

Editorial	3
Führung / Kommunikation	4
Digital	10
Personen	27



vtw Thüringen: Der ländliche Raum braucht Hilfe – Leerstand steigt auf 10,7 Prozent – Mietniveau zu gering für Investitionen

Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw) mahnt einen Paradigmenwechsel zur Entwicklung des ländlichen Raumes an. Verbandsdirektor Frank Emrich betont: „Wir brauchen für Thüringen eine ganzheitliche Strategie mit ressortübergreifenden ... [Seite 4](#)

Forum Leitungswasser
Alles rund um die Leckage-Prävention

Ausgabe 4 | März 2021

Impressum:
Verlagsgesellschaft
AWW
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Redaktion:
AWW
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Vertrieb:
AWW
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Druck:
AWW
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Abbildung 4:
1994 bis 2017
2017 bis 2040

Bevölkerungsentwicklung der Kreise in Vergangenheit und Zukunft

Min: -34,9
Max: 34,2
Ø: -1,9

Min: -26,3
Max: 16,4
Ø: -9,9

BBSR: Neue Bevölkerungsprognose für die Stadt- und Landkreise – Wo schrumpft es, wo gibt einen Zuwachs bis 2040 – Hier die Zahlen

Die Bevölkerungszahl in Deutschland wird sich nach der neunten Bevölkerungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bis zum Jahr 2040 nur leicht auf 81,9 Millionen Menschen verringern. Im Vergleich zum ... [Seite 7](#)

AGB Kontakt Impressum Mediadaten

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH
© 2021

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de



Das Gütesiegel für Wohnungsunternehmen mit Sozialfokus von MEINFAIRMIETER

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum steigt, das Angebot sinkt. Seit Jahren steigt aus der Wohnungswirtschaft heraus zudem der Wunsch nach einer unmittelbar erkennbaren Positionierung sozial verantwortlich handelnder Wohnungsunternehmen. Diesem Wunsch kommen zwei Branchenexperten ... [Seite 10](#)

Sonstige Themen: Grundsteuer Hamburg bekommt ein eigenes Grundsteuerrecht, klug, einfach, überzeugend und transparent – Senat bringt Reform auf den Weg – Das ist geplant | Ute Schäfer ist neuer Kaufmännischer Vorstand der UNITAS - Bezahlbarer Wohnraum möglichst in jedem Leipziger Stadtteil

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis



Editorial

3 Liebe Leserin, lieber Leser, Stadt oder Land - Wo treibt Corona uns hin?

Führung / Kommunikation

4 vtw Thüringen: Der ländliche Raum braucht Hilfe – Leerstand steigt auf 10,7 Prozent – Mietniveau zu gering für Investitionen

7 BBSR: Neue Bevölkerungsprognose für die Stadt- und Landkreise – Wo schrumpft es, wo gibt einen Zuwachs bis 2040 – Hier die Zahlen

Digital

10 Bei der Charlotte setzt man auf die Cloud und freut sich auf das ERP-System der Zukunft – Auch im Alter von über 110 Jahren ist die Genossenschaft digital auf der Höhe der Zeit

Betriebskosten

13 Hamburg bekommt ein eigenes Grundsteuerrecht, klug, einfach, überzeugend und transparent – Senat bringt Reform auf den Weg – Das ist geplant

Führung / Kommunikation

16 Erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 - Deutsche Wohnen will bis 2040 klimaneutral sein - Nachhaltiger Neubau wird forciert

20 Ausschluss von Schimmelbefall als Folgeschaden in der Leitungswasserversicherung. Was nun, Herr Senk?

22 Aareon, führend mit dem Angebotsportfolio an ERP- und digitalen Lösungen in Europa, ist weiter auf Wachstumskurs

26 Das Gütesiegel für Wohnungsunternehmen mit Sozialfokus von MEINFAIRMIETER

Personalien

29 Ute Schäfer ist neuer Kaufmännischer Vorstand der UNITAS - Bezahlbarer Wohnraum möglichst in jedem Leipziger Stadtteil

30 Lars Dormeyer neuer Leiter Bestandsentwicklung bei degewo

Wohnungswirtschaft heute.

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser, Stadt oder Land – Wo treibt Corona uns hin?

Ist Ihnen auch aufgefallen - Wohnen auf dem Land ist wieder sehr gefragt. Ich wohne auf dem Land, beschaulich, hoch im Norden, weit ab von den Metropolen. Und seit Sommer letzten Jahres nehmen die Besuche von Menschen aus der Stadt zu. Sie kommen aus München, Frankfurt, Köln, aber besonders aus Hamburg. Das verraten die Autonummern. Sie verteilen Handzettel, klingeln, sprechen uns bei der Gartenarbeit an. Alle haben nur ein Thema: Kennen Sie in der Nachbarschaft jemanden, der sein Haus, oder ein Grundstück verkaufen möchte...???? Corona treibt die Menschen um.



Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute.
Gerd Warda

Hier steht zwar, dass wir um rund 1,3 Millionen auf 81,9 Millionen Menschen schrumpfen. Aber wo wird das sein? In Thüringen oder Schleswig-Holstein? Sie lesen es **ab Seite 7**, dort finden Sie dann auch eine umfangreiche Dokumentation.

Auch die im Umbruch befindliche Grundsteuer kann helfen, ob ein Bundesland, eine Stadt oder das Land, zum Wohnen attraktiv ist oder nicht. Hier wurde nun der Gesetzentwurf von Finanzsenator Dr. Andreas Dressel zur neuen Hamburger Grundsteuer vom Senat beschlossen und der Bürgerschaft zur weiteren Beratung vorgelegt. Viele Experten sehen in dem Hamburger-Modell eine Blaupause für die übrigen Bundesländer, aber lesen Sie selbst **ab Seite 13**.

Wohnungswirtschaft heute. im April 2021 mit vielen neuen Inhalten
Klicken Sie mal rein
Ihr Gerd Warda

Szenenwechsel.

Der vtw Thüringen schlägt Alarm. Die Mieten im ländlichen Raum liegen im Schnitt zwischen 4,51 Euro (Landkreis Hildburghausen) und 4,93 Euro (Saale-Holzlandkreis). In der Stadt Jena sind es 5,80 Euro. Das sei zu wenig, um die anstehenden Instandsetzungen und dem Klimaschutz geschuldete Modernisierungsmaßnahmen zu finanzieren. Dabei hatte die Wohnungswirtschaft schon seit 1990 über 13,7 Milliarden Euro in die Gebäude investiert und nun steht der nächste Sanierungszyklus an. „Doch das Wohnen allein zu fördern reicht nicht“, erklärte vtw-Direktor Frank Emrich und mahnt: „Der ländliche Raum muss in seiner Gesamtheit attraktiver werden. Es müssen Entwicklungsimpulse gesetzt statt Abwanderungsgründe geschaffen werden.“ Welche Ideen und Forderungen die Wohnungswirtschaft in Thüringen zur Diskussion stellt lesen Sie **ab Seite 4**.

Wer in dieser Zeit langfristige Entscheidungen fällen muss, braucht Zahlen, auch wenn sie als Prognose daher kommen. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat just die neue Bevölkerungsprognose für die Stadt- und Landkreise bis 2040 veröffentlicht.

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 152** erscheint am
12. Mai 2021

vtw Thüringen: Der ländliche Raum braucht Hilfe – Leerstand steigt auf 10,7 Prozent – Mietniveau zu gering für Investitionen

Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw) mahnt einen Paradigmenwechsel zur Entwicklung des ländlichen Raumes an. Verbandsdirektor Frank Emrich betont: „Wir brauchen für Thüringen eine ganzheitliche Strategie mit ressortübergreifenden Handlungskonzepten auf Basis konkreter Zahlen, Daten und Fakten. Nur so lässt sich der aktuelle Teufelskreis durchbrechen und die Attraktivität ländlicher Gebiete sicherstellen.“

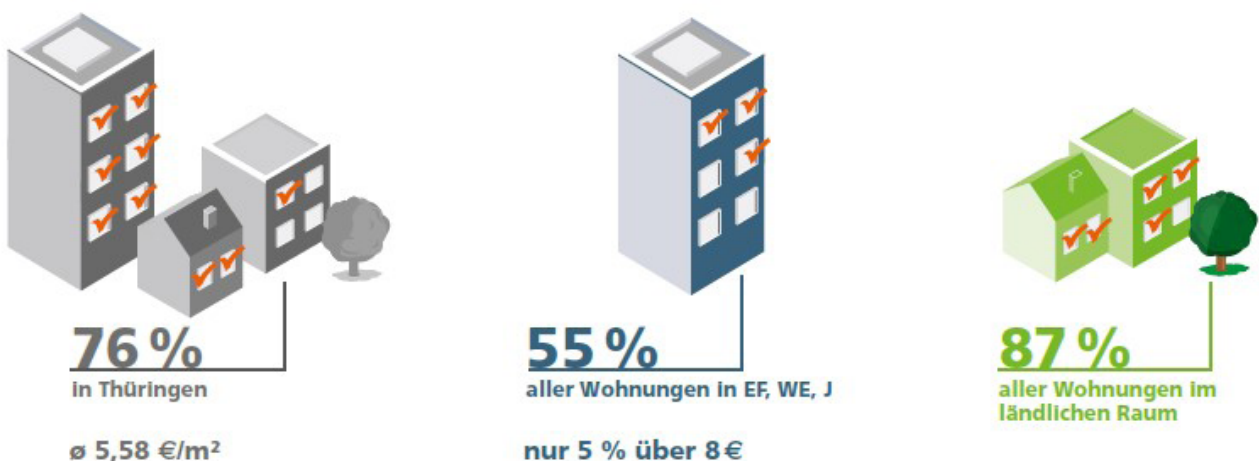
Ausgewählte Durchschnittsmieten



Alle Landkreise finden Sie auf vtw.de/Publikationen/daten-und-fakten.de

Neuvertragsmiete – weniger als 6 €/m²

= 19.000 Verträge = 3/4 aller neuen Mietverträge in 2019



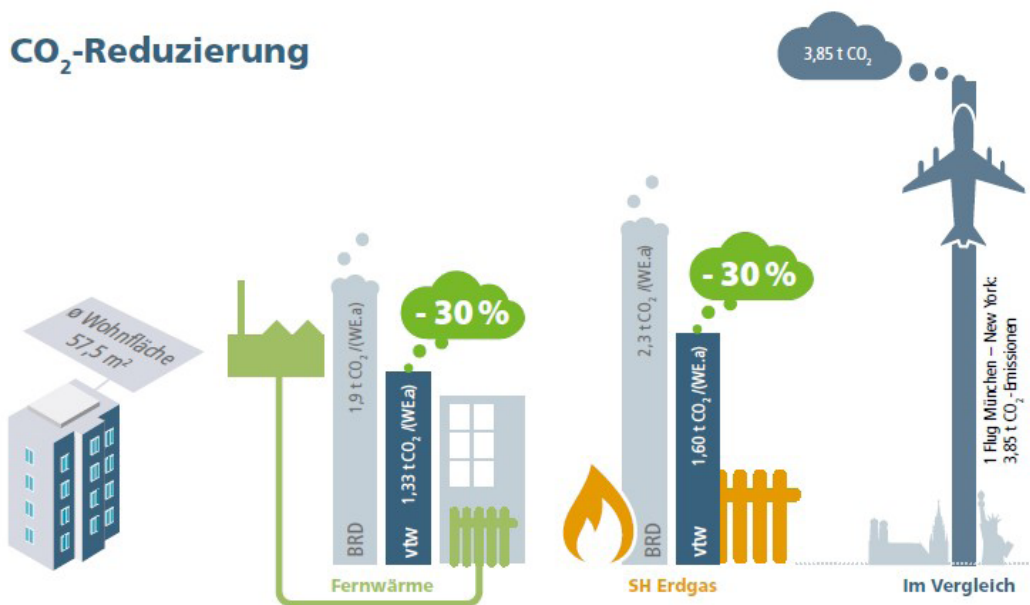
Obschon die Corona-Krise den ländlichen Raum verstärkt als interessanten Wohnstandort in den Fokus gerückt hat – vor der Pandemie gestaltete sich die Lage in kleineren Städten und Gemeinden des Freistaates zunehmend dramatisch. Und alle Zeichen deuten auf Verschärfung der Situation. Tendenziell wächst vor allem der Leerstand katastrophal. Insgesamt standen Ende 2020 rund 23.200 Wohnungen bei den vtw-Mitgliedsunternehmen leer. In den drei Städten Erfurt, Jena und Weimar lag die Leerstandsquote bei 3,5 %, aber auf dem Land stieg sie im Jahr 2020 trotz zahlreicher Rückbauten auf 10,7 % (20.300 Wohneinheiten).

