

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Ausgabe 154 | Juli 2021

Editorial	3
Führung / Kommunikation	4
Recht	16
Gebäude / Umfeld	26



Baurecht, Ökobilanzierung, Flächenfraß: Die „Bauwende“ im Bundestagswahlkampf 2021

Die Beiträge der Befragten müssen nicht die Meinung von Herausgeber oder Redaktion widerspiegeln. Die klimapolitische Relevanz des Bausektors erfährt derzeit nicht durch Petitionen und Debatten im Bundestag, Gesetzesinitiativen der Bundesregierung und das „Neues Europäische Bauhaus“ der EU-Kommission eine wachsende Aufmerksamkeit ... [Seite 4](#)

Auszubildende zu motivieren, heißt sie einzubinden. Eine Kolumne von Nina Ludwig, aus dem Team Personalentwicklung im Bereich Group HR bei Aareon



Erster Baustein jedes Ausbildungserfolgs ist es, den Auszubildenden von Anfang an

aktiv als vollwertiges Mitglied ins Team zu integrieren. Mitmachen und Eigenverantwortung sind gefragt. „Schau zu und lerne!“ war gestern. Das belegt ein Blick in die Statistik: Jeder vierte Auszubildende in Deutschland wirft derzeit ... [Seite 14](#)



3. Mietspiegelreport der gif-Mietspiegelkommission – Experten fordern mehr Sachkunde und weniger Einfluss von Politik und Verbänden bei der Erstellung von Mietspiegeln

gif-Mietspiegelreport 2021

Mietspiegel sichern den Rechtsfrieden zwischen Mietern und Vermietern in Deutschland. Aktuell wird jedoch in

zahlreichen Städten über den Mietspiegel gestritten, was das Vertrauen in dieses wirkungsvolle Instrument beschädigt. Vor dem Hintergrund der ... [Seite 23](#)

Sonstige Themen: Berliner Klimaschutzpreis 2021 für Stadt und Land-Projekt Buckower Felder - CO2-neutrale Wärmeversorgung durch Rückgewinnung von Abwasserwärme und Photovoltaik | WIRO Rostock legt gute Bilanz vor - 2020 Garant für bezahlbares Wohnen - Bis 2026 über 1.500 neue Mietwohnungen für eine halbe Milliarde Euro

Forum Leitungswasser
Alles rund um die Leckage-Prävention

Ausgabe 5 | Mai 2021

Impressum:
Verlagsgesellschaft
www.avw-gruppe.de

Herausgeber:
AVW-Verlagsgesellschaft

Redaktion:
Gerd Varda
Lagerweg 22 · 22115 Sinsteden
Tel. +49 4207 98880
www.avw-gruppe.de

Verantwortlich für den Inhalt:
Gerd Varda
Lagerweg 22 · 22115 Sinsteden
Tel. +49 4207 98880
www.avw-gruppe.de

Druck:
Sindorf

**AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten**

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH
© 2021

Chefredakteur
Gerd Varda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis



Editorial

3 Liebe Leserin, liebe Leser, Parteien zur Wahl - WVG Greifswald, ein Vorbild – Stadt und Land mit CO₂-neutraler Wärmeversorgung – Leipziger Genossenschaften: 4-Punkte-Programm

Führung / Kommunikation

4 Baurecht, Ökobilanzierung, Flächenfraß: Die „Bauwende“ im Bundestagswahlkampf 2021

11 Studie: WVG Greifswald ein Wirtschaftsmotor? Seit 2016 rund 4,9 Mio. Euro Sozialrendite, rechnet man Gewinnabführung und Investitionen dazu, sind es 103,9 Mio. Euro, die in der Stadt bleiben

14 Auszubildende zu motivieren, heißt sie einzubinden. Eine Kolumne von Nina Ludwig, aus dem Team Personalentwicklung im Bereich Group HR bei Aareon

Recht

16 Videoüberwachung im Spannungsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter – Der Überblick, kommentiert von Dr. Peter Hitpaß

Führung / Kommunikation

23 3. Mietspiegelreport der gif-Mietspiegelkommission - Experten fordern mehr Sachkunde und weniger Einfluss von Politik und Verbänden bei der Erstellung von Mietspiegeln

Gebäude / Umfeld

26 Berliner Klimaschutzpreis 2021 für Stadt und Land-Projekt Buckower Felder - CO₂-neutrale Wärmeversorgung durch Rückgewinnung von Abwasserwärme und Photovoltaik

Führung / Kommunikation

29 Bausparkassen-Sommerumfrage 2021 zu Sparmotiven - Corona-Lockerungen lösen Konsum-Lust aus, abgeschlagen sind Wohneigentum und Kapitalanlage

32 Versicherung E Mobilität: E-Fahrzeuge und E-Ladestationen richtig versichern. Ass. jur. Alexander Haag (AVW-Gruppe) erklärt den Sachverhalt

36 Für bezahlbares Wohnen in Leipzig: Wohnungsgenossenschaften präsentieren 4-Punkte-Programm zur Sicherung preiswerter Mieten - Stadt Leipzig in der Verantwortung für die Zukunft bezahlbaren Wohnens

39 WIRO Rostock legt gute Bilanz vor - 2020 Garant für bezahlbares Wohnen - Bis 2026 über 1.500 neue Mietwohnungen für eine halbe Milliarde Euro

Editorial

Liebe Leserin, liebe Leser, Parteien zur Wahl – WVG Greifswald, ein Vorbild – Stadt und Land mit CO₂-neutraler Wärmeversorgung – Leipziger Genossenschaften: 4-Punkte-Programm

Am 26. September findet die Bundestagswahl statt. Zur Zeit kreisen die Kandidaten noch um sich selbst. Themen, die den Menschen, aber auch unserer Branche, auf den Nägeln brennen, spielen keine Rolle. Ein Grund mehr, mal an die Quelle zu gehen: Wir haben die im Bundestag vertretenden Parteien nach ihren Wahlzielen für eine Bauwende gefragt. Baurecht, Ökobilanzierung, Flächenfraß, alles Themen, die das Wohnen bezahlbar machen könnten, wenn... **Lesen Sie die Antworten ab Seite 4**



Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute.
Gerd Warda

Und nun zur Realität in Leipzig. BGL, Kontakt, Lipsia, UNITAS, VLW, WOGETRA, die sechs großen Leipziger Wohnungsunternehmen, haben sich zusammengetan und ein 4-Punkte-Programm zur langfristigen Sicherung preiswerter Mieten präsentiert. Die Genossenschaften wollen Garant für bezahlbares Wohnen bleiben und fordern die Stadt Leipzig auf, städtische Nebenkosten und Umlagen externer Kosten zu überprüfen bzw. zu senken.

Lesen Sie mehr ab Seite 36.

Juli 2021. Ein neues Heft, mit neuen Inhalten.

klicken Sie mal rein!

Ihr Gerd Warda

Aber zurück zur Realität. Die Straße treibt die Politik. In Hektik wird entschieden, ohne an die Folgen zu denken. Dabei wissen wir doch aus der Digitalisierung: Durchdenke den gesamten Prozess und lege dann den Schalter auf „GO“. Wenn Politik über gemeinwohlorientierte, kommunale Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften spricht, sollte sie auch wissen, was diese Unternehmen tun, wofür sie stehen und wem sie verpflichtet sind. Prof. Dr. Christian Brock und sein Team von der Wirtschafts- und Sozialwissenschaftlichen Fakultät der Universität Rostock haben dies bei der kommunalen Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Greifswald (WVG) getan. **Lesen Sie das Ergebnis ab Seite 11.**

Und nun zur Realität in Berlin. STADT UND LAND wird als „Klimaschutzpartner des Jahres 2021“ ausgezeichnet. Warum? Die 900 Wohnungen im Bauvorhaben Buckower Felder erhalten eine CO₂-neutrale Wärmeversorgung durch Rückgewinnung von Abwasserwärme und Photovoltaik. Ein weitsichtiger Schritt. So bleibt das Wohnen nachhaltig bezahlbar - damit erfüllt das Wohnungsunternehmen schon heute in diesem Quartier die Klimaziele der Bundesregierung für 2045.

Lesen Sie mehr ab Seite 26.

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 155 erscheint am **11. August 2021**

Nachgefragt

Baurecht, Ökobilanzierung, Flächenfraß: Die „Bauwende“ im Bundestagswahlkampf 2021

Die klimapolitische Relevanz des Bausektors erfährt derzeit nicht durch Petitionen und Debatten im Bundestag, Gesetzesinitiativen der Bundesregierung und das „Neues Europäische Bauhaus“ der EU-Kommission eine wachsende Aufmerksamkeit. Dabei zeigen sich einmal mehr die komplexen Zusammenhänge der Klimawirksamkeit von Planen und Bauen. Es geht nicht nur um Bauschutt und Emissionen. Auch Flächenversiegelung und urbane Grünräume sind wichtige Handlungsfelder für die Erhaltung und Wiedergewinnung von Lebensqualität im Wohnumfeld. Und nicht zuletzt geht es um die sozialen Folgekosten der ökologischen Transformation: Wir haben die im Bundestag vertretenen Parteien nach ihren Wahlzielen für eine Bauwende gefragt. (red.)



