


Editorial	3
Bauen	5
Recht	18
Normen	25
Personen	29



## Sozialer Wohnungsbau in Hybridbauweise – Stadtbau Würzburg baut bezahlbar zwei mehrgeschossige Gebäude in nur acht Wochen



In vielen Städten wird öffentlich geförderter Wohnraum dringend gebraucht. Die Stadtbau Würzburg hat in nur acht Wochen zwei viergeschossige unterkellerte Gebäudekomplexe mit insgesamt 24 Wohneinheiten errichtet. Den Häusern konnte man beim Wachsen zusehen: Woche für Woche kam jeweils ein Geschoss dazu. Die neu entstandenen Wohnungen... [Seite 4](#)

## Logistikprobleme auf Baustellen, Lieferketten unterbrochen, Baukosten steigen dramatisch – VNW Direktor Breitner schlägt Alarm

Hamburgs soziale Vermieter haben auf Grund der Corona-Pandemie vermehrt Probleme bei ihren Neubau- und Modernisierungsprojekten und fürchten, ihre Investitionsziele in diesem Jahr in Höhe von 1,42 Milliarden Euro zu verfehlen... [Seite 8](#)


[AGB](#)  
[Kontakt](#)  
[Impressum](#)  
[Mediadaten](#)

**Impressum**  
Wohnungswirtschaft heute  
Verlagsgesellschaft mbH  
© 2021

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



## Jeder für sich und doch gemeinsam – Neues Wohnen im „Bremer Punkt“ GEWOBA sucht Gruppen für gemeinschaftliches Wohnen zur Miete



In der Gartenstadt Vahr wird wieder gebaut: Drei „Bremer Punkte“ gibt es jeweils in der Neustadt und in Kattenturm, jetzt errichtet die GEWOBA den seriellen Neubautyp in der Gartenstadt Vahr ebenfalls an drei Standorten: An der Heidmarkstraße und der Bispinger Straße baut das Unternehmen insgesamt 19 preisgebundene Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 30 bis 82 Quadratmetern. Ein dritter Standort wird an der Winsener Straße für ein gemeinschaftliches Mietwohnprojekt realisiert. Unter dem Motto „Jeder für sich und doch gemeinsam“ sucht die GEWOBA für diesen Bremer Punkt interessierte Gruppen, die eine... [Seite 12](#)

**Sonstige Themen:** Mietenatlas München 2021: bezahlbare und stabile Mieten bei den Mitgliedsunternehmen der Vereinigung Münchener Wohnungsunternehmen | 52. Freiburger DIA-Immobilien-Fachseminar: Wasserlagen als Wertsteigerungsfaktor, Datenschutzgrundverordnung, Reform des Mietspiegelrecht | Natascha Klimek folgt Anne Keilholz als Geschäftsführerin bei STADT UND LAND ab 1. Juli 2021 und freut sich auf die spannende Aufgabe

# Wohnungswirtschaft heute. technik

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 115 | April 2021

Bildquelle: Thomas Lucks - BG BAU



## Editorial

3 Liebe Leserin, lieber Leser, Baukosten steigen dramatisch, bezahlbares Wohnen gefährdet - Bis zu 200 Euro jährlich Mehrkosten pro Haushalt durch Telekommunikationsgesetz

## Bauen

5 Sozialer Wohnungsbau in Hybridbauweise - Stadtbau Würzburg baut bezahlbar zwei mehrgeschossige Gebäude in nur acht Wochen

8 Logistikprobleme auf Baustellen, Lieferketten unterbrochen, Baukosten steigen dramatisch - VNW Direktor Breitner schlägt Alarm

10 Mietenatlas München 2021: bezahlbare und stabile Mieten bei den Mitgliedsunternehmen der Vereinigung Münchener Wohnungsunternehmen

12 Jeder für sich und doch gemeinsam - Neues Wohnen im „Bremer Punkt“ GEWOBA sucht Gruppen für gemeinschaftliches Wohnen zur Miete

14 Bäume und die Verkehrssicherungspflicht - Was bei einer regelmäßigen Baumsicht-Kontrolle nötig ist, erklärt Thomas Bludau

16 Indra Musiol und Julia Erdmann: Oft wird einfach losgebaut, ohne Fragen zu stellen. Wie Architektur anders geht, erklären sie hier

## Recht

18 Bleirohre, Untermieter, Instandhaltungsrücklage, Glas-Container - Sieben Urteile rund um das Wohnen

## Normen

25 52. Freiburger DIA-Immobilien-Fachseminar: Wasserlagen als Wertsteigerungsfaktor, Datenschutzgrundverordnung, Reform des Mietspiegelrecht

## Personen

29 Natascha Klimek folgt Anne Keilholz als Geschäftsführerin bei STADT UND LAND ab 1. Juli 2021 und freut sich auf die spannende Aufgabe



# Liebe Leserin, lieber Leser, Baukosten steigen dramatisch, bezahlbares Wohnen gefährdet – Bis zu 200 Euro jährlich Mehrkosten pro Haushalt durch Telekommunikationsgesetz

Im April vor einem Jahr habe ich in unserer Technikausgabe: „Wohnungswirtschaft im Griff von Corona – Wohnungswirtschaft ist aber auch Konjunkturmotor und Beschäftigungsmotor, wenn Politik mitzieht“, getitelt. Und wie sieht es im April 2021 aus? Die Wohnungsunternehmen arbeiten vorbildlich, erfolgreich im Corona-Homeoffice-Modus. Trotz dieser Hürde finden Mieter/Mitglieder immer ein Ohr, wenn Probleme gelöst werden müssen. Neubau- und Instandhaltung-/Modernisierungsmaßnahmen, die das Wohnen weiterhin bezahlbar bleiben lassen, sind im Plan. Dann kommen plötzlich zwei „schlechte“ Nachrichten auf den Tisch.



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de Gerd Warda; Foto WOWIheute

## Nachricht 1

Der Deutsche Bundestag hat letzte Woche die umstrittene Novelle des Telekommunikationsgesetzes beraten und beschlossen. Demnach soll die jahrzehntelang bewährte Betriebskostenumlage abgeschafft werden, die bislang Mietern eine kostengünstige TV-Versorgung sowie den dringend notwendigen Glasfaserausbau der kommenden Jahre sichert.

„Das sind schlechte Nachrichten für über 12 Mio. Mieterhaushalte in ganz Deutschland. Auf sie kommen **Mehrkosten von bis zu 200 Euro jährlich pro Haushalt** zu. Die Regierung leistet hier einen echten Bärenienst für Mieter mit geringen Einkommen und sozial orientierte Vermieter“, rechnet GdW-Präsident **Axel Gedaschko** vor.

Laut **Alexander Rychter**, Verbandsdirektor des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen, hat die Politik eine grundlegend falsche Entscheidung getroffen. „Die Preise steigen, die **Digitalisierung verlangsamt sich – auch in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz**. Eine zukunftsfähige Medien- und Digitalversorgung steht nun auf dem Spiel“.

Dazu sagt **Dr. Susanne Schmitt**, Direktorin des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw): „Wir halten es

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 116** erscheint am **26. Mai 2021**

für sinnvoll, ein sogenanntes Opt-out-Recht für jene Mieter zu schaffen, die aus der Umlagefinanzierung und Nutzung des Breitbandanschlusses aussteigen wollen. Alle haben dann die freie Wahl. Zugleich sollte Wohnungsunternehmen weiterhin erlaubt sein, bei den Haushalten, die nicht aussteigen wollen, die Kosten für den Kabelanschluss über die Betriebskostenumlage abzurechnen.

**Wir hoffen nun auf den Bundesrat, um die Gesetzesnovelle noch zu verändern.** Vor einigen Wochen hatte die Länderkammer mehrheitlich gegen den Plan der Bundesregierung gestimmt, die bewährte Betriebskostenumlage zu streichen. **Ich habe den Abgeordneten aus unseren beiden Bundesländern geschrieben, sich ausdrücklich für den Erhalt der mietrechtlichen Umlagefähigkeit der Kosten fürs Kabelfernsehen einzusetzen.**“

## Nachricht 2

„Seit Jahresbeginn sind vereinzelt deutliche Preissteigerungen bei Baumaterialien zu beobachten. Besonders betroffen sind hiervon Stahlprodukte und Bitumen. Diese Entwicklung werden wir weiterhin mit Argusaugen beobachten, da für Bauunternehmen das Problem bei einer unerwarteten Steigerung in der Weitergabe liegt, wenn keine Preisleitung vertraglich vereinbart worden ist“, sagt **René Hagemann-Miksits**, stellvertretender Hauptgeschäftsführer des Hauptverbands der Deutschen Bauindustrie. **Die Preise lagen im März 2021 um 18,5 % bzw. 20,6 % über dem Niveau von Dezember 2020.**

Wie sich die Preiserhöhungen und die Lieferprobleme auf die Neubau- und Modernisierungstätigkeiten der Wohnungsunternehmen in Norden auswirken, lesen Sie ab **Seite 8**. Hier schlägt VNW Direktor Breitner Alarm: Logistikprobleme auf Baustellen, Lieferketten unterbrochen, Baukosten steigen dramatisch.

**April 2021. Eine neue Technik-Ausgabe, mit neuen Inhalten.**

Klicken Sie mal rein.

