

**Wir sichern Werte.**

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

[www.avw-gruppe.de](http://www.avw-gruppe.de)

Ausgabe 152 | Mai 2021

- Editorial 3
- Gebäude / Umfeld 4
- Digital 8
- Führung / Kommunikation 11
- Recht 28
- Personen 31



## Thüringer Preis der Wohnungswirtschaft geht an die WBG Borntal – Je eine Anerkennung an WWG Kölleda und Wohnungsgenossenschaft Rudolstadt eG

Die Erfurter Wohnungsbaugenossenschaft „Borntal“ eG hat den Thüringer Preis der Wohnungswirtschaft in der Kategorie „WohnRäume 2021“ gewonnen. Das Erfurter Traditionsunternehmen ... [Seite 11](#)



## Prof. Dr. Steffen Sebastian kritisiert Berliner Mietspiegel 2021: „Berlin hat einen besseren Mietspiegel verdient!“ – Er fordert methodischen Neuanfang für 2023

Am 6. Mai 2021 veröffentlichte Berlin einen neuen Mietspiegel, nach dem Willen des Berliner Senats als Fortschreibung des alten qualifizierten Mietspiegels von 2019. Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) ... [Seite 4](#)



## GWG München – Anerkennung bei HolzbauPlus 2020 für Modellprojekt im Prinz-Eugen-Park – Bezahlbar und energetisch vorbildlich!

GWG München erhält Anerkennung beim Bundeswettbewerb HolzbauPlus 2020. Ziel des Bundeswettbewerbs HolzbauPlus ist es, besondere Leistungen des Bauens mit nachwachsenden Rohstoffen als Beitrag zur klimaschonenden, nachhaltigen Baukultur zu fördern ... [Seite 18](#)

**Sonstige Themen:** Menschen in den Mittelpunkt - Lebensphasenorientierte Personalpolitik – eine Win-Win-Strategie. Eine Kolumne von Sylvia Clöer | Snezana Michaelis, Gewobag-Vorstandsmitglied, erhält ULI Germany Leadership Award 2020 - Immobilienwirtschaft | Ersatz der Brandfolgekosten eines Mieters? Wer soll das bezahlen, Herr Senk?

**AVW**  
Wir sichern Werte.  
Forum Leitungswasser  
Alles rund um die Leckage-Prävention  
Ausgabe 5 | Mai 2021

**Impressum:**  
Verlagsgesellschaft  
www.wohnungswirtschaft-heute.de

**Redaktion:**  
Gerd Warda  
www.wohnungswirtschaft-heute.de

**Vertrieb:**  
www.wohnungswirtschaft-heute.de

**Druck:**  
www.wohnungswirtschaft-heute.de

**Abonnentenservice:**  
www.wohnungswirtschaft-heute.de

**Redaktion:**  
www.wohnungswirtschaft-heute.de

**Vertrieb:**  
www.wohnungswirtschaft-heute.de

**Druck:**  
www.wohnungswirtschaft-heute.de

**Abonnentenservice:**  
www.wohnungswirtschaft-heute.de

**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)

# Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis



## Editorial

3 Liebe Leserin, lieber Leser, alles NEU, macht der Mai, besonders im Bundeswahljahr

## Gebäude / Umfeld

4 Thüringer Preis der Wohnungswirtschaft geht an die WBG Borntal – Je eine Anerkennung an WWG Kölleda und Wohnungsgenossenschaft Rudolstadt eG

## Digital

8 Künstliche Intelligenz braucht menschliches Bewusstsein: Wie wir Maschinen dazu bringen, das Richtige zu lernen

## Führung / Kommunikation

11 Prof. Dr. Steffen Sebastian kritisiert Berliner Mietspiegel 2021: „Berlin hat einen besseren Mietspiegel verdient!“ - Er fordert methodischen Neuanfang für 2023

14 Neue Zahlen zeigen: Mietangebote der GdW-Unternehmen liegen mit im Schnitt 5,86 Euro deutlich unter den Werten von Online-Vermietungsportalen

## Gebäude / Umfeld

18 GWG München - Anerkennung bei HolzbauPlus 2020 für

Modellprojekt im Prinz-Eugen-Park – Bezahlbar und energetisch vorbildlich!

20 WBM baut auf historischem Grund – Latrine, eines der ältesten profanen Ziegelbauwerke Berlins, wurde geborgen und wird später ausgestellt

## Führung / Kommunikation

23 Ralf Güthert, GWG Reutlingen und Sprecher des Beirats „Gütesiegel Meinfairmieter“: Wir sind Orientierungshilfe am Markt für Wohnungssuchende.

26 Menschen in den Mittelpunkt - Lebensphasenorientierte Personalpolitik – eine Win-Win-Strategie. Eine Kolumne von Sylvia Clöer

## Recht

28 Ersatz der Brandfolgekosten eines Mieters? Wer soll das bezahlen, Herr Senk?

## Personen

31 Snezana Michaelis, Gewobag-Vorstandsmitglied, erhält ULI Germany Leadership Award 2020 - Immobilienwirtschaft

Wohnungswirtschaft heute.

Editorial

# Liebe Leserin, lieber Leser, alles NEU, macht der Mai, besonders im Bundeswahljahr

Corona und neue Freiheiten, Klimaschutz und bezahlbares Wohnen – die Parteien rüsten sich für den Bundestagswahlkampf. Ein Überbietungs-Wettbewerb der Versprechen an die Wähler steht uns in den nächsten Wochen ins Haus. Und je näher wir dem 26. September 2021, unserem Wahltag, kommen, desto teurer wird er für uns alle.



Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute. Gerd Warda

**Da ist es nur gut**, dass der **GdW bei seinen rund 3.000** kommunalen, genossenschaftlichen, kirchlichen, privatwirtschaftlichen, landes- und bundeseigenen Wohnungsunternehmen, die Mitglieder sind, die **aktuellen Nettokaltmieten nachgefragt** hat. Rund 13 Millionen Menschen, von Flensburg bis Passau, von Pirna bis Saarbrücken, leben dort und sind mit ihren Vermietern sehr zufrieden. Die Ergebnisse zu den Nettokaltmieten finden Sie ab **Seite 11**.

**Da ist es nur gut**, dass die sozial orientierten Vermieter der Wohnungswirtschaft nicht nur an den Klimaschutz denken, sondern bei Modernisierung und Neubau, ihn heute schon systematisch umsetzen. So zum Beispiel die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt (NHW). „Gemäß unserer 2018 erarbeiteten Klimastrategie wollen wir dazu beitragen, das im Pariser Abkommen fixierte „Kleiner-Zwei-Grad-Ziel“ zu erreichen. **Darüber hinaus wollen wir unseren gesamten Gebäudebestand bis 2050 klimaneutral entwickeln.** Die sukzessive Modernisierung unserer Bestände ist einer der wichtigsten Hebel zur Erreichung der Klimaziele. **Dabei verfolgen wir nach Möglichkeit ganzheitliche Ansätze**“, erklärt **Monika Fontaine-Kretschmer**,

NHW-Geschäftsführerin für den Bereich Technik.

Lesen Sie auch hier per KLICK: [Nassauische-Heimstaette-wohnstadt-NHW-Klimaschutz-Schadenpraevention-Modernisierung-Leitungswasser-Frankfurt-Hessen.pdf](#) ([wohnungswirtschaft-heute.de](#))

**Und ein Beispiel aus München.** Hier baut die GWG nicht nur bezahlbar, sondern ebenso mit nachwachsenden Rohstoffen und in einer nachhaltigen Architektur-Idee, die auch gleich eine Anerkennung bei HolzbauPlus 2020 bekam. Ein Leuchtturm-Projekt. Aber hoffen wir, dass diese Idee sich auch auf weiteren Baustellen wiederfindet. Ein Leuchtturm allein rettet die Welt nicht. Wir brauchen Leuchttürme in Serie. Den GWG-Artikel lesen Sie **ab Seite 18**

**Da ist es nur gut dass**, die sozial orientierten Vermieter der Wohnungswirtschaft nicht nur an das Bauen denken, sondern auch die Mieter mitnehmen. In Thüringen wurde dazu der Preis „**WohnRäume 2021**“ vergeben. Sieger wurde die **WBG Borntal**, je eine Anerkennung ging an **WWG Kölleda** und **Wohnungsgenossenschaft Rudolstadt eG**. Was die Unternehmen umgesetzt haben und was Mieter dazu sagen, lesen Sie **ab Seite 4**.

Egal, was die Parteien im Wahlkampf von der Wohnungswirtschaft fordern werden, es wird heute schon umgesetzt und oft auch mehr. Hier muss Politik nur richtig hinschauen, häufig erkennt Mann oder Frau dann: Alter Kaffee, wir müssten nur noch bestehende Gesetze konstruktiv umsetzen, kostentreibende Bürokratie entrümpeln, bevor wir neue schaffen....

**Deutschland ist nicht Berlin Prenzelberg (Prenzlauer Berg), will es wohl nicht werden!**

**Mai 2021. Ein neues Heft, mit neuen Inhalten.**

**Klicken Sie mal rein,  
Ihr Gerd Warda**

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

Unser nächstes Heft **153** erscheint am **09. Juni 2021**

Gebäude / Umfeld

# Thüringer Preis der Wohnungswirtschaft geht an die WBG Borntal – Je eine Anerkennung an WWG Kölleda und Wohnungsgenossenschaft Rudolstadt eG

Die Erfurter Wohnungsbaugenossenschaft „Borntal“ eG hat den Thüringer Preis der Wohnungswirtschaft in der Kategorie „WohnRäume 2021“ gewonnen. Das Erfurter Traditionsunternehmen konnte sich mit seinem Projekt „BorntalBogen“ gegen 13 weitere Kandidaten durchsetzen. Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw) verlieh den Preis, der unter der Schirmherrschaft des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft steht, am 5. Mai anlässlich des digitalen „Tags der Thüringer Wohnungswirtschaft“ in Erfurt.