Im grün-gelben Bereich: Das Reichstagsgebäude mit Kraft-Wärme-Kopplung, Photovoltaik und Wasserwärme-/Kältespeicher kommt auf einen [Primärenergiebedarf](#) von 204 kWh/(m²•a). Foto: © Gerd Warda

Die Beiträge der Befragten müssen nicht die Meinung von Herausgeber oder Redaktion widerspiegeln.

Kai Wegner, MdB, Sprecher für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen, CDU/CSU-Fraktion:

Mit welchen Reformen im Baurecht ließe sich das Bauen insgesamt klimagerechter machen?

Die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sind im Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt, das seit fast einem Jahr in Kraft ist. Das GEG enthält eine Klausel zur Überprüfung der energetischen Anforderungen an Neubau und Gebäudebestand im Jahr 2023. Im Zuge der Verschärfung unserer Klimaschutzziele wollen wir das GEG bereits im nächsten Jahr überprüfen und weiterentwickeln. Hierbei wollen wir auch eine Modernisierung der Anforderungssystematik des GEG und die Anhebung von Neubaustandards prüfen. Der Union ist wichtig, dass Wohnen bezahlbar bleibt. Deshalb haben Anreize durch steuerliche Vorteile oder staatliche Förderung für uns Vorrang vor bau- und ordnungsrechtlichen Vorgaben. Darüber hinaus ist uns wichtig, dass Eigentümer selbst darüber entscheiden können, wie sie ihr Gebäude möglichst klimaneutral bauen und betreiben. Staatliche Maßnahmen müssen daher technologieoffen ausgestaltet werden.

Welche konkreten Maßnahmen wollen Sie zur Einführung einer verbindlichen Ökobilanzierung im Bausektor ergreifen?

Neben CO₂-Emissionen, die durch den Betrieb von Gebäuden verursacht werden, müssen wir zunehmend auch die bei Erstellung und Abriss anfallenden Emissionen in den Blick nehmen und zu einer Lebenszyklusbetrachtung hinsichtlich der Klima- bzw. Umweltwirkungen von Gebäuden kommen. Die Bundesregierung greift diesen Ansatz im Leitfaden Nachhaltiges Bauen auf und geht mit gutem Beispiel voran. Mit der Plattform ÖKOBAUDAT stellt sie zudem eine vereinheitlichte Datenbasis für die Ökobilanzierung von Bauwerken bereit. Die Online-Datenbank liefert Datensätze zu Baumaterialien, Bau-, Transport-, Energie- und Entsorgungsprozessen. Ergänzt wird das Angebot durch ein Ökobilanzierungstool eLCA, mit dessen Hilfe sich der gesamte Lebenszyklus eines Bauwerkes abbilden lässt. Wir wollen die Ökobilanzierung weiterentwickeln. Dabei setzen wir weiter auf Freiwilligkeit. Großes Potential sehen wir zudem in der fortschreitenden Dekarbonisierung der Industrie, zum Beispiel bei der Herstellung von Stahl und Zement.

Mit welchen Strategien wollen Sie Flächenverbrauch und klimaschädliche Flächenversiegelung wirksamer reduzieren?

Wir wollen den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf 30 Hektar pro Tag halbieren. Gleichzeitig brauchen wir dringend mehr neue Wohnungen, weil Deutschland allein in den letzten zehn Jahren um 1,4 Millionen Menschen gewachsen ist. Um beiden Zielen gerecht zu werden, setzen wir auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, Brachflächenrecycling und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung. Mit der Umnutzung und Aktivierung von Bestandsimmobilien, vor allem der Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohngebäude, kann das Wohnungsangebot ohne zusätzlichen Flächenverbrauch erhöht werden. Darüber hinaus kann ein Abriss und damit die Emission von CO₂ beim Neubau vermieden werden. Planungsrechtliche Erleichterungen hierfür haben wir im Baulandmobilisierungsgesetz umgesetzt. Im Rahmen der Wohnraumoffensive haben wir z.B. die neu eingeführte Sonderabschreibung für den frei finanzierten Wohnungsbau auch für Umwandlungen geöffnet. Auch mit Hilfe der Städtebauförderung können entsprechende Entwicklungen unterstützt werden.

Bernhard Daldrup, MdB, baupolitischer Sprecher,
SPD-Fraktion:

Mit welchen Reformen im Baurecht ließe sich das Bauen insgesamt klimagerechter machen?

Der Klimawandel ist real. Die Koalition handelt mit dem Klimaschutzpaket und hat verbindliche Maßnahmen für den Klimaschutz geschaffen. Es verbindet ökologische mit sozialen und wirtschaftlichen Zielen. Wir haben zahlreiche Maßnahmen zur sektoralen Zielerreichung bis 2030 im Gebäudebereich beschlossen. Dazu gehören:

Welche konkreten Maßnahmen wollen Sie zur Einführung einer verbindlichen Ökobilanzierung im Bausektor ergreifen?

- die steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung für selbstnutzende Wohneigentümer mit bis zu 20 % der Investitionen in Höhe von bis zu 200.000 Euro pro Gebäude (progressionsunabhängig über 3 Jahre),
- die Einführung einer CO₂-Bepreisung für die Sektoren Wärme und Verkehr ab 2021
- die Stärkung der investiven Gebäudeförderprogramme und Einführung einer „Austauschprämie“ für Ölheizungen,
- die Weiterentwicklung der energetischen Stadtsanierung,
- eine verstärkte Energieberatung,
- die Zusammenführung von Energieeinsparungsgesetz, Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz in einem Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Mit welchen Strategien wollen Sie Flächenverbrauch und klimaschädliche Flächenversiegelung wirksamer reduzieren?

Wir müssen rücksichtsvoll mit Flächen und Rohstoffen umgehen. Nicht nur, weil sie die Basis der Bauindustrie sind, sondern unsere Lebensgrundlagen darstellen. Das 30-ha-Ziel der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie muss eine verbindliche Zielgröße sein. Die Zukunft des Bauens muss energetische Bauweisen und Bauformen mit positiver Energiebilanz entwickeln und zur Geltung bringen. Das moderne Bauen muss gleichermaßen energetisch positiv wie auch sozial und ökologisch sein. Daran wollen wir gemeinsam mit der Bauindustrie und dem Baugewerbe arbeiten. Die Koalitionsfraktionen haben in ihrem Antrag „Innovativ, zukunftssicher und nachhaltig – Vorbild Bund – Das Bauen von Morgen heute fördern“ konkrete Maßnahmen für eine nachhaltige Baustrategie aufgezeigt. Wir haben mehr ein umsetzungs- als ein Erkenntnisproblem. Im Baugesetzbuch haben wir mit Instrumenten wie Baugeboten, Vorkaufsrechte und Befreiungen die Entwicklung der Innenstädte gestärkt, die auch den Flächenverbrauch schonen und jetzt angewandt werden müssen. Im Steuerrecht gilt das auch für die Einführung der Grundsteuer C auf unbebaute Flächen. Wir sehen eine Verlängerung des § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte B-Planverfahren kritisch. Weil der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung gelten muss. Nach Auffassung der SPD muss die Regelung letztmalig bis 2022 begrenzt sein. Klimapolitik ist immer konkret. Wir haben die Möglichkeiten zur Nutzung des Mieterstroms verbessert und die finanzielle Beteiligung der Kommunen bei der Nutzung der Windenergie erhöht. Die Klimawende muss „von unten“ unterstützt und sozial flankiert ein Mitmach-Projekt sein. Für eine sozial gerechte Umsetzung der Klimaziele in Europa sind weitere EU-weite Vereinfachungen für die dezentrale Stromerzeugung und bis zur Gleichbehandlung von Strom und Wärme im Quartier erforderlich. Der CO₂-Preis darf nicht einseitig auf dem Rücken von Mieterinnen und Mietern abgewälzt werden wie dies die Union durchgesetzt hat. Nicht nur bei Investitionen in zentrale Zukunftsfelder steht die SPD an der Seite der Städte und Gemeinden. Auch eine soziale Klimapolitik muss vor Ort gestaltet werden – und die Unterstützung des Bundes ist für uns unverzichtbar. Dazu ist die SPD bereit.

Udo Hemmelgarn, MdB, Sprecher des Arbeitskreises Bau, Wohnen
Stadtentwicklung und Kommunen, AfD-Fraktion:*

Mit welchen Reformen im Baurecht ließe sich das Bauen insgesamt klimagerechter machen?

Im Zuge der sogenannten Klimaschutzpolitik der Bundesregierung wird das Baurecht zunehmend verändert. Die Zahl staatlicher Auflagen für das Bauen und Wohnen steigt beträchtlich. Dadurch werden Bauen und Wohnen verteuert. Als Beispiele seien hier die CO₂-Abgabe, Eingriffe in das Wohneigentumsrecht und die verpflichtende Errichtung von Ladesäulen genannt. Wer die gegenwärtigen Probleme im Bau- und Gebäudesektor lösen will, muss die entsprechenden Gesetze und „Klimaauflagen“ rückgängig machen.

Welche konkreten Maßnahmen wollen Sie zur Einführung einer verbindlichen Ökobilanzierung im Bausektor ergreifen?

