

Editorial	3
Führung/ Kommunikation	8
Personen	26



## Aufgestockt mit Holz in der Aachener Innenstadt. Mehr Wohnfläche, weniger Heizkosten

Holz kommt an – auch in den Innenstädten. Die Vorteile des modernen Holzbaus zeigt in anspruchsvoller Weise, wie gut der Baustoff in der Nachverdichtung funktioniert: Das Bestandsgebäude aus

den frühen 1950er Jahren in Aachen wurde umfassende energetisch saniert und auf beeindruckende Weise aufgestockt. Mit vorgefertigten Holzbau-Elementen ließ sich das Gebäude visuell außergewöhnlich, ökologisch sinnvoll und zudem ... [Seite 4](#)

## Aareon Live, der neue virtuelle (Veranstaltungs-)Weg! Projektleiterin Frauke Schewe führt ein und verrät, ob der Kongress in Garmisch und das Forum in Hannover bleiben



Am 17. September 2020 veranstaltet Aareon mit „Aareon Live“ ein Branchenevent im digitalen Format. Aus diesem Anlass hat die Wohnungswirtschaft heute mit Projektleiterin Frauke Schewe, Aareon Corporate Marketing & Communications, ein Hintergrundgespräch ... [Seite 16](#)

## Wie wird die Miete oder Kautions gezahlt? Per Apple Pay, bar, PayPal, Kreditkarte oder Überweisung? Eine Aareal Bank-Umfrage gibt Antworten



Der Wunsch nach digitalen und individuellen Lösungsangeboten in Bezug auf das eigene Mietverhältnis in Deutschland wächst. Dies haben zwei bundesweite, repräsentative Umfragen des Meinungsforschungsinstituts Civey\*) im Auftrag der Aareal Bank ergeben ... [Seite 26](#)

**Betriebskostenaktuell**  
Alles rund um die Wohnkosten

Ausgabe 86 | August 2020

**Impressum**  
Verantwortlich:  
Dr. rer. oec. habil.  
Ulrich/Winter  
Wohnungswirtschaft heute  
Verlagsgesellschaft mbH  
Tel.: 0385 - 48877033  
E-Mail: [info@wohnungswirtschaft-heute.de](mailto:info@wohnungswirtschaft-heute.de)

**Redaktion**  
Katharina von Krosigk  
Svenja Mergelmeier  
Seite 2

**Beirat**  
Corinna hat die Frage gestellt: Wie können Wohnungswirtschaftler die Vorteile nutzen, Herr Stange?  
Seite 3

**Beirat**  
Hilke Krosigk  
Was ist die Bedeutung der Heizung?  
Seite 4

**Beirat**  
CDO-Beiratung  
Beitragende: beiträge befragen CDO-  
Preis  
Seite 5

**Beirat**  
Zusätzlich:  
Veränderung: Vergleichende Zahlen  
transparenter werden: Oder: Vergleich macht  
noch über nur die Vergleichsperiode  
Seite 6

**Beirat**  
Energieberatung  
Kauf-Wohnung: Kuppelung in der Wohnungswirtschaft  
sinnvoll einsetzen - Leitlinien mit  
eigenen Beispielen zum Download  
Seite 11

**Beirat**  
Strom mit dem Land: mein neuer als in der  
Stadt gemindert  
Seite 12

**Beirat**  
Die Internetzeitschrift  
BZB: Betriebskostenabrechnung bei  
Gefahrenlagen: „Fische“ bedarf  
keiner Erklärung  
Seite 13

**Beirat**  
Energiepreise  
Handelte zahlen weniger für Gas - auch  
Strompreis teilweise gemindert  
Seite 17

**Beirat**  
Stromrechnung  
Einsparen: Energiekosten durch Heizöl-  
Wärmepumpe: Vorher: 2000 € - danach  
bis 150 € jährlich  
Seite 19

**Beirat**  
Energiekosten  
Denn: Kosten: Abrechnung der (BZB) Öko-  
energie-Lösung auf null  
Seite 20

# Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis



## Editorial

3 Liebe Leserinnen, liebe Leser. Lassen Sie uns über Lösungen sprechen

## Gebäude / Umfeld

4 Aufgestockt mit Holz in der Aachener Innenstadt. Mehr Wohnfläche, weniger Heizkosten

## Führung / Kommunikation

8 Wer heute baut, braucht Planungssicherheit - Pestel-Institut startet Online-Befragung der Wohnungswirtschaft – Klicken Sie rein und machen mit!

11 Aareon Live – Pioneering Spirit am 17.9.2020 digital erleben - Ein virtueller Besuch, der sich lohnt und in diesem Jahr kostenfrei ist

13 Wo die Autos „daheim“ sind – Acht Urteile deutscher Gerichte zur Nutzung von Garagen und Stellplätzen

16 Aareon Live, der neue virtuelle (Veranstaltungs-)Weg! Projektleiterin Frauke Schewe führt ein und verrät, ob der Kongress in Garmisch und das Forum in Hannover bleiben

19 Wie wird die Miete oder Kautionszahlung? Per Apple Pay, bar, PayPal, Kreditkarte oder Überweisung? Eine Aareal Bank-Umfrage gibt Antworten

22 gif-Mietspiegelreport 2020: Jetzt die 200 größten Städte analysiert - Beitrag zu Transparenz und qualitativ hochwertigen Mietspiegeln

24 Sind nur schlechte Nachrichten gute Nachrichten? Vom Umgang mit Medien im Zeitalter der Digitalisierung. Drei Fragen an Prof. Dr. Maren Urner

## Personalien

26 Neues Vorstands-Duo - Nelly Keding und Rolf Pflüger bei der WG „Lipsia“ eG - Dr. Kristina Fleischer verabschiedet

Wohnungswirtschaft heute.

## Editorial

# Liebe Leserinnen, liebe Leser. Lassen Sie uns über Lösungen sprechen

Früher war alles besser, sagte mir letzts ein Entscheider aus der Wohnungswirtschaft. Wenn wir Wohnungen brauchten, hat unser Architekt die Pläne leicht überarbeitet und 18 Monate später stand der Block. Die Mieter waren zufrieden. Und Heute? Heute sitzen wir im „Stuhlkreis“ und versuchen die Vorgaben aus Berlin bezahlbar für die Mieter unter einen Hut zu bekommen. Aber seit einigen Monaten sitzt die „Verunsicherung“ Namens Corona mit dabei. Wie beeinflusst C. unsere Branche? Haben wir die richtigen Produkte? Ich sag nur Homeoffice. Können sich die Menschen das Wohnen, auch bei Mieten weit unter Mietspiegel, zukünftig noch leisten? Wie lösen wir diese Fragen im Bestand oder Neubau? Fragen über Fragen? Und was weiter? Wo sind die Antworten? **Wo sind Lösungen?**



Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute. Gerd Warda

Wir haben unseren Kooperationspartner **Matthias Günther vom Pestel-Institut** gefragt und seine **Antwort war kurz und klar**. „Wir machen eine Online-Umfrage bei Wohnungsunternehmen und erfragen deren Ist-Zustand, reichern die Antworten mit den wichtigen Grunddaten der jeweiligen Region und mit Blick in die Zukunft an und entwickeln **dann Lösungen** für die Befragten.“ Gesagt, getan: **Lesen Sie mehr ab Seite 8 .Wer heute baut, braucht Planungssicherheit - Pestel-Institut startet Online-Befragung der Wohnungswirtschaft.**

Was ich an meinem Beruf liebe? Ich lerne mit jedem neuen Artikel wieder etwas dazu. Ab **Seite 23** finden Sie den Artikel: **Sind nur schlechte Nachrichten gute Nachrichten? Vom Umgang mit Medien im Zeitalter der Digitalisierung. Drei Fragen an Prof. Dr. Maren Urner**. Und da ich ja immer der erste Leser bin... alles klar, verstanden! Mein Kernsatz aus den Antworten, der mich weiter begleitet: „**Das Reden über Probleme schafft Probleme, das Reden über Lösungen schafft Lösungen.**“

Bei Aareon haben sie über Lösungen beraten. Und die Lösung zum Thema Corona und Event ist Aareon Live, am 17. September digital und kostenfrei. Hier klicken Sie schon mal rein. [www.aareon-live.de](http://www.aareon-live.de) oder ab **Seite 16** mit der Einführung **Aareon Live – Pioneering Spirit am 17.9.2020**. Und übrigens: **Prof. Dr. Maren Urner ist auch dabei.**