Ines Reinhardt, kaufmännischer Vorstand der WBG Borntal, trifft auf den zufriedenen Mieter Heiko Thiem mit Bulldogge Oskar Foto: vtw [www.thueringer-preis-der-wohnungswirtschaft.de](http://www.thueringer-preis-der-wohnungswirtschaft.de)

„Im Namen der Landesregierung gratuliere ich der WBG Borntal in Erfurt herzlich zu diesem Erfolg. Ziel des Wettbewerbs ist es, herausragende Neubau- und Sanierungsprojekte zu prämiieren, die sich den vielfältigen Herausforderungen der Wohnungswirtschaft annehmen und dabei wirtschaftliche, soziale und nachahmungswürdige Projekte realisieren“, so Minister **Benjamin-Immanuel Hoff**. „Als Landesregierung begrüßen wir es ausdrücklich, dass der vtw mit diesem Wettbewerb Anreize für den Wohnungsbau in Thüringen schafft, denn insbesondere dem sozialen Wohnungsbau räumen wir große Priorität ein“, fügte er hinzu.

# Brand ?

## Einbruch

## Naturgefahren

# Leitungswasser- schäden

## Schimmelschäden

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



**SCHADEN  
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

**Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.**

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

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

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

**AVW Versicherungsmakler GmbH**

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

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

E-Mail: [service@avw-gruppe.de](mailto:service@avw-gruppe.de)

[www.avw-gruppe.de](http://www.avw-gruppe.de)

„Eigentlich müsste die Kategorie 'Wohnräume' heißen!“, sagt **Ines Reinhardt**, kaufmännischer Vorstand der WBG Borntal. Die neu geschaffenen Aufenthaltsbereiche steigern nicht nur die Attraktivität des Wohnstandortes „Borntal“, sondern auch das soziale Miteinander. Durch die neue städtebauliche Figur des Bogens und den öffentlich nutzbaren, verkehrsfreien Anger verbindet das Ensemble zwei angrenzende Quartiere aus der Gründerzeit miteinander, die jahrzehntelang stadtstrukturell voneinander isoliert waren.

Die Jury entschied, der „**BorntalBogen**“ sei nicht nur ein **wertvoller Beitrag für bezahlbares innerstädtisches Wohnen, sondern schließe auch eine seit fast einem Jahrhundert bestehende städtebauliche Fehlstelle in der Erfurter Andreasvorstadt**. Sie würdigte das Projekt zudem als „gelungenes **Beispiel der Zusammenführung genossenschaftlicher, privater und öffentlicher Interessen**“. Der Anteil der WBG Borntal umfasst 68 individuell gestaltete und barrierearme Neubauwohnungen mit Wohnflächen zwischen 43 und 112 m<sup>2</sup> für verschiedene Zielgruppen.

Das Rentner-Ehepaar Czekalla freut sich über ihr neues Domizil im „BorntalBogen“: „Wir wohnen seit 50 Jahren in Wohnungen der Genossenschaft und der Umzug hierher war die beste Wohn-Entscheidung unseres Lebens. Mit dem Aufzug kommen wir ganz einfach von der Tiefgarage bis direkt vor die moderne Wohnung. So können wir hoffentlich noch lange selbständig leben und müssen viele Jahre nicht ins Pflegeheim. Am liebsten genießen wir den weiten Blick in die Ferne von unserem großzügigen Balkon.“ Mieter Heiko Thiem, den Ines Reinhardt auf ihrem regelmäßigen Rundgang trifft, schwärmt ebenfalls in den höchsten Tönen: „Es dauerte vom Betreten der Wohnung bis zum Verlieben nur wenige Sekunden.“

Im Rahmen des Wettbewerbs um den Thüringer Preis der Wohnungswirtschaft in der Kategorie „Wohnräume 2021“ wurden 14 Projekte von den Mitgliedsunternehmen des vtw eingereicht. Es handelt sich um Neubauvorhaben, Sanierungen von DDR-Typenbauten (industriell gefertigten Wohngebäuden) sowie Alttstadtaufwertungen durch Sanierungen und Lückenschließungen.



Christina Otto, Geschäftsführerin der WWG Kölleda, spaziert durch die wunderschöne Parkanlage. Foto: vtw [www.thueringer-preis-der-wohnungswirtschaft.de](http://www.thueringer-preis-der-wohnungswirtschaft.de)

Eine **Anerkennung** erhielt das Projekt „**Wohnen im Park**“ der **WWG Kölleda Wohnungswirtschaft GmbH**. Zur Stärkung des ländlichen Raums in Thüringen hat das Unternehmen das innerstädtische Areal des ehemaligen städtischen Krankenhauses durch Nachnutzung und Neubebauung revitalisiert. Die Jury lobte den „Mix aus Stadtreparatur und höherwertigem Wohnungsangebot“ als „qualitätsvollen Ansatz“, der durchaus auch auf andere Kommunen in Thüringen übertragbar sei. Entstanden ist ein modernes, vielfältiges Quartier für unterschiedliche Mieter mit einer großzügigen und liebevoll gestalteten Parkanlage, die zum Verweilen einlädt. **Christina Otto**, Geschäftsführerin der WWG Kölleda: „Die Wohnungen und Miethäuser werden sehr gut angenommen, alles ist vermietet, bis auf ein Doppelhaus.“

Eine weitere **Anerkennung** wurde der **Quartiersentwicklung im Liebigweg in Rudolstadt, Schwarz-Nord** zuteil. Das Projekt bietet beispielhafte Lösungen zur erneuten Sanierung typischer Plattenbaubestände mit den Themen Teilrückbau im bewohnten Zustand, Schaffung von barriere reduziertem Wohnraum ohne Aufzug, Balkonanbau sowie Strangsanierung. Zugleich gebe es mit der Reduzierung der Energiebedarfe, dem Umgang mit Niederschlagswasser und der Aufwertung des Außenraumes „überzeugende Antworten zu Energieeffizienz und Klimaschutz“, so die Jury.



Mieter Karl-Heinz Meier bringt seine Einkäufe mit einem Handwagen über die Brücke zu seinem Balkon barrierefrei nach Hause. Foto: vtw [www.thueringer-preis-der-wohnungswirtschaft.de](http://www.thueringer-preis-der-wohnungswirtschaft.de)

**Bettina Lehmann**, Vorstandsvorsitzende der **Wohnungsgenossenschaft Rudolstadt eG**: „Wir haben im Jahr 2018 die oberen beiden Etagen unter bewohnten Umständen zurückgebaut und eine neue Balkonanlage errichtet, durch die das Erdgeschoss über Brücken barrierefrei erreichbar ist.“ Mieter **Karl-Heinz Meier** nutzt diesen Zugang, um seine Einkäufe mit einem Handwagen nach Hause zu bringen: „Ich habe jahrelang auf dem Bau gearbeitet, der Rücken hat einiges mitgemacht. Da bin ich dankbar, dass ich keine Getränke mehr schleppen muss.“

Mit einer Förderung durch das Thüringer Barrierereduzierungs-Programm konnte dieses Projekt im ländlichen Raum für einen bezahlbaren Mietpreis umgesetzt werden. Bettina Lehmann hat kein Verständnis dafür, dass es von der Landesregierung im Jahr 2021 nicht weitergeführt wird.

Der Thüringer Preis der Wohnungswirtschaft zeichnet seit 2018 herausragende Projekte der vtw-Mitgliedsunternehmen in den beiden wechselnden Kategorien „WohnRäume“ und „WohnWerte“ aus.

**Rebecca Brady**

Digital

# Künstliche Intelligenz braucht menschliches Bewusstsein: Wie wir Maschinen dazu bringen, das Richtige zu lernen

„Keine Panik, ist ja nur Technik ...“ Kenza Ait Si Abbou Lyadini weiß, wovon sie spricht. Nach Stationen in Spanien, Berlin und China ist die Powerfrau aus Marokko heute Managerin für Robotik und künstliche Intelligenz. Für Aareon Live öffnet sie ein Fenster in andere Branchen, andere Länder und in die Zukunft: Was ist möglich? Was ist denkbar? Und was längst Realität? Bei aller Freude an der Technik sind KI und Robotik für die engagierte Ingenieurin nie Selbstzweck. Ihr Ansatz: Damit Maschinen nicht das Falsche lernen, braucht es Ethik und das Bewusstsein der Menschen. Die Technologie existiert. An uns ist es, sie zu verstehen, zu formen und klug zu nutzen – neugierig, engagiert und ohne falsche Scheu. Nach ihrem Impuls beantwortet die KI-Expertin die Fragen der Zuschauer im Livestream – interaktiv! Per Klick am 10. Juni 2021 hier: <https://www.aareon-live.de>. Zur Einstimmung nun ein Gespräch mit Kenza Ait Si Abbou Lyadin der Expertin für Robotik und künstliche Intelligenz und Frauke Schewe.