„Dieser Prozess wird sich in den nächsten Jahren unweigerlich fortsetzen“, warnt Frank Emrich. „Denn mehr als die Hälfte der leerstehenden Wohnungen wird nie wieder bewohnt werden.“ Im ländlichen Raum sind derzeit gut 2.600 Wohnungen unmittelbar für den Abriss vorgesehen (13 % des Leerstandes). Für weitere gut 8.000 Wohnungen (40,3 % des Leerstandes) gibt es in absehbarer Zeit keine Nachfrage mehr.

Um das ganze Dilemma deutlich zu machen, genügt ein Blick auf die Mieten. Die durchschnittliche Miete im Bestand der vtw-Unternehmen im ländlichen Raum betrug 2019 lediglich **4,87 Euro je Quadratmeter** (Jena-Weimar-Erfurt gesamt bei 5,54 Euro, **Thüringen gesamt bei 5,08 Euro**). Selbst die Neuvertragsmieten liegen zu 87 Prozent unter 6,00 Euro je Quadratmeter (Jena-Weimar-Erfurt gesamt bei 55 Prozent, Thüringen gesamt bei 76 Prozent).

Verbandsdirektor Frank Emrich: „Mit diesen geringen Mieteinnahmen lässt sich gerade einmal die notwendige Grunderhaltung der Wohnung sicherstellen. Übertrieben gesagt: Das Dach wird geflickt, die Wohnung bleibt trocken. Keinesfalls kann davon aber die Wohnung im erforderlichen Maße instandgehalten oder gar modernisiert werden.“ So setzt sich ein Teufelskreis in Gang: **Weitere Abwanderung – zu niedrige Mieten durch geringe Nachfrage – zu wenig Mittel für attraktive Wohnungen – noch geringere Nachfrage.**

CO₂-Reduzierung



vtw | Zahlen, Daten, Fakten ländlicher Raum

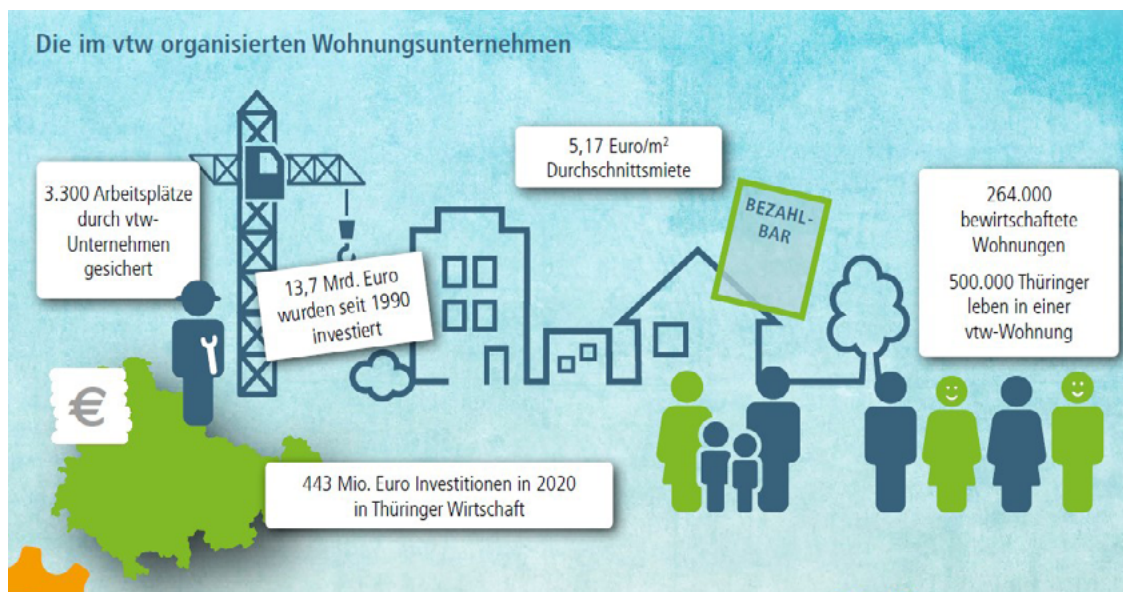
17

Der bevorstehende zweite Sanierungszyklus, politisch gewünschte energetische Maßnahmen, berechnete Qualitätsansprüche der Mieter, stetig steigende Baukosten und vorhandene Bestandskredite aus den 1990er Jahren bereiten den Verantwortlichen der Wohnungsunternehmen im ländlichen Raum zusätzlich große Sorgen. Damit sie Investitionen zukunftssicher gestalten können, sind sie daher auf strukturelle Hilfe angewiesen. Über die Förderung des Jahres 2020 hinaus ist nach Berechnungen des vtw ein zusätzlicher Baukostenzuschuss zwischen 310 und 510 Euro je Quadratmeter nötig.

Paradigmenwechsel erforderlich: proaktiv statt reaktiv

„Doch das Wohnen allein zu fördern reicht nicht“, so vtw-Direktor Frank Emrich. „Der ländliche Raum muss in seiner Gesamtheit attraktiver werden. Es müssen Entwicklungsimpulse gesetzt statt Abwanderungsgründe geschaffen werden.“ Konkret fordert der Verband vor allem eine Stärkung der öffentlichen Infrastruktur als dem zentralen Ermöglicher. Das betrifft neben Verkehr und ÖPNV auch Bildung, Handel, Medizin und Telekommunikation. Die Dringlichkeit und Komplexität der Aufgabe erfordern ein koordiniertes Vorgehen, die Integration einer Vielzahl von Akteuren mit unterschiedlichen Interessen sowie die Veränderung von Strukturen und Handlungsmustern.

„Die Menschen vor Ort brauchen Kompetenzen, Budgets und das Gefühl ernst genommen zu werden.“, so Frank Emrich abschließend. Die Thüringer Wohnungswirtschaft steht als Impulsgeber und Partner bereit und fordert alle Protagonisten zum gemeinsamen Tun auf – es ist an der Zeit!



Ländlicher Raum
Zahlen, Daten und Fakten aus Thüringen
Klicken Sie einfach auf das Bild und die Fakten-Sammlung öffnet sich als PDF.

Klicken Sie auf die Grafik und die vtw Positionen und Forderungen zur Landtagswahl öffnen sich als PDF

Im Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) haben sich 221 Mitgliedsunternehmen, darunter 178 Wohnungsunternehmen, zusammengeschlossen. Nahezu jeder zweite Mieter in Thüringen wohnt bei einem Mitgliedsunternehmen des vtw. Seit 1990 investierten vtw-Mitglieder rund 13,7 Milliarden Euro überwiegend in den Wohnungsbestand. Gemeinsam bewirtschaften sie fast 264.000 Wohnungen.

Rebecca Brady

LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

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

BBSR: Neue Bevölkerungsprognose für die Stadt- und Landkreise – Wo schrumpft es, wo gibt einen Zuwachs bis 2040 – Hier die Zahlen

Die Bevölkerungszahl in Deutschland wird sich nach der neunten Bevölkerungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bis zum Jahr 2040 nur leicht auf 81,9 Millionen Menschen verringern. Im Vergleich zum Jahr 2020 würden damit rund 1,3 Millionen Einwohner weniger in Deutschland leben – ein deutlich geringerer Rückgang als bisher erwartet. Hinter der Stabilität auf nationaler Ebene verbergen sich jedoch große regionale Unterschiede. Während insbesondere wirtschaftsstarke Großstädte und ihr Umland sowie einige ländliche Regionen weiterwachsen, verringert sich die Bevölkerungszahl in strukturschwachen Gegenden abseits der Metropolen weiter.

Kreise Dachau, Erding und Ebersberg sowie die Stadtkreise Landshut und Leipzig wachsen am stärksten

Die meisten Stadt- und Landkreise mit steigender Bevölkerungszahl liegen in den alten Ländern. Das stärkste Bevölkerungswachstum – mit mehr als 14 Prozent bis zum Jahr 2040 – prognostizieren die Forscher für die Münchener Umlandkreise Dachau, Erding und Ebersberg sowie die Stadtkreise Landshut und Leipzig. Vor allem in den alten Ländern gibt es viele Stadtkreise, in denen die Zahl der Kinder und Jugendlichen bis 2040 um weit mehr als ein Fünftel zunimmt – etwa in Regensburg, München und Freiburg im Breisgau. Das liegt daran, dass die Bevölkerung hier schon jetzt sehr jung ist und überdurchschnittlich viele Kinder geboren werden. Unter allen Stadt- und Landkreisen der neuen Länder könnte **Leipzig einen besonders starken Anstieg von Kindern und Jugendlichen aufweisen (+25 Prozent)**. Berlin, Potsdam, Dresden, Erfurt, Rostock, Jena und Chemnitz können ein Wachstum von mindestens 5 Prozent erwarten.

Dagegen können zahlreiche strukturschwache Landkreise abseits der Metropolen an Bevölkerung verlieren. **Nach der BBSR-Prognose büßen die Landkreise Salzlandkreis, Greiz, Elbe-Elster, Altenburger Land und Mansfeld-Südharz bis 2040 rund ein Fünftel ihrer Bevölkerung ein.** In Regionen mit stark zurückgehenden Bevölkerungszahlen wird das Durchschnittsalter laut dieser Prognose überdurchschnittlich stark ansteigen. Im Jahr 2040 werden die Menschen in den **Landkreisen Elbe-Elster, Spree-Neiße, Greiz und Altenburger Land** im Schnitt rund 52 Jahre alt sein. Am anderen Ende der Skala stehen Universitätsstädte wie **Mainz, Münster, Freiburg im Breisgau, Heidelberg oder Jena**. Die Bevölkerung wird in diesen Stadtkreisen auch 2040 im Schnitt um die 42 Jahre alt sein. Das Durchschnittsalter steigt deutschlandweit nach den Berechnungen des BBSR von 44,3 Jahre (2017) auf 45,9 Jahre im Jahre 2040 an.

