gestiegene Anzahl der Aktien auch für die Dividende des Vorjahres berücksichtigt wird). „Wir sind zuversichtlich, dass wir auch künftig sicheres Ertrags- und Wertwachstum bieten werden - weitestgehend unabhängig von makroökonomischen Entwicklungen", sagt Rolf Buch.

Guidance 2022: Mehr als 20 % Wachstum erwartet

Im Geschäftsjahr 2022 wird Vonovia mit einem Volumen zwischen 2,1 und 2,5 Mrd. € weiter stark in Modernisierung und Neubau investieren. „Wir erwarten für Umsatz, EBITDA und Group FFO ein Wachstum von mehr als 20 Prozent", sagt Rolf Buch. Die Summe der Segmenterlöse wird voraussichtlich zwischen 6,2 und 6,4 Mrd. € liegen. Für das Adjusted EBITDA Total rechnet Vonovia mit einer Bandbreite von 2,75 bis 2,85 Mrd. €. Dadurch wird auch der Group FFO steigen und in einer Bandbreite von rund 2,0 bis 2,1 Mrd. € liegen. Für den Nachhaltigkeit-Performance-Index prognostiziert Vonovia eine gesamte Zielerreichung von 100 %.

Red.

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	2020	2021	Veränderung in %
Segmenterlöse Total	4.370,0	5.179,9	18,5
Adjusted EBITDA Total	1.909,8	2.269,3	18,8
Adjusted EBITDA Rental	1.554,2	1.648,0	6,0
Adjusted EBITDA Value-add	152,3	148,8	-2,3
Adjusted EBITDA Recurring Sales	92,4	114,0	23,4
Adjusted EBITDA Development	110,9	187,7	69,3
Adjusted EBITDA Deutsche Wohnen	-	170,8	-
Group FFO	1.348,2	1.672,0	24,0
Periodenergebnis	3.340,0	2.830,9	-15,2
Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen (to hold)	1.935,9	2.185,6	12,9
davon Instandhaltung	592,0	666,4	12,6
davon Modernisierung	908,4	758,6	-16,5
davon Neubau (to hold)	435,5	526,6	20,9
davon Deutsche Wohnen	-	234,0	-

Bilanzielle Kennzahlen in Mio. €	31.12.2020	31.12.2021	Veränderung in %
Verkehrswert des Immobilienbestands	58.910,7	97.845,3	66,1
EPRA NTA	35.488,6	51.826,1	46,0
EPRA NTA pro Aktie in €*	58,78	66,73	13,5

Nicht-finanzielle Kennzahlen	2020	2021	Veränderung in %
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	489.709	636.507	30,0
davon eigene Wohnungen	415.688	565.334	36,0
davon Wohnungen Dritter	74.021	71.173	-3,9
Anzahl neu gebauter Wohnungen	2.088	2.200	5,4
davon für den eigenen Bestand	1.442	1.373	-4,8
davon für den Verkauf an Dritte	646	827	28,0
davon Deutsche Wohnen	-	-	-
Leerstandsquote in %	2,4	2,2	- 0,2 pp
Monatliche Ist-Miete in €/m²	7,16	7,33	2,4
CO_2-Intensität in Deutschland in kg CO_2e/m^2**	39,5	38,4	-2,8
Mitarbeiter, Anzahl (Stichtag: 31. Dezember)	10.622	15.871	49,4

* Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien, Vorjahreswerte TERP-adjusted (1,067).

** Ab 2020 Umstellung der CO_2-Emissionsberechnung (Aktualisierung der Datenquellen und Harmonisierung der Emissionsfaktoren), daher eingeschränkte Vergleichbarkeit zu den Vorjahren.

Finanzkalender 2022:

29. April 2022: *virtuelle Hauptversammlung*

05. Mai 2022: *Zwischenmitteilung zum ersten Quartal 2022*

03. August 2022: *Halbjahresbericht 2022*

04. November 2022: *Zwischenmitteilung zum dritten Quartal 2022*

Veranstaltungen

Neuer Ort, neues Konzept, neuer Aareon Kongress im UNESCO-Welterbe Zollverein in Essen

Unter dem Motto „Pioneering Tomorrow“ feiert der Aareon Kongress nach zweijähriger pandemiebedingter Pause sein Comeback – und das an einem neuen Standort: Vom 1. bis 3. Juni 2022 findet der Branchentreff erstmalig im Herzen der Metropolregion Ruhr statt – in der Grand Hall auf dem Gelände des UNESCO-Welterbes Zollverein in Essen. Gespannt darauf, mehr über den Ortswechsel und die Veranstaltung zu erfahren, hat die Redaktion bei Projektleiterin Frauke Schewe, Aareon, nachgefragt.