Kenza Ait Si Abbou Lyadin ist Expertin für Robotik und künstliche Intelligenz und Keynote Speakerin am 10.06.2021 auf <https://www.aareon-live.de>  
Foto: Hendrik Gergen

**Ihr Buch „Keine Panik, ist nur Technik“ gilt als Erziehungsratgeber, damit die Maschinen in unserem Leben endlich machen, was wir wollen. Wen muss man denn mehr erziehen: die Maschinen oder die Menschen?**

**Kenza:** Das ist eine sehr gute Frage. Ich würde hier gerne eine Analogie aus der Kindererziehung heranziehen. Wir erziehen unsere Kinder und bringen ihnen vieles bewusst bei, aber auch vieles unbewusst. Das merken wir erst, wenn die Kinder sich so verhalten wie wir, ohne dass wir es so wollten. Sie halten uns einen Spiegel vor die Augen. Dasselbe passiert mit den Maschinen. Wir programmieren sie, damit sie bestimmte Aufgaben für uns erledigen – und dabei schleichen sich viele Verzerrungen ein, ohne dass wir es merken.



Das heißt, auch die Maschinen machen nur das, was wir ihnen beigebracht haben – sei es bewusst oder unbewusst. Der bewusste Teil ist die Aufgabe sowie der Weg zur Lösung der Aufgabe. Der unbewusste Teil steckt in der Art und Weise, wie wir die Maschine programmieren, aber auch in den Daten, mit denen wir die Maschine antrainieren.

**Algorithmen können diskriminieren. Nicht selten reproduzieren sie Vorurteile und verstärken sie. Wie verhindern wir solche Echokammern? Anders gefragt: Wie stellt man sicher, dass künstliche Intelligenz nicht das Falsche lernt?**

**Kenza:** Wie oben erwähnt, lernen die Maschinen alles, was sie machen, von uns. Wenn wir Vorurteile haben und nicht darauf achten, dass wir sie im Entwicklungsprozess neutralisieren, dann werden die Maschinen diese Vorurteile reproduzieren. Gleichzeitig liegt die Schwierigkeit genau darin, diese Vorurteile zu identifizieren, damit man sie neutralisieren kann. Denn kognitive Verzerrungen entstehen dadurch, dass Menschen nur aus ihrer eigenen Perspektive denken und davon ausgehen, dass die ganze Welt genauso tickt. Das machen sie alles unbewusst. Was unbewusst ist, ist schwierig zu identifizieren. Aber auch da kann uns die künstliche Intelligenz helfen, unsere Verzerrungen (Bias) in den Daten zu finden. Datenwissenschaftler sind daran gewöhnt, Bias in den Daten zu identifizieren. Nur geht es meistens darum, Korrelationen in den Daten zu finden, die keinen Sinn ergeben. Die kognitiven Verzerrungen sind zwar eine Art von Bias, d. h. methodisch ist das Vorgehen ähnlich. Aber das funktioniert nur, wenn die Datenwissenschaftler in „unconscious bias“ geschult sind und die unterschiedlichen Dimensionen von Diskriminierungen etc. kennen, auseinanderhalten und korrigieren können. Sie müssen zusätzliche Aspekte in den Daten sehen – also auch gesellschaftliche Aspekte. Und da ist schon viel gefragt. Deswegen sind diverse Teams in meinen Augen sehr wichtig. Denn diverse Menschen bringen diverse Perspektiven mit rein – und das hilft beim Entdecken von Verzerrungen. Und mit divers meine ich auch eine Diversität der Fähigkeiten, d. h. Expert\*innen in Soziologie sind genauso wichtig wie Programmier\*innen.

**Nicht wenige begegnen neuer Technik mit Skepsis, Furcht und Vorbehalten. Sie selbst haben das früher bei Ihrer Mutter erlebt. Was würden Sie ihr und anderen heute raten, um die Scheu vor dem Neuen abzulegen?**

**Kenza:** Menschen haben immer Angst vor dem, was sie nicht kennen. Wenn man sich aber mit dem Thema auseinandersetzt und ein bisschen davon versteht, dann verschwindet die Angst langsam. Technik bildet hier keine Ausnahme. Viele Menschen denken immer noch „das hat mit mir nichts zu tun“ und versuchen, es zu vermeiden. Aber die Technologie verändert unser Leben, unsere Berufe, unsere Welt. Je schneller sich jede Person mit dem Thema auseinandersetzt, desto besser kann sich diese Person auf ihre eigene Zukunft vorbereiten.

Genau um die Angst vor Technik abzubauen, habe ich mein Buch „Keine Panik ist nur Technik“ geschrieben. Damit möchte ich Menschen humorvoll und mit Beispielen aus dem Alltag ein grundlegendes Verständnis für künstliche Intelligenz vermitteln. Bevor ich das Buch geschrieben habe, gab ich viele Workshops an nicht Technolog\*innen. In den Workshops habe ich gemerkt, wie wichtig Aufklärung ist. Nachdem die Workshop-Teilnehmenden verstanden hatten, was wirklich hinter der KI steckt (also Mathematik und Statistik) und sich sogar an die eine oder andere Methode aus dem Studium erinnert hatten, war die Angst weg. Man muss nicht alles gleichzeitig verstehen, aber wenn man etwas Kleines verstanden hat, dann wächst die Lust und Bereitschaft, mehr zu verstehen. Das funktioniert bei der KI genauso wie bei der Bedienung einer neuen Kaffeemaschine.

**In einem Interview haben Sie gesagt, Algorithmen seien Arbeitsanweisungen für Maschinen – und damit wie Rezepte für unterschiedliche Gerichte. In Ihrer Einschätzung: Wie viele Unternehmen wissen, was sie kochen wollen? Und wie viele haben die richtigen Zutaten (sprich: Daten) dafür? Welche Branchen sind hier besonders weit fortgeschritten? Fehlt es grundsätzlich eher an Rezepten oder den Zutaten?**

**Kenza:** In meinen Augen sollten die Unternehmen immer wissen, wo die Reise langgeht. Natürlich mit Bezug auf ihr Kerngeschäft. Das ist also das Ziel bzw. das End-Gericht. Wie man hinkommt, kann auf unterschiedliche Art und Weise passieren. Es gibt die Standardwege, es gibt die Abkürzungen und es gibt die Sackgassen. Technologie kann dabei helfen, den Standardweg glatter zu machen oder die Abkürzung zu finden. In jedem Fall sollte die Sackgasse vermieden werden. Und heute ist es nun mal so, wer sich gegen Technologie entscheidet, geht das Risiko ein, in einer Sackgasse zu landen. Denn aus dem heutigen Leben ist Technologie nicht mehr wegzudenken. Es hilft am meisten, wenn man diese Tatsache für sich akzeptiert und schaut, wie man sich und seine Prozesse daran anpasst. Dafür hilft eine gute Strategie von Anfang an. Also kein blinder Aktionismus, bloß weil alle jetzt mit Daten rumhantieren. Man muss sich genau überlegen „was möchte ich erreichen“, sich langsam die Strukturen aufbauen, die Daten strukturiert und qualitativ sammeln und dann analysieren und verarbeiten.

Alle Unternehmen sammeln alle möglichen Daten, aber wenn die Qualität schlecht ist, kann man damit nichts anfangen. Und das ist meistens so, gerade in den „traditionellen“ Unternehmen. Bei denen sind viele Prozesse historisch gewachsen, es wird noch viel mit Papier oder Excel-Tabellen gearbeitet, die Daten sind unvollständig oder unstrukturiert und meistens noch analog und gar nicht digital. Am besten gelingt es den jungen Unternehmen, die schon beim Aufbau direkt auf Digitalisierung gesetzt haben und beispielsweise Datenbanken statt Excel-Tabellen nutzen. Zum Beispiel existieren viele E-Commerce-Betriebe nur digital. Von Anfang an sammeln sie Kundendaten und sind in der Lage, das Kundenerlebnis auf deren Webseite so zu optimieren, dass die Kunden immer wieder zurückkehren und erneut bei ihnen einkaufen. Das ermöglicht das Datamining.

**Vielen Dank für einen ersten Einblick. Wir freuen uns auf „Aareon Live“ am 10.06.2021, dann sehen und hören wir mehr von Ihnen auf <https://www.aareon-live.de>**

Frauke Schewe

Führung / Kommunikation

# Prof. Dr. Steffen Sebastian kritisiert Berliner Mietspiegel 2021: „Berlin hat einen besseren Mietspiegel verdient!“ – Er fordert methodischen Neuanfang für 2023

Am 6. Mai 2021 veröffentlichte Berlin einen neuen Mietspiegel, nach dem Willen des Berliner Senats als Fortschreibung des alten qualifizierten Mietspiegels von 2019. Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) erlaubt so ein Vorgehen zwar grundsätzlich, jedoch nur einmal: Ein neu erstellter qualifizierter Mietspiegel kann nach zwei Jahren mittels Verbraucherpreisindex oder Stichprobe als qualifiziert im Sinne des Gesetzes fortgeschrieben werden. Nach weiteren zwei Jahren muss der Mietspiegel, soll er als qualifiziert eingestuft werden, jedoch wieder neu erstellt werden.