**Ihr Gerd Warda**



Bauen

# Sozialer Wohnungsbau in Hybridbauweise – Stadtbau Würzburg baut bezahlbar zwei mehrgeschossige Gebäude in nur acht Wochen

In vielen Städten wird öffentlich geförderter Wohnraum dringend gebraucht. Die **Stadtbau Würzburg** hat in nur acht Wochen zwei viergeschossige unterkellerte Gebäudekomplexe mit insgesamt 24 Wohneinheiten errichtet. Den Häusern konnte man beim Wachsen zusehen: Woche für Woche kam jeweils ein Geschoss dazu. **Die neu entstandenen Wohnungen werden zu 100 % gefördert und kosten die zukünftigen Bewohner, je nach Einkommen, zwischen 5,10 € und 7,50 € pro Quadratmeter. Wichtig ist hier: Da diese Wohnungen öffentlich gefördert sind, müssen sich Interessenten vorab selbst um die Bewilligung dieser Förderung bemühen.**



Alle Wohnungen sind mit einem großzügigen Balkon ausgestattet. Die Außenwände in Holzständerbauweise wurden inklusive mineralischer Dämmung und Verschalung direkt auf der Baustelle angeliefert. Foto: Dennert

## Vorgefertigte Elemente werden trocken verbaut

Diese präzise Taktung war möglich, weil sich die Stadtbau bei dem Projekt für die Hybridbauweise mit Holz und Beton entschieden hat. Denn dabei werden vorgefertigte Elemente trocken verbaut. Die Außenwände in Holzständerbauweise werden inklusive mineralischer Dämmung und Verschalung direkt auf der Baustelle angeliefert. Auch die tragenden Fertigwände in den Wohnungen verfügen über ein Innenleben aus Holz, während alle übrigen in Leichtständerbauweise errichtet wurden.

Bei den Decken handelt es sich um Betonfertigteildecken der Dennert Baustoffwelt. Der Hybridbau-Spezialist aus dem oberfränkischen Schlüsselfeld hat speziell für den Hybridbau eine extra leichte Betondecke entwickelt. Sie ist standardmäßig mit statischen Verbindungen zur Holzaußenwand versehen. Insgesamt wurden 1.800 Quadratmeter Deckenfläche trocken verbaut.

## Decken aus Beton ermöglichen größere Spannweiten und Geschosshöhen



Barrierefrei: Die Badezimmer kamen als fertig montierte Raummodule auf die Baustelle. Bodengleiche Dusche inklusive.  
Foto: Dennert

„Holzständerwände in Kombination mit Betondecken eröffnen gerade im Objektbau ganz neue Möglichkeiten“, sagt Projektleiter **Hans-Jürgen Kolb**. Denn der Hybridbau nutzt die Vorteile beider Welten: Decken aus Beton ermöglichen größere Spannweiten und Geschosshöhen. Sie sind belastbarer, verfügen über ein besseres Schwingungsverhalten und bieten einen höheren Lärmschutz. Unterm Strich wiegen diese Bauelemente trotzdem weniger als vergleichbare Ausführungen aus Holz. Mit der Feuerwiderstandsklasse F90 sind Betondecken außerdem so gut wie resistent gegen Flammen.

## WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

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

## Das digitale Schwarze Brett im Eingangsbereich



Attraktiv, modern und bezahlbar: Hier das Wohnzimmer der 4-Zimmer-Wohnung im dritten Obergeschoss. Bild: Dennert

Auf diese Weise wurde im Stadtteil Zellerau in nur acht Wochen Bauzeit hochwertiger Wohnraum geschaffen: Mit einer Grundfläche von 14 mal 14 Metern und einer Höhe von 13 Metern sind beide Gebäude von der Form her beinahe kubisch. Pro Etage finden sich jeweils eine 1,5-Zimmer-Wohnung (40 m<sup>2</sup>), eine Drei- und eine Vierzimmer-Wohnung mit 65 und 94 Quadratmetern. Alle sind mit einem fertig montierten Badmodul und einem großzügigen Balkon ausgestattet und über einen Aufzug barrierefrei zugänglich. Das digitale Schwarze Brett im Eingangsbereich spart auch der Hausverwaltung Wege und hält die Mieter über alles Wichtige auf dem Laufenden. Mitte Juni 2021 ziehen die ersten Bewohner ein.

## Woche für Woche ein Geschoss

Auf dem Baugrundstück hatte sich zuvor eine Ladenzeile mit Geschäften aus den 60er-Jahren befunden. Viele dieser Flachbauten standen leer und konnten wegen ihrer hohen Schadstoffbelastung nicht mehr saniert werden. „Wenn es darum geht, Baulücken zu schließen, ist der Hybridbau mit kurzen, planbaren Bauzeiten besonders von Vorteil“, so Kolb. In Würzburg erfolgten die einzelnen Arbeiten im Zwei-Tages-Takt: Montags wurden die Wandelemente geliefert und verbaut, mittwochs die Badmodule und freitags die Deckenelemente. So entstand Woche für Woche ein Geschoss.

Unter Umständen macht das Modell in Würzburg Schule: Nach Abschluss der Arbeiten will die Stadtbau prüfen, die beiden Häuser als Prototyp für weitere Projekte heranzuziehen.

**Red.**



Bauen

# Logistikprobleme auf Baustellen, Lieferketten unterbrochen, Baukosten steigen dramatisch – VNW Direktor Breitner schlägt Alarm

Hamburgs soziale Vermieter haben auf Grund der Corona-Pandemie vermehrt Probleme bei ihren Neubau- und Modernisierungsprojekten und fürchten, ihre Investitionsziele in diesem Jahr in Höhe von 1,42 Milliarden Euro zu verfehlen.



Corona hat damit inzwischen auch die Baustellen erreicht  
Bildquelle: Thomas Lucks - BG BAU

„Wir schlagen Alarm. Corona hat den Wohnungsneubau und die Modernisierung im Bestand infiziert“, sagt **Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW)**. „Auf Baustellen treten inzwischen erhebliche Logistikprobleme auf, weil die Lieferketten unterbrochen sind. Innerhalb weniger Monate sind die Preise für viele Baustoffe geradezu explosionsartig gestiegen“, sagt **Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW)**. „Die Medien haben in den vergangenen Tagen über die Verteuerung von Holz berichtet. Doch Holz ist nur die Spitze des Eisbergs. Es ist alles noch viel schlimmer. Die Kalkulationen laufen völlig aus dem Ruder und die Erreichung der diesjährigen Wohnungsbauziele rückt in weiter Ferne.“

Informationen aus der Wirtschaft zufolge stieg seit September 2020 der **Preis für Dämmstoffe um 50 Prozent**, für **Betonstahl um 30 Prozent** und für **Rigips gar um 170 Prozent**. „Bei mehreren Gewerken konnten unsere Unternehmen zuletzt keine Festpreise mehr vereinbaren“, sagt Breitner. Die häufig in der Dämmung von Fassaden und Flachdächern verwendeten expandierten Polystyrole (EPS) und extrudierten Polystyrole (XPS) seien im Moment praktisch nicht erhältlich – „und wenn, dann **zu deutlich höheren Preisen**“.

Einige Unternehmen hätten mit Bauunternehmen inzwischen Vereinbarungen mit **einer teilweisen Offenlegung der Kalkulation vereinbart**, sagt Breitner weiter. „Das heißt: Die **Bauunternehmen legen ihre Einkaufspreise für Baustoffe, die Grundlage ihrer Kalkulation waren, offen**. Hinterher wird die Differenz zu den während des Bauvorhabens tatsächlich gezahlten Preisen zusätzlich vergütet.“ **Auf anderem Wege sei in einigen Bereichen keine Auftragsvergabe mehr möglich.**

VNW-Wohnungsunternehmen berichteten zudem von großen Lieferengpässen bei **Grundselleitungen (KG-Rohre)**, bei Dämmstoffen unterhalb der Sohle und im Verblendbereich, so Breitner weiter. Betroffen seien ferner chemische Produkte für die Bauindustrie wie **Abdichtungs-/Spachtelmasse**. „Diese Engpässe führen zu teuren Bauzeitverzögerungen bzw. Bauunterbrechungen und in einigen Fällen sogar zu Kurzarbeit.“ Extrem sei die **Preissteigerung bei Holz**. „Unsere Unternehmen sprechen von **Steigerungen von 200 Prozent** und in Teilbereichen wie Dachlatten sogar noch deutlich darüber hinausgehend“, sagt Breitner. „Die Unternehmen erhalten zudem von den Lieferanten keine Festpreise für die Baustellen mehr. Stattdessen müssen - deutlich **höhere** - **Tagespreise gezahlt** werden, die nur für den Tag der Warenabnahme gelten. Das macht für Wohnungsunternehmen die Kalkulation fast unmöglich.“

Der VNW vertritt in Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein insgesamt 394 Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften. In den von ihnen verwalteten 742.000 Wohnungen leben rund 1,5 Millionen Menschen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter liegt bei den VNW-Unternehmen bei 6,04 Euro. **Der VNW ist der Verband der Vermieter mit Werten.**

## Große Sorgen über künftige Bauprojekte

Geschäftsführer und Vorstände von VNW-Unternehmen machten sich auf Grund der Preisentwicklung große Sorgen über künftige Bauprojekte, sagt der VNW-Direktor weiter. „**Unsere Unternehmen bieten Wohnungen zu kostendeckenden Mieten an. Sie haben nicht den Renditepuffer privater Projektentwickler und wollen Kostensteigerungen auch nicht so ohne Weiteres weitergeben.**“

## Nettokaltmiete im Durchschnitt bei 6,95 Euro pro Quadratmeter

Breitner zufolge liegt die monatliche Nettokaltmiete Hamburger VNW-Unternehmen im Durchschnitt bei 6,95 Euro pro Quadratmeter – und damit deutlich unter dem Wert des Mietenspiegels von 8,66 Euro. „Spielraum, um dramatisch gestiegene Baukosten aufzufangen, haben sie nicht. In diesem Jahr sind deshalb die geplante **Fertigstellung von rund 1.900 Wohnungen** und die **vorgesehenen 2.140 Baubeginne gefährdet**. Keine guten Aussichten für den Hamburger Wohnungsmarkt.“