**August 2020, eine neue Ausgabe vor der Sommerpause mit neuen Inhalten.**

Aufgestockt mit Holz in der Aachener Innenstadt. Mehr Wohnfläche, weniger Heizkosten // **Aareon Live**, der neue virtuelle (Veranstaltungs-)Weg! Projektleiterin **Frauke Schewe führt ein und verrät, ob der Kongress in Garmisch und das Forum in Hannover bleiben** // Wo die Autos „daheim“ sind – **Acht Urteile deutscher Gerichte zur Nutzung von Garagen und Stellplätzen** // **Wie wird die Miete oder Kaution gezahlt**, per Apple Pay, bar, PayPal, Kreditkarte oder Überweisung? Eine Aareal Bank-Umfrage gibt Antworten // **gif-Mietspiegelreport 2020: Jetzt 200 Städte analysiert** - Beitrag zu Transparenz und qualitativ hochwertigen Mietspiegeln // **Neues Vorstands-Duo** - Nelly Keding und Rolf Pflüger bei der **WG „Lipsia“ eG** - Dr. Kristina Fleischer verabschiedet

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 144** erscheint am **09. September 2020**



Gebäude / Umfeld

## Aufgestockt mit Holz in der Aachener Innenstadt. Mehr Wohnfläche, weniger Heizkosten

Holz kommt an – auch in den Innenstädten. Die Vorteile des modernen Holzbaus zeigt in anspruchsvoller Weise, wie gut der Baustoff in der Nachverdichtung funktioniert: Das Bestandsgebäude aus den frühen 1950er Jahren in Aachen wurde umfassende energetisch saniert und auf beeindruckende Weise aufgestockt. Mit vorgefertigten Holzbau-Elementen ließ sich das Gebäude visuell außergewöhnlich, ökologisch sinnvoll und zudem wirtschaftlich auf ein modernes Niveau bringen. Das Projekt wurde mit einer Anerkennung durch den Deutschen Holzbaupreis 2015 ausgezeichnet.



Durch vorgefertigte Holzbau-  
teile waren die Montagear-  
beiten des Holzbaus binnen  
einer Woche komplett abge-  
schlossen

Foto: Peter Hinschläger

Der verantwortliche Architekt und Mit-Bauherr Professor Klaus Klever hat für die General-Sanierung des Hauses in der Heinrichsallee 41 in Aachen ein imponierendes Planungs-Konzept entworfen. Durch die clevere Holzbau-Aufstockung wurde neuer und großzügiger Wohnraum generiert. Zugleich hat man das Gebäude energetisch und optisch auf Vordermann gebracht. Die anspruchsvollen Holzaufbauten stammen von den erfahrenen Experten des Holzbau-Unternehmens Kappler aus Gackenbach-Dies – Mitglied in der seit 30 Jahren aktiven Gruppe ZimmerMeisterHaus®.





EBZ  
Akademie

EBZ  4U

# IMMOBILIENWISSEN ONDEMAND

MIT EBZ 4U BIETEN WIR MODERNER PERSONAL-  
ENTWICKLUNG VIELFÄLTIGEN MEHRWERT

INDIVIDUELL  
FÜR IHR  
UNTERNEHMEN.  
FRAGEN SIE  
UNS AN!



[www.ebz4u.de](http://www.ebz4u.de)



**MANDANT • REPORTING • EIGENER CONTENT**

**EBZ 4 U** BIETET IHREM UNTERNEHMEN DIE MÖGLICHKEIT, EINEN EIGENEN MANDANTEN ZU ERHALTEN. MIT DIESEM KÖNNEN SIE SELBSTSTÄNDIG ÜBER IHRE NUTZER UND LERNINHALTE VERFÜGEN UND VIA REPORTING ÜBERPRÜFEN.

## Natürlich und gesund wohnen nach zügiger Aufstockung



Durch die Vorfertigung im Holzbau lässt sich eine zügige Fertigstellung sicherstellen. Wichtig war hier insbesondere die Vor-Elementierung der Decken- und Dachbauteile, um einen schnellen und trockenen Bauablauf zu gewährleisten. Foto: Pirmin Jung GmbH

aufbau aufgestockt. In den lichtdurchfluteten Räumen der Aufstockung erlebt man heute die moderne Holzbauweise mit großzügigem Raumvolumen, offenen kommunikativen Ebenen und klaren Strukturen.

Das hier aufgebaute Dachgeschoss bietet nach der Sanierung auf einer Gesamtfläche von 220 Quadratmetern über zwei Ebenen einen neuen und faszinierenden Wohnraum. Die Wohnung mit offenem Grundriss wird strukturiert durch zwei große Lichthöfe und mehrere Terrassen – ergänzt durch viele Fenster und interessante Holzbaudetails. Bis das möglich war, mussten jedoch einige Hürden genommen werden. Die Dachdeckung war in größten Teilen zerstört und der Dachstuhl selbst gab zu hohe Einzelasten auf die oberste Geschossdecke ab. Daher war zunächst ein vollständiger Abbruch des vorhandenen Mansarddaches nötig. Im Bereich des Treppenhauses wurde bis auf die Höhe des ehemaligen Dachbodens rückgebaut.

Die Abriss-Arbeiten konnte man aufgrund man guter Bausubstanz zügig ausführen. Hinsichtlich der Statik mussten keine unterstützenden Maßnahmen für den Rückbau angeordnet werden. Energetisch war der Bestandsbau jedoch nicht mehr auf der Höhe der Zeit.

Brandschutzgründe – vor allem aber auch Gründe der Erdbebensicherheit – führten zu der Entscheidung, lediglich die Aufstockung des Treppenraumes in Stahlbeton auszuführen. Ansonsten wurde der Altbestand nachhaltig und anspruchsvoll mit dem zweigeschossigen Holz-

**Der Planer - Klaus Klever** hat an der RWTH Aachen und Sommerakademie Salzburg (Prof. Bakema) Architektur studiert. Er hat langjährige Erfahrung in allen Planungs- und Bauphasen und herausragende Kompetenzen in der Altbauerneuerung. Von 1991 bis 2009 war er Professor an der Hochschule Trier in den Fachbereichen Gestaltung Lehrgebiete Baukonstruktion, Entwerfen und nachhaltiges Bauen. Er ist Mitglied im Gründerkreis der Bundestiftung Baukultur und war bis Anfang 2020 Vorsitzender des Bundes Deutscher Architekten BDA in Aachen.

## Wirtschaftlich durch moderne Vorfertigung

Größere Baustellenarbeiten im Bestand haben grundsätzlich hohe Anforderungen an Termine. Einerseits geht es natürlich im Hinblick auf den Bestand immer darum, die „aufgerissene“ Gebäudehülle möglichst schnell wieder abzudichten und die Regendichtheit des Gebäudes umgehend wiederherzustellen. Im Normalfall laufen die Bauarbeiten sogar bei weiterer Nutzung und Vermietung des Gebäudes, um wirtschaftlich keine Einbußen zu erfahren.

Die beengten Innenstadtverhältnisse – so auch in Aachen – erfordern grundsätzlich schnellere Baustellenabwicklung, nach Möglichkeit geringe Verkehrs-Behinderungen und geringe Geräusch- und Erschütterungsbelastungen. Der hochvorgefertigte Holzbau bietet diese Vorteile genau dort wo konventionelle Verfahren an ihre Grenzen stoßen. Beim Bauvorhaben in Aachen waren die Montagearbeiten des Holzbaus binnen einer Woche komplett abgeschlossen. Die Hauptgeräuschbelästigung ebenfalls.

## Innovatives Brandschutz-Konzept

Um die Aufstockung des Gebäudes um zwei weitere Geschosse mit so wenig Gewicht wie irgend möglich herzustellen, musste ein alternatives leichtes Trag-system gewählt werden, das jedoch bezüglich der Brandschutzsicherheit ein gleichwertiges Schutzniveau erreicht. Statt eines massiven F90-AB-Tragwerks entschieden sich die beauftragten Planer von Kempen Krause Ingenieure aus Aachen für eine F60-BA-Holzkonstruktion, die gemäß M-HFHolzR mit einer brandschutztechnisch wirksamen nichtbrennbaren Bekleidung gekapselt wurde, so dass eine Entzündung der tragenden und aussteifenden Bauteile aus brennbaren Holzbaustoffen während eines Zeitraumes von mindestens 60 Minuten verhindert wird.