Keine. Die „Ökobilanzierung“ ist Gift für den Bausektor. Sie wird mit Sicherheit ein bürokratisches Monster, das Großunternehmen bevorzugt und den Mittelstand benachteiligt. Letztlich wird der Lebenszyklus eines Gebäudes unter fadenscheinigem Vorwand eingeführt, um den Energie- und Baustoffaufwand bei Planung, Errichtung, Unterhaltung und Abriss von Gebäuden zu ermitteln (graue Energie). Am Ende wird die bisherige Tradition einem imaginären Klimaziel geopfert. Das Gebot der Stunde ist, freies Unternehmertum zu fördern, statt staatlich verordnete Ökoluftschlösser zu bauen.

Mit welchen Strategien wollen Sie Flächenverbrauch und klimaschädliche Flächenversiegelung wirksamer reduzieren?

Deutschland will bis zum Jahr 2030 einen täglichen Flächenverbrauch von unter 30 Hektar erreichen. Das ist auf verschiedenen Wegen möglich. Für geeignet halten wir dabei die Innenstadtverdichtung, die Belebung von Stadt- und Ortsteilzentren, aber auch die gezielte Nutzung und Umnutzung des Bestandes. Die Flächenversiegelung ist in der gesamten Baubranche als Problem erkannt worden. Seit Jahren wird hier gegengesteuert. Sie darf aber nicht dazu führen, dass notwendige Baumaßnahmen verhindert werden. Wir sehen es als Aufgabe der Länder und Kommunen an, hier entsprechende Regeln zu schaffen. Die AfD lehnt Projekte der Grünen, den Eigenheimbau zu verbieten, ab und unterstützt den Wohneigentumserwerb. Wir übersehen auch nicht, dass die Flächeninanspruchnahme durch die Errichtung von Windkraftanlagen ständig zunimmt. Dadurch wird das Problem noch verschärft. Schließlich wächst der Bedarf an Wohnraum wegen des rechtswidrigen und unregelmäßigen massenhaften Zuzugs nach Deutschland stetig. Dies hat gravierende Auswirkungen auf den Bedarf an Wohnraum und natürlich auch auf den Flächenverbrauch. Dieses Problem nimmt an Schärfe zu, solange die deutschen Grenzen von der Bundesregierung für jedermann offengehalten werden.

* Da sich Ihre Fragen auf die sogenannte „Bauwende“ aus klimapolitischen Gründen beziehen, erlaube ich mir ein paar grundsätzliche Vorbemerkungen.

Die von Ihnen angesprochene „Bauwende“ gehört nicht zu den politischen Zielen der AfD. Der Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen des Deutschen Bundestags hat zu diesem Thema eine öffentliche Anhörung durchgeführt, in deren Verlauf von Seiten der Sachverständigen sehr deutlich dargelegt wurde, dass derzeit keine wirklichen Alternativen zu den herkömmlichen Bauweisen bestehen. Insbesondere sind alternative Rohstoffe nicht in den Mengen verfügbar, die für preiswertes Bauen erforderlich sind. Unabhängig davon, dass die Schonung natürlicher Ressourcen ein wichtiges politisches Ziel unserer Partei darstellt, stehen wir der politischen Zielvorgabe des „Klimaschutzes“ insgesamt ablehnend gegenüber. Das Klima kann man nicht schützen. Es ergibt sich aus der Analyse des Wetters in Zeiträumen von 30 Jahren und folgt eigenen Gesetzen. Dass nun ausgerechnet der anthropogene CO₂-Ausstoß die Hauptursache für eine globale Erwärmung sein soll, ist zudem strittig. Der Anteil des CO₂ in der Luft beträgt gerade einmal 0,038 Prozent, wovon 96 Prozent natürlichen und lediglich 4 Prozent menschlichen Ursprungs sind. Der Anteil Deutschlands an den weltweiten Emissionen von CO₂ und dessen Äquivalenten beträgt knapp zwei Prozent. In der Gesamtschau ergibt sich demnach ein Anteil Deutschlands am CO₂ in der Atmosphäre von nur 0,000029 Prozent. Allein insofern stellt sich die Frage, ob die in die Billionen Euro gehenden „Klimaschutzmaßnahmen“ der Bundesregierung gerechtfertigt sind. Diese Maßnahmen ruinieren letztlich nicht nur die deutsche Wirtschaft sondern sie stellen auch unsere Art zu leben in Frage. Aus den vorgenannten Gründen lehnen wir daher die von der Bundesregierung im Zusammenhang mit dem sogenannten Klimawandel eingeleiteten Maßnahmen ab. Unsere baupolitischen Vorstellungen sind eher darauf ausgerichtet, die grundlegenden Fragen in den Blick zu nehmen: ausreichend Wohnraum, weniger Bürokratie, stabile Baustoffversorgung.

Daniel Föst, MdB, Bau- und wohnungspolitischer Sprecher,
FDP-Fraktion:

Mit welchen Reformen im Baurecht ließe sich das Bauen insgesamt klimagerechter machen?

Ein Drittel der CO₂-Emissionen in Deutschland stammt aus dem Gebäudebetrieb und dem Gebäudebau. Um das Bauen in Zukunft klimagerechter zu gestalten, müssen wir vor allem Technologieoffenheit und Innovation zulassen. Ineffektive, staatliche Planungsversuche beschränken die Akteure in dem Ziel, klimafreundlicher zu werden. So verteuerte etwa die Verschärfung der Energieeinsparverordnung 2016 die Baukosten um acht Prozent, spart aber gleichzeitig nur 0,02 Prozent Emissionen ein. Das ist ineffektiv. Auch werden neue Baustoffe und Bauweisen zu oft durch unflexible Bauvorschriften oder einseitige Förderung bereits im Keim erstickt. Die Politik sollte sich daher auf Zielvorgaben statt Maßnahmen konzentrieren und den Emissionshandel auf den Gebäudesektor zusammen mit einem echten CO₂-Limit ausweiten. Die Fachleute im Baugewerbe können diese Ziele mit Unterstützung, Kreislaufwirtschaftsformen und neuen Technologien erreichen.

Welche konkreten Maßnahmen wollen Sie zur Einführung einer verbindlichen Ökobilanzierung im Bausektor ergreifen?

Wir Freie Demokraten wollen den EU-weiten CO₂-Emissionshandel auch auf den Bausektor ausweiten. Der Emissionshandel könnte einen Wettbewerb um die besten Technologien entfesseln und würde Investitionen im Gegensatz zu einseitigen Förderprogrammen dorthin lenken, wo sie am meisten CO₂ einsparen. Im Gegensatz zu der aktuell angewandten CO₂-Steuer könnte mit dem Emissionshandel und einem festen CO₂-Limit der Emissionsausstoß tatsächlich kontrolliert und reduziert werden. Wichtig ist, dass wir im Gebäudesektor zu einer Lebenszyklusbetrachtung der Gebäude kommen. Neben der CO₂-Reduzierung muss in dieser Betrachtung auch ein ressourcenschonender Umgang mit unserer Umwelt einberechnet werden. Wir brauchen eine hochwertige Kreislaufwirtschaft im Bau, die alle Bereiche gleichermaßen erfasst. Es muss möglich sein, einen hohen Standard für den Boden- und Grundwasserschutz zu garantieren, gleichzeitig den Umgang mit mineralischen Abfall zu regeln und die Schonung von Ressourcen voranzutreiben.

Mit welchen Strategien wollen Sie Flächenverbrauch und klimaschädliche Flächenversiegelung wirksamer reduzieren?

Derzeit sind in Deutschland ca. neun Prozent der Flächen versiegelt. Wer Flächenversiegelung wirksam reduzieren und trotzdem bezahlbaren Wohnraum schaffen will, muss weiter nach oben bauen. Gerade in den Metropolregionen kann durch die Aufstockung und den Ausbau von Dachgeschossen günstig ohne zusätzlichen Flächenverbrauch neuer Wohnraum entstehen. Es muss verstärkt auf Um- und Ausbau bestehender Gebäude gesetzt werden. Die Innenentwicklung sollte grundsätzlich Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dafür müssen bürokratische Hürden im Bau- und Bauordnungsrecht abgebaut und über eine Umbauordnung nachgedacht werden. Um städtebauliche Ziele zu erreichen, können Potentialflächenkataster den Kommunen die noch vorhandenen Möglichkeiten der Nachverdichtung, der Umwidmung und der Brachflächen aufzeigen und die tatsächliche Notwendigkeit von neuen Bauflächen besser abbilden. Bei der Erstellung von Potentialflächenkatastern, der Wohnraumbedarfsanalyse sowie beim Flächenrecycling soll der Bund die Kommunen mit einem Planungsfonds unterstützen.

Chris Kühn, MdB, Sprecher für Bau- und Wohnungspolitik,
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen:

Mit welchen Reformen im Baurecht ließe sich das Bauen insgesamt klimagerechter machen?