Neben Logistikproblemen und Baukostensteigerung hätten Hamburgs soziale Vermieter vermehrt mit einem Auftragsstau bei Handwerks- und Bauunternehmen zu tun, so der VNW-Direktor weiter. „Viele Baubetriebe sind ausgelastet und haben lange Auftragsvorläufe. Das verlängert Bauvorhaben und treibt zusätzlich die Preise. Im vergangenen Jahr gab es zwar eine kleine Preisdelle, aber davon ist inzwischen nichts mehr zu spüren.“

Hinzu komme, dass manche Bauunternehmen ihre Angebote angesichts der „dynamischen Rohstoffsituation“ nur unter Vorbehalt stellten, sagt Andreas Breitner. „Sie wissen im Moment der Abgabe ihres Angebots nicht, zu welchem Preis sie später bei der Ausführung der Bauarbeiten das Material erhalten. Das erschwert die Bauplanung, da VNW-Unternehmen nicht nach dem Prinzip ‚Koste es, was es wolle‘ bauen können.“

## Innenmodernisierung ist wegen der Hygienevorschriften kaum mehr möglich

Ein echtes Problem stelle die Corona-Pandemie inzwischen bei der Modernisierung von Wohngebäuden dar, sagt der VNW-Direktor weiter. „Gerade die Innenmodernisierung ist wegen der Hygienevorschriften kaum mehr möglich, weil die Arbeitsabläufe gestört sind. Das liegt zumeist nicht an den Mieterinnen und Mietern. Die zeigten sich in der Mehrheit kooperativ. Wenn aber beispielsweise in einem Fahrstuhl jeweils nur noch eine Person mitfahren darf, klappt das mit den Modernisierungsarbeiten nicht mehr. Modernisierungen wurden schon zu Beginn der Pandemie aufgeschoben, stauen sich jetzt und können nicht abgearbeitet werden. Corona hat damit inzwischen auch die Baustellen erreicht.“

Oliver Schirg

Bauen

# Mietenatlas München 2021: bezahlbare und stabile Mieten bei den Mitgliedsunternehmen der Vereinigung Münchener Wohnungsunternehmen

Der neue Mietenatlas 2021 wurde in der virtuellen VMW-Mitgliederversammlung der Öffentlichkeit vorgestellt. Mit durchschnittlich 7,54 Euro pro Quadratmeter stehen die Mitgliedsunternehmen der Vereinigung Münchener Wohnungsunternehmen (VMW) für bezahlbare Mieten in der Landeshauptstadt.



Der neue Mietenatlas 2021 zeigt die Mietpreis in München. Klicken Sie einfach auf die Grafik und Mieteratlas öffnet sich hochauflösend und lesbar als PDF.

Die VMW-Durchschnittsmieten sind deutlich geringer als die marktüblichen Vergleichsmieten, **die bis Ende 2019 bei durchschnittlich bei 20,37 Euro netto kalt (Erstbezug) und 18,67 bei Euro netto kalt (Wiedervermietung) lagen**. Dabei sind die Unternehmen der VMW in allen 25 Münchener Stadtbezirken aktiv. Sie bieten einer breiten Mieterschicht gutes Wohnen mit leistbaren Mieten und sicheren Verträgen.

## Bogenhausen ist mit durchschnittlich 8,98 Euro bezahlbar

„Wir sind sozusagen die zusätzliche Mietpreisbremse in München“, erklärt **Dr. Klaus-Michael Dengler**, Vorsitzender der VMW und Geschäftsführer der GEWOFAG. „Der Mietenatlas zeigt, dass VMW-Mieten selbst in Hochpreisgegenden, z. B. Bogenhausen mit durchschnittlich 8,98 Euro, noch bezahlbar sind.“ Der Bestand der VMW-Mitglieder umfasst rund 141.000 Wohnungen. Das sind etwa 17 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes in München. „Die Wohnungsunternehmen der VMW sind auch ein wichtiger Wirtschaftsmotor in der Landeshauptstadt: Im letzten Jahr wurden mehr als 1.300 neue Wohnungen gebaut und gut 820 Mio. Euro in Neubau, Instandhaltung und Modernisierung investiert“, so Dengler weiter.

Andrea Künne

Vereinigung der Münchener Wohnungsunternehmen e.V. Die Vereinigung der Münchener Wohnungsunternehmen e.V. (VMW) ist der Zusammenschluss von mehr als 50 Münchener Wohnungsunternehmen, die sich für nachhaltige und sozial verantwortliche Wohnungsvermietung, -bewirtschaftung und Wohnraumschaffung engagieren. Dazu gehören unter anderem kommunale Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften. Die Mitgliedsunternehmen bewirtschaften ca. 141.000 Wohnungen in der Landeshauptstadt. Seit März 2017 hat Dr. Klaus-Michael Dengler, Geschäftsführer der GEWOFAG, den Vorsitz der VMW inne.





*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](http://www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch)



**SCHLESWIG-  
HOLSTEIN**

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

Bauen

# Jeder für sich und doch gemeinsam – Neues Wohnen im „Bremer Punkt“ GEWOBA sucht Gruppen für gemeinschaftliches Wohnen zur Miete

In der Gartenstadt Vahr wird wieder gebaut: Drei „Bremer Punkte“ gibt es jeweils in der Neustadt und in Kattenturm, jetzt errichtet die GEWOBA den seriellen Nebautyp in der Gartenstadt Vahr ebenfalls an drei Standorten: An der Heidmarkstraße und der Bispinger Straße baut das Unternehmen insgesamt 19 preisgebundene Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 30 bis 82 Quadratmetern. Ein dritter Standort wird an der Winsener Straße für ein **gemeinschaftliches Mietwohnprojekt** realisiert. Unter dem Motto „Jeder für sich und doch gemeinsam“ sucht die GEWOBA für diesen Bremer Punkt interessierte Gruppen, die eine Hausgemeinschaft gründen wollen. Das Bewerbungsverfahren startet mit einer öffentlichen Online-Veranstaltung am 5. Mai, zu der sich die Gruppen unter [gewoba.de/gemeinschaftliches-wohnen](http://gewoba.de/gemeinschaftliches-wohnen) anmelden können.



Durch den Einsatz einer Photovoltaikanlage und einer Luft-Wasser-Wärmepumpe liegt der Energieverbrauch beim Energiestandard KfW-55.  
Foto: Nicolai Wolff

## Inklusiv Wohnen – nach eigenen Wünschen geplant

Das Besondere: Die zukünftigen Bewohner können sich aus vordefinierten Wohnungstypen – von der Ein- bis zur Fünf-Zimmer-Wohnung – die ihren Bedürfnissen entsprechende Gebäudekonstellation zusammenstellen. Möglich sind in dem Neubau mindestens drei große oder maximal acht kleine Wohnungen „Dieses Pilotprojekt des gemeinschaftlichen Wohnens zur Miete hat bundesweit Alleinstellungscharakter“, betont Projektleiterin und Architektin der GEWOBA, **Corinna Bühring**. „Es reagiert auf die steigende Nachfrage nach individuellem Wohnen, aber in verlässlicher Gemeinschaft.“



Die Gründe in ein gemeinschaftliches Wohnprojekt ziehen zu wollen, sind dabei so vielfältig wie die möglichen Gemeinschaften: „Gesucht werden Interessenten, die Lust auf Gemeinschaft haben und sich ein Mehr an Miteinander und gegenseitiger Unterstützung wünschen, als dies in einer freundlichen Nachbarschaft üblich ist“, ergänzt **Corinna Bühring**. Zwei weitere Wohnungen werden Mietern des [Martinsclubs Bremen](#) angeboten. „Damit stellen wir eine inklusive Nachbarschaft sicher und leisten so einen Beitrag, die Situation von Menschen mit Beeinträchtigung auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern“, sagt **Sebastian Jung**, Geschäftsführer des Martinsclubs Bremen. Gemeinsam mit dem Martinsclub Bremen und der Koordinierungsstelle für Gemeinschaftliches Wohnen bei der Bremer Bausenatorin setzt die GEWOBA das Projekt um. Die Fertigstellung in der Winsener Straße ist zum Jahresbeginn 2023 geplant.

## Bewerbungsverfahren für Mietgemeinschaften

Die Online-Informationsveranstaltung findet für alle Interessierten am Mittwoch, 5. Mai statt. Alle Informationen zum Bewerbungsverfahren und zur Anmeldung sind online zu finden unter: Gemeinschaftliches Wohnen | GEWOBA  
Wichtig: Es sind nur Bewerbungen von Gruppen, nicht von Einzelpersonen möglich

## Bezahlbar, barrierefrei und klimafreundlich

Der kubusförmige Bau des „Bremer Punktes“ eignet sich optimal für eine punktuelle Bebauung in bestehenden Quartieren. „Der GEWOBA-Bestand in der Gartenstadt Vahr stammt zu einem großen Teil aus den 1950er und 1960er Jahren“, erzählt **Petra Kurzhöfer** und ergänzt: „Mit dem Bremer Punkt erweitern wir unser Wohnungsangebot um neue und barrierefreie Wohnungen, die es im Quartier noch nicht gibt, die aber nachgefragt werden. Mit diesen Wohnungen machen wir vorrangig unseren Mietern vor Ort ein Angebot, um auch mit körperlichen Einschränkungen den Verbleib in der vertrauten Nachbarschaft zu ermöglichen.“ Die Kaltmiete bei allen Wohnungen beträgt 6,50 Euro pro Quadratmeter. Für den Bezug wird ein Wohnberechtigungsschein benötigt, dessen Erhalt vom Einkommen der Mieter abhängt. „Beispielsweise findet eine dreiköpfige Familie mit einem jährlichen Brutto-Einkommen von bis zu 52.657 Euro hier ein attraktives und bezahlbares Angebot“, so **Petra Kurzhöfer**.