„Da die LBO NRW zu der Zeit keine tragenden Bauteile aus überwiegend brennbaren Baustoffen für Gebäude mittlerer Höhe erlaubte, mussten wir für diese Ausführung Abweichungen von § 29 und § 34 der Bauordnung NRW beantragen.“ berichtet Guido Franken, Leiter im Fachbereich Brandschutz. Zur Begründung führt das Planer-Team an, dass im Vorgriff auf die Novellierung der Bauordnung NRW (befand sich zu der Zeit im Moratorium) und der damit verbundenen Einführung der Gebäudeklasse 4, zukünftig diese hochfeuerhemmende Bauweise zulässig wäre. Da das brandschutztechnische Risiko des betrachteten Gebäudes mit dem der kommenden Gebäudeklasse 4 vergleichbar war, konnte dieser Abweichung zugestimmt werden. Zur Kompensation kam die Anordnung von Rauchwarnmeldern nach DIN 14676 in der Wohnung hinzu. Mittlerweile gilt generell eine gesetzliche Pflicht zur Ausstattung von Bestands- und Neubauwohnungen mit Rauchwarnmeldern. Das individuelle Brandschutzkonzept erfüllt die hohen Anforderungen der Musterbauordnung (MBO Stand 2012) vorbildlich.

## Mehr Wohnraum - weniger Energieverbrauch

Ein Pelletkessel, der die Grundlast abdeckt, liefert Heizwärme und versorgt Bestand und Aufstockung zentral mit Warmwasser. Der vorhandene Gas-Brennwertkessel schaltet sich bei Spitzenlast dazu. Diese Heizung wird zudem unterstützt durch eine thermische Solaranlage. Zusätzlich wurden bei der Aufstockung und in einigen Bereichen des Bestandes im zweiten Obergeschoss hocheffektive Konvektoren mit geringem Wasserinhalt eingebaut.

Das Bauwerk wurde nun zum KfW-55-Haus mit einem Primärenergiebedarf von 29 kWh/m<sup>2</sup>a. Das entspricht gegenüber dem Zustand vor der Sanierung mit einem Heizwärmebedarf von rund 124 kWh/m<sup>2</sup>a ohne Warmwasserbereitung also einer Verringerung um deutlich mehr als 70 %.

Das Haus in Aachen ist jetzt, sechzig Jahre nach seiner Errichtung, ein Musterbeispiel an Energieeffizienz und durch die bemerkenswerte Aufstockung auch optisch ein besonderer Gewinn für die Heinrichsallee. Das Projekt erhielt eine Anerkennung beim Deutschen Holzbaupreis in der Rubrik „Bauen im Bestand“.

## Wirksamer Schallschutz

„Die erforderliche leichte Bauweise der Aufstockung ist im Bereich Schallschutz keine kleine Herausforderung“ erläutert Lars Laudien, Projektleiter der Kempen Krause Ingenieure im Bereich Akustik. „Mit speziellen Sonderaufbauten kann man das an verschiedenen Stellen aber gut lösen.“ Zunächst mussten einerseits die Schallschutz-Anforderungen innerhalb des Gebäudes und zum Nachbargebäude eingehalten werden, andererseits auch die hohen Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm durch die Lage an der Heinrichsallee.

„Die erforderliche Schalldämmung der Fassade wurde durch den mehrschaligen Holzständerwerk-Aufbau mit Gipsfaserplatten in Kombination mit Holzweichfaserplatten auf Brettsperrholzelementen als geprüfter Aufbau gemäß vorliegendem Prüfzeugnis bereits nachgewiesen.“ so Laudien.

Innerhalb des Gebäudes wurde aus der bestehenden Decke des Dachbodens ohne Schallschutzanforderungen eine Wohnungstrenndecke zwischen fremden Bereichen. Hier ließen die Planer die vorhandene 11,5 cm dünne, mit Stahlträgern verstärkte Betondecke mit oberseitigem Leichtestrich zusätzlich durch eine Ausgleichsschicht und einen leichten Trockenestrich-Aufbau schalltechnisch so optimieren, dass die Einhaltung der normativen Anforderungen problemlos nachgewiesen werden konnte. Die Wand zum Nachbargebäude musste aus statischen Gründen ohne Schallentkopplung ausgeführt werden. „Durch die Kombination aus Bestandswand und neuer Stahlbetonvorwand konnten wir jedoch bereits aufgrund der hohen Masse einen sehr guten Luftschallschutz nachweisen.“

Eva Mittner

**Die ZimmerMeister-HausGruppe®** ist eine Vereinigung von bundesweit knapp 100 Holzbau-Manufakturen. Seit mehr als 30 Jahren stehen die ausgewählten Fachbetriebe für höchste Qualität und Top-Service im Holzbau. Die Mitglieder stärken sich gegenseitig durch intensiven Erfahrungs-Austausch und fachliche Weiterbildung und bieten ihren Kunden umfassende Fachkompetenz - immer auf dem neuesten Stand. Bereits knapp 10 Jahre befassen sich die Betriebe zudem intensiv mit der Weiterentwicklung des mehrgeschossigen Holzwohnbaus, ergänzt durch einen fachlichen Austausch mit den Holzbau-Experten der Schweiz. Regional selbständig und unabhängig realisieren die ZimmerMeisterHaus-Manufakturen jährlich mehr als 2.000 Bauprojekte im Bereich Neubau und Anbau sowie Aufstockung und Objektbau. Seit der Gründung 1987 wurden mehr als 30 000 Häuser gebaut. [www.zmh.com](http://www.zmh.com)



Führung / Kommunikation

# Wer heute baut, braucht Planungssicherheit – Pestel-Institut startet Online-Befragung der Wohnungswirtschaft – Klicken Sie rein und machen mit!

Wie wirkt sich die Corona-Pandemie auf den deutschen Wohnungsmarkt aus? Welche Anforderungen muss Wohnraum künftig aufgrund des Klimawandels erfüllen? Welchen Einfluss hat die Digitalisierung auf die Gestaltung von Wohnraum? Wer werden in der Zukunft unsere Mieter sein? Und vor allem: wie muss eine Wohnung in dreißig Jahren aussehen?



Denken Sie heute schon an morgen – nur wer Realität, Krisen und Trends richtig einschätzt, kann künftig attraktiven Wohnraum anbieten. Ein Beispiel: Immer mehr Menschen arbeiten im Homeoffice, was bei Neubaumaßnahmen unbedingt berücksichtigt werden sollte. **KLICKEN Sie einfach auf das Bild und die Onlinebefragung öffnet sich auf der Internetseite beim Pestel Institut.**

All dies sind Fragen, die die Wohnungswirtschaft umtreiben. Mit gutem Grund: Gemeinwohlorientierte Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften, die heute eine falsche Entscheidung treffen, sehen sich in wenigen Jahren mit einer schwierigen Vermietungssituation konfrontiert – denn vermeintlich kleine Entscheidungen haben einen gravierenden Einfluss darauf, ob in der Zukunft Mieter in den aufwendig geplanten Wohnungen leben möchten. Umso stärker wächst der Wunsch der Wohnungswirtschaft nach Planungssicherheit: insbesondere für Neubauaktivitäten, aber auch für Kommunikationsmaßnahmen.

## Große Online-Befragung ermöglicht wertvolle Erkenntnisse

Um der Wohnungswirtschaft Planungssicherheit zu geben, haben sich drei Partner zu einem Netzwerk zusammengefunden: das Pestel-Institut aus Hannover, der Kommunikationsdienstleister stolp+friends aus Osnabrück und das Fachmagazin Wohnungswirtschaft heute. Die Zusammenarbeit ist seit vielen Jahren von Erfolg gekrönt – nun folgt mit einer Online-Befragung ein neues gemeinsames Projekt.

**Das Pestel-Institut ist ein interdisziplinäres Forschungsinstitut, das sich auf die Analyse bestehender Systeme und deren Weiterentwicklung spezialisiert hat. Zu den Kernkompetenzen gehört u. a. die Szenarienerstellung künftiger Entwicklungen, insbesondere für den Bereich der Wohnungsmärkte. <https://www.pestel-institut.de/>**

Die Online-Befragung wird unabhängig von Verbänden und anderen Interessengruppen durchgeführt, analysiert die IST-Situation der Wohnungswirtschaft und richtet sich an alle gemeinwohlorientierten Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften. Unterteilt wird die **Online-Befragung in zwei Phasen und Themenblöcke**. Das Ziel: wertvolle Erkenntnisse für die Wohnungswirtschaft zu erhalten, um in verschiedenen Bereichen Planungs- und Entscheidungssicherheit für die Zukunft zu ermöglichen.