Der Bausektor ist der schlafende Riese beim Klimaschutz. Inklusive indirekter und grauer Emissionen ist er in Deutschland für mehr als ein Viertel des Gesamt-CO₂-Ausstoßes verantwortlich. Das bedingt zielgerichtete gesetzgeberische Maßnahmen im Baurecht. Wir Grüne wollen das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu einem Gebäuderessourcengesetz weiterentwickeln, welches einen Ressourcenausweis für Gebäude implementiert und Standards für den maximal möglichen Einsatz an Grauer Energie setzt. Wir fordern eine Novellierung der Musterbauordnung (MBO), mit dem Ziel dort Anforderungen an Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung zu verankern. Außerdem müssen Kosten, Energie- und Ressourcenaufwand für den Rückbau von Gebäuden in der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) verbindlich verankert, und so eine transparente Entscheidungsgrundlage mit Blick auf die eingesetzten und rückzubauenden Ressourcen für Bauherren geschaffen werden. Das Baugesetzbuch muss neben dem insgesamt stärker an der Leipzig-Charta 2.0 ausgerichtet werden.

Welche konkreten Maßnahmen wollen Sie zur Einführung einer verbindlichen Ökobilanzierung im Bausektor ergreifen?

In einem Gebäuderessourcengesetz wollen wir auch die Lebenszyklusbetrachtung verpflichtend machen, um nicht mehr nur isoliert die Nutzungsphase von Gebäuden zu beleuchten. Im Rahmen der umfassenden Digitalisierung des Bausektors soll ein digitales Urban-Mining-Kataster eingeführt werden, um möglichst früh künftige Stoffströme prognostizieren zu können und bestmögliche Verwertungswege daraus abzuleiten. Die Entwicklung einer einheitlichen internationalen Zertifizierung von nachwachsenden Baustoffen und Gebäuden unterstützen wir.

Mit welchen Strategien wollen Sie Flächenverbrauch und klimaschädliche Flächenversiegelung wirksamer reduzieren?

Wir müssen den Flächenverbrauch massiv reduzieren, wenn wir die nationale Nachhaltigkeitsstrategie ernst nehmen wollen. Bei der Entwicklung unserer Städte und Dörfer muss das Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ gelten und im Baugesetzbuch gestärkt werden. Wir wollen lebendige Stadtzentren und Ortskerne schaffen, junge Familien beim Erwerb und der Sanierung von Bestandsimmobilien unterstützen und Kommunen den gemeinwohlorientierten Zugriff auf spekulativen Leerstand und brachliegende Flächen erleichtern. Im Baugesetzbuch kämpfen wir weiter für eine Streichung des unökologischen und europarechtswidrigen Flächenfraß-Paragraphen 13 b BauGB. Die anstehende Überprüfung des aktuellen Bundesverkehrswegeplans werden wir nutzen, um nicht planfestgestellte Straßenneubauprojekte, insbesondere Autobahnabschnitte, noch einmal auf den Prüfstand zu stellen und mit einem Klima- und Umweltcheck neu zu bewerten

Caren Lay, MdB, Sprecherin für Mieten-, Bau- und Wohnungspolitik,
Fraktion Die Linke:

Mit welchen Reformen im Baurecht ließe sich das Bauen insgesamt klimagerechter machen?

Der Bausektor hat nicht nur einen erheblichen Anteil an den Treibhausgasemissionen. Er ist auch für fast 60 Prozent des Abfallaufkommens und für 90 Prozent des inländischen Rohstoffabbaus verantwortlich. Eine sozial-ökologische Bauwende ist daher unverzichtbar, sowohl für Umweltschutz und Klimagerechtigkeit, als auch für die Rohstoffsicherheit. Wir wollen Subventionen für umweltschädliche Baustoffe streichen und die Energiebilanz über die gesamte Lebenszeitbetrachtung einführen und so die Benachteiligung recycelter und nachwachsender Rohstoffe beenden. Wir brauchen Paris-konforme Neubau- und Energiestandards, eine klare Herstellerverantwortung und Rücknahmepflichten für Baustoffe sowie Transparenzpflichten beim Ressourceneinsatz. Bei der Förderpolitik brauchen wir ein Umdenken: Weg von High-Tech-Lösungen für den Passivhausstandard und hin zur Förderung von nachhaltiger Niedrigtechnologie beim Bauen, von intelligenten Grundrissen und traditionellen Bauweisen mit Holz, Lehm oder Stroh.

Welche konkreten Maßnahmen wollen Sie zur Einführung einer verbindlichen Ökobilanzierung im Bausektor ergreifen?

Klimaneutralität ist nur dann zu verwirklichen, wenn der ökologische Fußabdruck von Bauwerken über den gesamten Zeitraum von der Rohstoffgewinnung bis hin zur Wiederverwendung und Wiederverwertung betrachtet wird. Ein unabhängiges Zertifizierungssystem für Baustoffe, das den gesamten Lebenszyklus berücksichtigt, ist längst überfällig. Wir wollen darüber hinaus klare gesetzliche Regelungen für die Berücksichtigung und für eine Obergrenze des Verbrauchs an grauen Energien. Die Neubau- und Energiestandards müssen Paris-konform ausgestaltet und durch einen Mix aus Förderung und Ordnungspolitik umgesetzt werden. Wir setzen uns für klare Herstellerverantwortung und Rücknahmepflichten für Baustoffe sowie für Transparenzpflichten beim Ressourceneinsatz ein. Auf nicht-erneuerbare Primärrohstoffe wollen eine Ressourcenverbrauchsabgabe erheben, um die natürlichen Ressourcen zu schützen und regionale Wirtschaftskreisläufe zu fördern.

Mit welchen Strategien wollen Sie Flächenverbrauch und klimaschädliche Flächenversiegelung wirksamer reduzieren?

DIE LINKE setzt sich seit Jahren für eine flächensparende Stadtentwicklung ein, die konsequent auf Innenentwicklung sowie auf Bestandsentwicklung vor Neubau setzt. Bezahlbaren Wohnraum wollen wir erhalten und bei Nachverdichtung das Prinzip der doppelten Innenentwicklung, also der gleichzeitigen Ausweitung und Aufwertung von urbanem Grün, gesetzlich verankern. Außerdem fordern wir, die Flächenversiegelung mindestens auf 30 h pro Tag zu halbieren. Dafür wollen wir die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich stark begrenzen und den § 13 b BauGB abschaffen. Denn diese Regelung untergräbt alle diese Ziele, da er – üblicherweise für den Bau von Einfamilienhaussiedlungen am Rande kleinerer Ortschaften und Städte – die Umwelt- und Beteiligungsstandards herabsetzt, die Zersiedelung fördert, mit den Folgeproblemen von erhöhtem Verkehrsaufkommen und Infrastrukturkosten. Die Innenentwicklung und Nachverdichtung in den Ortskernen als Voraussetzung für lebendige Ortschaften wird so untergraben.

Führung / Kommunikation

Studie: WVG Greifswald ein Wirtschaftsmotor? Seit 2016 rund 4,9 Mio. Euro Sozialrendite, rechnet man Gewinnabführung und Investitionen dazu, sind es 103,9 Mio. Euro, die in der Stadt bleiben

Die kommunale Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Greifswald (WVG) erwirtschaftet pro Jahr eine Sozialrendite von rund 1,5 Millionen Euro. Das haben Wissenschaftler der Wirtschafts- und Sozialwissenschaftlichen Fakultät der Universität Rostock bei einer Untersuchung für das Jahr 2019 errechnet und so den gesellschaftlichen Mehrwert des Wohnungsunternehmens sichtbar gemacht. Demnach habe die Kategorie „Wohnraumversorgung“ mit rund 750.000 Euro am meisten zur Sozialrendite des WVG beigetragen, fanden Prof. Dr. Christian Brock und sein Team heraus.



Die Mitarbeiterinnen der Sozialberatung sind vor allem in den großen Wohngebieten Greifswalds tätig. Unterwegs in der Innenstadt, Schönwalde und dem Ostseeviertel sind sie zur Stelle, wenn es darum geht, Streit unter Nachbarn zu schlichten, z. B. auf Grund von Lärmbelästigung oder wenn ein Mieter die Hausordnung missachtet. Die Arbeit der WVG-Sozialberaterinnen ist vor Ort - stets da - wo die Probleme sind. Quelle und Foto: [WVG Greifswald mbH | Sozialberatung \(wvg-greifswald.de\)](http://WVG-Greifswald-mbH.de)

Bringen sie Gewinn oder kosten sie?

In der Kategorie „Soziales Management“ kamen rund 369.000 Euro zusammen, bei der „Quartiersentwicklung“ rund 260.000 Euro und bei den „gesellschaftlichen Infrastrukturleistungen“ etwas mehr als 150.000 Euro. Die Wissenschaftler betrachteten allerdings nicht nur das Jahr 2019, sondern darüber hinaus die Entwicklung der Sozialrendite seit 2016. Über den **Beobachtungszeitraum 2016-2019** seien **„positive externe Effekte in Höhe von rund 4,9 Millionen Euro generiert** worden“, heißt es in dem Abschlussbericht.