Erbaut werden die Neubauten in klimafreundlicher Holzhybridbauweise. Alle barrierefreien Wohnungen sind sowohl mit Balkonen oder Terrassen als auch mit Fußbodenheizung sowie einem Bodenbelag in Holzoptik ausgestattet. Der Zugang erfolgt über einen Aufzug oder das Treppenhaus. Durch die innovative Bauweise und dem Einsatz einer Photovoltaikanlage und einer Luft-Wasser-Wärmepumpe liegt der Energieverbrauch beim Energiestandard KfW-55.

Emilia Naatz

## WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

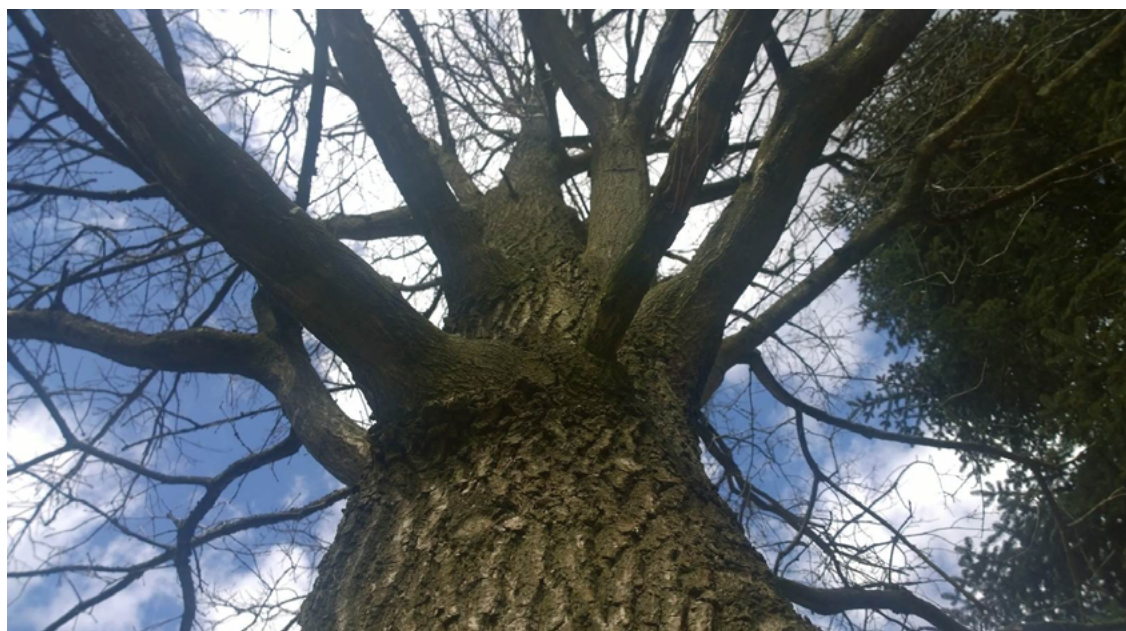
Der Pestel-Wohnmonitor liefert Antworten. Gezielt und exklusiv für Ihre Region



Bauen

# Bäume und die Verkehrssicherungspflicht – Was bei einer regelmäßigen Baumsicht-Kontrolle nötig ist, erklärt Thomas Bludau

Mit Bäumen ist das ja so eine Sache. Wir alle freuen uns, wenn die Stadt schön grün ist – keine Frage. **Für Wohnungsunternehmen stellen sie aber auch ein Risiko dar.** Denn für Schäden, die durch umgeknickte Bäume oder herabfallende Äste entstehen, **haftet der Baumeigentümer.** Bei Privatgrundstücken oder Privatwegen ist das der Grundeigentümer, auch wenn das Grundstück vermietet oder verpachtet ist. **Regelmäßige Baumsichtkontrollen sind im Sinne der Verkehrssicherungspflicht deshalb wichtig.** Aber Vorsicht: Es gibt einige Dinge zu beachten, damit Sie im Schadenfall nicht das Nachsehen haben.



Mal einen kurzen Blick zur Baumkrone, reicht zur Kontrolle nicht. Foto: warda  
[www.wohnungswirtschaft-heute.de](http://www.wohnungswirtschaft-heute.de)

## Baumsichtkontrollen dokumentieren

Ein Gebäudeeigentümer musste das kürzlich schmerzlich erfahren. Er hatte nach einer Baumsichtkontrolle durch einen externen Experten ein schriftliches Protokoll erstellt und wähnte sich damit auf der sicheren Seite. Immerhin ist er seiner Sorgfaltspflicht nachgekommen und hat die Baumbeschaffenheit ordnungsgemäß prüfen lassen. Dann kam es zum Schadenfall. Ein umgeknickter Baum fiel auf ein Auto, der Halter klagte. Und das zuständige Gericht gab dem Gebäudeeigentümer die Schuld: Es wäre nicht sicher, dass er die notwendigen Schritte zur Verkehrssicherung wirklich unternommen hätte, hieß es. **Weil er die Sichtkontrollen nicht ausreichend dokumentiert hatte. Nicht ausreichend heißt: nur schriftlich.**

## Im Schadenfall liegt die Beweispflicht beim Baumeigentümer

Was viele nicht wissen: **Die Beweispflicht liegt in so einem Fall immer beim Baumeigentümer.** Er ist verantwortlich dafür, dass von „seinen“ Bäumen keine Gefahren für andere Verkehrsteilnehmer ausgehen, muss Vorkehrungen zum Schutz Dritter rechtzeitig treffen – und das im Zweifel eben auch beweisen können. **Sonst drohen Schadenersatzansprüche, bei Körperverletzung kommt die strafrechtliche Belangung hinzu.**

**Alle Bäume müssen daher regelmäßig über Sichtkontrollen geprüft werden.** Mängel, die für Laien am Baum erkenntlich sind, müssen zu entsprechenden Sicherheitsmaßnahmen führen, gegebenenfalls unter Berücksichtigung geltender Baumschutzregelungen. **Ein bereits eingeknickter größerer Ast etwa gehört also entfernt,** bevor er auf den Gehweg fallen kann. Wie oft und intensiv Bäume kontrolliert werden müssen, hängt unter anderem davon ab, in welchem Zustand sie sind, wo sie stehen und welchem Verkehr sie ausgesetzt sind. **In der Regel empfiehlt sich eine jährliche Baumsichtkontrolle, bei „Problembäumen“ ein halbjährlicher Kontrollrhythmus.**



Thomas Bludau ist Experte im Kundenmanagement der AVW-Gruppe. Foto: Kundenteams - AVW Gruppe (avw-gruppe.de)

## Fotoprotokolle sind keine Pflicht – aber hilfreich

Eine Fotodokumentation solcher Baumsichtkontrollen ist gesetzlich nicht verpflichtend. Dem Gebäudeeigentümer hätte sie aber geholfen. Mit ihr hätte er beweisen können, dass der Baum keine Mängel aufwies und es sich hier um einen Fall höherer Gewalt handelte. Wir empfehlen deshalb Wohnungsverantwortlichen, Baumsichtkontrollen immer entsprechend ausführlich zu dokumentieren und neben dem schriftlichen Protokoll auch Fotos zu erstellen. Dann sind Sie im Falle eines Gerichtsverfahrens auf der sicheren Seite.

Thomas Bludau

---

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

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Bauen

## Indra Musiol und Julia Erdmann: Oft wird einfach losgebaut, ohne Fragen zu stellen. Wie Architektur anders geht, erklären sie hier

Mit co-kreativen Prozessen lassen sich Denkroutinen im Wohnen und Bauen aufbrechen, sagen Julia Erdmann und Indra Musiol. Ihr Unternehmen JES entwickelt Orte, Quartiere und Gebäude. „Socialtec-  
ture“ ist dabei ihre Philosophie und Methode – das Zusammenwirken von „social life“ und „architec-  
ture“. Wie das geht, zeigen die beiden in digitalen Gruppenworkshops auf <https://www.aareon-live.de>.



Indra Musiol, Kommunikationsexpertin und Julia Erdmann, Architektin. Foto: JES – Philipp Schürmann

### Vier Fragen an Indra Musiol, Kommunikationsexpertin und Julia Erdmann, Architektin

**Sie haben komplexe Großprojekte in Bremen, Hamburg und Kiel zum Erfolg gebracht. Erster Schritt soll dabei öfter gewesen sein, dass Sie einfach die Pläne auf den Kopf gestellt haben. Stimmt das und welche Auswirkung hat bzw. hatte das auf die Ergebnisse?**

Wir betrachten Orte grundsätzlich aus vielen Perspektiven und haben Methoden dafür entwickelt, gemeinsam mit unseren Projektpartnern immer wieder unterschiedliche „Brillen“ aufzusetzen – derer, die an einem Ort leben, arbeiten, einkaufen, verkaufen, entspannen, sich bewegen. Außerdem hinterfragen wir bewusst Denkweisen und selbstverständliche Routinen – wir betrachten Gewohntes immer wieder neu. Dafür steht symbolisch, den Stadtplan auch mal auf den Kopf zu stellen.



**Ihre Workshops haben nicht selten recht kreative Titel. Sie heißen mal Ideenmeisterschaft, mal Idee-athlon. Was hat Sie dazu bewegt und inwiefern wirkt sich das auf die Ergebnisse aus? Brauchen neue Prozesse zwingend neue Namen?**

Neue Prozesse brauchen neue Namen. Bei allem, was wir mit JES tun, betreten wir Neuland. So ist die Ideenmeisterschaft zum Beispiel ein neues Format für die Phase, in der normalerweise Architekturwettbewerbe durchgeführt werden. Den Prozess, den wir entwickelt haben, gibt es in dieser Form bisher so nicht. Darum nutzen wir unsere eigenen Begriffe, die beschreiben, worum es geht: um eine Meisterschaft der Ideen oder, anders gesagt, um co-kreativen Hochleistungssport.