Ihre zukünftigen Mieter sind mit digitalen Technologien aufgewachsen. Um die junge Zielgruppe anzusprechen, sollten Sie mit der Zeit gehen. Eine Möglichkeit: virtuelle Wohnungsbesichtigungen. **KLICKEN Sie einfach auf das Bild und die Onlinebefragung öffnet sich auf der Internetseite beim Pestel Institut.**

## Teilnehmen lohnt sich: Ihre Vorteile auf einen Blick

Je mehr Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften an der Befragung teilnehmen, desto besser und valider werden die Ergebnisse. Davon profitiert jeder einzelne Teilnehmende:

+ **Alle Teilnehmenden** erhalten gratis eine detaillierte Auswertung der Befragung mit separat bedachten Faktoren wie Standort und Größe – um sich im Vergleich mit anderen einschätzen zu können und Planungssicherheit zu gewinnen.

+ **Die ersten zehn Teilnehmenden** erhalten gratis eine Mieterbefragung durch das Pestel-Institut – um zu erkennen, wie sich ihre Mieter das Wohnen der Zukunft vorstellen.

+ **Alle Teilnehmenden** können zu attraktiven Konditionen einen individuellen Vortrag über die Entwicklung des Wohnungsmarktes bei ihnen vor Ort buchen – Matthias Günther als Vorstand des Pestel-Instituts und Kay P. Stolp als Geschäftsführer von stolp+friends freuen sich auf Sie.



**stolp+friends** gehört zu den führenden Marketing- und Kommunikationsdienstleistern für die deutsche Wohnungswirtschaft. Die Kommunikationsprofis aus Osnabrück sorgen dafür, dass die Öffentlichkeit die wertvollen Leistungen von gemeinwohlorientierten Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften nachhaltig wahrnimmt und schätzt. <https://www.stolpundfriends.de/>

KLICKEN Sie einfach auf das Bild und die Onlinebefragung öffnet sich auf der Internetseite beim Pestel Institut.

## Jetzt an der Online-Befragung teilnehmen

Die Online-Befragung findet in zwei Abschnitten statt: Interessierte können vom 12. August bis 15. September 2020 am ersten Teil der Online-Befragung teilnehmen und anschließend eigene Fragen für den zweiten Teil einreichen. Dieser erfolgt vom 15. Oktober bis 15. November 2020. Beide Fragerunden dauern circa fünfzehn Minuten. Die Auswertung der Befragungen erfolgt bis zum Ende des Jahres.

Bei wohnungswirtschaftlichen Fragen, zum Beispiel zur Nachfrageänderung durch die Corona-Pandemie, steht Ihnen **Matthias Günther vom Pestel-Institut** gern zur Verfügung. Hendrik Mügge ist als **Projekt- und Office-Manager bei stolp+friends** Ihr Ansprechpartner für **Fragen zur Online-Befragung**. Das Pestel-Institut, stolp+friends und das Fachmagazin Wohnungswirtschaft heute freuen sich auf Ihre Teilnahme an der Online-Befragung!

**Annika Molsbeck**  
**Grafiken: stolp+friends**

Das Fachmagazin **Wohnungswirtschaft heute** ist eine der führenden Informationsquellen für die Entscheider der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aus Deutschland, Österreich und der Schweiz. <http://wohnungswirtschaft-heute.de/>



Führung / Kommunikation

# Aareon Live – Pioneering Spirit am 17.9.2020 digital erleben – Ein virtueller Besuch, der sich lohnt und in diesem Jahr kostenfrei ist

Pioniere wagen Neues und sorgen so für Fortschritt und Wachstum. Genau das ist der Anspruch des Technologie- und Branchenführers Aareon: neue Wege zu bereiten für die Immobilienwirtschaft und ihre Partner im digitalen Zeitalter. Erlebbar wird der Pioniergeist von Aareon bei dem **Online-Event „Aareon Live“ am 17. September 2020 von 9:30 Uhr bis 15:00 Uhr.**



Im Sinne eines abwechslungsreichen Infotainments bietet Aareon der Branche erstmalig ein besonderes Erlebnis im digitalen Format. **Moderator Chris Brow** wird die Teilnehmer unterhaltsam durch das Event führen. Auf dem Programm von Aareon Live stehen Impulse prominenter Vordenker, wichtige strategische Themen der Immobilienbranche und der Blick in die Aareon Smart World heute und morgen sowie auf Lösungen von Partnern – das alles auf einer virtuellen Plattform, die den direkten Kontakt und Austausch untereinander fördert.

## Nicht verpassen – inspirierende Impulsgeber

„Sind nur schlechte Nachrichten gute Nachrichten? Vom Umgang mit Medien und dem Medienkonsum im Zeitalter der Digitalisierung“ – spannende Erkenntnisse zu diesem Thema verspricht das Interview mit **Prof. Dr. Maren Urner**, Neurowissenschaftlerin, Gründerin und Autorin. **Gabor Steingart**, ehemaliger Chefredakteur des „Handelsblatt“ und Autor zahlreicher kritischer Veröffentlichungen, wird ein informatives Plädoyer halten, warum die Zukunft insbesondere in diesen Zeiten Zuversicht braucht. Er möchte wieder den Blick weiten und gedankliche Perspektiven aufzeigen, auch für die Zeit danach.



Zur weiteren Informationen und Anmeldung  
**KLICKEN Sie einfach auf die Grafik und  
Aareon Live öffnet sich**

**Axel Gedaschko**, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, wird Impulse zu strategischen Themen in der Wohnungswirtschaft geben und darstellen, was die Branche bewegt. Darüber hinaus wird er in seiner Funktion als Schirmherr den 17. DW-Zukunftspreis für die Immobilienwirtschaft verleihen.

Unter dem Motto „Bezahlbares Bauen und Wohnen“ zeichnen Aareon und DW Die Wohnungswirtschaft drei Wohnungsunternehmen für besonders zeitgemäße und zukunftsfähige Konzepte aus.

Gastgeber **Dr. Manfred Alflen**, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG, wird aufzeigen, welche neuen Wege Aareon beschreitet, wie die Strategie aussieht und was das für die Kunden und die Branche bedeutet?

## Kostenfreie Teilnahme

Aareon Live – ein virtueller Besuch, der sich lohnt und in diesem Jahr kostenfrei ist. Üblicherweise fließt ein Teil der Teilnahmegebühren des jährlichen Aareon Kongresses an die DESWOS. Dennoch wird Aareon zum 15. Mal an die DESWOS spenden, um Menschen in Not zu helfen.

**Stefanie Meik**

# Wo die Autos „daheim“ sind – Acht Urteile deutscher Gerichte zur Nutzung von Garagen und Stellplätzen

Nicht nur der Mensch, auch sein Fahrzeug sollte über Nacht und an kalten Tagen einigermaßen geschützt untergebracht sein. Zu diesem Zweck gibt es alle möglichen Varianten von Unterstellmöglichkeiten – Parkhäuser, Einzel- und Doppelgaragen und Tiefgaragen. Natürlich entstehen bei deren Nutzung gelegentlich auch Rechtsprobleme. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS stellt in seiner Extra-Ausgabe einige dieser Fälle vor. Sei es, dass man sich über die Definition des Wortes „Garage“ stritt, sei es, dass ein Nutzer auf einem Stellplatz in einer Tiefgarage etwas anderes abstellte als sein Auto und deswegen Schwierigkeiten mit der Verwaltung bekam.



## Urteile im Detail

### Garage in begehrter Lage

Wer erst einmal über eine Garage in begehrter Lage verfügt, der möchte sie nicht gerne wieder hergeben. Für Mieter ist dabei wichtig, ob die Garage Bestandteil ihres Wohnmietvertrages ist oder nicht. Das musste eine Frau erfahren, die eine zu einem Einfamilienhaus gehörende Garage gemietet hatte. Mit dem Haus selbst hatte sie nichts zu tun, sie wohnte nur in der Nähe. Nach einem Eigentümerwechsel kündigten die neuen Hausbesitzer das Garagen-Mietverhältnis. **Der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 251/10)** hielt das für rechters, weil im konkreten Fall Wohnungs- und Garagenmietvertrag separat abgeschlossen worden seien und entsprechend getrennt gekündigt werden könnten.

### Garagenauto

Ist im Versicherungsvertrag für einen PKW vereinbart, dass das Fahrzeug über Nacht in der

Garage geparkt wird, dann sollte man sich als Besitzer auch daranhalten. Wenn das nicht geschieht und das Auto lediglich vor (!) der Garage geparkt wird, dann erhöht der Halter nach Meinung des **Landgerichts Magdeburg (Aktenzeichen 11 O 217/18)** dadurch das Diebstahlsrisiko. Die Versicherung musste nur 70 Prozent des geltend gemachten Schadens ersetzen.