4,1 Millionen Rentner mehr

Die Zahl der Personen im Rentenalter erhöht sich der BBSR-Prognose zufolge bis 2040 bundesweit um 4,1 Millionen (+23 Prozent). Dementsprechend steigt ihr Anteil an der Bevölkerung auf 26,6 Prozent. 2017 hatte der Wert noch bei 21,4 Prozent gelegen. **Besonders starkes Wachstum verzeichnen vor allem zahlreiche bayerische Kreise. Das liegt daran, dass in diesen Regionen, die im Umland von Nürnberg oder München liegen, überdurchschnittlich viele Menschen leben, die in den nächsten Jahren das Rentenalter erreichen.** In den neuen Ländern wächst der Anteil dagegen kaum noch oder sinkt sogar. Ursächlich ist hier der schon jetzt hohe Anteil älterer Bevölkerung.

Noch mehr Infos und Links Bevölkerungsprognose Dashboard mit Daten und Visualisierungen für alle Stadt- und Landkreise unter www.bbsr.bund.de abrufen. Kostenfreie Printexemplare können im BBSR angefordert werden (ref-1-1@bbsr.bund.de).

Bevölkerungsprognose 2040: Ergebnisse und Methodik www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2021/ak-03-2021.html

Bevölkerungsprognose 2040: Entwicklung nach Altersgruppen <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2021/ak-04-2021.html>

Die Ergebnisse für die Stadt- und Landkreise sind hier abrufbar: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/raumentwicklung/>



Maria Sibylla Merian



DAS BLUMENBUCH

von Maria Sibylla Merian

Nachdruck des Eutiner Exemplars,
kommentiert von Susanne Luber,

92 Seiten, 135g 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**

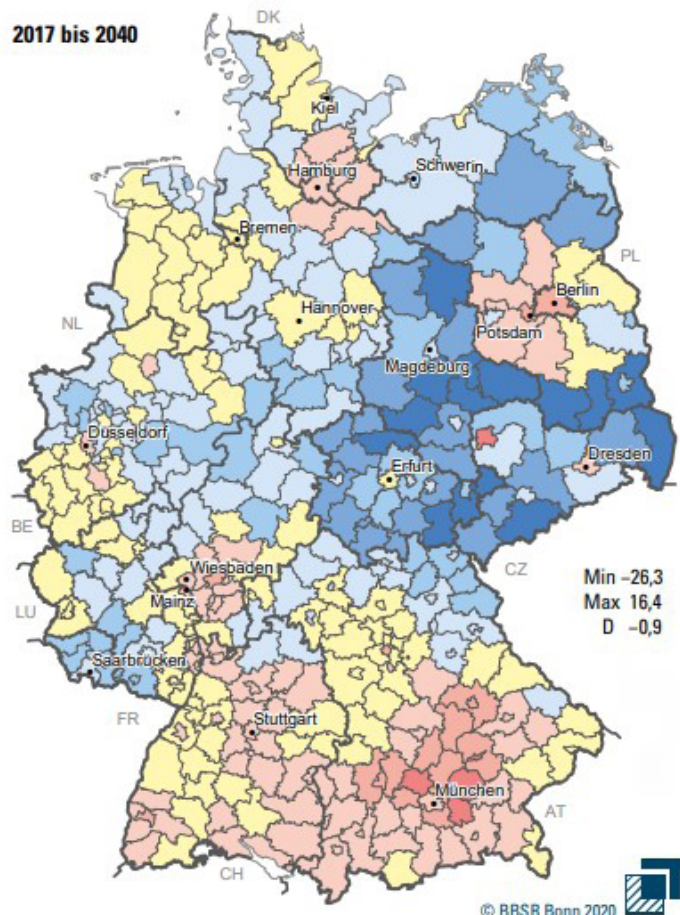
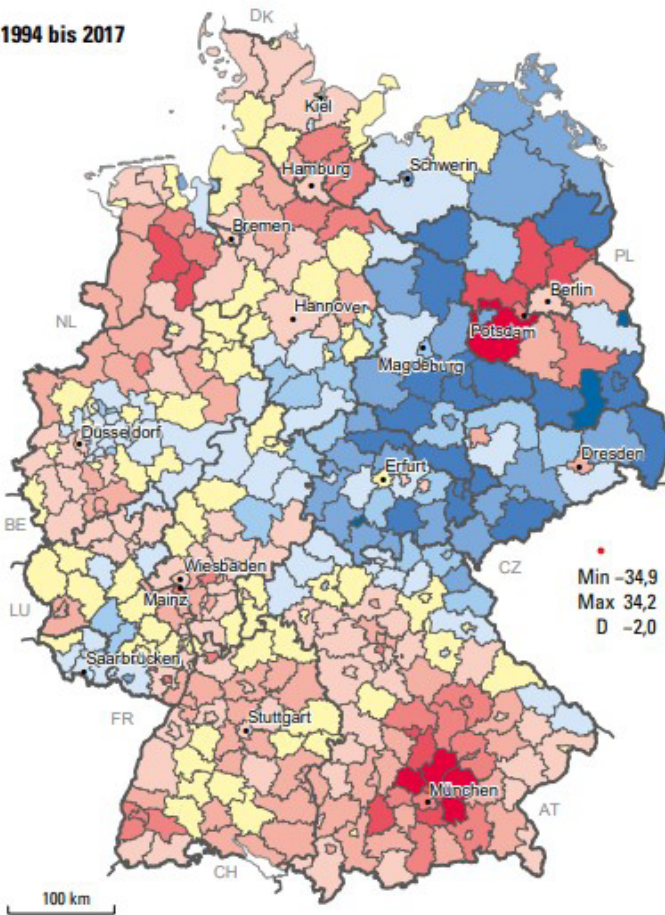
DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

Abbildung 4

1994 bis 2017

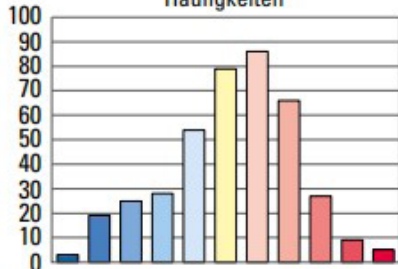
Bevölkerungsentwicklung der Kreise in Vergangenheit und Zukunft

2017 bis 2040

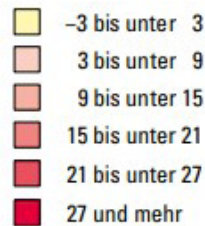


© BBSR Bonn 2020

Häufigkeiten

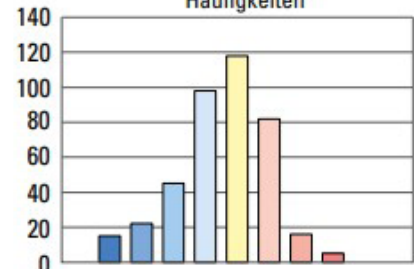


in %



Datenbasis: BBSR-Bevölkerungsprognose 2040/ROP
Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2018 © GeoBasis-DE/BKG

Häufigkeiten



Bearbeitung: J. Hoymann, G. Lackmann

„Unsere Bevölkerungsprognose ist eine wichtige Informationsgrundlage für eine Politik, die deutschlandweit gleichwertige Lebensverhältnisse fördert. Der Blick in die Zukunft zeigt, dass die strukturschwachen Regionen vor großen Herausforderungen stehen. Um diese zu bewältigen, braucht es weiterhin eine aktive Strukturpolitik“, sagt der Leiter des BBSR, Dr. Markus Eltges.

Die regional differenzierte Prognose des BBSR trifft ihre Annahmen auf Basis langjähriger demografischer Entwicklungen. Dazu zählen unter anderem Außen- und Binnenwanderungen sowie die Geburten und Sterbefälle. Die Prognose geht davon aus, dass diese Trends in der Zukunft stabil bleiben werden. Entsprechend kann sie plötzlich auftretende und nachhaltig wirkende Krisen beziehungsweise die Politik in der Zukunft nicht abbilden.

Christian Schlag

Die Bevölkerungsentwicklung der Kreise bis 2040. Lesen Sie auch die gesamte **BBSR-Prognose**. **KLICKEN Sie einfach auf die Karte und Prognose** öffnet sich als PDF

Digital

Bei der Charlotte setzt man auf die Cloud und freut sich auf das ERP-System der Zukunft – Auch im Alter von über 110 Jahren ist die Genossenschaft digital auf der Höhe der Zeit

Die **Charlottenburger Baugenossenschaft** ist mit ihren rd. 7.000 Wohnungen in Berlin seit über 110 Jahren unter dem Namen „Charlotte“ bekannt. Trotz ihres Alters präsentiert sich die Genossenschaft stets auf der Höhe der Zeit – auch bei der Digitalisierung. Hier vertraut sie auf die Lösungen der Aareon Smart World und das ERP-System Wodis Sigma. Direkt nach der Markteinführung entschied sich die Charlotte nun für das Upgrade auf die neue Produktgeneration Aareon Wodis Yuneo. Bereits seit vielen Jahren wird bei der Digitalisierungsstrategie auf die Cloud gesetzt, was sich nicht nur während der Corona-Pandemie ausgezahlt hat.



Trotz der Hemmnisse in Berlin versucht die Baugenossenschaft Charlottenburg eG die Wünsche ihrer Mitglieder zu erfüllen, deshalb setzt man bei der Charlotte schon seit Langem auf die Vorteile der Digitalisierung. Foto: Tina Merkau, Berlin

„Hier in Berlin sind wir mit einer Vielzahl von Herausforderungen konfrontiert“, erklärt **Dirk Enzesberger**, kaufmännischer Vorstand der Baugenossenschaft Charlottenburg eG. „Nehmen Sie zum Beispiel auf der einen Seite die stetig steigenden Baukosten und auf der anderen den Berliner Mietendeckel, durch den wir geringere Erlöse erzielen. Gleichzeitig möchten wir den Neubaubedarf an Wohnungen decken und uns fit für die Zukunft machen. Auch die Wünsche unserer Mitglieder an uns und unseren Service werden immer umfangreicher.“

Um diese Erwartungen erfüllen zu können, setzt man bei der Charlotte schon seit Langem auf die Vorteile der Digitalisierung. Mit Aareon, dem führenden Anbieter von ERP-Software und digitalen Lösungen, hat man hierzu einen kompetenten Partner an der Seite, der sich auf die Anforderungen der Immobilienwirtschaft spezialisiert hat. Das immer komplexer werdende Kerngeschäft, die Herausforderungen im Arbeitsalltag sowie die Vernetzung und Automatisierung von Prozessen – all das haben die Charlotte und Aareon gemeinsam digital gelöst.