**Ein Immobilienentwickler, der an einer Ihrer Ideenmeisterschaften teilgenommen hat, hat das Treffen eine „intellektuelle Hüpfburg“ genannt. Gefällt Ihnen der Begriff? Warum trifft es dies aus Ihrer Sicht so gut?**

Das ist eine passende Beschreibung. Bei einer Ideenmeisterschaft treffen Menschen aufeinander, die sehr unterschiedliches Wissen mitbringen. Expertinnen und Experten unterschiedlicher Disziplinen arbeiten miteinander an Ideen für einen Ort – je nach Aufgabe zum Beispiel aus den Bereichen Architektur und Stadtgestaltung, Nachhaltigkeit, Mobilität, Zukunftsforschung, Design, Soziologie. Hinzu kommen unter anderem Perspektiven von Studierenden, Schülerinnen und Schülern, Menschen aus der Nachbarschaft etc. Geschlossenes Arbeiten findet ebenso statt wie öffentliche Gespräche. Dadurch entstehen Ideen, die sonst nicht geboren werden – denn ein solch intensiver und interdisziplinärer Austausch zu einem Ort findet in der Regel nicht statt. Dabei ist es uns wichtig, eine gastfreundliche Atmosphäre zu schaffen, in der alle Freude daran haben, ihre Ideen zu teilen – und auf den Gedanken anderer aufzubauen.

**Sie sagen: Zu oft wird einfach losgebaut ohne nachzudenken. Bei Pionierarbeit geht es aber nicht selten darum, beherzt den ersten Schritt zu machen, Dinge auszuprobieren und aus der Praxis zu lernen – also Idee und Umsetzung zu verzahnen. Ist das nicht ein Widerspruch?**

Das JES-Credo lautet: Einfach machen! Vorgehen, lernen, mutig sein. Aber wir beobachten so häufig, dass gebaut wird, ohne vorher die Frage zu stellen: Was soll an dem Ort passieren? Es wird sehr schnell die Hülle geplant und gebaut – jedoch nicht das Leben darin! Das ist wie Hardware ohne Software. Wie wird ein Ort lebendig? Was tun die Menschen dort? Wie begegnen sie sich? Wie kommt Leben in die Erdgeschosse? Wie wird ein Büro mehr als ein Arbeitsplatz? Damit beschäftigen wir uns intensiv – und bringen daher einen Prozess und eine Methode voran, die wir „Socialtecture“ nennen. Erst der Mensch, dann das Gebaute. Es geht darum, wichtige Schritte zu tun, bevor es ins Bauen geht, um sich dann etwas zu trauen und iterativ vorzugehen.

**Frauke Schewe**

Recht

# Bleirohre, Untermieter, Instandhaltungsrücklage, Glas-Container – Sieben Urteile rund um das Wohnen

Sie kennen ja alle den Spruch: Auf See und vor Gericht... Daher ist vor dem Handeln ein Blick auf die aktuelle Rechtsprechung immer ratsam. Eine Sammlung von Urteilen rund das Wohnen, zusammengestellt vom Infodienst Recht und Steuern der LBS, behandelt heute die u.a. Themen Bleirohre, Untermieter, Instandhaltungsrücklage und Glas-Container.

## Bleirohre nicht verschweigen

### Hausverkäufer hatte diesen Sachmangel mit keinem Wort erwähnt

Wer eine Immobilie verkauft, in der noch alte Bleirohre verbaut sind, der sollte den Käufer von sich aus auf diese Tatsache hinweisen. Sonst läuft er nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS Gefahr, dass er später für den Austausch der Rohre aufkommen muss.

(Oberlandesgericht Düsseldorf, Aktenzeichen 24 U 251/18)

#### Das Urteil im Detail



**Der Fall:** Im Jahr 2016 stand ein Mehrfamilienhaus zum Verkauf. Im Zuge der Verhandlungen mit dem späteren Erwerber erwähnte der Eigentümer mit keinem Wort, dass in dem Gebäude Bleirohre verbaut waren. Das war in früheren Zeiten, insbesondere im Baujahr des Hauses (1955), durchaus üblich. Der Käufer betrachtete es als einen Sachmangel, über den er hätte informiert werden müssen. Nun forderte er 76.000 Euro für den Austausch der Leitungen.

**Das Urteil:** Das Oberlandesgericht Düsseldorf entschied in zweiter Instanz, dass das Vorhandensein solcher Rohre ausdrücklich erwähnt werden müsse. Bei Blei handle es sich um ein Umweltgift, das zu Gesundheitsschäden führen könne. Selbst wenn aktuell die Grenzwerte der Trinkwasserverordnung noch nicht überschritten würden, drohe doch die Notwendigkeit eines Austausches. Es liege also tatsächlich ein Sachmangel vor. Der Verkäufer musste für den Wechsel der Rohre aufkommen, denn er habe den Mangel „arglistig handelnd“ verschwiegen.

## Instandhaltungsrücklage zählt nicht

### Kein Einfluss auf die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbssteuer

Bei der Instandhaltungsrücklage handelt es sich, wie der Name schon sagt, um eine Rückstellung von Mitteln für die langfristige Erhaltung des Marktwerts von Immobilieneigentum. Wie ist dieser Betrag im Zusammenhang mit einer Veräußerung des Objekts zu bewerten? Das musste nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS die höchste deutsche Gerichtsstanz entscheiden.

(Bundesgerichtshof, Aktenzeichen II R 49/17)

#### Das Urteil im Detail



**Der Fall:** Der neue Eigentümer einer Gewerbeimmobilie und der Fiskus stritten darüber, wie die beim Eigentumsübergang übernommene Instandhaltungsrücklage in Höhe von 14.800 Euro zu behandeln sei. Der Eigentümer war der Meinung, die anteilige Rücklage müsse bei der Berechnung der Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis abgezogen werden. Das Finanzamt und im Anschluss auch das Finanzgericht sahen das nicht so.

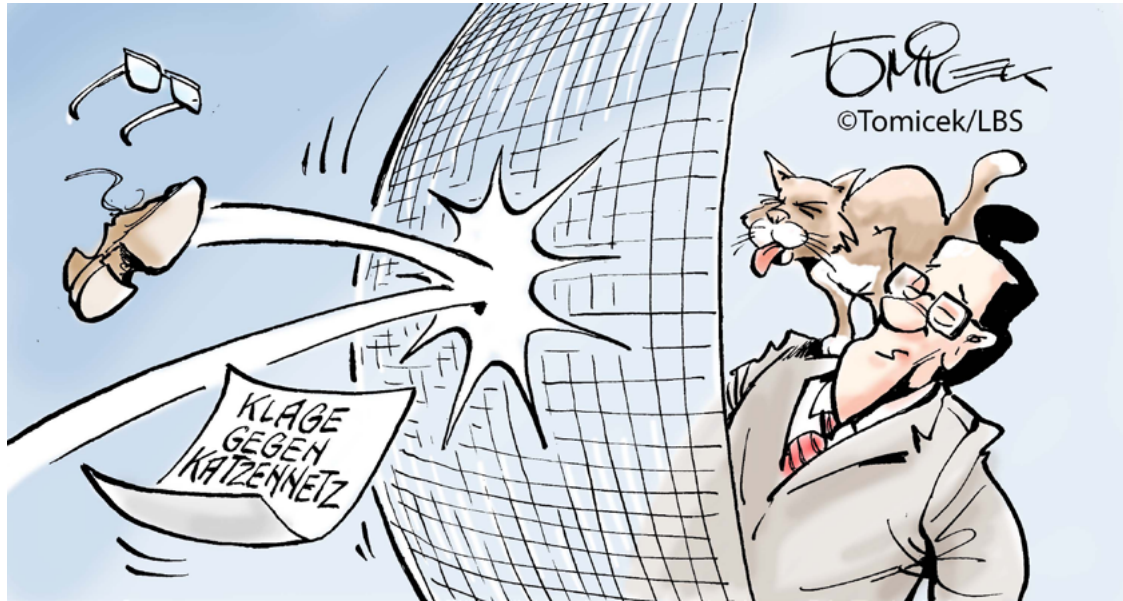
**Das Urteil:** Der Bundesgerichtshof stellte fest, das Finanzgericht habe eine Entscheidung getroffen, die nicht zu beanstanden sei. Die Mitgliedschaft in der Eigentümergemeinschaft könne nicht Gegenstand einer gesonderten Veräußerung sein, sie sei „untrennbarer Bestandteil“ des Rechtsgeschäfts. Ein Abzug der Instandhaltungsrückstellung bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage sei „zu Recht abgelehnt“ worden.



## Katzennetz war erlaubt

### Mieterin hatte zwei gute Argumente auf ihrer Seite

Mieter dürfen im Regelfall nicht einfach Katzennetze an den Balkonen ihrer Wohnungen anbringen. Zumindest dann nicht, wenn zu dem Zweck mit einer Verankerung im Mauerwerk in die Bausubstanz eingegriffen wird. Doch unter bestimmten Umständen muss der Eigentümer nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS solch ein Netz hinnehmen.



(Amtsgericht Berlin-Tempelhof-Kreuzberg, Aktenzeichen 18 C 336/19)

**Der Fall:** Eine Tierhalterin wollte ihrer Katze den Aufenthalt im Freien – auf dem Balkon – ermöglichen und gleichzeitig verhindern, dass sie auf die Straße gelangen kann. Aus dem Grund brachte sie ein Netz an, das ein Davonlaufen des Tieres verhinderte. Die Eigentümerin der Wohnung bestand auf einer Entfernung des Einbaus. Doch die Mieterin konnte zwei gewichtige Gründe anführen, die für sie sprachen. Erstens: Sie habe mit ihrer Netzkonstruktion nicht in die Bausubstanz eingegriffen. Zweitens: In derselben Wohnanlage gebe es bereits an elf Balkonen Netze, die seit einiger Zeit geduldet würden.