Frau Schewe, knapp 30 Jahre Aareon Kongress in Garmisch-Partenkirchen – das ist eine lange Zeit. Was hat Aareon zu dem Ortswechsel bewogen?
Frauke Schewe: Zunächst einmal hat sich mit der digitalen Transformation in nahezu allen Lebensbereichen auch die gesamte Eventlandschaft über die Jahre gewandelt. Dieser Entwicklung hat die Corona-Pandemie noch zusätzlichen Schub gegeben. Neue Arbeitskonzepte, Nachhaltigkeit und veränderte Bedürfnisse der Veranstaltungsteilnehmer stellen heute andere Anforderungen an Events, als dies noch vor einigen Jahren der Fall war. Zugleich eröffnet der stetige Technologiefortschritt immer neue Gestaltungsmöglichkeiten, sowohl bei virtuellen als auch bei Präsenz-Veranstaltungen. Diese Entwicklungen hatten wir bereits in einer Neukonzeption des im Jahr 2020 noch in Garmisch-Partenkirchen geplanten 30. Aareon Kongresses berücksichtigt, der dann aufgrund der Covid-19-Pandemie nicht stattfinden konnte. In den letzten beiden Jahren haben wir bei unseren virtuellen Veranstaltungen weitere Erfahrungen gesammelt und uns nochmals weiterentwickelt. Im Zuge dessen haben wir uns erneut intensiv mit den Teilnehmeranforderungen an moderne physische Veranstaltungen auseinandergesetzt – und dabei auch mit Standortalternativen beschäftigt. Letzteres auch vor dem Hintergrund, der seit vielen Jahren in Garmisch-Partenkirchen bestehenden Umbau- bzw. Abrissplanungen des Kongresshauses, die schon in diesem Jahr die Nutzung eingeschränkt hätten. Für dieses wichtige Branchenevent der Immobilienwirtschaft benötigen wir eine entsprechende Vorbereitungszeit und Planungssicherheit, um den Teilnehmern den bestmöglichen Service bieten zu können. Diesen Standort haben wir nun in der Metropole Ruhr gefunden.

Frauke Schewe ist Projektleiterin bei Aareon.
Foto: Christian Klant

Von den Alpen in die Metropolregion Ruhr – warum gerade dorthin?
Frauke Schewe: Die Besucher des Aareon Kongresses haben Garmisch-Partenkirchen genauso wie wir als stimmungsvollen Tagungsort geschätzt. Fast 30 Jahre Aareon Kongress in Garmisch-Partenkirchen sind der Beweis dafür. Von einer anfangs noch überschaubaren Größenordnung hat sich die Veranstaltung dann über die Jahrzehnte zu dem Branchentreff der deutschen Immobilienwirtschaft entwickelt. Im Zuge der geschilderten neuen Anforderungen haben wir ein intensives Location-Scouting quer durch die Republik durchgeführt. Im Ergebnis hat uns die zentral gelegene Metropolregion Ruhr mit einer modernen Tagungs-Location auf dem Gelände des UNESCO-Welterbes Zollverein in Essen überzeugt. Mit ihrer aufstrebenden Start-up-Szene und einer der dichtesten Hochschul- und Forschungslandschaften Europas hat sich die Metropole Ruhr erfolgreich zu einem modernen Standort für Greentech und Cybersecurity gewandelt, der auf vielen Verkehrswegen bestens erreichbar ist. Die Offenheit dieser Region für Innovation und Wandel passt gut zu Aareon als Technologieführer und entspricht ist damit unserem diesjährigen Kongressmotto „Pioneering Tomorrow".