Erreichbarkeit und Datensicherheit im Homeoffice

Die Covid-19-Pandemie hat der Digitalisierung nochmals einen zusätzlichen Schub gegeben. „Es hat sich ausgezahlt, dass wir uns schon vor Jahren für die Cloud-Lösung von Aareon entschieden haben“, sagt Enzesberger zufrieden. „Das hat es uns sehr erleichtert, unseren Service auch aus dem Homeoffice heraus aufrecht zu erhalten und unsere Mitarbeiter zusammenzubringen.“ Sehr wichtig ist ihm dabei der Aspekt der Datensicherheit. Er verweist auf einen Pressebericht über die zunehmenden Cyberangriffe auf ungeschützte IT-Landschaften über das Homeoffice: „Die Aareon-Infrastruktur hilft uns hier sehr – schließlich werden die Aareon Rechenzentren nach strengem Bankenstandard betrieben. Bei unserer Unternehmensgröße könnten wir solch eine Sicherheitsstufe allein gar nicht bewerkstelligen. So aber wissen wir die IT in Experten Händen und können uns auf unser Kerngeschäft konzentrieren.“

Die Umstellung aufs Homeoffice fiel bei der Charlotte leicht: Mitarbeiter konnten jederzeit und von jedem Ort aus sicher auf die Daten in der Cloud zugreifen – dank Aareon Cloud Connect auch über private Endgeräte. „Corona hat uns schon mal einen Vorgeschmack auf das dezentrale Arbeiten der Zukunft gegeben“, ist Enzesberger überzeugt. „Auch nach Ende der Pandemie wird es sicherlich einen Mix aus Präsenz im Büro und Arbeiten im Homeoffice geben. Mit den Services aus der Cloud fühlen wir uns hierfür bestens gerüstet.“

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](#)



Aareon als Wegbegleiter der Digitalisierung in der Branche



„Mit der integrierten BI-Lösung in Wodis Yuneo werden wir auch bei der Generierung von Reports und der Aufbereitung von Kennzahlen den nächsten Schritt gehen“, meint **Dirk Enzesberger**, kaufmännischer Vorstand der Baugenossenschaft Charlottenburg eG.
Foto: Tina Merkau, Berlin

Die Vorteile der Cloud zeigen, dass in ihr die Zukunft liegt. **Torsten Rau**, Geschäftsführer der Aareon Deutschland GmbH: „Wir wollen aber niemanden zu etwas drängen. Unsere Kunden haben die Wahl, ob sie ihr ERP-System inhouse oder über die Cloud betreiben möchten. Der Wechsel in die Cloud bringt für unsere Kunden Veränderungen mit sich und jeder sollte die Zeit haben, sich entsprechend aufzustellen.“

Als Technologieführer hat Aareon mit seinem digitalen Ökosystem Aareon Smart World bereits Standards gesetzt. „Wir möchten unsere Kunden gesamtheitlich für die digitale Zukunft rüsten“, führt **Rau** weiter aus. „Wichtig sind hierbei eine klare Vorstellung und eine gezielte Strategie, wie unsere Lösungen als Gesamtsystem den Arbeitsalltag unserer Kunden erleichtern können.“ Ein Angebot, dass die Charlotte bereits vielfältig nutzt, wie der Einsatz der Lösungen Aareon Archiv kompakt, Mobile Verkehrssicherung, Mobile Schadensmeldung, Elektronische Wohnungsabnahme sowie das CRM über Web-Portal und App, zeigt.

Entscheidung für das ERP-System der Zukunft: Aareon Wodis Yuneo

Als langjähriger Wodis-Sigma-Kunde wusste man bei der Charlotte bereits um die Leistungsfähigkeit dieses ERP-Systems. Dirk Enzesberger ist sich aber sicher, dass es noch besser geht: „Das Upgrade auf Wodis Yuneo stellt für uns einen weiteren Schritt in die digitale Zukunft dar. Das ERP-System rückt den Anwender und unsere Prozesse in den Fokus und ist einfach und intuitiv zu bedienen. Ein elementarer Vorteil ist zudem, dass die Arbeitsumgebung auf allen Endgeräten gleich aussieht.“

Auch die zukünftige Integration von künstlicher Intelligenz (KI) und Business Intelligence (BI) war für die Charlotte ein wichtiges Entscheidungskriterium. Die gewachsenen Auswertungsmöglichkeiten dank BI sieht man als deutlichen Mehrwert an. „Wir nutzen bereits umfassend das Reporting in Wodis Sigma“, erläutert **Enzesberger**. „Mit der integrierten BI-Lösung in Wodis Yuneo werden wir auch bei der Generierung von Reports und der Aufbereitung von Kennzahlen den nächsten Schritt gehen.“

„Das ERP-System der Zukunft hilft, Ressourcen optimal zu nutzen“, fasst **Torsten Rau** die Intention hinter Wodis Yuneo zusammen. „Prozesse und Schnittstellen perfekt abbilden und den Anwender im Fokus haben – das ist die Basis, um schneller und besser ans Ziel zu kommen.“ Kein Wunder also, dass man sich bei der Charlotte auf diese Zukunft freut.

Maja Wicho

Grundsteuer

Hamburg bekommt ein eigenes Grundsteuerrecht, klug, einfach, überzeugend und transparent – Senat bringt Reform auf den Weg – Das ist geplant

Der Senat hat am 16. März 2021 den Gesetzentwurf zur neuen Hamburger Grundsteuer beschlossen und der Bürgerschaft zur weiteren Beratung vorgelegt. Die bisherige Einheitsbewertung für die Grundsteuer wurde durch das Bundesverfassungsgericht im April 2018 für verfassungswidrig erklärt, eine gesetzliche Neuregelung ist daher zwingend notwendig. Im Zuge der Verabschiedung des neuen bundesrechtlichen Grundsteuer- und Bewertungsrechts wurde 2019 eine Öffnungsklausel vereinbart, die es den Ländern ermöglicht, ein eigenes Modell anzuwenden. Hamburg hatte sich schon 2020 entschieden, einen eigenen Weg zu gehen, um zu vermeiden, dass die stark ansteigende Bodenwertentwicklung auf die Grundsteuer in Hamburg 1:1 durchschlägt und das Wohnen zusätzlich verteuert.



Finanzsenator Dr. Andreas Dressel. Foto: © Daniel Reinhardt Senatskanzlei Hamburg

Der Senat setzt für das ab 2025 geltende Hamburgische Grundsteuergesetz auf ein sogenanntes Wohnlagemodell

Finanzsenator Dr. Andreas Dressel: „Unser einfach anzuwendendes Wohnlagemodell bei der neuen Grundsteuer ist die richtige Antwort auf die teilweise dramatische Bodenwertentwicklung in unserer Stadt. Wir wollen Wohnen in Hamburg nicht weiter verteuern. Gerade günstiges Wohnen haben wir bei den verschiedenen Grundsteuer-Ermäßigungen besonders berücksichtigt. Das Wohnlagemodell ist sehr unbürokratisch, es werden nur wenige und einfach ermittelbare Angaben der Steuerpflichtigen benötigt, was wiederum technisch wenig Aufwand und im Ergebnis geringere Kosten bedeutet.“

Hintergrund: Wie wird die Grundsteuer zukünftig berechnet?

Die Berechnung der Grundsteuer erfolgt in drei Schritten:

1. Ermittlung des Grundsteuerwertes (Bewertungsebene)
2. Ermittlung der Grundsteuermesszahl (Messbetragsebene)
3. Berechnung der Grundsteuer (Hebesatzebene)

Zu 1. Die Ermittlung der Grundsteuerwerte erfolgt anhand von Äquivalenzzahlen multipliziert mit der Grundstücks- beziehungsweise Gebäudefläche. Künftig sollen unabhängig von ihrer Nutzung Grundstücksflächen mit 0,04 Euro/Quadratmeter multipliziert werden und Gebäudeflächen mit 0,50 Euro/Quadratmeter.

Die unterschiedlichen Äquivalenzzahlen bestimmen keine Wertverhältnisse. Sie bilden lediglich Relationen ab, anhand derer die Kostentragung für öffentliche Leistungen zugeordnet wird, die dem örtlichen Grundstückseigentümer bezogen auf sein Steuerobjekt zu Gute kommen und nicht bereits durch besondere Gebühren und Beiträge abgegolten sind. Annahme ist: **Wer viel Wohn- und Grundstücksfläche hat, profitiert mehr von öffentlichen Gütern wie Schulen, Brandschutz, Räumungsdiensten, Spielplätzen.** Die Fläche ist somit der alleinige Bewertungsmaßstab, der im Sinne des Bundesverfassungsgerichts dazu geeignet ist, die Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abzubilden.

Zu 2. Der Messbetrag wird aus dem Ergebnis der Bewertungsebene, dem Grundsteuerwert, ermittelt. Der Grundsteuerwert für das Gebäude wird mit der jeweiligen Messzahl multipliziert. Die Messzahl bildet die Begünstigung verschiedener Parameter ab.

Beispiel: Einfamilienhaus, normale Wohnlage, Grundstücksfläche 1.000 qm, Wohnfläche 100 qm

Im Bereich der Steuermesszahlen ist aus sozial- und wohnungspolitischen Gründen für Gebäudeflächen, die zu Wohnzwecken genutzt werden, eine Begünstigung von 30% gegenüber Gebäudeflächen, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, vorgesehen. Diese Ursprungsmesszahl wird bei normalen Wohnlagen im Gegensatz zu guten Wohnlagen zusätzlich begünstigt, um Stadtentwicklungsgesichtspunkte zu berücksichtigen. Insgesamt führt das Gesetz somit tendenziell zu einer Begünstigung des günstigen Wohnens.

Zu 3. Um die Grundsteuer zu ermitteln, wird der Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz multipliziert. Der Hebesatz ist neben den Grundsteuermesszahlen das zentrale Instrument, um die Aufkommensneutralität zu gewährleisten. Er wird erst nach der Hauptfeststellung 2024 feststehen. Als fiktives Beispiel wird hier ein Hebesatz von 1000% angenommen.

Welche Ermäßigungen sind geplant?

Die Messzahlen reduzieren sich durch die gesetzlichen Ermäßigungen auf...

Wohnen: 70% (also 30% „Rabatt“)

Wohnen (in der normale Wohnlage, d.h. $0,7 \times 0,75$): 52,5%

Wohnen (im Denkmal, d.h. $0,7 \times 0,75$): 52,5%

Wohnen (in Sozialwohnungen, d.h. $0,7 \times 0,75$): 52,5%

Wohnen (in normaler Wohnlage UND im Denkmal, d.h. $0,7 \times 0,75 \times 0,75$): ca. 39,4%

Wohnen (in normaler Wohnlage UND in Sozialwohnung): ca. 39,4%

Wohnen (in Sozialwohnung UND im Denkmal): ca. 39,4%

Wohnen (normale Wohnlage UND in Sozialwohnung UND im Denkmal): ca. 29,5%

Was ist die Grundsteuer C?

Es wird neben der Grundsteuer A (für Land- und Forstwirtschaft, keine Abweichung vom Bundesrecht) und Grundsteuer B (für Grund und Boden und Gebäude, die nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt werden), auch eine neue Grundsteuer C geben. Über einen gesonderten, höheren Hebesatz werden baureife, unbebaute Grundstücke besteuert. Dies soll Spekulationen mit für den Wohnungsbau geeigneten Grundstücken verhindern und gezielt die Wohnungsbauaktivität im Interesse der städtebaulichen Entwicklung fördern. Die Details (Wer ist betroffen und wie viel?) werden nun erarbeitet und bis 2024 auf den Weg gebracht.

Was gilt für Gewerbegrundstücke?

Da es kein Gewerbelagenverzeichnis als Maßstab gibt, kommt keine Ermäßigung wie im Bereich Wohnen in Betracht. Es wird aber – neben den allgemeinen Erlassregelungen – eine gesonderte Härtefallregelung für besonders gelagerte Fälle im gewerblichen Bereich geben. Ein solcher Härtefall kann zum Beispiel bei einem

groben Missverhältnis zwischen der Inanspruchnahme der kommunalen Infrastruktur und der Kostenanlastung gegenüber dem Grundstückseigentümer vorliegen (z.B. eine sehr große Gebäudefläche bei einer sehr geringen faktischen Nutzbarkeit).

Warum geht Hamburg einen eigenen Weg bei der Grundsteuer?