**Das Urteil:** Das Amtsgericht ging von einem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache aus, da weder eine bauliche noch eine optische Veränderung vorliege. Die Eigentümerin habe durch ihr Verhalten (kein Widerspruch gegen die anderen Netze) gezeigt, dass diese Technik für sie zum bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache gehöre.

## Container als Nachteil?

### Immobilienkäufer betrachteten Glas- und Papiersammelstelle als Mangel

Die vom Bauträger im Vorfeld nicht mitgeteilte Errichtung einer Containeranlage in der unmittelbaren Nachbarschaft berechtigt Immobilienkäufer nicht, von einem Sachmangel auszugehen und den Kaufpreis zu mindern. Nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS betrachtet die Justiz derartige Anlagen selbst in gehobenen Wohnvierteln als zumutbar.



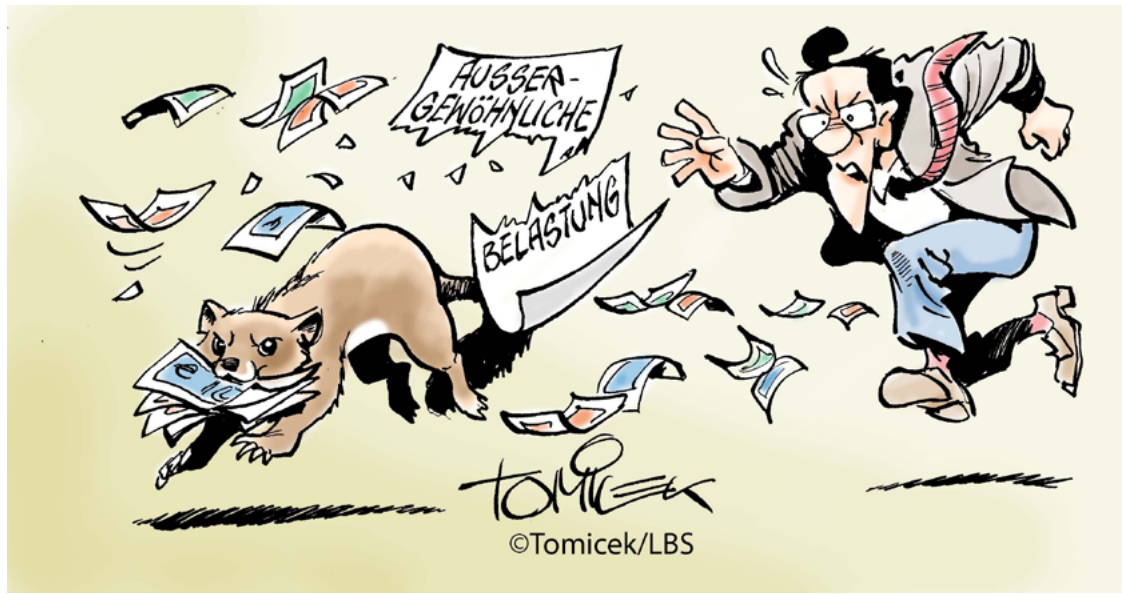
(Oberlandesgericht Düsseldorf, Aktenzeichen I-21 U 46/19)

**Der Fall:** Ein Ehepaar hatte eine Vierzimmerwohnung innerhalb einer größeren Wohnanlage in einem Neubaugebiet erworben. Auf der anderen Straßenseite wurden später Altglas- und Altpapiercontainer errichtet. Die Immobilienkäufer hatten davon nichts erfahren und fühlten sich arglistig getäuscht. Sie vertraten die Meinung, angesichts der Belästigungen durch die Anlage (Lärm, Gerüche) sei ihre Wohnung 30.000 Euro weniger wert.

**Das Urteil:** Das Oberlandesgericht konnte der Argumentation des Ehepaares nicht folgen. Eine sinnvolle, ortsnahe Abfallversorgung gehöre nun mal zum städtischen Leben. Anwohner müssten die damit verbundenen Störungen hinnehmen. Der Bauträger sei nicht verpflichtet gewesen, ausdrücklich darauf hinzuweisen, wenn es sich um eine jedermann öffentlich zugängliche Information handle.

## Unerwünschte Untermieter - Hausbesitzer wollten Vorsorge gegen Marderbefall steuerlich geltend machen

Wenn ein Hausbesitzer nach einem Marderbefall sein Dachgeschoss „einbruchssicher“ machen will, dann darf er dabei nicht auf die Unterstützung des Fiskus hoffen. Es handelt sich nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS nicht um eine außergewöhnliche Belastung im Sinne des Steuerrechts.



(Finanzgericht Hamburg, Aktenzeichen 3 K 28/19)

**Der Fall:** Eine Familie kämpfte jahrelang gegen Marder, die sich im Dach ihres Hauses eingenistet hatten. Immer wieder gab es Zwischenerfolge, doch die Tiere kehrten stets zurück. Da entschloss sich die Familie zum ultimativen Gegenangriff: eine umfassende Dachsanierung zum Preis von 45.000 Euro, die den Mardern jeden Zugang versperrte. Weil damit ihrer Meinung nach eine konkrete Gesundheitsgefährdung für die Bewohner des Hauses beseitigt wurde, machten die Eigentümer die Investitionen steuerlich als außergewöhnliche Belastung geltend.

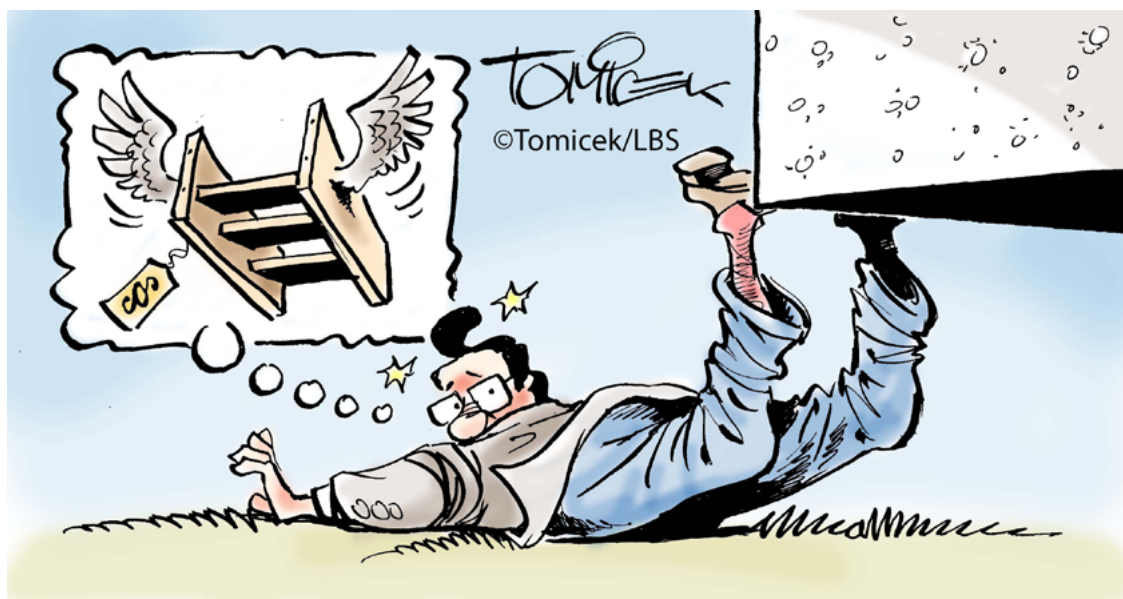
**Das Urteil:** Die Finanzrichter stimmten dem Antrag der mardergeplagten Familie aus mehreren Gründen nicht zu. Die Betroffenen hätten schon deutlich früher Präventivmaßnahmen ergreifen und damit den späteren schlimmen Befall vermeiden können. Dann wären auch derartig hohe Ausgaben nicht nötig gewesen. Außerdem fehle ein konkreter Nachweis dafür, dass im Streitjahr eine größere Gesundheitsgefährdung bestanden habe.



## Die Treppe musste weg

### Eigentümergeinschaft regelte die Beseitigung auf ihre Kosten

Eine Eigentümergeinschaft beschloss, gegen den eigenmächtigen Anbau einer Treppe vorzugehen, die vom Balkon einer Erdgeschosswohnung in den Garten führte. Die Versammlung der Eigentümer entschied, dass die Treppe entfernt werden müsse. Dagegen wandte sich der Erbauer der Treppe. Er verwies auf einen früher gefassten Beschluss, mit dem die Umwandlung des Balkons in eine Terrasse erlaubt worden sei. Die Justiz wollte der Argumentation nicht folgen: Auch eine Terrasse benötige nicht unbedingt eine Treppe in den Garten. Gerichte stellten in zwei Instanzen fest, dass eine derartige bauliche Veränderung die Optik des Gemeinschaftseigentums störe und den übrigen Eigentümern nicht zuzumuten sei.