## Berliner Senat auf einem juristischen Sonderweg

**Prof. Dr. Steffen Sebastian**, Professor für Immobilienfinanzierung an der Universität Regensburg und Sachverständiger im Deutschen Bundestag für die bundesweite Mietspiegelreform, kritisiert die vom Berliner Senat gewählte Vorgehensweise der zweimaligen Fortschreibung: „Der Berliner Senat bezeichnet den **Mietspiegel 2021 als qualifiziert**. Dies ist **nach dem BGB aber nur zulässig, wenn der Mietspiegel aus dem Jahr 2019 im Nachhinein als neu erstellt deklariert wird** – und das ist er **laut Methodenbericht 2019 eindeutig nicht**, sondern eben **eine Fortschreibung des Mietspiegels von 2017**. Ein solches Vorgehen halte ich für gewagt, denn Berlin begibt sich damit ein weiteres Mal auf einen juristischen Sonderweg.“ Damit erfüllt der Berliner Mietspiegel 2021 nicht mehr die Kriterien für das Prädikat „qualifiziert“, sondern würde zu einem „einfachen“ Mietspiegel, erläutert Professor Sebastian.

**Professor Sebastian** weiter: „Ein einfacher Mietspiegel hat deutlich geringere Rechtsfolgen sowohl für Mieter als auch für Vermieter. Ob der aktuelle Berliner Mietspiegel als qualifiziert gewertet werden kann, wird wohl wieder einmal vor Gericht entschieden werden.“ Professor Sebastian empfiehlt dennoch, für 2021 einen einfachen Mietspiegel für Berlin in Kauf zu nehmen

Prof. Dr. Steffen Sebastian ist Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung (Real Estate Finance) an der IRE|BS International Real Estate Business School und Forschungsprofessor (Research Associate) am Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW). Steffen Sebastian studierte Betriebswirtschaftslehre an der Universität Mannheim und der ESSEC, Frankreich. Nach Promotion in Mannheim und Habilitation an der Universität Frankfurt wurde er 2006 an die Universität Regensburg berufen. Seine Forschungsschwerpunkte sind vor allem Immobilienfinanzierung und indirekte Immobilienanlagen. Foto: Christian Buck, [www.ch-buck.de](http://www.ch-buck.de)

und für 2023 einen qualifizierten Mietspiegel neu erstellen zu lassen, der tatsächlich auf anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen basiert. Der Zeitpunkt sei im Hinblick auf die anstehende Mietspiegel-Reform im Bundestag ohnehin gut gewählt, zudem weise der Berliner Mietspiegel 2019 – auf dem die Fortschreibung für 2021 beruht – deutliche methodische Mängel auf, sowohl in der Datenerhebung als auch in ihrer Auswertung.

DAS

BLU

MEN

BUCH

*Maria Sibylla Merian*

## DAS BLUMENBUCH

*von Maria Sibylla Merian*

Nachdruck des Eutiner Exemplars,  
kommentiert von Susanne Luber,

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

*Das Blumenbuch ist Bestandteil  
unserer Print-Abonnements.*

Bestellen Sie hier:  
[www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch](http://www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch)



**SCHLESWIG-  
HOLSTEIN**

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN



Er ist fehlerhaft, bildet den Mietwohnungsmarkt

der Hauptstadt nur rudimentär ab

„Aus statistischer Sicht genügt er den eigentlich geforderten wissenschaftlichen Ansprüchen nicht: Er ist fehlerhaft, bildet den Mietwohnungsmarkt der Hauptstadt nur rudimentär ab, ist unnötig ungenau und damit auch ungerecht. Berlin ist Deutschlands größter Mietwohnungsmarkt – die Hauptstadt sollte den Anspruch haben, auch den besten Mietspiegel zu haben. Zumindest aber einen guten“, fasst **Sebastian** seine Kritik zusammen. **Diese beruht auf den Ergebnissen einer Studie, die er vor Kurzem zusammen mit Prof. Dr. Ulrich Rendtel und Nicolas Frink von der Freien Universität Berlin zum Berliner Mietspiegel 2019 veröffentlicht hat (<https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-72547-8>).**

**SSOAR**

Open Access Repository

[www.ssoar.info](http://www.ssoar.info)

## Ist der Berliner Mietspiegel 2019 qualifiziert? Ein alternativer Mietspiegel mit Daten des Mikrozensus

Rendtel, Ulrich; Sebastian, Steffen; Frink, Nicolas

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Rendtel, U., Sebastian, S., & Frink, N. (2021). Ist der Berliner Mietspiegel 2019 qualifiziert? Ein alternativer Mietspiegel mit Daten des Mikrozensus. *Stadtforschung und Statistik : Zeitschrift des Verbandes Deutscher Städtestatistiker*, 34(1), 72-91. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-72547-8>

Darin vergleichen die Wissenschaftler den Berliner Tabellenmietspiegel mit einem Regressionsmietspiegel unter Verwendung der Daten des Wohnmoduls aus dem Mikrozensus. Dieser Vergleich gestattet die Abschätzung einer möglichen Verzerrung der Ergebnisse des Mietspiegels und zeigt Fehlerquellen in seiner Berechnung auf.

**Prof. Dr. Steffen Sebastian** begleitet als Vorsitzender der Mietspiegelkommission der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) das Thema seit mehreren Jahren aus wissenschaftlicher Sicht. Aktuell hat ihn der Deutsche Bundestag als Sachverständiger für das parlamentarische Verfahren zur bundesweiten Mietspiegelreform und weiterer mietrechtlicher Reformvorschläge bestellt.

**Die Miete macht für die meisten Deutschen den größten Posten ihrer monatlichen Fixkosten aus.** Natürlich möchte man da wissen, ob die eigene Miete im Vergleich eher hoch oder eher niedrig ausfällt. In zahlreichen deutschen Städten geben darüber die Mietspiegel Auskunft, die einen Orientierungsrahmen für ortsübliche Mieten bieten sollen. Grundsätzlich wird zwischen einfachen und qualifizierten Mietspiegeln unterschieden, wobei letztere „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erarbeitet“ werden sollen. **Ob diese Maßgabe jedoch immer eingehalten wurde, darüber herrschte in jüngster Vergangenheit bei gerichtlichen Verfahren häufig Uneinigkeit – insbesondere bei einem der am meisten umkämpften Mietmärkte Deutschlands: Berlin.**

Red.

Führung / Kommunikation

# Neue Zahlen zeigen: Mietangebote der GdW-Unternehmen liegen mit im Schnitt 5,86 Euro deutlich unter den Werten von Online-Vermietungsportalen

Die sozial orientierten Vermieter der Wohnungswirtschaft dämpfen mit ihren günstigen Mieten die Preisentwicklung auf den Wohnungsmärkten in ganz Deutschland. Die Nettokaltmieten in den vermieteten Wohnungen der Wohnungswirtschaft lagen im ersten Quartal 2021 deutschlandweit bei durchschnittlich 5,86 Euro pro Quadratmeter und Monat.



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. Foto: Dennert [Sozialer Wohnungsbau in Hybridbauweise - Stadtbau Würzburg baut bezahlbar zwei mehrgeschossige Gebäude in nur acht Wochen - Wohnungswirtschaft-heute](#)

## Dieses günstige Preisniveau zeigt sich auch bei den Mietangeboten der Wohnungsunternehmen.

Das veranschaulicht eine aktuelle Umfrage unter den rund 3.000 Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland, die etwa ein Drittel aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften: Die Nettokaltmieten für Bestandswohnungen, die zur Wiedervermietung angeboten werden, lagen bei den Wohnungsunternehmen im ersten Quartal 2021 bei durchschnittlich 6,37 Euro pro Quadratmeter und Monat – und sind damit 0,81 Euro oder 11,3 Prozent günstiger als die von Online-Vermietungsportalen veröffentlichten Durchschnittswerte. Bei Neubauwohnungen, die erstmals vermietet werden, lagen die Angebotspreise der Wohnungsunternehmen bei 8,31 Euro pro Quadratmeter und Monat – und damit 1,27 Euro oder 13,3 Prozent unter den durchschnittlichen Neubaumieten von Online-Plattformen.

## Wohnungswirtschaft dämpft Mietpreisentwicklung

„Die Wohnungsunternehmen in Deutschland sind die sozialen Vermieter und die gelebte Mietpreisbremse“, sagt Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. Wer in den deutschen Großstädten eine Wohnung sucht, findet bei der Wohnungswirtschaft **selbst in den beliebtesten und nachgefragtesten Städten ein attraktives Zuhause und günstige Mietpreise von durchschnittlich unter sieben Euro pro Quadratmeter und Monat**. Und selbst in Neubauwohnungen der Wohnungsunternehmen sind die Mieten mit monatlichen Quadratmeterpreisen von unter 10 Euro beispielsweise in Hamburg oder Köln und etwas über 10 Euro in Städten wie München oder Frankfurt unschlagbar günstig.