Hamburg hat sich auf Basis mehrerer Proberechnungen, nach breiter Erörterung in Senat und Bürgerschaft sowie nach Konsultation aller Beteiligten (diverse Werkstattgespräche mit Kammern und Verbänden) in 2020 zur Nutzung der Öffnungsklausel entschieden. Im Rahmen der Proberechnungen hat sich die grobe Tendenz gezeigt, dass das von Hamburg favorisierte Wohnlagemodell im Bereich „Wohnen“ zu einer weniger heterogenen Belastungstendenz als das Bundesrecht kommt und die Belastungswirkungen im Metropoolbereich eher dämpft.

Wie ist das weitere Verfahren?

Ab dem Jahr 2025 wird die Grundsteuer nach dem neuen Recht berechnet (bis dahin gilt das alte Recht übergangsweise weiter). Auf den 01.01.2022 soll eine neue Hauptfeststellung für das neue Recht erfolgen. Die neuen Feststellungserklärungen werden voraussichtlich ab dem 01.07.2022 abzugeben sein – natürlich primär digital. Steuerpflichtige müssen grundsätzlich nur fünf Angaben machen (Steuer-ID, Name, Belegenheit, Grundfläche und Wohn- bzw. Nutzfläche). Die neue Hamburger Grundsteuer wird im Programmverbund mit Bayern realisiert; ein behördenübergreifendes Umsetzungsprojekt mit Informationskampagne wird aktuell vorbereitet.

Das Gesamtaufkommen soll insgesamt und innerhalb der beiden Bereiche Wohnen und Gewerbe aufkommensneutral sein. Die Messzahlen und der Hebesatz sollen diesbezüglich ggf. im Jahr 2024 angepasst werden. Die Steuerschätzung geht für das Umstellungsjahr 2025 von einem Volumen von 500 Mio. Euro aus (bei über 400.000 Bewertungseinheiten).

Dazu erklärt Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW): „Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeldt und Finanzsenator Andreas Dressel haben es versprochen und geliefert. Der Hamburger Weg bei der Grundsteuerreform wird das bezahlbare Wohnen nicht gefährden. Hamburg gilt beim Bau bezahlbarer Wohnungen seit mehreren Jahren bundesweit als Vorbild. Diesem Ruf wird die Hansestadt auch bei der Reform der Grundsteuer gerecht.“

Der Hamburger Weg ist klug, einfach, überzeugend und transparent. Das jetzt vorgelegte Hamburger Modell wird nach unserer ersten Begutachtung dafür sorgen, dass die neue Grundsteuer nicht als Preistreiber für die Wohnkosten in Hamburg wirkt“

Quelle: FHH; Finanzbehörde, VNW Presseinfo



WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

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

Personen

Erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 – Deutsche Wohnen will bis 2040 klimaneutral sein – Nachhaltiger Neubau wird forciert

Die Deutsche Wohnen blickt – trotz Herausforderungen infolge der Corona-Pandemie – auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 und erwartet eine solide Entwicklung im Jahr 2021. Das Unternehmen baut auf seine wirtschaftliche Stabilität und stellt eine ehrgeizige Klimastrategie vor, um bis 2040 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Ein detaillierter Klimapfad mit klaren Meilensteinen schafft dafür Transparenz und wird Fortschritte messbar machen. Zudem forciert die Deutsche Wohnen ihr Engagement im Neubau und bündelt das Projektmanagement in einer eigenständigen Plattform. Mit der Plattform wird ein Kompetenzzentrum für nachhaltigen Neubau in Deutschland geschaffen.



Wohnen bei der die Deutsche Wohnen in Berlin, in der Hufeisen-Siedlung von Bruno Taut aus den Jahre 1925 bis 1933. Es ist ein erstes Beispiel für sozialen Wohnungsbau durch „typisierte Wohnungen“ und neue Wege beim Bauen. Seit 1983 unter Denkmalschutz und 2008 mit fünf anderen Siedlungen zum Unesco-Welterbe „Siedlungen der Berliner Moderne“ ernannt. Deutsche Wohnen in Berlin. Alle Zahlen und Fakten aus dem Geschäftsbericht 2020 finden Sie hier. **KLICKEN Sie einfach auf das Foto der Hufeisensiedlung und die Zahlen und Fakten öffnen sich als PDF**

Bestand der Deutsche Wohnen soll bis 2040 klimaneutral sein

Die Deutsche Wohnen verfügt dank kontinuierlicher Investitionen in die Gebäudehüllen, Haustechnik und energetische Erneuerung bereits heute über eines der branchenweit klimafreundlichsten Portfolios.

Michael Zahn, CEO der Deutsche Wohnen SE: „Die Klimawende entscheidet sich auch im Gebäudesektor, denn hier wird aktuell ein Drittel aller CO₂-Emissionen verursacht. Wir müssen uns daher als Branche ambitionierte Ziele setzen und diese konsequent nachhalten. Darum beschleunigen wir als Deutsche Wohnen unser Tempo auf dem Weg zu einem umweltfreundlichen Immobilienunternehmen. In weniger als 20 Jahren soll unser **Gebäudebestand klimaneutral** sein. Grundlage dafür ist eine Klimastrategie mit klaren Meilensteinen und effizienten Maßnahmen, **die wir sozialverträglich umsetzen** werden.“

CO₂-Intensität von heute 33 kg CO₂e/m² auf unter 12 kg CO₂e/m² bis 2040

Im Kern zielen die verschiedenen Maßnahmen darauf ab, **den Energiebedarf im Gebäudebestand zu minimieren** und für den **unvermeidlichen Energiebedarf möglichst wenig CO₂-intensive Energieträger zu nutzen**. Dadurch wird die Deutsche Wohnen die CO₂-Intensität von heute 33 kg CO₂e/m² auf unter 12 kg CO₂e/m² bis 2040 reduzieren. Damit erreicht das Unternehmen den unter anderem von der Initiative Wohnen 2050 (IW2050) als maßgeblich definierten Zielkorridor, für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand. Das Ziel, Klimaneutralität bereits 2040 zu erreichen, baut auf den Vorleistungen der Deutsche Wohnen auf. So hat das Unternehmen bereits vor vielen Jahren damit begonnen, die **Gebäudesubstanz und Wärmeerzeugungsanlagen zu modernisieren**, Blockheizkraftwerke einzusetzen und auf umweltfreundlichere Energiequellen umzustellen. **Zudem werden bereits heute rund 90% des Allgemeinstrombedarfs im vermieteten Gebäudebestand mit zertifiziertem Strom aus 100% Wasserkraft gedeckt**. Diese gute Ausgangslage wird die Deutsche Wohnen durch weitere gezielte Investitionen in den kommenden Jahren, insbesondere durch den Ausbau der **dezentralen Wärmeversorgung** mittels Blockheizkraftwerken und dem Einsatz von erneuerbaren Energien weiter verbessern. Der Einsatz von **Photovoltaik-Anlagen** wird die Quartiere schrittweise mit regenerativem Strom versorgen. Auch der Neubau klimaschonender Immobilien und die Gebäudeautomation sowie **smarte Anwendungen zur Heizungssteuerung** werden auf das Ziel der Klimaneutralität einzahlen.

Den Weg zu einem klimaneutralen Bestand möchte die Deutsche Wohnen gemeinsam mit ihren Mieter:innen gehen. Sie bekräftigt ihr Versprechen, dass niemand seine Wohnung aufgrund einer energetischen Sanierung verlieren wird. Zudem setzt sich das Unternehmen mit dem im Juni 2020 vorgestellten „Konzept für einen sozialverträglichen Klimaschutz im Gebäudesektor“ dafür ein, dass Mieter:innen bei der Übernahme der Modernisierungsumlage entlastet werden. Dieser Vorschlag hat mittlerweile Eingang in die politische Debatte gefunden. **Michael Zahn**: „Wir sind davon überzeugt, dass unser Konzept das Klimaschutz-Wohnkosten-Dilemma auflösen und einen wesentlichen Beitrag zum Erreichen der Klimaziele in Deutschland leisten kann. Nur wenn Mieter:innen, Unternehmen und Politik an einem Strang ziehen, wird die Klimawende zum Erfolg.“

Ein nachhaltiger Umgang mit Ressourcen und eine energieeffiziente Verwaltung sollen dazu führen, neben dem Gebäudebestand auch für das Unternehmen selbst das Ziel der Klimaneutralität bis 2040 zu erreichen.



Der Geschäftsbericht 2020 der Deutsche Wohnen steht unter dem Motto **Für Menschen. Für morgen.** **KLICKEN** Sie einfach auf den Titel und der Bericht öffnet sich als PDF.



Alle Ampeln auf Grün

Jedes Bundesland, jede Region, jede Stadt ist anders als die anderen. Das gilt für das einzelne Haus noch einmal mehr. Deshalb modernisieren wir nicht „nach Schema F“. Wir modernisieren mit viel Liebe zum architektonischen Detail und immer mit dem Ziel der energetischen Ertüchtigung. Beispiele gibt es viele ...

Wie die Deutsche Wohnen ihr Klimaversprechen bis 2040 erreichen will, lesen Sie im Magazin der Deutschen Wohnen „Für Menschen. Für morgen.“ **KLICKEN** Sie einfach auf das Bild „**Alle Ampeln auf Grün**“ und das Magazin öffnet sich als PDF.

Kompetenzzentrum für nachhaltigen Neubau in Deutschland

Als eines der größten deutschen Immobilienunternehmen wird die Deutsche Wohnen auch in Zukunft verstärkt zur Schaffung neuen Wohnraums beitragen, vor allem in Wachstums- und attraktiven Metropolregionen. Hierfür bündelt die Deutsche Wohnen ihre Neubaukompetenz in einer eigenständigen Plattform unter der Führung der QUARTERBACK-Gruppe. Mit diesem strategischen Schritt ist die Deutsche Wohnen ideal aufgestellt, die Neubau-Pipeline kontinuierlich und gezielt auszubauen und Neubauten schneller und kosteneffizienter zu realisieren.

QUARTERBACK setzt zukünftig alle Neubauprojekte der Deutsche Wohnen um. Sie wird genau die Immobilien errichten, die das Portfolio der Deutsche Wohnen in Lage und Qualität optimal ergänzen. **Rund 18.000 Wohnungen werden insbesondere in den Metropolregionen Berlin, Dresden/Leipzig, München und Stuttgart gebaut. Rund 9.000 sind für den Bestand der Deutsche Wohnen vorgesehen** und gehen mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 4,3 Mrd. Euro einher.

Beitrag zur Entspannung der Wohnungslage in den Städten

Mit Neubauten leistet die Deutsche Wohnen einen Beitrag zur Entspannung der Wohnungslage in den Städten. Eine hohe Lebensqualität, eine sozial und demografisch ausgewogene Mieterstruktur sowie klimaschonende Bauten bilden dabei die Leitlinien. Alle neuen Objekte sollen künftig durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen mindestens mit dem Goldstandard zertifiziert werden und damit die hohen Nachhaltigkeitsstandards verbindlich machen.

Henrik Thomsen, CDO der Deutsche Wohnen, betont: „Mit der strategischen Bündelung des Projektmanagements schaffen wir ein Kompetenzzentrum für Neubau. Das ist unsere Antwort auf die steigende Nachfrage nach nachhaltigem und hochwertigem Wohnraum in deutschen Metropolregionen. Gleichzeitig sichert sich die Deutsche Wohnen damit zukünftiges profitables Wachstum über die Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien hinaus.“

Erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 mit solidem Ausblick

Basis für die Forcierung des Klimaschutz- und Neubau-Engagements ist die finanzielle Stabilität des Unternehmens. So blickt die Deutsche Wohnen – trotz Corona-Krise – auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2020.