Es spiele keine Rolle, wenn inzwischen der individuelle Anspruch auf Beseitigung verjährt sei, denn die Gemeinschaft habe sich bereiterklärt, die Treppe auf eigene Kosten zu entfernen.  
(Landgericht Berlin, Aktenzeichen 55 S 18/19)

## FORUM LEITUNGSWASSER

### Die Plattform gegen Leitungswasserschäden

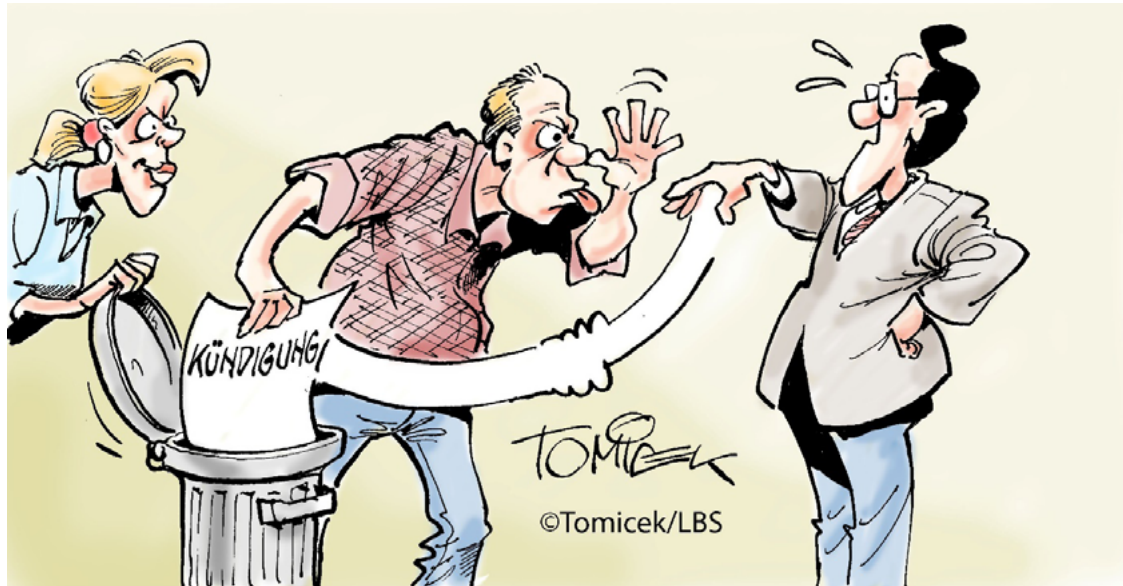
→ Jetzt informieren

**AW** Unternehmensgruppe  
Versicherungsmakler

## Hausbewohner beleidigt

### Der Besucher eines Mieters benahm sich wiederholt daneben

Die Mieterin einer Ein-Zimmer-Wohnung wurde regelmäßig von ihrem Lebensgefährten besucht, was grundsätzlich kein Problem und auch rechtlich nicht zu beanstanden gewesen wäre. Doch der Besucher war in der Vergangenheit dadurch unangenehm aufgefallen, dass er einen anderen Mieter körperlich angegriffen, weitere Bewohner übel beschimpft und ein Hausverbot missachtet hatte. So zumindest die Ansicht des Eigentümers. Wegen dieses Fehlverhaltens wurde der Mieterin die Kündigung ausgesprochen.



Das zuständige Gericht räumte zwar ein, dass sich Mieter das Auftreten ihrer Besucher anrechnen lassen müssten – und in schwerwiegenden Fällen aus diesem Grund auch eine Kündigung möglich sei. Aber hier habe es an einer vorherigen zeitnahen Abmahnung gefehlt. Diese sei unabdingbar.

(Amtsgericht Stuttgart, Aktenzeichen 35 C 4053/20)

Dr. Ivonn Kappel





Normen

## 52. Freiburger DIA-Immobilien-Fachseminar: Wasserlagen als Wertsteigerungsfaktor, Datenschutzgrundverordnung, Reform des Mietspiegelrecht

Wasserlagen als Wertsteigerungsfaktor, Praxiserfahrungen mit der Datenschutzgrundverordnung und die Reform des Mietspiegelrechts standen ebenso auf dem Programm des 52. Freiburger Immobilien-Fachseminars der DIA wie spezifische Probleme der Immobilienbewertung. Gut 180 Teilnehmer informierten sich am vergangenen Freitag – Corona-bedingt per Videokonferenz – über aktuelle Entwicklungen und Anwendungsmöglichkeiten in der Praxis.

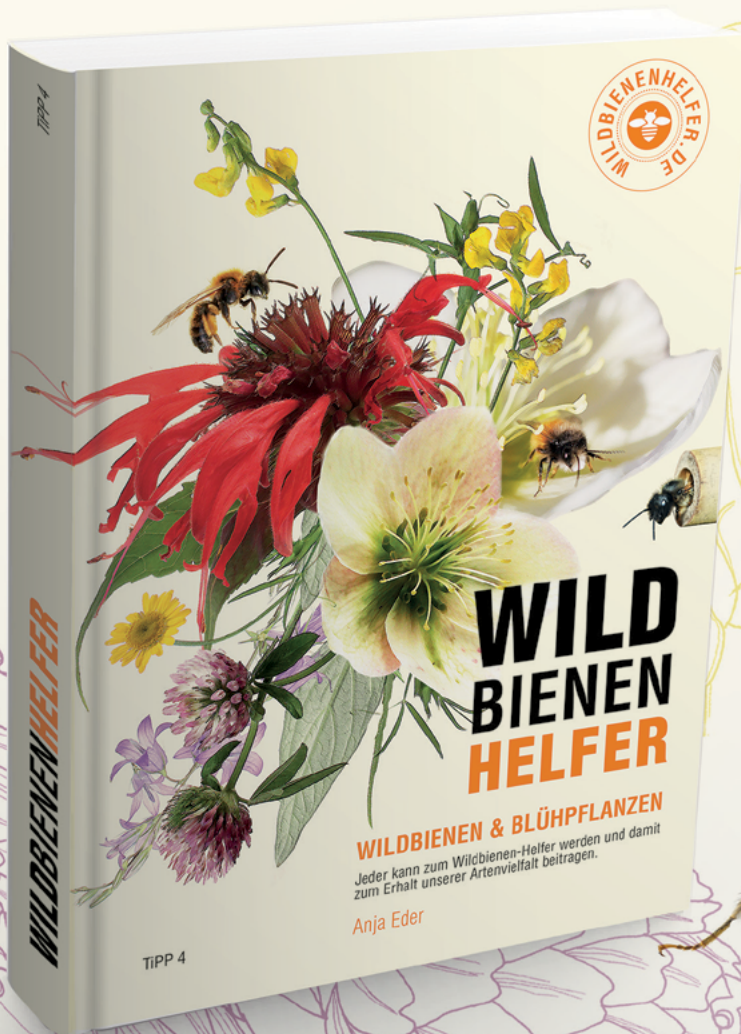


Im nächsten Jahr hoffentlich wieder vor Ort: Das Freiburger Immobilien-Fachseminar der Deutschen Immobilien-Akademie im Haus der Akademien in Freiburg. Foto: DIA

### Wasserlagen als Wertsteigerungsfaktor

„Wohnen mit Blick auf das Wasser ist bei Nutzern begehrt, das Angebot beschränkt. Entwicklungen an Wasserlagen weisen daher außergewöhnliche Wertentwicklungen auf“, erläuterte **Professor Thomas Beyerle**, Head of Group Research der Catella Gruppe. Erstaunlicherweise fielen messbare Wertsteigerungen nicht nur bei Lagen direkt am Wasser, sondern auch bei Bestandsbauten im Umfeld der Neubauten auf. Eine besonders hohe Wertsteigerung verzeichneten Grundstücke in der Rummelsburger Bucht in Berlin, deren Bodenrichtwerte zwischen 2016 und 2020 bei direkter Wasserlage um 650 Prozent gestiegen seien. Die meisten Waterfront-Developments der vergangenen Jahre seien Umnutzung, Umstrukturierung und





# 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](http://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.**

Neugestaltung von innenstadtnahen brachgefallenen Hafen- und Ufergebieten. Diese verwandelten sich in Folge einer Reorganisation und Verlagerung von Hafennutzungen in urbane Quartiere mit gemischten Nutzungen. Als Beispiele präsentierte Beyerle die Hamburger HafenCity, die Überseestadt in Bremen und den Kreativkai in Münster. Davon zu unterscheiden seien städtebauliche Neubauprojekte, welche entweder an renaturierten Wasserläufen lägen oder für die gänzlich neue Wasserflächen geschaffen würden wie bei der Aaseestadt in Münster oder dem Dortmunder Poenixsee. Mit deutlichem Abstand seien dann klassische, bisher unbebaute Wassergrundstücke zu finden. „Die Wahrscheinlichkeit, eine Baugenehmigung für ein Projekt in Wasserlage zu erhalten, wo bisher Grün und Vögel vorherrschten, ist äußerst gering“, so Beyerle. Wasserlagen erforderten zwar häufig Mehrkosten von rund 20 Prozent bei der Gebäudetechnik, dennoch setze sich auch künftig der Trend von Immobilienprojekten am Wasser fort.

## Erfahrungen mit der DSGVO in der Praxis

„Die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) vereinheitlicht EU-weit das Datenschutzniveau für natürliche Personen und sichert die gleichen Wettbewerbsbedingungen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten“, führte Rechtsanwalt Sven Johns von der Berliner Kanzlei Mosler+Partner Rechtsanwälte, aus. Ohne Rechtsgrundlage dürfe keine Datenverarbeitung vorgenommen werden. Unternehmen müssten geeignete technische und organisatorische Maßnahmen treffen, um ein dem Risiko angemessenes Schutzniveau personenbezogener Daten zu gewährleisten. Die Bußgelder seien gegenüber dem Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) von maximal 300.000 auf 20 Millionen Euro oder bis zu vier Prozent des weltweit erzielten Jahresumsatzes erhöht worden. Damit habe sich der Respekt vor der Bußgeldandrohung, die Furcht vor Abmahnungen und Schadensersatzansprüchen von betroffenen Personen erhöht. Als Pflicht-Maßnahmen für Immobilienunternehmen nannte Johns unter anderem die Erstellung einer Datenschutzerklärung auf der Webseite, die Erarbeitung und Versendung von Informationsschreiben zum Datenschutz für die Kunden, die Erstellung eines Löschkonzepts für Kundendaten und die Sicherstellung der Umsetzung, die Dokumentation der technischen und organisatorischen Maßnahmen, sowie mindestens einmal jährlich eine Schulung. „Die Anforderungen der DSGVO sind in den Immobilienfirmen umsetzbar, allerdings könnte die Bereitschaft zur Auseinandersetzung und Einbindung größer sein“, lauteten Johns Erfahrungen aus der Praxis.