Diese Zahlen unterstrichen die Bedeutung der kommunalen Gesellschaft für eine sozial nachhaltige Entwicklung Greifswalds, heißt es in der Studie. „So ermöglicht die WVG sozial- und einkommensschwachen Bewohnern und Bewohnerinnen den Zugang zu angemessenem und bezahlbarem Wohnraum.“ **Die Untersuchung zeige Mehrwerte auf, „die bei einer hauptsächlich finanzwirtschaftlich orientierten Unternehmensstrategie womöglich nicht entstanden wären“.**

VNW-Direktor Andreas Breitner: Blaupause auch für andere Unternehmen

„Ziel war es, eine Art Blaupause zu entwickeln“, sagte **Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW)**, bei einem Besuch in Greifswald. „Wir wollten herausfinden, was sozial orientierte Wohnungsunternehmen, die vornehmlich am Wohl der Allgemeinheit und nicht an einer Maximalrendite interessiert sind, für eine Kommune wirtschaftlich bedeuten. Bringen sie Gewinn oder kosten sie?“

Es seien aber nicht nur die auf den ersten Blick „knallharten“ wirtschaftlichen Fakten, die wichtig seien. Mit indirekt wirkenden sozialen Leistungen sorgten diese Unternehmen für „positive Wohlfahrtseffekte“, schreiben die Studienautoren. „Diesen Effekten einmal ein ‚Preisschild‘ umzuhängen - diese Idee treibt mich schon seit längerem um“, sagte VNW-Direktor Breitner. „Ich bin froh, dass wir das jetzt am Beispiel der WVG umsetzen konnten.“

Der VNW vertritt in Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein insgesamt 396 Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften. In den von ihnen verwalteten 750.000 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.**

Klaus-Peter Adomeit, Geschäftsführer der WVG-Unternehmensgruppe,

sagte, er blicke mit Stolz auf den Bericht. Die Studie zeige die Früchte der Arbeit der gesamten Mannschaft der WVG. „Ich möchte mich an dieser Stelle bei allen Mitarbeitern für die geleistete Arbeit der Vergangenheit bedanken. Auch in der Corona-Pandemie kann ich mich auf die ‚Mannschaft‘ verlassen.“



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

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



**EINBRUCH-
SCHUTZ >>**

**BRAND-
SCHUTZ >>**

**LEITUNGS-
WASSER-
SCHÄDEN >>**

**NATUR-
GEFAHREN >>**

**SCHIMMEL-
SCHÄDEN >>**

SCHUTZ VOR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Die Schadenaufwendungen bei Leitungswasserschäden sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen. Informieren Sie sich hier über Hintergründe der steigenden Leitungswasserschäden und was Sie als Wohnungsunternehmen dagegen tun können.

GRÜNDE FÜR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Lesen Sie hier, warum in den letzten Jahren die Schadenaufwendungen für Leitungswasserschäden stetig gestiegen sind.

Zu den Hintergründen ...

Greifswalds Oberbürgermeister Stefan Fassbinder

begrüßte die Studie. Sie beschäftige mit den „weichen Faktoren“ des Wohnens, die oftmals zu wenig berücksichtigt würden. Es gehe dabei darum, ob sich die Menschen in ihrem Zuhause wohl fühlten. Er sei froh, dass die Hansestadt in der WVG einen so guten Partner für das bezahlbare Wohnen habe.

Investitionen machen das wirtschaftliche Gewicht deutlich

In der Erläuterung der Studienergebnisse weisen die Wissenschaftler darauf hin, dass die WVG neben der Sozialrendite über einen Zeitraum von vier Jahren netto rund 16 Millionen Euro an die Stadt Greifswald ausschüttete und rund 83 Millionen Euro investierte. Schätzungen zufolge gehen bis zu 80 Prozent der Investitionen eines Wohnungsunternehmens direkt an die örtliche Wirtschaft.

„Rechnet man Sozialrendite, Gewinnabführung und Investitionen zusammen, hat die WVG in den letzten vier Jahren 103,9 Millionen Euro in der Stadt gelassen. Das sind mehr als 25 Millionen Euro pro Jahr. Eine gigantische Summe die deutlich macht, wie wichtig solche Unternehmen für ihre Stadt sind. Die WVG ist ein wirtschaftlicher Anker“, sagt VNW-Direktor Andreas Breitner.

„Kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften sorgen ja nicht nur für bezahlbare Mieten. Sie arbeiten mit der örtlichen Wirtschaft zusammen, beauftragen Bauunternehmen, Handwerker oder Dienstleister und sichern damit Arbeitsplätze.“

Die Grundlage für die wissenschaftliche Untersuchung, die im Auftrag der WVG und des VNW erstellt wurde, ist das Konzept der Sozialrendite. Dieses Konzept diene „als Instrument zur Quantifizierung freiwilliger sozialer Aktivitäten, um eine ganzheitliche Vergleichbarkeit zu erreichen und den gesellschaftlichen Mehrwert kommunaler Wohnungsunternehmen herauszustellen“, heißt es in dem Abschlussbericht.

Das Ziel der Studie besteht darin, „Entscheidungsträgern und der Öffentlichkeit einen möglichen Mehrwert kommunaler Wohnungsunternehmen zu verdeutlichen“ und „ein handhabbares Prozedere zur Ermittlung der eigenen Sozialrendite“ zur Verfügung zu stellen, so die Wissenschaftler. „Damit ist klar, dass die Vorgehensweise auch für andere VNW-Unternehmen genutzt werden könnte“, sagt VNW-Direktor Andreas Breitner.

Das Wirken der WVG wurde anhand von vier Kategorien betrachtet

Die Wissenschaftler untersuchten das Wirken der WVG anhand von vier Kategorien: 1. Wohnraumversorgung, 2. Soziales Management, 3. Quartiersentwicklung und 4. Gesellschaftliche Infrastrukturleistungen.

In der Kategorie „Wohnraumversorgung“ wurde geprüft, welchen Mehrwert es für Mieterinnen und Mieter gibt, wenn ein kommunales Wohnungsunternehmen - sozusagen „als verlängerter Arm des Staates“ - Mietbelastungen von einkommensschwachen Haushalten senkt und deren Zugang zu Wohnraum verbessert.

Die Kategorie „Soziales Management“ beinhalte Maßnahmen, welche ergriffen würden, sozial stabile Quartiere zu schaffen, heißt es in der Untersuchung. Dadurch würden sozialen Mehrleistungen für Mieterinnen und Mieter abgebildet.

Die Kategorie „Quartiersentwicklung“ umfasst Aktivitäten, „die der Gestaltung des Wohnumfeldes sowie der Aufwertung kommunaler Infrastruktur dienen“.

Die Kategorie „gesellschaftliche Infrastrukturleistungen“ fasse letztlich jene Maßnahmen zusammen, die der Verbesserung des gesellschaftlichen Lebens im Ganzen in Greifswald zuzuschreiben seien, heißt es in der Studie. Die Summe dieser vier Kategorien ergibt die Sozialrendite.

„Die **Ausweisung der Sozialrendite** ist natürlich keine statische Angelegenheit“, sagte VNW-Direktor Andreas Breitner. „Angesichts der Herausforderungen des Klimaschutzes rechne ich damit, dass in den kommenden Jahren neben der Übernahme sozialpolitischer Aufgaben in wachsendem Maße ökologische Aspekte eine Rolle spielen werden. So könnte ich mir vorstellen, dass die Sozialrendite künftig durch eine Ökorendite ergänzt wird.“

Oliver Schirg

Führung / Kommunikation

Auszubildende zu motivieren, heißt sie einzubinden. Eine Kolumne von Nina Ludwig, aus dem Team Personalentwicklung im Bereich Group HR bei Aareon

Erster Baustein jedes Ausbildungserfolgs ist es, den Auszubildenden von Anfang an aktiv als vollwertiges Mitglied ins Team zu integrieren. Mitmachen und Eigenverantwortung sind gefragt. „Schau zu und lerne!“ war gestern. Das belegt ein Blick in die Statistik: Jeder vierte Auszubildende in Deutschland wirft derzeit vorzeitig das Handtuch. Spannend sind die Gründe: **Sehr viel mehr Abbrecher fühlen sich von der Ausbildung unterfordert (39 Prozent) als überfordert (14 Prozent, Quellen rechts auf der Infospalte)**. An Motivation und Bereitschaft sich zu engagieren, fehlt es dem Nachwuchs also nicht. Das sieht auch Nina Ludwig so, die mitverantwortlich für die Ausbildung bei Aareon ist.



Nina Ludwig ist im Bereich Group HR bei Aareon im Team Personalentwicklung tätig. Bereits seit vielen Jahren engagiert sie sich im Bereich Ausbildung. Sie begleitet die Nachwuchskräfte bei ihrem Berufseinstieg und ihrer persönlichen Entwicklung. Die ganzheitliche und nachhaltige Ausbildung hat bei Aareon einen hohen Stellenwert: Unter anderem übernehmen die Auszubildenden eigenständig Projekte wie die Organisation und Durchführung der Weihnachtsfeier am AareonHauptsitz in Mainz, die Mitgestaltung des Girls'Day oder arbeiten in fachspezifischen Projekten mit. Foto: Aareon

Am ersten Tag nichts dem Zufall überlassen.

Wer ausbildet, steht vor der Herausforderung die Motivation und das Engagement in die richtige Bahn zu lenken und als Ressource für die Unternehmensentwicklung zu nutzen. Gerade in den ersten Tagen der Ausbildung sollte nichts dem Zufall überlassen bleiben. Schließlich ist die Berufswelt für die Jugendlichen unbekanntes Terrain, auf dem sie für jede Orientierung dankbar sind. Starten mehrere neue Auszubildende gleichzeitig, bietet sich ein Workshop an, um gemeinschaftlich Themen zu erarbeiten und alle an Bord zu holen. Wird dieser allererste Tag zudem von den Auszubildenden aus den Folgelehre Jahren organisiert, können diese selbstbewusst ihr Wissen weitergeben, und die Berufseinsteiger Scheu und Ängste ablegen.