Die Vertragsmieten erreichten mit 837,6 Mio. Euro etwa das Niveau des Vorjahres. Das Immobilienportfolio verzeichnete eine Wertsteigerung von rund 1,9 Mrd. Euro, die auch durch Bewertungsgewinne im Verkauf realisiert wurde. So blieb der FFO I pro Aktie mit 1,56 Euro auf Vorjahresniveau, der EPRA NAV pro Aktie konnte um 12,3% auf 52,80 Euro gesteigert werden. Der Verschuldungsgrad (LTV) bewegte sich mit 37% im vorgegebenen Zielkorridor von 35% bis 40%. Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (bereinigtes EBITDA) stieg insbesondere aufgrund von Verkäufen um 12,1% auf rund 1 Mrd. Euro.

Der Berliner Mietendeckel hat im vergangenen Geschäftsjahr zu einem Rückgang der Bestandsmiete im Gesamtportfolio um 4,1% auf durchschnittlich 6,70 Euro pro Quadratmeter geführt. Im zweiten Quartal 2021 wird mit einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur Verfassungsmäßigkeit des Mietendeckels gerechnet.

„Die Deutsche Wohnen bleibt ein starker und verlässlicher Akteur auf dem Immobilienmarkt. Wir verfolgen eine langfristig ausgerichtete Strategie und richten unser Portfolio weiterhin konsequent auf das Wachstum in Deutschlands Top-Städten aus. Die Bewertungsgewinne von rund 1,9 Mrd. Euro reflektieren die Attraktivität unseres Portfolios. Unabhängig von der anstehenden rechtlichen Bewertung sehen wir im Mietendeckel keine Lösung für die Herausforderungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Benötigt wird mehr Neubau – der Mietendeckel bewirkt das Gegenteil und verschärft den akuten Wohnungsmangel zusätzlich“, so Philip Grosse, CFO der Deutsche Wohnen.

Da sich wichtige Unternehmenskennzahlen weiterhin stabil zeigen, erwartet die Deutsche Wohnen eine solide Entwicklung für das Geschäftsjahr 2021. Das Unternehmen rechnet trotz den Abverkäufen nicht strategischer Bestände im Jahr 2020 mit einem stabilen FFO I auf Vorjahresniveau und weiterem NAV-Wachstum. Aufsichtsrat und Vorstand werden der Hauptversammlung am 1. Juni 2021 eine Dividende von 1,03 Euro pro Aktie vorschlagen.

Übersicht Geschäftsentwicklung

	2020 (EUR Mio.)	2019 (EUR Mio.)
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	720,4	729,8
Ergebnis aus dem Verkauf	20,4	186,1
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	82,0	88,3
Verwaltungskosten	-105,9	-101,4
Sonstige Aufwendungen/Erträge	-30,2	-29,7
Betriebsergebnis (EBITDA)	686,7	873,1
Abschreibungen	-40,0	-42,9
Anpassung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.856,4	1.401,1
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	8,9	2,8
Finanzergebnis	-268,3	-129,5
Ergebnis vor Steuern (EBT)	2.243,7	2.104,6
Laufende Steuern	-71,1	-19,0
Latente Steuern	-628,0	-484,7
Periodenergebnis	1.544,6	1.600,9

Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften in Europa. Der operative Schwerpunkt des Unternehmens liegt auf der Bewirtschaftung des eigenen Wohnimmobilienbestandes in dynamischen Metropolregionen und Ballungszentren Deutschlands. Die Deutsche Wohnen sieht sich in der gesellschaftlichen Verantwortung und Pflicht, lebenswerten und bezahlbaren Wohnraum in lebendigen Quartieren zu erhalten und neu zu entwickeln. Der Bestand umfasste zum 31. Dezember 2020 insgesamt rund 155.400 Wohn- und 2.900 Gewerbeeinheiten. Die Deutsche Wohnen ist im DAX der Deutschen Börse gelistet und wird zudem in den wesentlichen Indizes EPRA/NAREIT, STOXX Europe 600, GPR 250 und DAX 50 ESG geführt.

Verantwortungsvoller Partner in der Corona-Krise

Im vergangenen Jahr ist die eigene Wohnung als Rückzugsort noch wichtiger geworden. Um in Zahlungsnot geratene Wohnungs- und Gewerbemietler:innen zu schützen, hat das Unternehmen einen eigenen Corona-Hilfsfonds über 30 Mio. Euro eingerichtet und Ratenzahlungen sowie Stundungen vereinbart. Damit leistet die Deutsche Wohnen ihren Beitrag, dass aus finanziellen Ausfällen keine sozialen Härtefälle werden.

Lars Urbansky, COO der Deutsche Wohnen, sagt: „Hinter uns liegt ein herausforderndes Jahr. Uns war wichtig, für Stabilität im Unternehmen zu sorgen und unseren Mieter:innen in dieser schwierigen Zeit Sicherheit zu geben. Wir stehen zu unserem Versprechen, dass keine Mieterin und kein Mieter die Wohnung oder das eigene Geschäft aufgeben muss, weil sie oder er aufgrund der Corona-Pandemie Schwierigkeiten hat, die entsprechende Miete zu zahlen. An diesem Versprechen lassen wir uns auch weiterhin messen.“

Sebastian Jacob

Ausschluss von Schimmelbefall als Folgeschaden in der Leitungswasserversicherung. Was nun, Herr Senk?

Insbesondere bei längerer Zeit unbemerkt gebliebenen Durchfeuchtungsschäden aufgrund defekter Wasserleitungen kommt es meist zu einem Schimmelbefall, der unter Umständen großflächige und kostenintensive Sanierungsarbeiten zur Folge hat.



Bis die Durchfeuchtung von Wand und Estrich sichtbar wird, kann viel Zeit vergehen und der Schimmel sich großflächig ausbreiten. Foto: Dr. Gerhard Führer, www.peridomus.de

Diesem von den Versicherern ungeliebten Risiko versucht man zu begegnen, indem in den Versicherungsbedingungen klargestellt wird, dass sich der Versicherungsschutz gegen Leitungswasser ohne Rücksicht auf mitwirkende Ursachen nicht auf Schäden durch Schimmel erstreckt, wie auch in einem Rechtsstreit, der im Jahr 2017 vom BGH entschieden wurde (**BGH Urteil vom 12. Juli 2017, Az.: IV ZR 151/15**).

Gegenstand dieser Entscheidung war eine Durchfeuchtung im Fußbodenbereich des Hauses der Kläger, welche durch Undichtigkeit einer dort verlegten Kaltwasserleitung entstanden war. Diese Undichtigkeit ließen die Kläger beheben und Trocknungsmaßnahmen durchführen, welche der beklagte Versicherer auch regulierte. Nicht zahlen wollte dieser jedoch die Kosten der Sanierung von Estrich und Estrichdämmung, welche großflächig von Schimmelpilz befallen waren. Der Versicherer begründete seine Weigerung mit dem expliziten Ausschluss von Schimmelschäden in den zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen.

Der Rechtsstreit

Darauf kam es zu einem Rechtsstreit, in welchem die Kläger sowohl vor dem erstinstanzlich angerufenen Landgericht als auch in der Berufung vor dem Oberlandesgericht unterlagen, da diese den Leistungsausschluss gemäß den Versicherungsbedingungen weder als unklar gemäß der Regelung des § 305c Abs. 2 BGB noch als intransparent im Sinne des § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB ansahen.

Erst vor dem BGH fanden die Kläger Gehör mit ihrer Auffassung, dass derartige Schäden mitversichert sein müssten. Diese hatten in der Berufung vorgetragen, ein **Schimmelschaden sei regelmäßige oder zumindest sehr häufige, zwangsläufige und kennzeichnende Folgen des Leitungswasseraustritts** und hatten hierzu auch einen Sachverständigenbeweis angeboten. Diese behauptete Typizität hatte das Berufungsgericht jedoch verneint, ohne die angebotene sachverständige Aufklärung in Anspruch zu nehmen (**BGH a.a.O.Rn 17ff.**).

„Bei Leitungswasserschäden seien Folgeschäden durch Schimmelpilzbildung nahezu der Regelfall“

Hierin sah der BGH einen entscheidungserheblichen Verfahrensmangel, welcher zur Aufhebung und Rückverweisung an das OLG führte. Der Senat begründete diese Entscheidung damit, dass unter der Prämisse, dass die klägerische Behauptung „bei Leitungswasserschäden seien Folgeschäden durch Schimmelpilzbildung nahezu der Regelfall“ ein pauschaler Leistungsausschluss in den Vertragsbedingungen so weit in den Kernbereich des Leistungsversprechens des Versicherers eingreifen würde, dass der Vertragszweck, nämlich die **Absicherung gegen Leitungswasserschäden im weitesten Sinne, partiell ausgehöhlt würde**. Damit wäre eine derartige Klausel unwirksam gemäß § 307 Abs. 2 Nr. 2 BGB, weil sie die Rechte des Versicherungsnehmers in einer den Vertragszweck gefährdenden Weise einschränkte.

Diese Klarstellung ist aus Versicherungsnehmersicht sehr erfreulich, da die Praxis zeigt, dass gerade bei Schäden im Mauerwerk oder im Fußbodenbereich die Durchfeuchtung meist geraume Zeit wirken kann, bis diese entdeckt wird, so dass der Schimmelbefall quasi indiziert ist.

Wolf-Rüdiger Senk



Wolf-Rüdiger Senk ist Prokurist, Bereichsleiter Versicherungsrecht: Bei komplexen Schadenfällen beraten wir Sie kompetent und unterstützen und entlasten Sie auch bei schwierigen technischen oder rechtlichen Problemen. Erfahren Sie mehr zur AVW Schadenberatung www.avw.gruppe.de

WOWI-GOLFTOUR 2021
MEHR INFORMATIONEN UNTER
www.pressecompony.events/event-serie/wowi-golftour/

wowi golftour

Führung / Kommunikation

Aareon, führend mit dem Angebotsportfolio an ERP- und digitalen Lösungen in Europa, ist weiter auf Wachstumskurs

Gerade im Jahr der Covid-19-Pandemie hat sich die Robustheit des Aareon-Geschäftsmodells gezeigt und der Konzernumsatz wurde weiter gesteigert. Besonders signifikant war das Umsatzwachstum der digitalen Lösungen mit 19 %. Bis 2025 soll das Ergebnis auf 135 Mio. € Adjusted EBITDA gesteigert werden.



Aareon Hauptsitz in Mainz.
Foto Aareon

Aareon, der führende Anbieter von ERP-Software und digitalen Lösungen für die europäische Immobilienwirtschaft und ihre Partner, hat ihren Wachstumskurs im Geschäftsjahr 2020 fortgesetzt und den Konzernumsatz um 2 % auf 258 Mio. € gesteigert. „Auch in einem durch die Covid-19-Pandemie herausfordernden Geschäftsjahr konnten wir unseren Wachstumskurs fortsetzen“, betont Vorstandsvorsitzender **Dr. Manfred Alflen**. „Aufbauend auf einem robusten Geschäftsmodell mit einem hohen Anteil an wiederkehrenden Umsatzerlösen werden wir unser zukünftiges Wachstum weiter beschleunigen und dabei auch vom Digitalisierungsschub, der durch die Pandemie ausgelöst wurde, profitieren.“

Während der Covid-19-Pandemie profitierte das Unternehmen von seiner digitalen **Aufstellung mit rund 1.800 Mitarbeitern im Homeoffice**. Wie angekündigt wurde das Angebotsportfolio an ERP- und digitalen Lösungen weiter ausgebaut. Zum anorganischen Wachstum trugen weitere Mergers & Acquisitions (M&A) bei, wie die Übernahme der **CalCon Deutschland GmbH** sowie der Kauf der **Arthur Online Ltd.** in Großbritannien. Für zukünftige Akquisitionen wurde eine Fremdkapitallinie von bis zu 250 Mio. € vereinbart. Einen besonderen Meilenstein markierte der Einstieg des Finanzinvestors Private Equity Investors Advent International mit einer Minderheitsbeteiligung in Höhe von 30 %. Zur weiteren Wachstumsbeschleunigung wurde ein Wertschöpfungsprogramm (Value Creation Program) aufgesetzt. Dank des Wachstums soll das Ergebnis bis 2025 auf 135 Mio. € Adjusted EBITDA gesteigert werden.