## Mietspiegelreform und Wertermittlung

„Die ortsübliche Vergleichsmiete spielt bei Mieterhöhungsverlangen eine zentrale Rolle. Eines ihrer Abbildungsinstrumente, der Mietspiegel, ist in jüngerer Zeit, auch in Form des qualifizierten Mietspiegels, in gerichtlichen Verfahren verstärkt in Frage gestellt worden“, stellte Stephan Zehnter, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Immobilienbewertung, Mieten und Pachten, fest. Der Streit habe sich häufig an der Frage entzündet, ob der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden sei. Mit dem Mietspiegelreformgesetz (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV), die als Referentenentwürfe vorlägen, wolle der Gesetzgeber die Rechtssicherheit qualifizierter Mietspiegel, ihre Bedeutung und ihre Akzeptanz bei Mietern und Vermietern von Wohnraum stärken. Die in der Gesetzesbegründung hervorgehobene Bedeutung einer guten Datengrundlage für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel stimmte Zehnter ebenso zu wie der geplanten Einführung einer Auskunftspflicht für Vermieter und Mieter sowie der erleichterten Nutzung von Behördendaten. Bedenken äußerte Zehnter dagegen im Hinblick auf die Absicht, die Grundsätze zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel „auf das Wesentliche“ zu beschränken, diese durch die MsV vorzuschreiben und die wissenschaftliche Qualität auch dann zu vermuten, wenn die zuständigen Behörden und Interessenvertreter den Mietspiegel als qualifiziert anerkannt hätten. Hier seien Zweifel an der Qualität so erstellter Mietspiegel angebracht, formales Recht stehe dabei über materiellem Recht.

In der Wertermittlung ergebe sich bei Anwendung des Ertragswertverfahrens der Rohertrag aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Fraglich sei, was bei der Vielzahl von Vertragstypen, Ausnahmeregelungen und kommunaler satzungsrechtlicher Eingriffe in den Wohnungsmarkt überhaupt noch als ortsüblich anzusetzen sei. Für Immobilienbewerter gewinne daher die intensive Beobachtung der Märkte ihres eigenen Bewertungsraumes und die Untersuchung der Modelle von Mietspiegel, Liegenschaftszins und sonstiger für die Wertermittlung relevanter Daten an Bedeutung.

## Bodenwert bei Mietpreisbindungen -

### Modellansätze des Hamburger Gutachterausschusses

„Der Gutachterausschuss in Hamburg beschäftigt sich schon seit einigen Jahren mit der Frage, in welcher Höhe sich eine Mietpreisbindung beim Verkauf oder der Bestellung von Erbbaurechten städtischer Wohnbaugrundstücke auf den Bodenwert auswirkt“, erläuterte Volker Junge, Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg. Weitere Wertermittlungsanlässe stellten die Ablösung von Wiederkaufsrechten beziehungsweise der Verkauf von Erbbaugrundstücken gegen Mietbindungen sowie die Ermittlung von Verkehrswerten und Bodenwerten bei bestehenden Mietbindungen dar. Es gebe unterschiedliche Arten der Mietbindungen mit differenzierten Rechtsfolgen. Das Grundmodell des Hamburger Verfahrens gehe vom unbelasteten Bodenwert aus und berücksichtige die Mietbindung als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Abschläge. In Hamburg werde der Mietwohnungsbau regelmäßig durch ein Aufteilungsverbot gesichert. Der Abzug für ein unbefristetes Aufteilungs- beziehungsweise Selbstnutzungsverbot habe der Gutachterausschuss aus dem lageabhängigen Verhältnis zwischen dem Vergleichswert von Neubau-Eigentumswohnungen und dem Ertragswert des Mietwohnhaus-Neubaus in Hamburg ermittelt. Die Marktanpassungsfaktoren lägen je nach Bindungsdauer zwischen 0,3 für eine 20-jährige Bindungsdauer und 1,0 für eine Bindungsdauer ab 55 Jahren.

## Baulandmobilisierungsgesetz –

### Mobilisierung auch in der Immobilienbewertung?

„In Deutschlands Ballungsräumen hinkt das Angebot an Bauland für Wohnimmobilien der Nachfrage hinterher. In der Folge steigen Kaufpreis und Mieten seit Jahren“, berichtete Irmgard Schilling, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Immobilienbewertung aus Mülheim an der Ruhr. Zur Aktivierung von Bauland und der Sicherung bezahlbaren Wohnens solle das Bauplanungsrecht mit dem Baulandmobilisierungsgesetz angepasst werden. Eine hohe Bedeutung komme den Begriffen „angespannter Wohnungsmarkt“ und „Allgemeinwohl“ zu. Wesentliche Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) durch das Baulandmobilisierungsgesetz beträfen die Einführung eines neuen Bebauungsplantyps für den Wohnungsbau, die Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten für das Bauen im Innen- und Außenbereich sowie die leichtere Anwendung von Baugeboten und die Erweiterung der Vorkaufsrechte der Kommunen. Streit habe es vor allem um die Verschärfung des Baugebots und den Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gegeben. In der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sehe das Gesetz die Einführung der neuen Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ vor. Für Immobilienbewerter erschwerten die neu eingeführten Lagemerkmale, die zahlreichen Ausnahmetatbestände, die Ausweitung der Baugebote, die neuen sektoralen Bebauungspläne sowie die zeitlichen Befristungen die Beurteilung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und die Vergleichbarkeit der Objekte.

Cornelia Ruh



Personen

# Natascha Klimek folgt Anne Keilholz als Geschäftsführerin bei STADT UND LAND ab 1. Juli 2021 und freut sich auf die spannende Aufgabe

Der Aufsichtsrat der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH hat mit Wirkung zum 1. Juli 2021 **Natascha Klimek** als neue Geschäftsführerin berufen. Gemeinsam mit **Ingo Malter** steht sie künftig an der Spitze des kommunalen Wohnungsunternehmens, das über rund 50.000 eigene Mietwohnungen, 850 eigene Gewerbeeinheiten und etwa 10.000 für Dritte verwaltete Wohnungen bewirtschaftet. **Natascha Klimek** tritt damit die Nachfolge von **Anne Keilholz** an, die seit April 2014 neben Malter rund sieben Jahre als Geschäftsführerin der STADT UND LAND tätig war. **Keilholz** wechselt auf eigenen Wunsch zur GAG Immobilien AG und wird dort Mitglied des Vorstands.



Natascha Klimek . Foto: Privat

„Ich freue mich darüber, dass die Geschäftsführung zeitnah nach dem Ausscheiden von **Anne Keilholz** wieder komplett sein wird“, sagt **Dr. Christoph Landerer**, Aufsichtsratsvorsitzender der STADT UND LAND. „Wir sind sehr froh und dankbar, mit **Natascha Klimek** eine exzellente Führungskraft als neue Geschäftsführerin gewonnen zu haben. Dem künftigen Führungsduo wünsche ich eine gute und konstruktive Zusammenarbeit und dauerhaften Erfolg.“

Für die ausscheidende **Anne Keilholz** ist Aufsichtsratschef **Dr. Christoph Landerer** voll des Lobes: „**Anne Keilholz** hat zusammen mit **Ingo Malter** in den letzten Jahren für die STADT UND LAND einen fulminanten Wachstumskurs umgesetzt. Durch Neubau und Ankauf wurde der eigene Wohnungsbestand von rund 39.000 auf über 50.000 Wohnungen, also um knapp 30 Prozent, erhöht. Dies bei durch den Gesellschafter, das Land Berlin, begrenzten Mieten und steigenden Kosten in der Bauwirtschaft zu erreichen, ist eine großartige Leistung.“

## STADT UND LAND positiv weiterentwickeln und neue Akzente setzen

**Natascha Klimek** verantwortet in ihrer Funktion als kaufmännische Geschäftsführerin künftig die Bereiche Finanz- und Grundstückswesen, Rechnungswesen sowie Informations- und Kommunikationstechnik, zusätzlich sind die Stabsstellen Controlling und Portfoliomanagement, Interne Revision, Recht sowie Digitalisierungs- und Innovationsmanagement ihrem Ressort zugehörig. **Klimek** freut sich auf ihre neue Tätigkeit: „Als waschechte Berlinerin ist es mir eine Herzensangelegenheit, die STADT UND LAND positiv weiterzuentwickeln und neue Akzente zu setzen. Mit Blick auf die herausfordernden Berliner Rahmen-daten sehe ich es als eine spannende Aufgabe an, den Wohnungsbestand zum Wohle der Mieterinnen und Mieter weiter zu stärken und neuen Wohnraum zu schaffen.“

Sie absolvierte eine Ausbildung bei der Raiffeisen Köpenicker Bank, der heutigen Berliner Volksbank. Durch ein Abendstudium bildete sie sich zur Bankfachwirtin fort. In unterschiedlichen Führungsfunktionen arbeitete sie bei verschiedenen Kreditinstituten in Frankfurt und Berlin. Darüber hinaus verantwortete sie als Vorstandsmitglied die Neuausrichtung einer Direktbank. Zuletzt arbeitete **Natascha Klimek** als Managerin des Vorstandsstabes bei der PSD-Bank.

**Frank Hadamczik**

**Anja Libramm**

## Textilsammlung der DESWOS mit Textilcontainern



Sie fördern damit Projekte der DESWOS und leisten Entwicklungshilfe vor Ihrer Haustüre.

Bitte sprechen Sie uns an.  
Vielen Dank!