Auszubildender ist jedoch nicht gleich Auszubildender. Jeder Mensch hat eigene Stärken und Schwächen. Diese zu erkennen und die Stärken kreativ zu fördern, ist der zweite Baustein einer motivierenden Ausbildung. Dazu muss man im Gespräch bleiben. Das ist bei Jugendlichen nicht immer einfach. Die Jahre des Heranwachsens sind Jahre des Ausprobierens und der Persönlichkeitsentwicklung. Wichtig sind daher eine offene und respektvolle Kommunikation, bei der es nicht nur um Inhalte geht, sondern oft mehr noch darum, wie man etwas sagt, wie man zuhört, und ob Gesagtes und Vorgelebtes zusammenpassen.

Der Schlüssel heißt Respekt.

Und der ist eng verbunden damit, den Auszubildenden im Alltag Schritt für Schritt mehr Verantwortung zu übertragen, sie zu fördern und dabei zu unterstützen, im Berufsleben professionell aufzutreten. Das ist wesentlicher Bestandteil einer wertschätzenden Unternehmenskultur. Regelmäßiger Erfahrungsaustausch, gemeinsames Team Building, jährliche Azubiausflüge, Reflexionsgespräche mit Ausbildungsverantwortlichen, interne und externe Weiterbildungen und das aktive Einbinden in Unternehmensprojekte sowie externe Veranstaltungen sind Beispiele dafür.

Auszubildende, die sehen, dass ihre Arbeit geschätzt wird, engagieren sich immer stärker – und geben dabei dem Unternehmen viel zurück. So sind sie in Fragen der Digitalisierung meist versierter als ältere Kollegen. Durchlaufen sie mehrere Abteilungen, bauen sie sich zudem ein vitales Netzwerk auf. Weil sie so die Schnittstellen im Betrieb kennenlernen, denken sie auch eher quer und erkennen Abhängigkeiten und Verknüpfungen, die andere nicht mehr sehen. Das ist nicht nur dort hilfreich, wo das Unternehmen selbst Neuland betritt. Es eröffnet auch die Chance, eine neue Sicht auf etablierte Abläufe zu gewinnen.

Nina Ludwig

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

Quellen:



39 Prozent fühlen sich unterfordert, siehe im [Berufsbildungsbericht 2020 des Bundes](#); S. 13
Klicken Sie einfach auf die Titelseite und der Bericht öffnet sich als PDF.



14 Prozent fühlen sich überfordert, siehe im [Datenreport zum Berufsbildungsbericht 2020](#); S. 213
Klicken Sie einfach auf die Titelseite und der Report öffnet sich als PDF.

Recht

Videüberwachung im Spannungsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter – Der Überblick, kommentiert von Dr. Peter Hitpaß

Eine Videüberwachung liegt vor, wenn mit Hilfe optisch-elektronischer Einrichtungen personenbezogene Daten verarbeitet werden. Von diesem Begriff werden nicht nur handelsübliche Überwachungskameras erfasst, sondern jegliche Geräte, die zur längerfristigen Beobachtung und somit für einen Überwachungszweck eingesetzt werden. Eine Videüberwachung kann daher vorliegen, wenn zB mit Webcams, Smartphones, Drohnen sowie Tür- und Klingelkameras gefilmt wird. Auch wenn beim Einsatz dieser Geräte keine „Videüberwachung“ im oben definierten Sinne stattfindet und zunächst kein Überwachungszweck verfolgt wird, richtet sich die Zulässigkeit der Datenverarbeitung nach den Vorschriften der DS-GVO (VO (EU) 2016/679 v. 27.4.2016, ABl. 2016 L 119, 1).



Videüberwachung Singa-
pore SMRT ChineseGarden.
Foto: Archiv Peter Hitpaß

Dies gilt nicht, wenn es sich um eine Datenverarbeitung zu ausschließlich persönlichen oder familiären Zwecken handelt oder wenn gar keine personenbezogenen Daten verarbeitet werden. Es kommt hierbei immer auf den Einzelfall an. Unerheblich ist, ob eine Kamera fest montiert oder frei beweglich ist. Der Begriff der Videüberwachung umfasst sowohl die Videobeobachtung, bei der eine Live-Übertragung der Bilder auf einen Monitor erfolgt, als auch die Videoaufzeichnung, bei der Aufnahmen gespeichert und später ausgelesen werden können. Personenbezogene Daten werden mit Kameras verarbeitet, wenn einzelne Personen auf den Bildern eindeutig zu erkennen sind oder die Aufnahmen Rückschlüsse auf die Identität des Gefilmten ermöglichen. Personen können regelmäßig identifiziert werden, wenn Gesichtszüge erkennbar abgebildet sind.

Bereits die Aufnahme einer Person greift in deren Recht auf informationelle Selbstbestimmung ein. Ab diesem Zeitpunkt kann der Betroffene nicht mehr kontrollieren, was im weiteren Verlauf mit seinen personenbezogenen Daten geschieht. Entsprechend liegt eine personenbezogene Aufnahme auch dann vor, wenn bereits bei der Aufnahme mit technischen Mitteln einzelne Personen oder Bereiche unkenntlich gemacht werden (Schwärzen, Verpixeln, etc), dies im Nachhinein aber wieder aufgehoben werden kann.

Die Sicherheit im Wohnbereich hat für Vermieter und Mieter gleichermaßen an Bedeutung gewonnen. Vandalismus und steigende Kriminalitätsraten bewirken ein verstärktes Interesse am Schutz der Wohnung. Vermieter haben seit Beginn der 1990er Jahre insbesondere in Hauseingangsbereich, Hausfluren, Fahrstühlen und Tiefgaragen Videoüberwachungsanlagen installiert, um ihren Mietern und deren Besuchern ein besseres Sicherheitsgefühl zu geben.

Rechtsgrundlagen

Die Videoüberwachung berührt unmittelbar das allgemeine Persönlichkeitsbild jedes Menschen, der sich im Überwachungsbereich der Videokameras begibt. Dies gilt besonders für Mieter und deren Besucher. Einschlägig sind hier die §§ 4, 22 ff. BDSG, § 22 KunstUrhG, Art. 2 und 5 GG sowie die §§ 61 ff. SGB VIII. Für den Vermieter steht der Schutz des Eigentums aus Art. 14 GG im Vordergrund der Betrachtung.

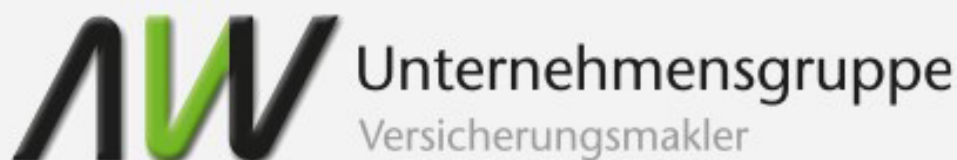
Das allgemeine Persönlichkeitsrecht hat sich in zivilrechtlicher Hinsicht aus den §§ 12, 862, 1004 entwickelt. Es ist aber auch als sonstiges Recht i.S.v. § 823 anerkannt. § 823 Abs. 2 kann dabei durch § 1004 sowie durch das BDSG als Schutzgesetz ausgefüllt werden. Gegenstand des allgemeinen Persönlichkeitsrechts als absolutes Recht i.S.v. § 823 Abs. 1 ist das Recht auf Achtung und Entfaltung der Persönlichkeit. Dieser Anspruch umfasst auch das Recht, in Ruhe gelassen zu werden (Horst NZM 2000, 937 ff.).

Es muss jeweils im Einzelfall eine Rechtsgüterabwägung zwischen Eigentumsgrundrecht, Überwachungsinteresse und dem allgemeinen Persönlichkeitsrecht stattfinden. Eine Videoüberwachung greife in das allgemeine Persönlichkeitsrecht der Betroffenen in seiner Ausprägung als Recht der informationellen Selbstbestimmung ein; dieses Recht umfasse die Befugnisse des Einzelnen, grundsätzlich selbst zu entscheiden, wann und innerhalb welcher Grenzen persönliche Lebenssachverhalte offenbart werden, und daher grundsätzlich selbst über Preisgabe und Verwendung persönlicher Daten zu bestimmen (BVerfG NVwZ 2007, 688).

FORUM LEITUNGSWASSER

Die Plattform gegen Leitungswasserschäden

→ Jetzt informieren





Videüberwachung Hinweisschild Hungerburgbahn Innsbruck, Österreich.