## Nettokaltmieten der GdW-Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland

(in Euro/qm), 1. Quartal 2021:

| vermieteter Wohnungsbestand | Angebotsmieten für wieder zu vermietende Wohnungen | Angebotsmieten für erstmals zu vermietende Neubauwohnungen |
|-----------------------------|--|--|
| 5,86                        | 6,37   | 8,31   |

Quelle: Schnellabfrage Erst- und Wiedervermietungs-mieten der GdW-Unternehmen im 1. Quartal 2021

## Nettokaltmieten sozial orientierter Wohnungsunternehmen in ausgewählten

Großstädten, 1. Quartal 2021:

| Mieten in Euro/qm | vermieteter Wohnungsbestand | Angebotsmieten für wieder zu vermietende Wohnungen | Angebotsmieten für erstmals zu vermietende Neubauwohnungen |
|-------------------|-----------------------------|--|--|
| Frankfurt am Main | 6,87                        | 7,14   | 11,92  |
| Hamburg           | 7,00                        | 7,65   | 9,65   |
| Köln              | 6,62                        | 8,08   | 9,50   |
| München           | 7,37                        | 8,17   | 10,15  |

|                 |      |      |      |
|-----------------|------|------|------|
| Region Hannover | 6,24 | 6,66 | 8,37 |
| Braunschweig    | 5,98 | 6,52 | 9,64 |
| Wolfsburg       | 6,14 | 7,10 | 9,05 |
| Göttingen       | 5,82 | 6,20 | 7,00 |
| Wilhelmshaven   | 5,70 | 5,94 | 8,78 |
| Bremen          | 6,06 | 7,06 | 7,67 |
| Bremerhaven     | 4,74 | 5,43 | 8,75 |

Quelle: Schnellabfrage Erst- und Wiedervermietungs-mieten der GdW-Unternehmen im 1. Quartal 2021 (Daten zu Berlin im [BBU-Marktmonitor](#))

In **Hamburg** liegt bei Neubauwohnungen, die erstmals vermietet werden, derzeit die monatliche Nettokaltmiete im Durchschnitt bei 9,65 Euro pro Quadratmeter. Bei Bestandswohnungen, die wieder vermietet werden, beträgt die Durchschnittsmiete 7,65 pro Quadratmeter und bei bestehenden Mietverträgen sieben Euro pro Quadratmeter.

Die durchschnittlichen Mieten für wieder zu vermietende Wohnungen liegen in Hamburg um 3,94 Euro oder 34 Prozent niedriger als die von Online-Vermietungsportalen angegebenen Durchschnittswerte. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Mieten für erstmals vermietete Neubauwohnungen. Hier liegen die Mieten in Hamburg um 3,90 Euro oder 28,8 Prozent niedriger als die von Online-Vermietungsportalen angegebenen Durchschnittswerte.

In **Schleswig-Holstein** liegt bei Neubauwohnungen, die erstmals vermietet werden, derzeit die monatliche Nettokaltmiete im Durchschnitt bei 7,72 Euro pro Quadratmeter. Bei Bestandswohnungen, die wieder vermietet werden, beträgt die Durchschnittsmiete 5,84 pro Quadratmeter und bei bestehenden Mietverträgen 6,22 Euro pro Quadratmeter. In Schleswig-Holstein liegen die durchschnittlichen Erstvertragsmieten in Kiel (9,50 Euro pro Quadratmeter) und in Lübeck (8,88 Euro pro Quadratmeter) am höchsten.

In **Mecklenburg-Vorpommern** liegt bei Neubauwohnungen, die erstmals vermietet werden, derzeit die monatliche Nettokaltmiete im Durchschnitt bei 6,38 Euro pro Quadratmeter. Bei Bestandswohnungen, die wieder vermietet werden, beträgt die Durchschnittsmiete 5,74 Euro pro Quadratmeter und im Bestand 5,18 Euro pro Quadratmeter.

Die durchschnittlichen Erstvertragsmieten liegen in Rostock (10,52 Euro pro Quadratmeter) und in Vorpommern-Greifswald (8,79 Euro pro Quadratmeter) am höchsten.

An der Umfrage, die im 1. Quartal 2021 durchgeführt wurde, hatten sich in den drei Bundesländern 76 im VNW organisierte Wohnungsunternehmen beteiligt. Diese Unternehmen bieten insgesamt rund 240.000 Wohnungen zur Miete an.

„Die VNW-Unternehmen sind die gelebte Mietpreislösung“, sagt **Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW)**. „Selbst in besonders nachgefragten Städten finden Wohnungssuchende bei diesen Unternehmen eine bezahlbare Wohnung. Auch bei Neubauwohnungen sind die durchschnittlichen Mieten mit monatlichen Quadratmeterpreisen von unter zehn Euro bezahlbar.“

Wie die aktuelle GdW-Umfrage in Bezug auf ausgewählte Städte zeigt, lagen die Angebotsmieten für wieder zu vermietende Bestandswohnungen der befragten Wohnungsunternehmen im ersten Quartal 2021 in Frankfurt am Main um ganze 4,98 Euro oder 41 Prozent niedriger, in Hamburg um 3,94 Euro oder 34 Prozent niedriger, in Köln um 2,62 Euro oder 24,5 Prozent niedriger und in München um ganze 49 Prozent niedriger als die von Online-Vermietungsportalen angegebenen Durchschnittswerte.

**Ein sehr ähnliches Bild zeichnet sich bei den Angebotsmieten für erstmals zu vermietende Neubauwohnungen.** Hier lagen die Mieten bei den befragten Wohnungsunternehmen im ersten Quartal 2021 in Frankfurt am Main um 1,33 Euro oder 10 Prozent niedriger, in Hamburg um 3,90 Euro oder 28,8 Prozent niedriger, in Köln um 2,62 Euro oder 21,6 Prozent niedriger und in München um 8,25 Euro oder 44,8 Prozent niedriger als die von Online-Vermietungsportalen angegebenen Durchschnittswerte.



## Günstige Mietangebote von Wohnungsunternehmen sind nur teilweise in Plattform-Daten enthalten – bundesweit verlässliche Erhebung der Mietentwicklung überfällig

Die Wohnungsunternehmen veröffentlichen häufig lediglich Beispielangebote auf Online-Plattformen, bieten aber viele weitere ähnliche Wohnungen an und übernehmen die Vermittlung selbst. **Deshalb sind ihre Durchschnittsmieten nur zum Teil in den von Vermietungsportalen veröffentlichten Daten enthalten.** Bei den **rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften gibt es zudem lange Wartelisten**, so dass deren Wohnungen ebenfalls nicht in den Statistiken der Vermietungsplattformen auftauchen. Kommunale Unternehmen können ihren Wohnungsbestand aufgrund der dargestellten Preisvorteile oft ohne die Unterstützung kommerzieller Plattformen neu vermieten. Diese lückenhafte Situation einer **generellen Mietpreiserhebung für Deutschland könne zu falschen politischen Schlussfolgerungen infolge der Veröffentlichung überhöhter Durchschnittsmieten und -anstiege führen**, warnt der GdW-Präsident. Gerade deshalb sei der zusätzliche Blick auf die dauerhaft günstigen Mieten der Wohnungswirtschaft so wichtig.

## Eine eindeutige und verlässliche Erhebung von Daten zur Mietpreisentwicklung sei überfällig, so GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Die Wohnungswirtschaft arbeite deshalb mit Partnern daran, künftig eine hieb- und stichfeste Erhebung von bundesweiten Daten zu den Wohnungsmärkten zu ermöglichen.

### **Günstigere Baugrundstücke, digitalisierte und damit schnellere Genehmigungs- und Planungsverfahren, weniger statt mehr Bauauflagen**

Für eine Verbesserung der Situation für viele Wohnungssuchende sowie Mieterinnen und Mieter in Deutschland sei eines aber ganz klar: „**Es muss weiterhin mit Nachdruck für Entspannung auf den Wohnungsmärkten gesorgt werden. Das funktioniert aber nur, wenn Bund, Länder und Kommunen alle Hebel für mehr bezahlbaren Wohnungsbau und mehr Sozialwohnungen in Bewegung setzen**“, sagt Axel Gedaschko. Dafür seien mehr und günstigere Baugrundstücke, digitalisierte und damit schnellere Genehmigungs- und Planungsverfahren sowie künftig weniger statt mehr Bauauflagen notwendig.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Andreas Schichel

Oliver Schirg

Carsten Ens

Gebäude / Umfeld

## GWG München – Anerkennung bei HolzbauPlus 2020 für Modellprojekt im Prinz-Eugen-Park – Bezahlbar und energetisch vorbildlich!

GWG München erhält Anerkennung beim Bundeswettbewerb HolzbauPlus 2020.

Ziel des Bundeswettbewerbs HolzbauPlus ist es, besondere Leistungen des Bauens mit nachwachsenden Rohstoffen als Beitrag zur klimaschonenden, nachhaltigen Baukultur zu fördern und anzuerkennen. Ausgelobt wird der Wettbewerb vom Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft und es werden Bauprojekte aus den Bereichen Wohnungsbau, öffentliche Bauten oder Gewerbebau prämiert.



Die Wohntürme aus Holz stehen auf einem durchgehenden Erdgeschoss aus Beton mit wetterfesten Fassadenplatten. **Hier ist auch ein Haus für Kinder untergebracht.** Den Wohnhof teilen sich die Bewohner\*innen mit ihren Nachbarn. Foto: Architektur fotografie Stefan Müller-Naumann

Die GWG München freut sich über eine Anerkennung in der Kategorie „Wohnungsbau Mehrfamilienhäuser - Neubau“. Zu den ersten Gratulanten zählte die Aufsichtsratsvorsitzende der GWG München, Bürgermeisterin **Verena Dietl**: „Die GWG München setzt bei ihren Baumaßnahmen auf Ökologie und Nachhaltigkeit. Mit der Anerkennung beim Bundeswettbewerb HolzbauPlus wird dieser Weg entsprechend gewürdigt. Bauen mit Holz spart Ressourcen, schützt das Klima und sorgt für hohen Wohnkomfort.“

## GWG-Projekt beeindruckt mit günstigen Mieten und Nachhaltigkeit

Die GWG München ist mit ihrem Modellprojekt in Holzbauweise Teil der ökologischen Mustersiedlung im Prinz-Eugen-Park. Sie errichtete insgesamt 57 Wohnungen, davon sind jeweils 40 Prozent geförderter Mietwohnungsbau (EOF) und München Modell Miete. 20 Prozent der Wohnungen wurden als Konzeptioneller Mietwohnungsbau ausgeführt. **Diese Wohnungen haben ebenfalls eine Miete weiter unterhalb des Münchner Marktniveaus.**

Rapp Architekten planten das Gebäude in ökologischer Holzbauweise. „Der städtebauliche Ansatz mit vier einzelnen Hochpunkten auf einem erdgeschossigen Sockel hat uns bereits beim Auswahlverfahren überzeugt“, so **Gerda Peter**, Geschäftsführerin der GWG München. Der Kopfbau im südlichen Bereich des Areals wurde siebengeschossig, die weiteren drei Bauteile fünfgeschossig ausgeführt. Die einzigartige Gebäudestruktur wird durch die Fassade aus vertikal angeordneten und vorvergrauten Brettschuppen unterstützt. Die Wohntürme stehen auf einem durchgehenden Erdgeschoss aus Beton mit wetterfesten Fassadenplatten. **Hier ist auch ein Haus für Kinder untergebracht.** Den Wohnhof teilen sich die Bewohner\*innen mit ihren Nachbarn.