## Wann ist ein Gebäude überhaupt als Garage zu bezeichnen?

Baurechtlich kann die Beantwortung dieser eher abstrakt klingenden Frage durchaus Bedeutung haben, wenn es um Grenzabstände und Genehmigungen geht. Das **Verwaltungsgericht Mainz (Aktenzeichen 3 K 454/07)** stellte fest: nur weil der Bauherr von einer „Garage“ spricht, ist es noch lange keine. Es müsse ein PKW darin abgestellt werden können (nicht nur ein Motorrad) und der Einbau von Fenstern sowie einer Holzdecke sprächen auch nicht gerade für eine Verwendung als klassische Garage. Der Grundstücksbesitzer musste seinen Bau wieder abreißen, weil dieser baurechtlich nicht genehmigungsfähig war.

## Garagenplatz nur fürs Auto?

Ein offener KfZ-Stellplatz in einer Tiefgarage ist seiner Bestimmung nach zum Parken eines PKW gedacht. Wer ihn zweckentfremdet, der muss im Falle von Beschwerden mit Konsequenzen rechnen. So untersagte das **Amtsgericht Stuttgart (Aktenzeichen 37 C 5953/15)** einem Mieter, auf dem Stellplatz seine Getränkekisten zu lagern. Es handle sich hierbei um einen vertragswidrigen Gebrauch, denn diese Fläche sei für PKW nebst Zubehör und allenfalls noch für Fahrräder gedacht. Mineralwasservorräte sollten in geschlossenen Räumen aufbewahrt werden.

## Garage als Werkstatt?

Unter gewissen Umständen kann eine Garage zu einer Werkstatt umgewidmet werden. Das hatte ein Unternehmer vor, der in einem Wohngebiet einen mechatronischen Betrieb einrichten wollte. Die zuständige Kreisverwaltung gestattete das unter strengen Auflagen. Das **Verwaltungsgericht Neustadt (Aktenzeichen 4 L 677/15)** gab jedoch einem Eilantrag der Nachbarn statt, die das verhindern wollten. Diese Art von Firma falle nicht in die Kategorie eines ausnahmsweise zulässigen Handwerksbetriebs, der auch in einem Wohngebiet erlaubt werden könne – zum Beispiel, weil er den täglichen Bedarf der Anwohner decke.

## Garage als Terrasse

Der Mieter einer Wohnung hatte sich eine ungewöhnliche Terrasse verschafft – er konnte von seiner Küche aus das Dach einer Garage betreten. Aus Sicherheitsgründen baute er eine Art Reling, damit niemand versehentlich herunterfallen könne. 37 Jahre lang ließ ihn der Vermieter mit dieser Konstruktion gewähren, dann legte dessen Sohn und Erbe Einspruch gegen diese Nutzung ein. Das **Amtsgericht München (Aktenzeichen 432 C 25060/13)** wollte dieser Forderung nicht entsprechen. Nach einer so langen Zeit der Gestattung bedürfe es schon eines triftigen Grundes, um dem Mieter seine Dachterrasse plötzlich zu sperren.

## Zuparken, was nun?

Besonders ärgerlich ist es für einen Garagenbesitzer, wenn ihm andere mit ihren geparkten PKW regelmäßig die Aus- und Einfahrt versperren. Genau das tat ein Nachbar und rechtfertigte sein Vorgehen damit, dass er ja nebenan wohne und man nur bei ihm klingen müsse, wenn das Auto entfernt werden solle. Das **Amtsgericht München (Aktenzeichen 241 C 7703/09)** hielt das nicht für eine geeignete Methode und ging angesichts des mehrfachen Zuparkens der Garage von einer Eigentumsstörung aus. Das heißt, das Eigentum wurde durch das regelmäßige Zuparken zwar nicht entzogen, aber der Garagenbesitzer wurde in dessen Nutzung eingeschränkt. Er hatte daher einen Anspruch auf Beseitigung dieser Störung und auf künftige Unterlassung.

## Garage zwangsräumen, geht das?

Eine gemietete Garage kann vom Vermieter genauso geräumt werden wie eine Wohnung oder ein Haus, wenn gewisse Voraussetzungen erfüllt sind. Allerdings sollte sich der Eigentümer hüten, ohne jeden Rechtstitel selbst Hand anzulegen und die Garage zu räumen – selbst wenn er die dort gelagerte Ware für wertlos hält. Das **Kammergericht Berlin (Aktenzeichen 12 U 149/10)** verurteilte einen Vermieter dazu, den kompletten, von ihm entsorgten Inhalt der Garage zu ersetzen. Nach Angaben des Mieters hatten sich unter anderem wertvolle KfZ-Ersatzteile darin befunden.

Dr. Ivonn Kappel



# DAS BUCH ÜBER WILDBIENEN & BLÜHPFLANZEN

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

Führung / Kommunikation

# Aareon Live, der neue virtuelle (Veranstaltungs-)Weg! Projektleiterin Frauke Schewe führt ein und verrät, ob der Kongress in Garmisch und das Forum in Hannover bleiben

Am 17. September 2020 veranstaltet Aareon mit „Aareon Live“ ein Branchenevent im digitalen Format. Aus diesem Anlass hat die Wohnungswirtschaft heute mit Projektleiterin Frauke Schewe, Aareon Corporate Marketing & Communications, ein Hintergrundgespräch geführt.



Alles steht immer auf dem Prüfstand. So ist es in den Wohnungsunternehmen, aber auch bei den Partnerunternehmen. Der Blick über den Tellerrand ist gefordert. Dies gilt für die Produkte und aber auch für die Präsentation. Frauke Schewe ist bei Aareon Projektleiterin im Bereich Corporate Marketing & Communications. Sie erklärt uns, warum es **Aareon Live** gibt. Foto: Aareon, Fotograf Christian Klant

Frau Schewe, bildet Aareon Live den Auftakt in eine neue digitale Veranstaltungsära bei Aareon und löst damit die bisherigen Präsenzformate ab – oder ist das nur eine Ausnahme in Zeiten von Corona?

**Frauke Schewe:** Die Eventlandschaft allgemein befindet sich im Zuge der Digitalisierung und weiterer Einflüsse im Umbruch. Maßgeblich geprägt durch die sich wandelnde Arbeitswelt im digitalen Zeitalter haben sich die Anforderungen und Erwartungen der Teilnehmer an Veranstaltungen zunehmend verändert. Volle Terminkalender und eine Informationsflut auf allen Kanälen setzen heute voraus, dass ein Eventbesuch hohe Themenrelevanz, Wissensvorsprung, zielgerichtetes Netzwerken und zugleich Erlebnischarakter bietet. Seitens der Veranstalter erfordert dies Mut zu innovativen Konzepten, kreativen Methoden und zum Einsatz neuer Technologien und digitaler Tools. Den Teilnehmern muss etwas geboten werden, was sie sonst nicht bekommen – und das individuell auf die jeweiligen Bedürfnisse zugeschnitten. Das ist eine große He-



# 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](#)



erausforderung und zunächst erst einmal unabhängig davon, ob es sich um eine Präsenzveranstaltung oder ein digitales Event handelt.

Als Innovationstreiber beschäftigt sich Aareon schon lange mit modernen Veranstaltungsformaten und den Bedürfnissen der Teilnehmer sowie mit den Trends und Technologien in diesem Umfeld (**siehe hierzu auch** <https://future-meeting-space.de>). In diesem Sinne haben wir das Konzept des Aareon Kongresses 2020 unter dem Motto „Pioneering Spirit“ mit innovativen, partizipativen Formaten sowie kreativen Workshops sehr interaktiv und erlebnisreich neu gedacht.

Leider haben die Kontakt- und Veranstaltungsverbote zur Eindämmung des Coronavirus die Umsetzung des spannenden neuen Konzepts in diesem Jahr verhindert. Da Aareon der regelmäßige Austausch zu strategischen und produktbezogenen Themen mit ihren Kunden und der gesamten Branche sehr am Herzen liegt, wollten wir damit aber nicht bis zum Aareon Kongress 2021 warten. Mit Pioniergeist und Begeisterung haben wir daher unser erstes virtuelles Branchen-Event Aareon Live gestaltet. Dabei konnten wir direkt auf unserem Know-how und den langjährigen Erfahrungen mit Online-Tagungen/-Beratung sowie digitalen Lösungen und Tools aufsetzen.

Wir laden alle an innovativen und spannenden Themen Interessierten herzlich ein, die Premiere von Aareon Live am 17. September 2020 mit uns gemeinsam zu feiern.