Foto: Archiv Peter Hitpaß

Rechtsprechung BGH

Der BGH hat sich in zwei Grundsatzurteilen mit der Materie beschäftigt. Diese geben die Eckpunkte für die Bewertung der Fallkonstellation Videüberwachung im Vermieter- und Mieterverhältnis vor. Die Instanzgerichte wenden diese Vorgaben jedoch unterschiedlich an, so dass insgesamt keine h.M. in der Rechtsprechung erkennbar ist.

a) Urteil v. 25.4.1995 (NJW 1995,1955)

Die Herstellung von Bildnissen einer Person, insbesondere die Filmaufzeichnungen mittels einer Videokamera, auch in der Öffentlichkeit zugänglichen Bereichen, etwa auf einem öffentlichen Weg, könne einen unzulässigen Eingriff in das allgemeine Persönlichkeitsrecht des Betroffenen darstellen, selbst wenn keine Verbreitungsabsicht bestehe, wobei die Frage, ob ein derartiger rechtswidriger Eingriff anzunehmen sei, nur unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls und durch Vornahme einer die (verfassungs-) rechtlich geschützten Positionen der

Teilnehmer berücksichtigenden Güter- und Interessenabwägung beantwortet werden könne. Im Streitfall beobachtete der Nachbar gezielt ein bestimmtes Stück eines öffentlichen Weges über längere Zeiträume und mit Regelmäßigkeit. Seine Überwachung war darauf angelegt, Benutzer des Weges in einer Vielzahl von Fällen abzubilden und aufzuzeichnen. Diese Maßnahmen bewirkten eine schwerwiegende Beeinträchtigung des allgemeinen Persönlichkeitsrechtes seines Nachbarn. Deshalb erklärte der BGH diese Art der Videüberwachung für unzulässig.

b) Urteil v. 16.3.2010 (NJW 2010,1533)

Bei der Installation von Überwachungskameras auf einem privaten Grundstück kann das Persönlichkeitsrecht eines vermeintlich überwachten Nachbarn schon aufgrund einer Verdachtssituation beeinträchtigt sein. Allein die hypothetische Möglichkeit einer Überwachung reicht dazu aber nicht aus. Ein Unterlassungsanspruch kann auch bestehen, wenn Dritte eine Überwachung durch Überwachungskameras objektiv ernsthaft befürchten müssen („Überwachungsdruck“, vgl. LG Bonn NJW-RR 2005, 1067; LG Darmstadt NZM 2000, 360; AG Winsen Beck RS 2010, 11190). Nach Ansicht des BGH kommt es insoweit auf die Umstände des Einzelfalls an. Die Befürchtung, durch vorhandene Überwachungsgeräte überwacht zu werden, ist dann gerechtfertigt, wenn sie aufgrund konkreter Umstände als nachvollziehbar und verständlich erscheint, etwa im Hinblick auf einen eskalierenden Nachbarstreit (vgl. OLG Köln NJW 2009, 1827) oder aufgrund objektiv Verdacht erregender Umstände. Liegen solche Umstände vor, kann das Persönlichkeitsrecht des (vermeintlich) Überwachten schon aufgrund der Verdachtssituation beeinträchtigt sein. Allein die hypothetische Möglichkeit einer Überwachung durch Videokameras und ähnliche Überwachungsgeräte beeinträchtigt hingegen das allgemeine Persönlichkeitsrecht derjenigen, die dadurch betroffen sein könnten, nicht. Deshalb ist die Installation einer Überwachungsanlage auf einem privaten Grundstück nicht rechtswidrig, wenn objektiv feststeht, dass dadurch öffentliche und fremde private Flächen nicht erfasst werden, wenn eine solche Erfassung nur durch eine äußerlich wahrnehmbare technische Veränderung der Anlage möglich ist und wenn auch sonst Rechte Dritter nicht beeinträchtigt werden

Instanzgerichte

LG Paderborn Urteil v. 30.11.2017 (BeckRS 2017, 139317)

Der Grundstücksbesitzer kann gem. § 1004 Abs. 1 S. 2 analog in Verbindung mit dem allgemeinen Persönlichkeitsrecht von dem Nachbarn verlangen, dass dieser es unterlässt, sein Grundstück mittels einer Überwachungskamera zu filmen. Das Bestreiten des Nachbarn, dass die Videokamera tatsächlich Filmaufnahmen macht, ist unerheblich. Es reicht aus, dass die Videokamera auf das Grundstück des Betroffenen ausgerichtet ist. Das Persönlichkeitsrecht ist schon dann beeinträchtigt, wenn der Betroffene eine Überwachung durch die Kameras objektiv ernsthaft befürchten muss. Schon das „Gefühl des Überwachtwerdens“ schränkt die freie Entfaltung der Persönlichkeit der Betroffenen massiv ein. Diese Verletzung des Persönlichkeitsrechts rechtfertigt auch die weiter von dem Betroffenen begehrte Rechtsfolge der Entfernung der Kamera; eine alternative, mildere Maßnahme besteht nicht. Maßgeblich ist der Gedanke, dass sich der Betroffene einem sogenannten Überwachungsdruck ausgesetzt sieht.

AG Detmold Urteil v. 1.3.2018 (BeckRS 2018, 5662)

Ein Mieter hat einen Anspruch auf Beseitigung einer vom Vermieter installierten Überwachungskamera, die so aufgestellt ist, dass die Möglichkeit besteht, den unmittelbaren Aufenthaltsbereich des Klägers ganz oder teilweise zu filmen, da die informationelle Selbstbestimmung des Mieters gegenüber dem Sicherheitsinteresse des Vermieters überwiegt.

LG Berlin Beschluss v. 2.10.2019 (BeckRS 2019, 24322)

Das Gericht lehnte einen Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Geldentschädigung wegen heimlicher Videoaufzeichnungen im Wohnhaus ab. Eine schwerwiegende Verletzung des Persönlichkeitsrechts durch Videoüberwachung in Form der Installation von Kameras im Innenbereich des Hauseingangs ist nur notwendige, nicht aber hinreichende Voraussetzung für den Anspruch auf eine Geldentschädigung. Eine schuldhaftige Verletzung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts begründet einen Anspruch auf Geldentschädigung, wenn es sich um einen schwerwiegenden Eingriff handelt und die Beeinträchtigung nicht in anderer Weise befriedigend aufgefangen werden kann.

LG Frankenthal Urteil v. 22.12.2020 – juris

Das Gericht hat entschieden, dass eine an einer Hauswand installierte Videokamera dazu führen kann, dass das Persönlichkeitsrecht der Nachbarn verletzt ist. Dabei genüge bereits die Möglichkeit, dass die Kamera auch Bereiche des Nachbargrundstücks erfasse. Denn allein dadurch, dass das Gerät vorhanden sei, könne ein „Überwachungsdruck“ und damit eine Beeinträchtigung der Nachbarn entstehen. In einer solchen Situation müsse die Kamera am Nachbarhaus wieder entfernt werden, so das Landgericht. Nach Auffassung des Landgerichts ist die Überwachung durch eine Kamera nur zulässig, wenn sie auf das eigene Grundstück beschränkt ist.

AG Brandenburg Urteil v. 22. 1.2016 (BeckRS 2016, 1524)

In seltener Deutlichkeit und Ausführlichkeit (135 Randnummern mit zahlreichen Fundstellen und Verweisen) widmet sich das Gericht dem Thema. Es beleuchtet abgewogen sämtliche juristischen Aspekte der Problematik und knüpft damit an die bereits zitierte BGH-Entscheidung an. Gegen den Grundstücksnachbarn besteht ein Anspruch, dass er die an den Fassaden seiner Gebäude auf seinem Hofgrundstück installierten Videoüberwachungskameras so einstellt, dass diese Kameras ausschließlich nur sein eigenes Grundstück und auch nicht die (die durch Grunddienstbarkeit eingeräumte) Zuwegung des benachbarten Grundstückseigentümers über das Hofgrundstück erfasst.

Videokamera-Attrappen – die hM spricht sich gegen Attrappen aus.

Die restriktive Rechtsprechung der vergangenen Jahre bezüglich des Einsatzes von Kameraattrappen setzt sich fort.

LG Berlin Beschluss v. 1.2.2018 (BeckRS 2018, 16850)

Die Installation von Videokamera-Attrappen kann abhängig von den Umständen des Einzelfalls wegen des andauernden Überwachungsdrucks für die Bejahung eines Eingriffs in das aus Art. 2 GG hergeleitete allgemeine Persönlichkeitsrecht ausreichen, wenn nicht erkannt werden kann, ob tatsächlich eine bloße Attrappe oder – ggf. nach nicht äußerlich wahrnehmbarer technischer Veränderung – eine Kamera mit Aufzeichnung betrieben wird. Eine dem äußeren Anschein nach funktionsfähige Kamera vermittelt dem unbefan-

genen Betrachter ebenso wie eine funktionstüchtige Videokamera den Eindruck, er werde überwacht. Dem Mieter ist nicht zumutbar, permanent die Gegebenheiten prüfen, um sich zu vergewissern, dass es bei der Attrappe geblieben ist. Zudem wird die Beeinträchtigung dadurch verstärkt, dass angesichts der zahlreich vorhandenen Kameras der Druck einer umfassenden Dauerüberwachung (so auch die weiteren Instanzgerichte: AG Frankfurt a. M. BeckRS 2015, 2878; AG Dinslaken BeckRS 2015, 15149; LG Berlin BeckRS 2015, 20834; OLG Frankfurt a. M. BeckRS 2017, 144557; LG Berlin BeckRS 2018, 25662) entsteht.

Mindermeinung: pro Attrappe (AG Schöneberg BeckRS 2014, 17639)

Lässt der Vermieter im Eingangsbereich des Hauses Geräte, die wie Videokameras aussehen, bei denen es sich jedoch um Attrappen handelt, die Aufnahmen nicht herstellen können, deswegen anbringen, um nach Möglichkeit Vandalismusschäden im Hauseingangsbereich durch außenstehende Personen zu vermeiden, liegt eine Verletzung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts der Mieter nicht vor.