„Hier in der ökologischen Mustersiedlung im Prinz-Eugen-Park ist uns ein attraktives und nachhaltiges Modellprojekt gelungen. Mit Holz als nachwachsendem Rohstoff schaffen wir eine ganz besondere Wohnqualität, die wir unseren Mieter\*innen zu günstigen Mietpreisen anbieten können“ erklären die GWG-Geschäftsführer **Christian Amlong und Gerda Peter.**

Bemerkenswert ist das Modellprojekt auch aus energetischer Sicht. Die Wohnanlage erfüllt die Vorgaben des Gebäudestandards der Landeshauptstadt München, der um etwa 15 Prozent höher liegt als die gesetzlichen Anforderungen der EnEV.

### Die GWG München

Derzeit bewirtschaftet die GWG München mehr als 30.000 Mietwohnungen und rund 700 Gewerbeeinheiten. Seit über 100 Jahren bietet sie in der stetig wachsenden Stadt bezahlbaren Wohnraum für die Münchner\*innen an. Darüber hinaus engagiert sich das Unternehmen in der Stadtteilentwicklung, realisiert Wohnformen für alle Lebensphasen und ist dem Klimaschutz verpflichtet. Im Mittelpunkt aller Aktivitäten steht immer die Wohn- und Lebensqualität der Kund\*innen.

Nadine Kölmel



## WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

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

Gebäude / Umfeld

## WBM baut auf historischem Grund – Latrine, eines der ältesten profanen Ziegelbauwerke Berlins, wurde geborgen und wird später ausgestellt

Auf der Fischerinsel baut die WBM 210 neue Wohnungen. Vorher wird eine dort gefundene mittelalterliche Latrine aus dem 14. Jahrhundert geborgen. Sie ist eines der ältesten profanen Ziegelbauwerke Berlins.



Die 2016 bei archäologischen Ausgrabungen entdeckte Latrine aus dem 14. Jahrhundert wurde mit einem Schwerlastkran von ihrem Originalfundort in ein Zwischenlager neben der Baugrube umgesetzt. Nach Abschluss der geplanten Neubauarbeiten kommt der Fund aus dem Mittelalter in die Grünanlage östlich des Neubaus. Dort wird das historische Bauwerk – geschützt durch einen Pavillon – von der Öffentlichkeit besichtigt werden können. Foto: WBM c archeofakt Matthias Antkowiak

In den letzten Wochen hat ein Team von Restauratoren das Steinbauwerk „reisefertig“ vorbereitet. Damit das fragile Objekt den Transport unbeschadet überlebt, waren zunächst zahlreiche Sicherungsmaßnahmen nötig. Dazu gehört u. a. das Festigen des Mörtels, ein Verfügen von Rissen und besonders eine stabile Verpackung und Aussteifung.

Die **WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH** baut auf der Fischerinsel **210 Mietwohnungen**. Ab voraussichtlich Juli 2023 werden hier alle Bevölkerungs- und Altersgruppen, Gastronomie, Läden und eine Kita Platz finden. **Im Vorfeld der Bauarbeiten kamen 2016/17 und aktuell erneut in Restflächen wie üblich die Archäologen zum Einsatz**, denn an einem geschichtsträchtigen Ort wie der Fischerinsel - einer der mittelalterlichen Keimzellen der Doppelstadt Berlin/Cölln - ist immer mit interessanten Funden zu rechnen. Bis in knapp fünf Meter Tiefe waren Fundamente, Keller von Gebäuden, Hof- und Wegebefestigungen, Brunnen und die Latrine erhalten, deren älteste Spuren bis in die **Stadtgründungszeit um 1200** zurückgehen.

„Damit diese wichtigen Zeugnisse der Geschichte nicht ungesehen zerstört werden, müssen sie rechtzeitig vor Baubeginn sorgfältig dokumentiert und die Funde geborgen werden. **Dass ein ganzes Bauteil – in**



# 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.**

diesem Fall eine komplette Latrine – erhalten wird, ist eine Besonderheit“, sagte Landeskonservator **Dr. Christoph Rauhut**. „Wir danken der WBM, dass sie so verantwortungsbewusst mit Berlins historischem Erbe umgeht und den Fund in Zukunft sogar öffentlich zugänglich machen wird.“

WBM-Geschäftsführerin **Christina Geib** ergänzt: „Wir unterstützen die Grabungen im Auftrag des Landesdenkmalamts gerne. Denn hier baut die WBM mittendrin, auf einem Gelände, wo es seit mehr als über 800 Jahren eine städtische Siedlung gibt, ein Stück des künftigen Berlins. Wir sind uns der Verantwortung für das historische Erbe unserer Stadt bewusst und freuen uns darauf, **wenn die mittelalterliche Ziegelstruktur bald neben unserem modernen Neubau zu besichtigen ist.**“



Ein Stück Stadtbaugeschichte, die Latrine aus Ziegelsteinen. Foto: WBM c archaeofakt Eberhard Voelker

Die mit 1,8 m Seitenlänge quadratische Latrine wurde aus großformatigen Ziegelsteinen errichtet und hatte eine Tiefe von knapp 2 m. Latrinen wurden regelmäßig entleert, bevor sie verfüllt wurden. Die aus ergänzten Gefäßen und Tierknochen bestehende Verfüllung der Latrine bildet ein zeitlich geschlossenes Ensemble aus vermutlich einem Haushalt des 14. Jahrhunderts, darunter vielleicht sogar als „Nachtgeschirr“ gebrauchte Keramik.

Die Latrine ist von besonderer stadtgeschichtlicher Bedeutung, weil sie eines der **ältesten profanen Ziegelbauwerke Berlins** darstellt. Sie ist ein Anzeichen für die zunehmende wirtschaftliche Konsolidierung Berlins, denn zumeist wurde in dieser Zeit noch mit Holz gebaut.

**Christoph Lang**

Führung / Kommunikation

## Ralf Güthert, GWG Reutlingen und Sprecher des Beirats „Gütesiegel Meinfoirmieter“: Wir sind Orientierungshilfe am Markt für Wohnungssuchende.

Das Gütesiegel Meinfoirmieter ist erst wenige Wochen alt. Sozial verantwortungsbewusst handelnde Wohnungsunternehmen sollen dadurch die Möglichkeit erhalten, sich von der profitorientierten Konkurrenz abzugrenzen. Gegründet wurde der Verein von dem Ökonomen Matthias Günther und dem Kommunikationsberater Kay P. Stolp. Ein fünfköpfiger Beirat aus Vertretern von Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsgesellschaften steht dem Verein beratend zur Seite. Ralf Güthert, Geschäftsführer der GWG Reutlingen, ist Mitglied und Sprecher des Beirats. Im Interview erklärt er die Vorteile des Gütesiegels, warum er eine Sogwirkung erwartet und warum das Siegel keine Konkurrenz zu den bekannten Verbänden der Wohnungswirtschaft darstellt.



**Ralf Güthert**, Geschäftsführer der GWG Reutlingen, ist Mitglied und Sprecher des Beirats des Gütesiegels Meinfoirmieter. Foto: GWG Reutlingen

### Warum haben Sie sich dazu entschieden, im Beirat des Gütesiegels Meinfoirmieter mitzuwirken?

**Ralf Güthert:** Die GWG Reutlingen bietet den Menschen in unserer Region attraktiven und modernen Wohnraum, den sie sich unabhängig von ihrem Einkommen leisten können. Das ist unser Auftrag als kommunale Wohnungsgesellschaft. Zusammen mit anderen sozial orientierten Wohnungsunternehmen leisten wir damit einen wertvollen gesellschaftlichen Beitrag. Leider stellen wir immer wieder fest, dass dieser Beitrag in der breiten Öffentlichkeit nicht immer gesehen und wertgeschätzt wird. Sozial verantwortlich handelnde Wohnungsunternehmen werden oft mit rein profitorientierten Wohnungsunternehmen gleichgesetzt.

Das Gütesiegel Meinfoirmieter stellt ein gutes Instrument dar, dies zu ändern. Als Geschäftsführer einer der größeren kommunalen Wohnungsgesellschaften begrüße ich diese Offensive. Ich denke, das Gütesiegel

## Das Schönste in unserem Norden ist die Kultur!



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

ist ein wichtiger Beitrag gerade in der aktuell angespannten gesellschaftlichen Diskussion um mehr und dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum. Denn das Gütesiegel schafft Klarheit: Es sind hauptsächlich die Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsgesellschaften, die bezahlbaren und guten Wohnraum bieten, bei denen der Mensch und nicht der Profit im Vordergrund steht.