Unsere etablierten großen Präsenzveranstaltungen werden unabhängig von Aareon Live weiterhin stattfinden. Der Aareon Kongress und das Aareon Forum sind und bleiben für uns wesentliche physische Kontaktpunkte. Denn bei allen Vorteilen, die ein digitales Event für beide Seiten bieten kann: Die persönliche Begegnung und das gemeinsame Erlebnis auf realen Veranstaltungen sind nicht ersetzbar – sie sind das, was uns als Menschen ausmacht. Aber wir sehen im Angebot von virtuellen und optional auch kombinierten, den sogenannten „hybriden“, Veranstaltungsformaten eine wertvolle Ergänzung unserer Eventlandschaft, um der Community weitere Mehrwerte zu bieten.

## Auf was darf der Teilnehmer bei Aareon Live gespannt sein?

**Frauke Schewe:** Aareon Live wird den Teilnehmer abwechslungsreiche und unterhaltende Informationen bieten. Prominente Keynote Speaker, wie die Kommunikationswissenschaftlerin Prof. Dr. Maren Urner, der Medienprofi Gabor Steingart und der GdW-Präsident Axel Gedaschko, sowie der Gastgeber Dr. Manfred Alflen versprechen neue Erkenntnisse und Inspiration. Auf der Agenda stehen zudem wichtige strategische Themen der Immobilienbranche – und natürlich eine Reise in die Aareon Smart World mit ihren Partnern. Keinesfalls verpasst werden sollte hier die Sneak Preview „Eine Bewegung der Immobilienwirtschaft“. Und das ist nicht die einzige große Neuigkeit. Die Teilnehmer von Aareon Live erfahren auch, welche drei Wohnungsunternehmen von Aareon und der DW mit dem diesjährigen DW-Zukunftspreis unter dem Motto „Bezahlbares Bauen und Wohnen“ ausgezeichnet werden. Schirmherr Axel Gedaschko und Prof. Dr. Dr. Franz-Josef Radermacher (Dr. h.c.), wissenschaftlicher Leiter der Jury, küren die Preisträger im Rahmen des Events.

## Wie kann man sich den digitalen Eventbesuch vorstellen? Besteht hier auch die Möglichkeit zum Dialog?

**Frauke Schewe:** Aareon Live findet auf einer virtuellen Plattform statt. Diese ist die Eingangstür für den Veranstaltungsbesuch. Von dort aus hat der Teilnehmer Zugriff auf alle Programmpunkte. Im Rahmen eines Livestreams am 17. September 2020 kann man sich eine individuelle Agenda zusammenstellen. Der virtuelle Ausstellungsbereich mit attraktiven Themen rund um Aareon und die Angebote unserer Partnerunternehmen bietet Gelegenheit zum persönlichen Austausch und kann bis einschließlich 1. Oktober 2020 besucht werden.

## Das klingt vielversprechend und macht neugierig! Daher zu guter Letzt: Bedarf die Teilnahme bestimmter technischer Voraussetzungen und wie erfolgt der Zugang?

**Frauke Schewe:**

Für die Teilnahme an Aareon Live wird ein Rechner oder sonstiges mobiles Endgerät mit einem Internetzugang benötigt. Alle Details zur Anmeldung, Registrierung und zu den technischen Voraussetzungen erklären wir auch auf [www.aareon-live.de](http://www.aareon-live.de).

Gut zu wissen: Die Teilnahme an Aareon Live ist für die Besucher sogar kostenfrei!

**Frau Schewe, herzlichen Dank für das Gespräch und viel Erfolg für Aareon Live.**

**Aareon Live –  
Pioneering Spirit am  
17.9.2020 digital erleben**

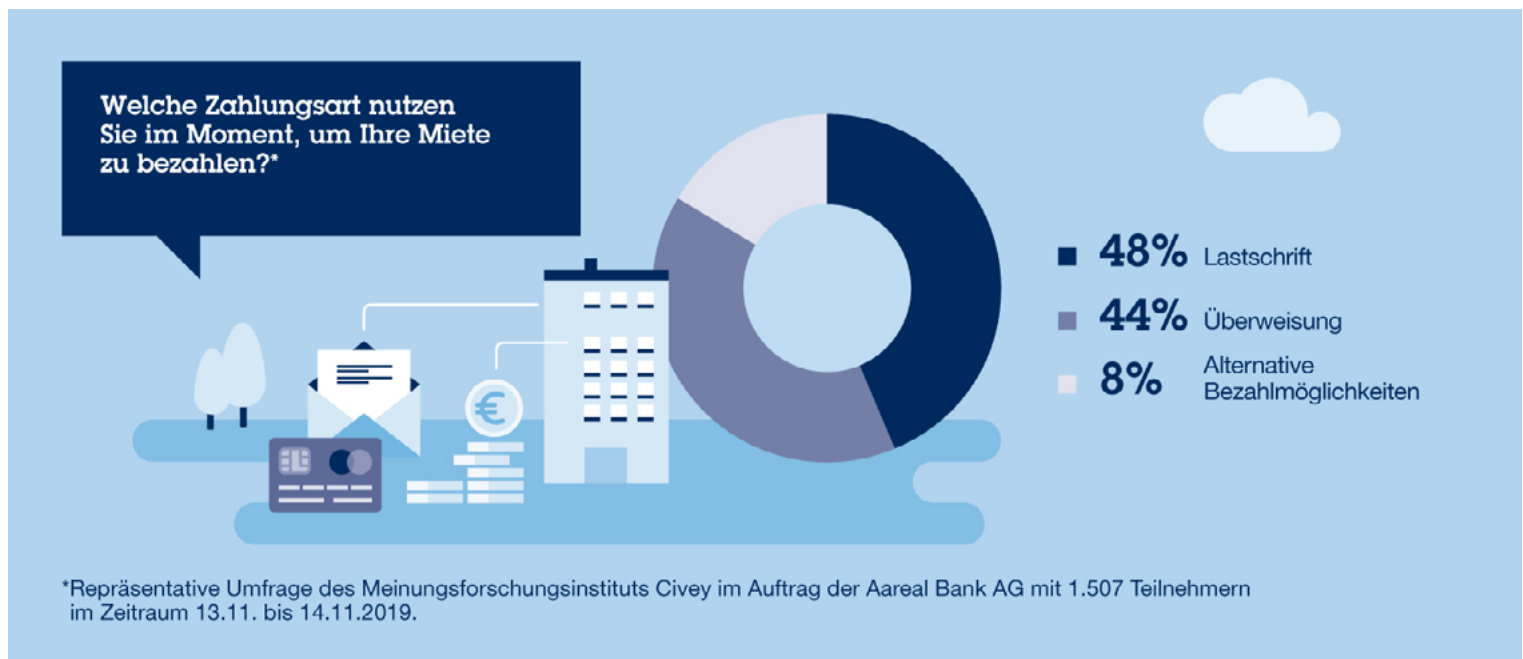


Hier geht es zu weiteren Informationen und zur Anmeldung. Klicken Sie einfach auf das Logo.

# Wie wird die Miete oder Kautions gezahlt? Per Apple Pay, bar, PayPal, Kreditkarte oder Überweisung?

## Eine Aareal Bank-Umfrage gibt Antworten

Der Wunsch nach digitalen und individuellen Lösungsangeboten in Bezug auf das eigene Mietverhältnis in Deutschland wächst. Dies haben zwei bundesweite, repräsentative Umfragen des Meinungsforschungsinstituts Civey<sup>\*)</sup> im Auftrag der **Aareal Bank** ergeben. Dabei gewinnt nicht nur der Wunsch nach **kürzeren und direkteren Kommunikationswegen (rund 33 Prozent)** an Bedeutung, sondern auch der Wunsch nach mehr Flexibilität und individuelleren Zahlungsmöglichkeiten bei Miet- und Kautionszahlungen.



Befragt nach der **bevorzugten Form** der Mietzahlung, liegen das **Lastschriftverfahren (rund 48 Prozent)** und die **konventionelle Überweisung (44 Prozent)** aktuell noch nah beieinander – und werden auch zukünftig den größten Teil der Mietzahlungen ausmachen. Trotzdem ist eine Tendenz zur stärkeren Diversifikation von Zahlungsmöglichkeiten für die eigene Mietzahlung ablesbar. Alternative Zahlungsanbieter wie **Apple Pay, Barzahlen, PayPal** oder auch die **Kreditkarte** gewinnen nach Einschätzung der Umfrageteilnehmer an Bedeutung und machen in Summe rund 13 Prozent der zukünftigen alternativen Bezahlmöglichkeiten aus. Im Vergleich zu heute (rund 8 Prozent) entspricht dies einem deutlichen Zuwachs.

Welche Bezahlungsmöglichkeit wird Ihrer Meinung nach in Zukunft am häufigsten genutzt, um die Miete zu bezahlen?\*



- 51% Lastschrift
- 36% Überweisung
- 13% Alternative Bezahlungsmöglichkeiten

\*Repräsentative Umfrage des Meinungsforschungsinstituts Civey im Auftrag der Aareal Bank AG mit 2.501 Teilnehmern im Zeitraum 13.11. bis 14.11.2019.