Das weckt Neugierde! Was erwartet die Teilnehmer denn beim „neuen" Aareon Kongress?
Frauke Schewe: Pioneering Tomorrow steht für ein neues, dynamisches und interaktives Tagungskonzept. Gemeinsam mit den Branchenvertretern wollen wir aktiv die Transformation mit dem Zielbild „Immobilienwirtschaft 2030" gestalten. Im Fokus der Impulsvorträge von prominenten Keynote Speakern und Branchenexperten sowie den Diskussionen und Workshops stehen unter anderem: künftige Trends, die Rolle von Innovationen, Konnektivität, Cybersecurity, Nachhaltigkeit und Klimaschutz sowie die langfristigen Auswirkungen der Pandemie auf das Leben und Arbeiten. Alle Details zum Programm, zu Themen, Rednern, Rahmenprogramm und zu den Anmeldemodalitäten für den Aareon Kongress finden Sie auf www.aareon-kongress.de. Nach den zahlreichen virtuellen Veranstaltungen freuen wir uns schon heute sehr auf ein Wiedersehen und den persönlichen Austausch mit der Branche in einem inspirierenden, neuen Umfeld. Auch der Oberbürgermeister der Stadt Essen, Thomas Kufen, heißt uns in seinem Grußwort bereits herzlich willkommen.

Vielen Dank, Frau Schewe, für das informative Gespräch!

Personen

Die Studie: Frauen in der Immobilienwirtschaft – Sie besetzen nur jede zehnte Position im Topmanagement

„Nur jede fünfte Leitungsposition in der Immobilienwirtschaft ist in weiblicher Hand, im Topmanagement sogar nur jede zehnte. Unsere neue Studie zeigt: Von Gleichberechtigung und Chancengleichheit ist die Branche in den Führungsebenen noch weit entfernt. Damit schaden die Unternehmen nicht nur den hochqualifizierten weiblichen Fachkräften, sondern auch sich selbst: Sie verschenken Potenzial im Hinblick auf Profitabilität und Innovationskraft und schädigen ihr Image als attraktive Arbeitgeber, die Frauen adäquate Aufstiegsmöglichkeiten bieten. Angesichts des Fachkräftemangels ist das ein handfester Wettbewerbsnachteil!“ Dieses ernüchternde Fazit zog Katrin Williams, Vorstandsvorsitzende der „Frauen in der Immobilienwirtschaft e.V.“, bei der Vorstellung der neuen Studie des Vereins.

KLICKEN Sie auf das Bild und die Bestandsaufnahme öffnet sich als PDF. Grafik Susanne Seidel

Die Studie/Bestandsaufnahme liefert umfassendes Datenmaterial, in welchen Teilbranchen der Immobilienwirtschaft die Gleichberechtigung am weitesten fortgeschritten ist und Frauen der Aufstieg eher gelingt. Dazu wurde der Anteil weiblicher Führungskräfte in den mittleren und oberen Leitungsebenen und in den Fachfunktionen von 66.700 Immobilienunternehmen ausgewertet. Zudem wurde der Frauenanteil in den Führungspositionen von rund 220 Verbänden und Institutionen, in Politik und Verwaltung sowie der Anteil von weiblichen Studierenden und Absolventinnen in immobilienwirtschaftlichen Studiengängen analysiert.

DAS BLUMENBUCH

Maria Sibylla Merian

DAS BLUMENBUCH

von Maria Sibylla Merian

Nachdruck des Eutiner Exemplars,
kommentiert von Susanne Luber,
92 Seiten, 135 g Papier, Umschlag 350 g 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

Frauenanteil im Facility Management und Grundstücks- und Wohnungswesen über dem Durchschnitt

Über alle Teilbranchen hinweg sind deutlich weniger Frauen in Führungspositionen präsent als Männer. Während weibliche Führungskräfte im mittleren Management noch 36 % ausmachen, sinkt ihr Anteil im Topmanagement auf 11 % sowie auf 13 % in C-Level-Positionen.

Zu den Teilbranchen, in denen Frauen der Aufstieg am ehesten gelingt, gehört das Facility Management: Hier liegt der Frauenanteil in den Leitungsebenen mit 27 % am stärksten über dem Branchen-Durchschnitt von 20 %. Sowohl im mittleren Management (44 %) als auch im Topmanagement (16 %) des Facility Managements sind mehr Frauen vertreten als im Branchen-Durchschnitt.

Auch die Unternehmen im Grundstücks- und Wohnungswesen verzeichnen mit 24 % einen überdurchschnittlich hohen Anteil weiblicher Führungskräfte in den Leitungsebenen. Im Topmanagement und in den Vorständen sind mit jeweils 17 % die meisten Frauen vertreten.

Architektur- und Ingenieurbüros, Baugewerbe und Finanz-Unternehmen bilden Schlusslicht

Die rote Laterne bilden Architektur- und Ingenieurbüros mit einem Frauenanteil von 17 % in Führungspositionen und 8 % im Topmanagement. Den vorletzten Platz der geprüften Teilbranchen nimmt das Baugewerbe ein: Hier werden nur 18 % der Führungspositionen von Frauen wahrgenommen, im Topmanagement sind es 9 %. Auf der C-Level-Ebene herrscht in Finanzunternehmen das stärkste Ungleichgewicht zwischen Männern und Frauen: Nur 7 % der Vorstände sind weiblich.