### Wie profitieren Wohnungsunternehmen, aber auch Wohnungssuchende und Mietende Ihrer Ansicht nach vom Gütesiegel?

**Ralf Güthert:** Es ist ein Aushängeschild, sozusagen ein Prädikat für sozial verantwortungsbewusste Wohnungsunternehmen. Es bietet Wohnungssuchenden Orientierungshilfe, denn sie erkennen auf einen Blick, dass sie hier sicher wohnen können, ohne Angst vor hohen Mieten oder Immobilienspekulation haben zu müssen. Und dass sie bei einem fairen Vermieter viele wohnungsnahen Services erwarten können.

Mietende wiederum haben außerdem die Gewissheit, dass sie dort gut aufgehoben sind. Denn das Gütesiegel wird nach handfesten, nachprüfbar Kriterien vergeben.

Für Wohnungsunternehmen ist der ganz große Vorteil, dass das Gütesiegel Vertrauen schafft: Bei Mieterinnen und Mietern, bei Mitgliedern, Interessenten und natürlich auch in der Öffentlichkeit, bei Kreditgebern und bei politischen Entscheidungsträgern. Letztere sind gerade bei der Vergabe von Grundstücken wichtig. Und für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist es natürlich auch ein gutes Gefühl, von außen wahrgenommen und wertgeschätzt zu werden.

### Wie wird sich die Wohnungswirtschaft durch das Gütesiegel verändern?

**Ralf Güthert:** Wenn alles so läuft, wie wir uns das wünschen, wird mit dem Gütesiegel eine Orientierungshilfe am Markt für Wohnungssuchende geschaffen werden. Quasi ein Sozialkompass für Mieterinnen und Mieter, der erkennbar macht, welche Wohnungsunternehmen gemeinwohlorientiert und nachhaltig sind. Sie werden zu einer festen Größe in der gesellschaftlichen Diskussion werden und zu einem Partner von Städten und Kommunen, wenn es um Grundstücke geht. Die Politik sollte erkennen, dass es die fairen Vermieter und Genossenschaften sind, die für bezahlbaren und guten Wohnraum sorgen.



Entscheidend ist, dass durch die positiven Erfahrungen der Wohnungsunternehmen, die sich dem Zertifizierungsprozess unterziehen, viele andere von dem Gütesiegel überzeugt werden und dadurch als Multiplikatoren wirken. Dieser Prozess wird hoffentlich eine Sogwirkung entfalten und auch die Wahrnehmung innerhalb der Politik positiv beeinflussen. Denn je mehr Wohnungsunternehmen positive Erfahrungen mit dem Gütesiegel machen und darüber berichten, umso besser lassen sich auch die Städte und Gemeinden von den Vorteilen überzeugen.

**Besteht nicht die Gefahr, dass sich Wohnungsunternehmen, die sich nicht für das Gütesiegel zertifizieren lassen, sich ausgegrenzt fühlen?**

**Ralf Güthert:** Wir laden alle dazu ein, sich zertifizieren zu lassen, um damit für Mietenden, Mietinteressenten oder Investoren eine leichtere Orientierung zu bieten. Wir sagen nicht, dass die anderen Vermieter nicht auch eine gute Wohnungspolitik betreiben.

**Wie sehen Sie das Verhältnis zwischen den künftigen Gütesiegel-Inhabern und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden?**

**Ralf Güthert:** Als ein Miteinander. Das Gütesiegel stellt eine Ergänzung dar und soll nicht mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden konkurrieren. Ein Verband wie der GdW, der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, muss letztendlich alle Mitgliedsunternehmen vertreten. Es gibt aber schon jetzt innerhalb der Wohnungswirtschaft unterschiedliche Differenzierungen durch Zertifizierungen für Nachhaltigkeit zum Beispiel. Nichts anderes ist das Gütesiegel Meinfraiemieter. Das Siegel macht die Produktvielfalt innerhalb der Wohnungswirtschaft deutlich, was auch sinnvoll ist.

Der GdW spricht ja immer davon, dass die sozial orientierten Wohnungsunternehmen einen ganz wichtigen Baustein für die Schaffung von Wohnraum darstellten. Mit dem Gütesiegel möchten wir die Verbandslandschaft eigentlich noch bestärken in ihrem Tun.

**Herr Güthert, vielen Dank für das Gespräch.**

**Christine Nagel**

**Red./GW**

Führung / Kommunikation

# Menschen in den Mittelpunkt – Lebensphasenorientierte Personalpolitik – eine Win-Win-Strategie.

## Eine Kolumne von Sylvia Clöer

Guter Verdienst allein und eine Stelle auf Lebenszeit – das war einmal. **Wenn sich qualifizierte Kräfte heute für einen Arbeitsplatz entscheiden, achten Sie auf andere Dinge:** Kann ich mich dort verwirklichen? Werde ich als Mensch respektiert? Welche Entwicklungsperspektiven tun sich auf? Ist das Arbeitsumfeld modern und innovativ? Kann ich auch digital und mobil arbeiten? Und ermöglicht mir das Unternehmen, Beruf und Privates in der jeweiligen Phase meines Lebens zu vereinbaren? **Sylvia Clöer**, Direktorin Group HR bei Aareon, weiß das nur zu gut.



Sylvia Clöer, Direktorin Group HR bei Aareon, führender Anbieter von ERP-Software und digitalen Lösungen für die europäische Immobilienwirtschaft, hat bereits vor mehreren Jahren die lebensphasenorientierte Personalpolitik im Unternehmen eingeführt. Auch die zunehmend digitale bzw. hybride Arbeitswelt, die durch die Covid-19-Pandemie einen deutlichen Schub erfahren hat, unterstützt diesen Ansatz. Für die Umsetzung der Vereinbarkeitsthemen wurde das Unternehmen in der Vergangenheit bereits mehrfach ausgezeichnet.  
Foto: Aareon AG

Für viele – Junge wie Ältere – haben Materielles und Statusdenken heute zunehmend nicht mehr erste Priorität. **Die digitale Transformation und der gesellschaftliche Wertewandel sind Gründe für diese Haltung.** Hinzu kommt: Unsere dynamische digitale Arbeitswelt bedingt eine neue Unternehmenskultur: **Innovationsfreude, Eigenverantwortung, lebenslanges Lernen, Vernetzung, agile Projektarbeit und Teamgeist lösen Hierarchien, Einzelkämpfertum und Silodenken ab.**

Daher ist eine lebensphasenorientierte Personalpolitik von großer Bedeutung, die die **Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben** sowie die **Leistungsfähigkeit des Menschen in seiner jeweiligen Lebensphase** berücksichtigt – und die durchaus **auch unabhängig vom Lebensalter** sein kann.

**Ein wichtiger Baustein sind flexible Arbeits(zeit)modelle:** Wer selbst **mitentscheiden** kann, wann und wo er seine Aufgaben erledigt, **ist zufriedener**, kann oftmals Beruf und Privatleben besser miteinander vereinbaren und wird dadurch letztlich in die Lage versetzt, **produktiver zu arbeiten.** Unternehmen tun schon deshalb gut daran, den **Menschen in den Mittelpunkt** zu rücken und jedem Mitarbeiter die Chance zu geben, sein Potenzial zu entfalten. Smarte Personalpolitik berücksichtigt die verschiedenen Lebensphasen des Menschen und ebnet ihm den Weg zu einer gesunden Work-Life-Balance. Die Frage lautet nicht mehr, ob Personalpolitik sich an Lebensphasen orientieren sollte, sondern wie dies geschieht.

Als Berufseinsteiger schnell die Chance erhalten,

Verantwortung zu übernehmen?

Services für Eltern wie Eltern-Kind-Büros oder Betreuungsangebote? Befristete Teilzeit, um Angehörige zu pflegen? Sich kurzfristig freistellen lassen, wenn jemand in der Familie ernsthaft erkrankt? Ab 60 das Arbeitspensum schrittweise zurückfahren, um sich vielleicht anderen Aufgaben wie Enkelkindern oder Ehrenamt mehr widmen zu können? Und später ein allmählicher Übergang in den Ruhestand? Die Palette denkbarer Ansatzpunkte und der damit verbundenen Angebote ist vielseitig.

**Wichtig ist:** Von einer lebensphasenorientierten Personalpolitik profitieren am Ende nicht nur die Mitarbeiter. **Auch das Unternehmen gewinnt:** Wer in einem flexiblen, innovativen Umfeld arbeitet, seine individuelle Work-Life-Balance realisieren kann, fühlt sich dadurch auch als Mensch mehr wertgeschätzt und ist motivierter sowie leistungsfähiger. **Qualifizierte Nachwuchskräfte können schneller rekrutiert und erfahrene Mitarbeiter als wichtige Wissensträger im Unternehmen gehalten werden.**

Sylvia Clöer

## Textilsammlung der DESWOS mit Textilcontainern



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

Bitte sprechen Sie uns an.  
Vielen Dank!