Alternative Bezahlverfahren bei Mietzahlungen steigt anteilig im Vergleich zu Überweisung und Lastschrift an – von 8 Prozent auf 13 Prozent

Wenn Sie eine Kaution für ein Mietobjekt hinterlegen müssten, würden Sie diese lieber bar bezahlen oder eine Kautionsbürgschaft abschließen?\*



- 33% würden Kautionsbürgschaft abschließen
- 43% bevorzugen Barkaution
- 24% sind unentschieden

\*Repräsentative Umfrage des Meinungsforschungsinstituts Civey im Auftrag der Aareal Bank AG mit 2.503 Teilnehmern im Zeitraum 06.04 bis 07.04.2020.

## 33 Prozent fragen nach Kautionsbürgschaften

Besonderen Nachholbedarf sehen die Befragten bei der **Kautionsverwaltung**. Der Umfrage zufolge interessiert sich jeder dritte Befragte (rund 33 Prozent) dafür, als Alternative zur gängigen Barkaution eine Kautionsbürgschaft abzuschließen. Jeder Vierte (rund 24 Prozent) ist außerdem noch nicht auf Barkaution oder Bürgschaft festgelegt. **Nur 43 Prozent der Befragten ziehen aktuell noch die Barkaution vor.** Ein Trend, auf den Vermieter und Wohnungswirtschaft durch eine Erweiterung ihres Kautionsangebots reagieren können.



## Zufriedenere Mieter durch schlankere Bank-Prozesse

„Die Umfrage zeigt sehr anschaulich, dass Vermieter und Wohnungsunternehmen das Potenzial zur Optimierung grundlegender Prozesse im Vermietungsalltag noch nicht vollumfänglich ausschöpfen“, sagt Dominik Brieler, Managing Director der plusForta GmbH, einer Tochter der Aareal Bank AG. Um diesem Wunsch nach alternativen Zahlungsarten und Kautionslösungen in Zukunft gerecht zu werden, sollten Vermieter und Wohnungsunternehmen ihre Prozesse erweitern und die Integration innovativer Lösungen in die bestehenden Systeme ermöglichen. „Wer heute damit beginnt, sich auf die zukünftigen Bedürfnisse der Mieter einzustellen, profitiert nicht nur von schlankeren Prozessen, sondern hat auch zufriedenerer Mieter.“

## Informationen zur Methodik

Die Fragen zur Wohnungskautions wurden von 2.503 Befragten im Zeitraum vom 06.04. bis 07.04.2020 beantwortet. Der statistische Fehler der Gesamtergebnisse beträgt 3,3 Prozent. Die Frage zur heutigen Mietzahlung wurde von 1.507 Befragten im Zeitraum vom 13.11. bis 14.11.2019 beantwortet. Der statistische Fehler der Gesamtergebnisse beträgt 4,4 Prozent. Die Frage zu zukünftigen Mietzahlung wurde von 2.501 Befragten im Zeitraum vom 13.11. bis 14.11.2019 beantwortet. Der statistische Fehler der Gesamtergebnisse beträgt 3,5 Prozent.

Alle Ergebnisse sind repräsentativ für die deutsche Bevölkerung ab 18 Jahren. Alle Teilnehmer haben u.a. Daten wie Alter, Geschlecht und Wohnort angegeben und wurden registriert und verifiziert. Civey korrigiert Verzerrungen durch ein mehrstufiges Gewichtungungsverfahren.

Yannick Houdard

[HOME](#) [INITIATIVE](#) [EXPERTEN-BEIRAT](#) [KONTAKT](#)



## LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

### IN TROCKENEN TÜCHERN

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



**SCHADEN  
PRÄVENTION.DE**  
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

[EINBRUCH-  
SCHUTZ >>](#) [BRAND-  
SCHUTZ >>](#) [LEITUNGS-  
WASSER-  
SCHÄDEN >>](#) [NATUR-  
GEFAHREN >>](#) [SCHIMMEL-  
SCHÄDEN >>](#)

Führung / Kommunikation

# gif-Mietspiegelreport 2020: Jetzt die 200 größten Städte analysiert – Beitrag zu Transparenz und qualitativ hochwertigen Mietspiegeln

Die Mietspiegelkommission der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. stellt den Mietspiegelreport 2020 vor. Der Report ist eine Bestandsaufnahme der Mietspiegel in den 200 größten Städten Deutschlands und analytischer Ausgangspunkt für die Schaffung einheitlicher Standards sowie ein Beitrag für die Entwicklung qualitativ hochwertigerer Mietspiegel.



## gif-Mietspiegelreport 2020

Der **Mietspiegelreport 2020** steht zum **kostenlosen Download** bereit. **KLICKEN SIE** einfach auf das Bild und der Report öffnet sich als PDF.

### Wichtige Funktion für den Rechtsfrieden im Wohnungsmarkt

Erst mit der gesammelten Auswertung mehrerer Mietspiegel werden die unterschiedlichen Ansätze bei der Erstellung transparent. „Mietspiegel sind die zentrale Referenz für Mieterhöhungen und Neuvermietungen. Daher haben qualitativ hochwertige Mietspiegel eine wichtige Funktion für den Rechtsfrieden im Wohnungsmarkt.“, erklärt **Prof. Dr. Steffen Sebastian**, Vorsitzender der gif-Mietspiegelkommission und Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung an der IREBS International Real Estate Business School,

Universität Regensburg. Die fortlaufende Bestandsaufnahme durch den Mietspiegelreport soll deshalb auch die Arbeit der Bundesregierung unterstützen, die derzeit einen neuen Entwurf zur Mietspiegelverordnung erarbeitet, um Anforderungen an Mietspiegel und deren Dokumentation zu präzisieren.

## 200 statt 80 Städte ausgewertet

Gegenüber der letzten Ausgabe werden im gif-Mietspiegelreport 2020 nun 200 statt 80 Städte ausgewertet. Darüber hinaus wird die Art der Erhebung detaillierter dargestellt und erstmals die Zeitspanne zwischen Stichtag und Veröffentlichung, die Art der Fortschreibung sowie die Verwendung von Orientierungshilfen bei Tabellenmietspiegeln erhoben. Auch die Analyse der Mietspiegel der TOP-7-Städte wurde um eine detaillierte Gegenüberstellung der Erhebung, Auswertung und Wohnlagenermittlung erweitert.

**Lisa-Maria Kessner**

## Die gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.

wurde am 15. Oktober 1993 gegründet und hat heute rund 1.300 Mitglieder. Der gemeinnützige Verein strebt die Zusammenführung von Theorie und Praxis an und trägt zur Klärung wichtiger immobilienwirtschaftlicher Fragestellungen sowie zur Verbesserung der Markttransparenz bei. [www.gif-ev.de](http://www.gif-ev.de)

## Die gif-Mietspiegelkommission.

Die gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. hat im November 2017 im Rahmen der Kompetenzgruppe Wohnimmobilien eine Mietspiegelkommission gegründet. Unter der Mitwirkung von Vertretern aus Wissenschaft und Praxis sollen Standards für die Datenerhebung und Berechnung von Mietspiegeln entwickelt werden. Ziel ist es, eine Grundlage für qualitativ hochwertige und methodisch vergleichbare Mietspiegel zu legen. Arbeitsergebnisse sollen für die Öffentlichkeit und insbesondere für Politik und Verwaltung zugänglich gemacht werden. [www.gif-ev.de/themen/show/mietspiegel](http://www.gif-ev.de/themen/show/mietspiegel)



# WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

Der Pestel-Wohnmonitor 2019 liefert Antworten  
Gezielt und exklusiv für Ihre Region.

**JETZT ANFORDERN**



Führung / Kommunikation

# Sind nur schlechte Nachrichten gute Nachrichten? Vom Umgang mit Medien im Zeitalter der Digitalisierung. Drei Fragen an Prof. Dr. Maren Urner

Corona als Katalysator. Plötzlich wird alles digital, Schule, Studium, Arbeit und nun auch Kongresse. Auch Aareon veranstaltet am 17. September 2020 mit „Aareon Live“ ein Branchenevent im digitalen Format. Als Keynote Speakerin hat Aareon Prof. Dr. Maren Urner eingeladen. Sie ist Neurowissenschaftlerin, Bestseller-Autorin und Professorin für Medienpsychologie. In unserem Interview gibt sie uns Tipps, damit wir in der digitalen Informationsflut nicht untergehen.