Stärkster Frauenanteil in Verwaltung und Buchhaltung

Die Fachfunktionen betreffend zeigt die Verwaltung den größten Frauenanteil in Leitungspositionen: Fast jede zweite Führungskraft ist eine Frau (48 %). Danach folgen Buchhaltung und Human Ressource mit 46 % und 42 %. In allen Teilbranchen mit Ausnahme des Finanzsektors haben diese Funktionen den größten Frauenanteil. Obwohl die meisten Frauen in diesen Bereichen Karriere machen, sind aber auch hier die männlichen Führungskräfte auf der obersten Leitungsebene in deutlicher Überzahl. In der operativen Leitung ist das Ungleichgewicht mit einem Männer-Anteil von 80 % am höchsten.

Nachholbedarf auch bei Verbänden und Instituten

Nicht nur in Immobilienunternehmen, sondern auch in den wissenschaftlichen Instituten der Immobilienwirtschaft ist der Weg zur Geschlechterparität auf Leitungsebene noch weit: Hier wird nur jede vierte Top-Position von einer Frau wahrgenommen (24 %). In den Führungspositionen der Verbände ist das Ungleichgewicht mit einem Frauenanteil von 17 % noch ausgeprägter. In den 73 für die Studie geprüften Ministerien und nachgelagerten Behörden, die sich mit immobilienwirtschaftlichen Themen befassen, werden hingegen 41 % der leitenden Funktionen von Frauen wahrgenommen.

Starke weibliche Präsenz in immobilienwirtschaftlichen Studiengängen

Eine Auswertung unter rund 97.200 Studierenden an Hochschulen zeigt ein ausgewogeneres Verhältnis: 42 % der Studierenden in immobilienwirtschaftlichen Fächern sind weiblich. Der Frauenanteil unter den fachspezifischen Absolventen beträgt 45 %. Hier ist der Anteil im Bauingenieurwesen am geringsten, im Bereich (Innen-) Architektur am höchsten. Der Anteil an Absolventinnen in Studiengängen mit Bezug zur Immobilienwirtschaft ist in den vergangenen zehn Jahren um 3 % gestiegen. Den höchsten Zuwachs verzeichnet das Fach Facility Management mit rund 10 %.

„Der Blick auf die Universitäten macht Mut“, so die Immofrauen-Vorstandsvorsitzende Katrin Williams und betont: „Die Immobilienwirtschaft verfügt über hochqualifizierte, weibliche Nachwuchskräfte. Die gilt es jetzt zu gewinnen und für Führungspositionen fit zu machen! Angesichts der bevorstehenden Herausforderungen und des Fachkräftemangels kann es sich die Branche nicht leisten, dass dieses Potenzial auf dem Weg an die Spitze verloren geht.“

Immofrauen-Resümee: Der Weg durch die gläserne Decke

In ihrem Fazit zur Studie verweist Williams auf den sektorenübergreifenden Einbruch des Frauenanteils zwischen mittlerem und Topmanagement. „Hier wird deutlich: Die gläserne Decke in der Immobilienbranche ist nach wie vor Realität! Diese werden Frauen nicht ausschließlich durch Fleiß, Anstrengung und Wissen durchbrechen können“, so die Immofrauen-Vorstandsvorsitzende. „Was wir jetzt brauchen, ist ein ganzes Bündel an Maßnahmen: Frauenförderung muss als Unternehmensziel in der Unternehmensstrategie verankert, mit klaren Zielvorgaben versehen und konsequent umgesetzt werden. Zudem bedarf es eines Wandels der Unternehmenskultur, unter anderem mit unternehmensinternen Förder- und Mentoringprogrammen, flexibleren Arbeitszeitmodellen und Vorbildern auf den Führungsebenen der Unternehmen. Lassen Sie uns die notwendigen Maßnahmen gemeinsam anpacken – die Zeit für Sonntagsreden ist vorbei!“

Marion Hoppen

Wohnungswirtschaft **heute.** technik
Fakten und Lösungen für Profis

Sind sie schon regelmäßiger Leser von
Wohnungswirtschaft-*heute* **Technik** ?
wenn nicht, dann melden Sie sich *heute* an . . .

Anmeldung