Recht

## Ersatz der Brandfolgekosten eines Mieters? Wer soll das bezahlen, Herr Senk?

Kommt es infolge eines Feuer- oder auch sonstigen Schadenfalls zur **Unbewohnbarkeit von Mietwohnungen**, besteht auf Seiten der Mieter meist die Erwartungshaltung, dass der Vermieter sich um **Bereitstellung alternativen Wohnraumes** kümmern müsse oder gar für **beschädigten Hausrat einzustehen** habe. Dieser Erwartungshaltung, die oftmals noch durch den Einsatz willfähriger Sensationspresse, die bereitwillig den „armen Mietern“ gegen die „bösen Vermieter“ zur Seite springt, mit öffentlichem Druck unterlegt wird, hat das **Amtsgericht München** unmissverständlich einen Riegel vorgeschoben (**Urteil vom 16. November 2019, Az.: 414 C 22911/18**).



Die Brandgefahr ist damals wie heute groß. Hier brennen Lithium-Ionen-Akkus in einem Spielzeug. Und da sie fast in jeder Wohnung vorkommen ist die Brandgefahr enorm gestiegen. Tipp wie man sich präventiv schützen kann finden beim Institut für Schadenverhütung und Schadenforschung der öffentlichen Versicherer e.V. (IFS). Klicken Sie mal rein. Foto: IFS [Lithium-Ionen-Akkus : Institut für Schadenverhütung und Schadenforschung der öffentlichen Versicherer e.V. \(ifs-ev.org\)](https://www.ifs-ev.org)

Dem Rechtsstreit zwischen Mieter und Vermieter war ein Feuerschaden in einem Mietshaus in München vorangegangen, in welchem die Kläger eine Sechszimmerwohnung für eine monatliche Kaltmiete von 2.300,00 EUR von den Beklagten gemietet hatten. Am 25.12.2015 kam es wohl aufgrund einer aus einem vollen Aschenbecher herausgefallenen Zigarette in einer höhergelegenen Wohnung des Hauses zu einem Feuer, wobei aufgrund der Löscharbeiten auch Löschwasser in die **darunter belegene Wohnung der Kläger eindrang** und **diese unbewohnbar** machte.

# Mythos im Meer

## Die privaten Sylter Filmschätze

Ein Film von Claus Oppermann und Sven Bohde



Sylt, wie Sie es noch nie  
gesehen haben.

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

94 Minuten Laufzeit.  
Nur auf DVD erhältlich.

[Hier bestellen](#)



## Aussetzung der Mietzahlungen

Daraufhin vereinbarten die Parteien die Aussetzung der Mietzahlungen bis zum Wiederbezug der Wohnung nach Abschluss der erforderlichen Renovierungsarbeiten sowie eine vorzeitige Erstattung der von den Klägern geleisteten Mietkaution. Die Kläger zogen alsdann für sechs Tage in ein Hotel in München, verbrachten anschließend eine Woche in einem Hotel in Timmendorfer Strand, sowie in der Zeit vom 11.01. bis 13.03.2016 in ein möbliertes Loft in München. Ab dem 15.03.2016 mieteten sie eine Vierzimmerwohnung in München, die in der Größe in etwa der bisherigen Sechszimmerwohnung entsprach, zu einem monatlichen Mietzins von 2.900,00 EUR kalt an.

Ende April 2017 teilten die Beklagten den Klägern mit, dass die Renovierungsarbeiten deren bisheriger Wohnung zum 01.08.2017 abgeschlossen sein würden, so dass ein Wiederbezug alsdann möglich sei. Daraufhin kündigten die Kläger das Mietverhältnis am 06.06.2017 außerordentlich, was die Beklagten auch akzeptierten.

## Steht dem Mieter Aufwendungsersatz zu?

In der Folge verlangten die Kläger von den Beklagten die Erstattung der Unterbringungskosten für sich und ihre Kinder in einer Gesamthöhe von 61.084,25 EUR, von denen sie einen Betrag von 42.063,43 EUR für ersparte Mietzahlungen in Abzug brachten. Sie begründeten ihre Forderung damit, dass ihnen während der Dauer der Renovierung der in Folge des Brandes unbewohnbaren Wohnung **Aufwendungsersatz nach § 555a Abs. 3 Satz 1 BGB zustünde**, wonach der Vermieter dem Mieter die diesem während einer Instandhaltungs- bzw. -setzungsmaßnahme entstandenen Kosten in angemessenem Umfang zu ersetzen habe.

Dies bestritten die Beklagten, die sich darauf beriefen, dass die Aufwendungen der Kläger, deren Angemessenheit sie gleichfalls bestritten, **nicht infolge der Instandsetzung der Wohnung sondern aufgrund des Feuerschadens** entstanden seien. Mit dieser Rechtsauffassung fanden sie auch Gehör vor dem angerufenen Amtsgericht München, das mit absolut nachvollziehbarer Logik feststellte, dass die klägerischen Aufwendungen adäquat kausal auf den Wohnungsbrand zurückzuführen seien und nicht etwa auf die daraufhin erforderlichen Renovierungsmaßnahmen. Insbesondere stellte das Gericht darauf ab, dass bei einem nach Vertragsschluss auftretenden Mangel der Mietsache gemäß § 536a Abs. 1 BGB der Vermieter nur dann haftet, wenn dieser aufgrund eines vom Vermieter zu vertretenden Umstandes auftritt bzw. der Vermieter mit der Mängelbeseitigung im Verzug sei. Da entsprechende Tatsachen von den Klägern nicht vorgetragen wurden und auch sonst keine diesbezüglichen Anhaltspunkte für ein Verschulden der Vermieter vorlagen, wies das Gericht die Klage folgerichtig ab. Dieses Urteil wurde inzwischen – nach Rücknahme der Berufung durch die Kläger – rechtskräftig.

## Abschluss maßgeschneiderter Versicherungslösungen hilfreich

Sehr zu begrüßen ist aus Vermietersicht die Klarheit, mit der das Gericht die eindeutige Regelung in den mietrechtlichen Vorschriften des BGB angewandt hat, dies umso mehr, als in der Rechtsprechung gelegentlich die Tendenz zu beobachten ist, den „armen Mietern“ unbedingt hilfreich zur Seite stehen zu wollen. Eine probate Möglichkeit, derartige aus **Sicht aller Beteiligten stets unerfreuliche Auseinandersetzungen zu vermeiden**, ist der Abschluss für die Immobilienwirtschaft maßgeschneiderten Versicherungsschutzes, welcher bei derartigen Schadenfällen auch **die erforderlichen Kosten** der behelfswisen **Unterbringung der Mieter übernimmt**. Gerade bei größeren Wohnungsgesellschaften ist dies aus **Publicity-Aspekten ein nicht zu unterschätzendes Asset, um der Stigmatisierung als „Herzloser Vermieter“ zu entkommen**.

Wolf-Rüdiger Senk

Prokurist, Bereichsleiter Versicherungsrecht  
AVW Gruppe - AVW Gruppe  
([avw-gruppe.de](http://avw-gruppe.de))

Personen

## Snezana Michaelis, Gewobag-Vorstandsmitglied, erhält ULI Germany Leadership Award 2020 – Immobilienwirtschaft

Es gibt Persönlichkeiten aus der Immobilienwirtschaft und der öffentlichen Hand, die mit ihrem Handeln und Wirken ihre Umwelt maßgeblich prägen. Seit 2005 haben Ausgewählte unter ihnen einmal im Jahr denselben Termin: Die ULI Germany Leadership Awards.



Snezana Michaelis erhält die Auszeichnung von Gero Bergmann Laudator und Vorstandsmitglied der Bayerischen Landesbank. Er sagte: „Snezana Michaelis hat sich mit ihrem Know How, ihrem Engagement und ihrem Unternehmen der fortschrittlichen, nachhaltigen, aber besonders auch sozialen Entwicklung des urbanen Wohnraums verschrieben“. Foto: ULI Germany Austria Switzerland

Eine der Auszeichnungen verlieh die gemeinnützige Forschungs- und Bildungsorganisation Urban Land Institute (ULI) an Snezana Michaelis, Mitglied im Vorstand der Gewobag.

### Auszeichnung für zukunftsorientiertes, nachhaltiges Denken und Handeln

Sie wurde in der Kategorie ‚Immobilienwirtschaft‘ als eine Führungspersönlichkeit geehrt, die mit ihren realisierten Immobilienprojekten Orientierung gibt, Begeisterung weckt und für klare Ziele steht. Zudem leistet Snezana Michaelis mit ihrem Handeln einen wichtigen Beitrag zu den zukünftigen Herausforderungen in der Stadt- und Immobilienentwicklung.

„Ich fühle mich durch diese Auszeichnung geehrt und spreche der ULI-Jury meinen Dank aus. **Dieser Preis ist auch eine Würdigung des immobilienwirtschaftlichen und sozialen Engagements der Gewobag**, die ein wichtiger Akteur ist auf dem Berliner Wohnungsmarkt und beim Schaffen bezahlbaren Wohnraums in einer rasant wachsenden Stadt. **Mein Dank gilt hierbei meinem Vorstandskollegen Markus Terboven und allen Mitarbeitenden der Gewobag. Gemeinsam werden wir unsere Anstrengungen fortsetzen und mehr als 10.000 neue Wohnungen in den nächsten 10 Jahren bauen.** Damit Berlin noch lebenswerter wird“, so Snezana Michaelis, Mitglied im Vorstand der Gewobag.

Der ULI Germany Leadership Award wurde 2005 zum ersten Mal vergeben und hat sich in der Immobilienwirtschaft als Auszeichnung für zukunftsorientiertes, nachhaltiges Denken und Handeln etabliert. Die Jury reicht im Vorfeld ihre Nominierungen ein und entscheidet in einer gemeinsamen Sitzung über die PreisträgerInnen.

Red.

---

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

---