Bestseller-Autorin und Professorin für Medienpsychologie Dr. Maren Urner ist Keynote Speakerin bei Aareon Live. Fotograf: Michael Jungblut

der „neuen“ Umwelt nachhaltig damit umzugehen. Beispielsweise indem wir eine Medienhygiene entwickeln, gekoppelt an Gewohnheiten und Routinen.

Wir leben in einer Zeit mit vielen negativen Nachrichten. Gibt es Lösungsansätze für eine nachhaltige Berichterstattung, die Orientierung auch in Krisen bietet?

**Prof. Dr. Maren Urner:** Genau hier setzt der **Konstruktive Journalismus** an, der nicht bei der Problembeschreibung aufhört, sondern immer auch fragt: Was jetzt? Wie kann es weitergehen? Genau das ist im Grunde auch ein ur-menschliches Bedürfnis, denn wenn wir nicht nach dem „Wie weiter?“ fragen, wird jedes Handeln willkürlich. Der Psychotherapeut hat dieses zukunfts- oder lösungsorientierte Denken, das den Konstruktiven Journalismus ausmacht, mit einer Aussage auf den Punkt gebracht: **„Das Reden über Probleme schafft Probleme, das Reden über Lösungen schafft Lösungen.“** Aus zahlreichen psychologischen Studien wissen wir mittlerweile, dass genau dieses Denken nicht nur zu mehr Verständnis führt, sondern auch Hoffnung und damit Handlungsbereitschaft und Kreativität fördert.

**Damit wir uns selbst ein bisschen besser verstehen: Wie sorgt unser evolutionär auf Flucht getrimmtes Gehirn dafür, dass in der heutigen digitalen Angebotsvielfalt unsere Medienwahrnehmung einen Sinn ergibt – und wir nicht in der Informationsflut untergehen?**

**Prof. Dr. Maren Urner:** Unser „Steinzeithirn“ – wie ich es gern liebevoll nenne – hat eine Vorliebe fürs Negative, die in Zeiten von Säbelzahn Tigern und Mammuts durchaus sinnvoll ist. Denn eine verpasste Warnung konnte die letzte Sache sein, die unsere Vorfahren wahrgenommen oder eben nicht wahrgenommen haben. In der digitalen Informationswelt steht der Säbelzahn Tiger nun aber im Minutentakt parat, nicht mehr vor der Höhle, sondern auf dem Smartphone und anderen Geräten, die wir meist täglich nutzen.

**Wir können unser Steinzeithirn nicht austauschen oder diese Vorliebe komplett „abschalten“. Wir können uns diesen und andere meist evolutionsbiologische bedingten Mechanismen aber verdeutlichen und dann lernen, in**

Aareon Live –  
Pioneering Spirit am  
17.9.2020 digital erleben



Hier geht es zu weiteren Informationen und zur Anmeldung. Klicken Sie einfach auf das Logo.



**Was kann jeder von uns bei der Auswahl und Rezeption von Medien tun, um den Sensationsspiralen eines Mediensystems, das vor allem Aufmerksamkeit erregen möchte, entgegenzuwirken – wie können wir alle unseren eigenen konstruktiven Beitrag leisten?**

**Prof. Dr. Maren Urner:** Beginnend bei der Frage nach der eigenen Medienhygiene kann sich jeder fragen: Wie möchte ich mich informieren? Was hilft mir wirklich, die Welt besser zu verstehen? Die Ehrlichkeit zu sich selbst und eine gewisse Demut spielen dabei eine zentrale Rolle. Und dann geht es ans Ändern der eigenen Gewohnheiten und ein Ausprobieren – das geht nicht von heute auf morgen, sondern ist ein Prozess, im besten Fall geprägt durch viele positive Lernerfahrungen und Erkenntnisse über das eigene Hirn und damit sich selbst.

**Vielen Dank für die erhellenden Tipps.**

Damit Käufer und Mieter sich  
schon vor dem Einzug  
**wohlfühlen.**

Exposés, Online-Vermarktung,  
Vermietungsförderung



stolp+friends  
Immobilienmarketing  
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

## Personen

# Neues Vorstands-Duo – Nelly Keding und Rolf Pflüger bei der WG „Lipsia“ eG – Dr. Kristina Fleischer verabschiedet

Bei der Leipziger Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG hat eine neue Zeitrechnung begonnen: Nach 24 Jahren als Vorstand, davon zuletzt gut drei Jahre als Vorstandsvorsitzende, beendet **Dr. Kristina Fleischer** altersbedingt ihre berufliche Tätigkeit. Nachfolgerin als Vorstandsvorsitzende ist **Nelly Keding** – bislang Vorstand Wohnungswirtschaft. Ihr zur Seite steht **Rolf Pflüger**, mit Wirkung zum 1. Juli 2020 vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. zur Lipsia gewechselt und verantwortlich für den Bereich Finanzwirtschaft.



Neuer und alter Vorstand:  
Nelly Keding (Mitte), Rolf  
Pflüger und Dr. Kristina  
Fleischer (rechts).  
Foto: W&R IMMOCOM /  
Tom Dachs

## Genossenschaftsgedanken nicht aus dem Blick verlieren

„Es ist mir aus tiefstem Innern wichtig, Danke zu sagen. Unseren Mitgliedern, für ihre jahrelange Treue. Unseren Mitarbeitern, für ihr großes Engagement. Meinen Vorstandskollegen und dem Aufsichtsrat, für die gute Zusammenarbeit und gegenseitige Unterstützung. Rückblickend betrachte ich meine Vorstandszeit als einen Lernprozess, bei dem wir vielfach Neuland betreten haben, etwa mit der Ausgliederung der Elsteraue 1998 oder der Gründung der Spareinrichtung 2002. Mein Wunsch ist, dass unsere Genossenschaft weiter stabile, bezahlbare und sozial vertretbare Mieten anbieten und die Serviceleistungen ausbauen kann, ohne

dabei den Genossenschaftsgedanken aus dem Blick zu verlieren“, so **Dr. Kristina Fleischer**, die der Lipsia als **nebenamtlicher Vorstand erhalten bleibt**.

Das neue Führungsduo, das nun die Geschicke von rund 8.600 Mitgliedern in knapp 8.000 Wohnungen bestimmt, will an Bewährtem festhalten und Neues wagen. **Nelly Keding** betont: „Die Genossenschaft ist und bleibt unser Anker. Den bisherigen Kurs einer kontinuierlichen Bestandsentwicklung führen wir unbeirrt fort.“ Zugleich will sich das Unternehmen in den kommenden Jahren noch **mehr als Dienstleister** über das reine Wohnen hinaus positionieren. Dafür spielen Investitionen eine gewichtige Rolle. „Die sind das A und O, besonders um den Wohnraum marktgängig zu halten“, sagt **Rolf Pflüger**.

Der gebürtige Schwabe, Bankkaufmann und Diplom-Betriebswirt von Beruf, war die letzten knapp 20 Jahre für den GdW von seiner Heimatregion Stuttgart aus tätig. Als Referent lagen alle Wohnungsge-nossenschaften mit Spareinrichtung in seiner Zuständigkeit, und damit auch die Lipsia. Den passgenauen Frontwechsel **vom Berater zum Vorstandsmitglied der Lipsia** begründet er mit dem Wunsch, selbst aktiv werden zu wollen und die **Geschicke einer Spareinrichtung zu lenken**.

Große Aufgaben und Herausforderungen bestimmen die Zukunft der Lipsia. Dazu zählt der neue Vor-stand den demografischen Wandel und die Energiewende. Beiden will sich das Zweigespann mit **zeitgemä-ßen, innovativen Wohnkonzepten stellen, die soziale wie ökologische Aspekte miteinander vereinen**. Auch soll die Digitalisierung verstärkt Einzug halten, etwa bei der Wohnungssuche. „Für all das müssen wir einen schwierigen Spagat meistern“, erklärt **Nelly Keding**, „den zwischen konstanter Weiterentwicklung und der Bewahrung wirtschaftlicher Stabilität.“

Die Wohnungsgenossen-schaft „Lipsia“ eG wurde 1954 gegründet und ist eines der bedeutendsten genossen-schaftlichen Wohnungsun-ternehmen Leipzigs. Zu ihr gehören fast 8.000 Wohnun-gen im Bestand, davon über 3.000 im Stadtteil Grünau sowie eine hauseigene Spareinrichtung. Die Lipsia verwaltet über einen Ver-mögensverwaltungsvertrag weitere fast 1.400 Wohnun-gen der Wohnungsgenossen-schaft „Elsteraue“ eG.

Pierre Pawlik



## Betriebskostenaktuell

Alles rund um die Wohnkosten