Kennzahlen 2020

Kennzahlen IFRS (in Mio. €)

	2020	2019	Veränderung
Umsatz	258,1	251,9	2,4%
davon international	94,2	92,7	1,6%
Adjusted EBITDA	62,1	63,9	-2,8%
Konzernüberschuss nach Steuern	17,9	25,9	-31,1%
Bilanzsumme	380,0	352,3*	7,9%
Eigenkapital	201,0	187,1	7,4%
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	55,0	43,9	25,2%
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-11,4	-10,4	10,0%
Aufwendungen für Forschung und Entwicklung	41,9	38,0	10,3%
Mitarbeiterzahl (Stichtag 31.12.)	1.795	1.631	10,1%
davon international	752	717	4,9%

* Angepasst

Konzernumsatz gesteigert – Umsatzwachstum digitale Lösungen 19 %

Aareon konnte ihren Konzernumsatz um 2 % auf 258 Mio. € steigern (Vorjahr: 252 Mio. €). Das Angebotssortiment Aareon Smart World umfasst ERP-Systeme für die Wohnungs- und gewerbliche Immobilienwirtschaft, die um integrierte digitale Lösungen zur Automatisierung der Prozesse und Vernetzung der relevanten Stakeholder ergänzt werden können. Der Umsatz mit den ERP-Produkten (exklusive Consulting-Umsatz) ist um 3 % gestiegen. Bedingt durch die Covid-19-Pandemie waren die Umsatzerlöse für das Produktsegment ERP-Lösungen insgesamt um 2 % unter Vorjahresniveau (2020: 197 Mio. €; 2019: 201 Mio. €). Die Auswirkungen der Pandemie konnten nicht vollständig durch das Online-Angebot Green Consulting – ursprünglich zur CO2-Reduktion eingeführt – kompensiert werden. Die ERP-Systeme sorgen im Geschäftsmodell von Aareon für stabile wiederkehrende Umsatzerlöse und sind Ansatzpunkt für Cross-Selling-Aktivitäten für die digitalen Lösungen. In diesem Produktsegment war die Dynamik mit einem Zuwachs von 19 % im Vorjahresvergleich weiter besonders hoch. Das Ergebnis (Adjusted EBITDA) von Aareon bewegte sich trotz Covid-Belastungen und planmäßig forcierter Zukunftsinvestitionen mit 62 Mio. € nur leicht unter Vorjahresniveau (Vorjahr: 64 Mio. €).

Der Wachstumskurs von Aareon spiegelt sich auch in der Entwicklung der Mitarbeiterzahl wider. Diese hat sich zum 31. Dezember 2020 auf 1.795 deutlich erhöht (Vorjahr: 1.631). Bei den internationalen Tochtergesellschaften sind 42 % der Mitarbeiter tätig (Vorjahr: 44,0 %).

Neue ERP-Produktgeneration Aareon Wodis Yuneo

trifft auf hohe Marktresonanz

Im September 2020 hatte Aareon die Vermarktung der neuen ERP-Produktgeneration Wodis Yuneo im Rahmen des Programms ERP 2025 für den deutschen Markt gestartet. Per Jahresende hatten sich rund 300 Kunden für das System entschieden. Dr. Manfred Alflen hierzu: „Wir freuen uns über diese positive Marktresonanz. Mit dem Programm ‚ERP 2025‘ investieren wir in die ERP-Systeme der nächsten Generation. Diese werden durch den Einsatz neuer Technologien, wie Business Intelligence, künstliche Intelligenz, Big

Data und Robotik, auf die nächste Entwicklungsstufe gehoben. Zentrale Eigenschaften sind beispielsweise ein nutzerzentriertes Bedienkonzept, eine mobile Systemverfügbarkeit sowie selbstlernende Funktionalitäten.“ 2019 hatte Aareon bereits die neue ERP-Produktgeneration Tobias 365 in den Niederlanden eingeführt.



Das digitale Ökosystem Aareon Smart World vernetzt Immobilienunternehmen und ihre Mitarbeiter mit Kunden und Geschäftspartnern sowie technischen Geräten in Wohnungen und Gebäuden.

Ausbau des Angebots an digitalen Lösungen – Virtual Assistant eingeführt

Die digitalen Lösungen stellen für Aareon einen wichtigen Wachstumstreiber dar und werden weiter ausgebaut. Ein Beispiel ist die Einführung des KI-basierten Virtual Assistant Neela. Nach dem Marktlaunch in Deutschland startete die Vermarktung in Großbritannien, den nordischen Ländern und den Niederlanden. Frankreich ist 2021 gefolgt. In der ersten Einführungsstufe steht Neela als Chatbot zur Verfügung. Damit können Immobilienunternehmen insbesondere Standardanfragen ihrer Kunden automatisiert beantworten.

Mergers & Acquisitions (M&A) – erfolgreiche Übernahmen

Direkt zu Beginn des Jahres 2020 wurde die Übernahme von CalCon, München, Deutschland, wirksam. Damit hat Aareon ihr Angebot um Building-Relationship-Management-Lösungen zur Verwaltung von Gebäuden erweitert, die in die Aareon Smart World integriert wurden. Zudem hat Aareon im Dezember 2020 einen Vertrag zum Erwerb von 100 % der Anteile an der Arthur Online Ltd. („Arthur“), London, Großbritannien, unterzeichnet. Arthur bietet eine Best-in-Class-SaaS-Lösung für die Immobilienverwaltung, die Immobilienverwalter, Eigentümer, Mieter und Auftragnehmer auf einer einzigen Plattform zusammenbringt. Damit erschließt Aareon insbesondere den Markt der kleinen und mittleren Immobilienverwalter in Großbritannien.

Ziel 2025: Ergebnis soll auf 135 Mio. Adjusted EBITDA gesteigert werden

Mit Blick auf das Jahr 2025 hatte Aareon bislang eine Ergebnissteigerung auf 110 Mio. € Adjusted EBITDA geplant. Durch die Integration des neu entwickelten Wertschöpfungsprogramms (Value Creation Program) liegt der Zielwert nunmehr bei 135 Mio. € exklusive zukünftiger M&A-Transaktionen. Zum zukünftigen Wachstumskurs der Aareon Gruppe betont Dr. Alfien: „Mit der Umsetzung des Wertschöpfungsprogramms werden wir ein noch stärkerer Partner für unsere Kunden, denn wir werden die technologische Weiterentwicklung unserer ERP-Systeme und digitalen Lösungen ambitioniert fortsetzen und unser Angebotsportfolio zum Nutzen der Kunden ausbauen. Wir werden ein noch attraktiverer Arbeitgeber, denn unser Unternehmenswachstum wird **neue Aufgabenfelder und Entwicklungsperspektiven bieten**. Wir haben eine stabile Basis für weitere Übernahmen von Unternehmen. Insgesamt werden wir **unser Wachstumstempo deutlich erhöhen** sowie die Profitabilität steigern und damit einen Mehrwert für unsere Aktionäre, Aareal Bank und Advent International, schaffen.“

Das Wachstum soll sich wie folgt zusammensetzen

Operatives Geschäft: Mit dem Programm ERP 2025 werden weitere neue ERP-Produktgenerationen realisiert und die Kundenbasis wird ausgebaut werden. Außerdem soll die Marktdurchdringung des Geschäfts mit den ERP-Lösungen für die gewerbliche Immobilienwirtschaft forciert werden. Das Angebot an digitalen Lösungen soll erweitert werden.

Wertschöpfungsprogramm (Value Creation Program): Schwerpunkte des Programms sind die Optimierung von Produkteinführungen inklusive Neukundengewinnung und Cross-Selling. **In der Angebotsstruktur von Aareon sollen Aareon-Produkte zu wertschöpfenden und prozessorientierten Paketen für Kunden zusammengefasst werden.** Das Angebot Software als Service zu beziehen, welches Aareon bereits seit vielen Jahren mit Lösungen aus dem **mehrfach zertifizierten Aareon Rechenzentrum** anbietet, soll intensiviert werden. Dadurch kann der **Anteil wiederkehrender Umsatzerlöse** weiter gesteigert werden. Weitere geplante Maßnahmen betreffen die **Vereinfachung der Softwareimplementierung**.

M&A: Aareon verfolgt ihre M&A-Aktivitäten strukturiert und verfügt über eine M&A-Pipeline, die zusätzliches Potenzial für internationale Skalierungseffekte bietet. Dabei profitiert das Unternehmen auch von dem M&A-Netzwerk und der Expertise von Advent International. Zur Realisierung weiterer M&A wurden neue M&A- und Post-Merger-Integration-Teams gebildet. **Für die Finanzierung wurde eine Fremdkapitallinie über ein Volumen von bis zu 250 Mio. € über die Muttergesellschaft Aareal Bank, die 70 % der Anteile an Aareon hält, gesichert,** die flexibel abrufbar ist. Der aus zukünftigen Unternehmensübernahmen resultierende Ergebniseffekt kommt noch zu den 135 Mio. € hinzu.

Für das laufende Geschäftsjahr 2021 erwartet Aareon eine deutliche Steigerung des Umsatzes auf 276 bis 280 Mio. € (2020: 258 Mio. €). Der Adjusted EBITDA dürfte sich mit 63 bis 65 Mio. € weiter erhöhen (2020: 62 Mio. €). Diese Prognose beinhaltet keine Effekte aus zukünftigen M&A-Transaktionen.

Karin Veyhle



Führung / Kommunikation

Das Gütesiegel für Wohnungsunternehmen mit Sozialfokus von MEINFAIRMIETER

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum steigt, das Angebot sinkt. Seit Jahren steigt aus der Wohnungswirtschaft heraus zudem der Wunsch nach einer unmittelbar erkennbaren Positionierung sozial verantwortlich handelnder Wohnungsunternehmen. Diesem Wunsch kommen zwei Branchenexperten – Ökonom Matthias Günther und Marketing-Experte Kay P. Stolp – jetzt mit der Gründung des Vereins MEINFAIRMIETER Gütesiegel e. V. nach.

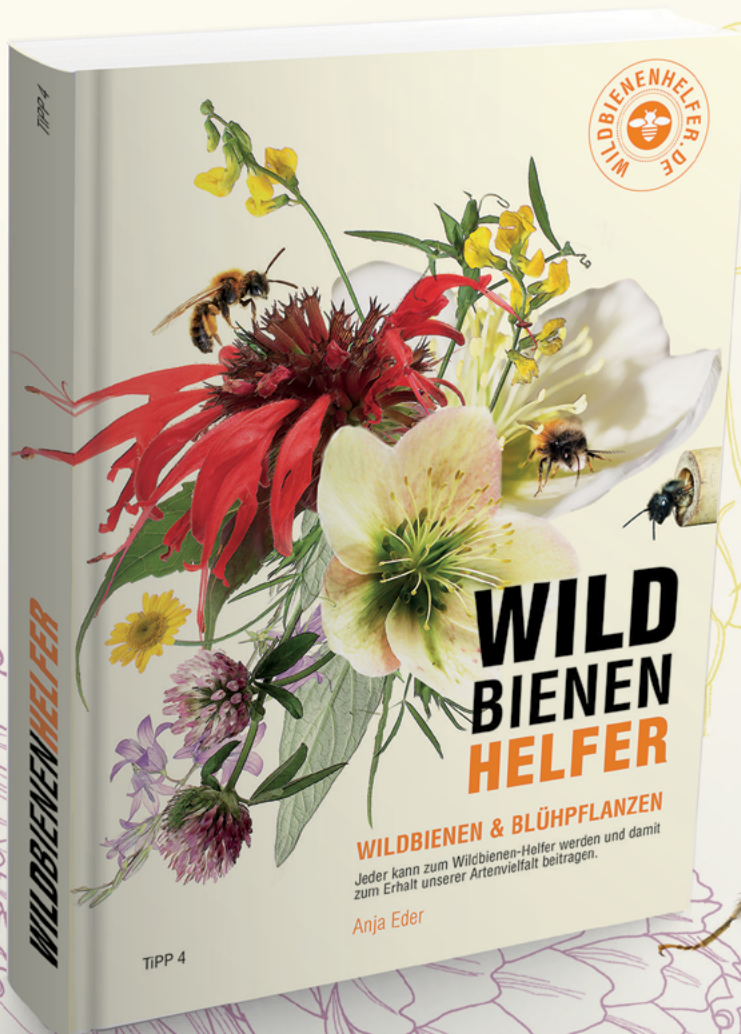


Der Verein MEINFAIRMIETER Gütesiegel e. V. hat sich zum Ziel gesetzt Wohnungsunternehmen mit Sozialfokus auf den ersten Blick erkennbar zu machen. Quelle: www.meinfairmieter.de

Matthias Günther und Kay P. Stolp begleiten das Thema „Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung“ in ihren Disziplinen seit mehr als dreißig Jahren. Die aktuellen Ergebnisse einer gemeinsam mit Wirtschaftsjournalist Gerd Warda durchgeführten Online-Befragung der Wohnungswirtschaft beschleunigten den internen Prozess nochmals und mündeten in der Entwicklung des Gütesiegels MEINFAIRMIETER. Dieses wendet sich an sozial verantwortlich handelnde Wohnungsunternehmen und macht ihre wertvollen Leistungen auf den ersten Blick sichtbar.

So profitieren Mieterinnen und Mieter sowie Wohnungsunternehmen vom Gütesiegel MEINFAIRMIETER

Wohnungssuchende, die sich eine bezahlbare Wohnung zur Miete wünschen, finden im Gütesiegel MEINFAIRMIETER eine wichtige Orientierungshilfe für die Wahl ihres neuen Zuhauses: eine Art Sozialkompass für den Wohnungsmarkt. Da Wohnungsunternehmen verschiedene ökonomische und soziale Kriterien für die Zertifizierung mit dem Gütesiegel erfüllen müssen, haben Wohnungssuchende eine seriöse Grundlage, mit der sie auf den ersten Blick sozial verantwortliche Wohnungsunternehmen erkennen können. Auch für Wohnungsunternehmen selbst ist die Zertifizierung mit dem Gütesiegel MEINFAIRMIETER von Vorteil:



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.

Sie positionieren sich als fairer Vermieter mit bezahlbaren Wohnungen, wo der Mensch im Mittelpunkt steht. Dadurch rücken sie auch als seriöser Partner der Kommunen in den Fokus – was zum Beispiel bei der Vergabe kommunaler Baugrundstücke oder Baumaßnahmen der Kommunalentwicklung an Bedeutung gewinnt.

Die Kriterien für die Vergabe des Gütesiegels MEINFAIRMIETER

Das Gütesiegel richtet sich zunächst an juristische Personen mit einem Bestand von mindestens hundert Wohnungen. Für eine Zertifizierung mit dem Gütesiegel MEINFAIRMIETER müssen Wohnungsunternehmen verschiedene Kriterien erfüllen. Die Durchschnittsmiete darf eine bestimmte Höhe nicht überschreiten, wobei die regionale Differenzierung über die Mietstufen nach dem Wohngeldgesetz entscheidend ist.

Die maximale Durchschnittsmiete (netto-kalt) beträgt in Orten der	
Mietstufe I	6,00 EUR/m ²
Mietstufe II	6,50 EUR/m ²
Mietstufe III	7,00 EUR/m ²
Mietstufe IV	7,50 EUR/m ²
Mietstufe V	8,00 EUR/m ²
Mietstufe VI	8,50 EUR/m ²
Mietstufe VII	9,00 EUR/m ²

Für die Zertifizierung mit dem Gütesiegel MEINFAIRMIETER müssen Wohnungsunternehmen verschiedene Kriterien erfüllen. Die Miethöhe ist für die Mieterinnen und Mieter zentral und daher von höchster Bedeutung. Zudem müssen Wohnungsunternehmen für eine Zertifizierung mit dem Gütesiegel eine bestimmte Zahl an sozialen Kriterien aus einem vorgegebenen Katalog erfüllen. Einige Beispiele: Faire Vermieter erfreuen sich einer hohen Mieterzufriedenheit – belegbar durch Mieterbefragungen – und setzen sich mit wohnbegleitenden Serviceangeboten wie Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung für das Wohlergehen der Menschen ein, die bei ihnen wohnen.

Initiatoren freuen sich auf die Weiterentwicklung des Gütesiegels MEINFAIRMIETER

Nach der erfolgreich abgeschlossenen Gründungsphase des Vereins MEINFAIRMIETER Gütesiegel e. V. können sich Wohnungsunternehmen mit Sozialfokus nun für die Zertifizierung mit dem Gütesiegel MEINFAIRMIETER bewerben. Dabei liegen dem Verein zwei Punkte besonders am Herzen: Der Verein arbeitet kostendeckend und beabsichtigt keine Gewinnerzielung. Eventuelle Überschüsse werden an gemeinnützige Projekte rund ums Wohnen weitergegeben. Der Beirat – aktuell fünf namenhafte Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungswirtschaft – wird dem Verein bei der Wahl dieser Projekte beratend zur Seite stehen.

Bei der Etablierung und Weiterentwicklung des Gütesiegels MEINFAIRMIETER setzt der Verein MEINFAIRMIETER Gütesiegel e. V. auf einen offenen Prozess. Die beiden Initiatoren Matthias Günther und Kay P. Stolz – die als Vorsitzender beziehungsweise stellvertretender Vorsitzender des Vereins fungieren – freuen sich diesbezüglich auf eine produktive Zusammenarbeit mit den Beiratsmitgliedern und den zertifizierten Unternehmen.

Annika Molsbeck

Personen

Ute Schäfer ist neuer Kaufmännischer Vorstand der UNITAS – Bezahlbarer Wohnraum möglichst in jedem Leipziger Stadtteil

Ute Schäfer ist ab 1. April 2021 neuer Kaufmännischer Vorstand der Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG. Sie war zuletzt 14 Jahre lang für die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH tätig. Sie übernimmt das Amt von Interimsvorstand Wolfgang Obst.



Ute Schäfer freut sich auf die neue Herausforderung. Foto: Unitas

Randolf Kluge, Aufsichtsratsvorsitzender der UNITAS freut sich über die kompetente Verstärkung: „Kontinuität und Innovation gehen bei uns Hand in Hand. In einer Genossenschaft wird das Recht auf Wohnen besser geschützt als durch das gesetzliche Mietrecht. Sowohl Historie als auch Zukunft unter unserem Leitmotiv „Miteinander Wohnen“ zu vereinen ist eine Kernaufgabe des Vorstands und ich freue mich, dass wir mit Ute Schäfer einen Vorstand gewonnen haben, der über viel Erfahrung und eine umfassende Fachkompetenz im Leipziger Wohnungsmarkt und darüber hinaus verfügt und diese in seine Arbeit als Kaufmännischer Vorstand bei der UNITAS einfließen lassen wird.“

Wirtschaftliche Stabilität

„Ich freue mich auf die neue Herausforderung“, so **Ute Schäfer**. Gemeinsam mit dem langjährigen UNITAS-Vorstand **Steffen Foede** und **den Mitarbeitern der UNITAS möchte Ute Schäfer den positiven Kurs der Leipziger Wohnungsgenossenschaft fortsetzen**. „Der Leipziger Wohnungsmarkt hat sich in den letzten Jahren sehr verändert; Wohnen – besonders das politische Ziel, dass bezahlbarer Wohnraum möglichst in jedem Stadtteil ausreichend zur Verfügung gestellt werden kann – ist deutlich im Fokus. Dabei tragen auch die Wohnungsgenossenschaften eine besondere Verantwortung. Die Genossenschaftsidee ist nicht mehr wegzudenken bei der Lösung gemeinschaftlicher Aufgaben. Sie ermöglicht, dass sich Menschen als Genossenschaftsmitglieder aktiv einbringen und mitwirken können. Um auch weiterhin gestalten und investieren zu können, ist die wirtschaftliche Stabilität des Unternehmens eine entscheidende Voraussetzung. Darin sehe ich eine wichtige Aufgabe des Vorstands“, sagt sie.

UNITAS-Vorstand Steffen Foede sieht der Zusammenarbeit mit Ute Schäfer positiv entgegen. „Wir stehen vor einer Reihe neuer aber auch altbekannter Herausforderungen. Ich freue mich, den erfolgreichen Weg, den die UNITAS in den letzten Jahren eingeschlagen hat mit meiner neuen Kollegin zu meistern“, so Vorstand Steffen Foede.

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

Marie-Christin Lindner

Personen

Lars Dormeyer neuer Leiter Bestandsentwicklung bei degewo

Zum 1. März 2021 hat Lars Dormeyer die Leitung der Bestandsentwicklung bei degewo übernommen. Lars Dormeyer war mehrere Jahre als Managing Director und Geschäftsführer bei der Deutsche Wohnen SE tätig. Er verfügt über langjährige Erfahrungen in der Immobilienwirtschaft und hat in diversen Führungspositionen den Aufbau und die Weiterentwicklung verschiedenster Organisationen und Geschäftsbereiche verantwortet. Zu seinen beruflichen Stationen gehören unter anderem GSW Immobilien AG, GEHAG GmbH, ESG Berlin mbH, Facilita Berlin GmbH und ARWOBAU.



Lars Dormeyer. Foto: degewo

Lars Dormeyer berichtet als Leiter der Bestandsentwicklung direkt an degewo-Vorstand Sandra Wehrmann. Der Bereich wurde anlässlich der Neuorganisation der Bestandsbewirtschaftung bei degewo geschaffen und deckt sowohl die kaufmännischen und technischen als auch die sozialen Aspekte der Bestandsentwicklung ab. Die degewo ist mit fast 75.000 Wohnungen das führende Wohnungsunternehmen in Berlin und gehört mit rund 1.300 Mitarbeitern zu den größten und leistungsfähigsten Unternehmen der Branche. Durch Neubau und Akquisition wird der Bestand jährlich um 1.500 Wohnungen erweitert.

Paul Lichtenthäler