Einschätzung des EuGH

Der EuGH bestätigt die deutsche Rechtslage zur Videoaufzeichnung mit einer Überwachungskamera. Der EuGH hat mit seinem Urteil v. 11.12.2014 (NZM 2015, 179) entschieden, dass die Datenschutz-RL (RL 95/46/EG v. 24.10.1995, ABl. 1995 L 281, 31) auf die Aufzeichnung einer Überwachungskamera anwendbar ist, die von einer Person an einem Einfamilienhaus angebracht wurde und auf den öffentlichen Straßenraum gerichtet war. Danach ist die Verarbeitung solcher Daten grundsätzlich nur erlaubt, wenn die betroffene Person (im öffentlichen Straßenraum zu dieser Videoüberwachung) ihre Einwilligung gegeben hat.

Kommentar

Folgt man der Rechtsprechung des BGH und des AG Brandenburg darf der Vermieter grundsätzlich Bereiche auf seinen Grundstücken videoüberwachen. Dies gilt insbesondere für Hauseingangsbereiche, Treppenhäuser, Flure, Aufzüge, Keller und Tiefgaragen. Dabei handelt es sich um öffentlich zugängliche private Bereiche des Vermieters i.S.v § 4 BDSG. Diese unterstehen seinem ausschließlichen Eigentumsrecht im zivil-, straf- und verfassungsrechtlichen Sinne. Eine Videoüberwachung zur Wahrnehmung des Hausrechts dürfte demnach grundsätzlich zulässig sein. Es sollte sich dabei um die bloße Überwachung zur Gefahrenabwehr handeln. Der Vermieter muss die überwachten Bereiche deutlich kennzeichnen, dazu gehört ein Hinweis auf seine Urheberschaft (Firma des Vermieters). Der Vermieter muss innerhalb seines Unternehmens den Umfang und Zweck der Anlage, das Gefährdungspotenzial, die Festlegung des zulässigen Gebrauchs sowie die überwachten Gebäude, Gebäudeteile oder der Anlagen beschreiben. Videoaufzeichnungen dürfen maximal zwischen 48 und 52 Stunden gespeichert werden (AG Lichtenberg BeckRS 2004, 30998296). Der Vermieter muss ein Verfahren entwickeln, wie mit den Aufnahmen umgegangen wird. Er muss ein Berechtigungskonzept erarbeiten. Die Überwachung vermietereigener Parkplätze im öffentlichen Raum würde das Persönlichkeitsrecht Dritter verletzen und ist damit rechtswidrig. Gleiches gilt für die Überwachung von Kinderspielflächen.

Die Konferenz der unabhängigen Datenschutzaufsichtsbehörden des Bundes und der Länder veröffentlichte am 3.9.2020 eine neue Orientierungshilfe zur Videoüberwachung durch nicht-öffentliche Stellen.



Orientierungshilfe Videoüberwachung durch nicht-öffentliche Stellen¹

Mit der Orientierungshilfe erhalten Verantwortliche Informationen über die Voraussetzungen für eine datenschutzgerechte Videoüberwachung in unterschiedlichen Lebensbereichen. Die Veröffentlichung der Datenschutzkonferenz gibt vertiefende Hinweise zur Rechtsprechung auf der Basis der neuen DS-GVO

KLICKEN Sie einfach auf das Bild und das PDF mit der Orientierungshilfe öffnet sich.

Webcams

Das VG Schwerin hat (DuD 2015, 702) die Aufnahmen einer touristischen Webcam wegen Verstoßes gegen § 6b BDSG untersagt. Im Streitfall hatte ein Hauseigentümer mit einer Webcam öffentlich zugängliche Bereiche rund um sein Haus, in dem er sieben Ferienwohnungen vermietete, erfasst. Dabei wurden Passanten und Urlaubsgäste gefilmt. Die Bilder hatte der Hauseigentümer zu Werbezwecken auf seiner Homepage live übertragen. In den Entscheidungsgründen sieht das Gericht die Persönlichkeitsrechte der Fußgänger verletzt. Diese seien durch ihr Körperbild, die Körperhaltung, die Kleidung, die mitgeführten Gegenstände und auch durch Zeitpunkt und Ort der Aufnahme identifizierbar. Dabei handele es sich gerade nicht um Panoramaaufnahmen, wie z.B. bei Wetterkameras, Verkehrsüberwachungsmaßnahmen oder Landschaftskameras. Bei diesen Kameras würden Menschen nur zufällig erfasst, da die Auflösung bewusst klein gehalten werde.

Drohnen

Drohnen sind unbemannte Luftfahrzeuge, die ferngesteuert geflogen werden vergleichbar zu einem Modellflugzeug oder -hubschrauber. Im zivilen Bereich werden sie für Filmaufnahmen z.B. für Imagefilme eingesetzt. Für die Wohnungswirtschaft von besonderem Interesse ist die Aufklärung von Gebäudeschäden, zur Landvermessung, bei der Brandüberwachung oder der Kontrolle von Baumkronen in Wohngebieten.

Erstmalig beschäftigt sich das AG Potsdam (DSB 2016, 67) mit der Problematik von Flugdrohnen mit Videofunktion. Im Streitfalle hatte der Beklagte eine Flugdrohne über das Grundstück der Klägerin unter Übertragung von Bildern in Echtzeit (die Kamera war unstreitig während des gesamten Fluges) eingeschaltet geführt. Dieses Verhalten „stellt einen Eingriff in das gem. Art. 1 Abs. 1 GG i.V.m. Art. 2 Abs. 1 GG geschützte Persönlichkeitsrecht des Klägers in Erscheinungsform des „Rechts auf Privatsphäre“ dar. Hierzu gehört die Integrität eines räumlichen Bereichs, der dazu bestimmt ist, für sich zu sein, zu sich zu kommen, sich zu entspannen oder sich gehen lassen zu können [...] wenn wie hier ein Grundstück gegen fremde Blicke erkennbar abgeschirmt ist, hat die Handlungsfreiheit in Bezug auf die Ausführung eines solchen „Hobbys“ gegenüber die Privatsphäre zurückzutreten. Es geht hier nicht um ein Flugverbot oder um das Untersagen einer kindlich-unschuldigen Freizeitbeschäftigung [...], sondern um das Unterlassen einer Persönlichkeitsbeeinträchtigung durch Ausspähen mit einer mit einer Kamera ausgestatteten Drohne“, so das Gericht.



Dr. Peter Hitpaß
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Landesgeschäftsstelle
Schwerin

Dr. Peter Hitpaß. Foto: VNW;
Bertold Fabricius Hamburg

Kommentar

Liest man zwischen den Zeilen des Urteils des AG Potsdam, so lassen sich Parallelitäten zur Rechtsprechung zur Videoüberwachung erkennen. Das Recht zur „Unbeobachtetheit“ genießt als Persönlichkeitsrecht einen hohen Stellenwert (vgl. dazu auch Uschkereit/Zdanowiecki NJW 2016, 444; Regenfus NZM 2011, 799).

Führung / Kommunikation

3. Mietspiegelreport der gif-Mietspiegelkommission - Experten fordern mehr Sachkunde und weniger Einfluss von Politik und Verbänden bei der Erstellung von Mietspiegeln

Mietspiegel sichern den Rechtsfrieden zwischen Mietern und Vermietern in Deutschland. Aktuell wird jedoch in zahlreichen Städten über den Mietspiegel gestritten, was das Vertrauen in dieses wirkungsvolle Instrument beschädigt. Vor dem Hintergrund der laufenden Beratungen des Deutschen Bundestages über eine Reform des Mietspiegelrechts fordert die Mietspiegelkommission der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. Nachbesserungen in zentralen Punkten: Mietspiegel sollten unabhängig vom Einfluss von Politik und Interessenvertretern erstellt werden. Zudem sollten Ersteller von Mietspiegeln dazu verpflichtet werden, ihre Sachkunde nachzuweisen.



gif-Mietspiegelreport 2021

Der Mietspiegelreport 2021 steht zum kostenlosen Download bereit. **KLICKEN** Sie einfach auf das Bild und der Report 2021 öffnet sich als PDF

Wichtige Funktion für den Rechtsfrieden im Wohnungsmarkt

„Union und SPD haben sich offenbar über die Reform des Mietspiegelrechts geeinigt. Jetzt soll in den Entwurf noch eine Mietspiegelpflicht ab 50.000 Einwohner eingearbeitet werden. **Auch das ist gut, aber wenn der Bund den Kommunen Aufgaben zuweist, wird es richtig kompliziert.** Unabhängigkeit und Sachkundenachweis findet das Parlament zwar auch gut, will diese Aufgabe aber wieder an die Regierung zurückweisen. Dabei wäre das viel wichtiger und deutlich einfacher umzusetzen“, kommentiert Prof. Dr. Steffen Sebastian, Vorsitzender der gif Mietspiegelkommission und Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung an der IREBS International Real Estate Business School, Universität Regensburg.

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



**SCHLESWIG-
HOLSTEIN**

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN



gif fordert die unabhängige Erstellung von Mietspiegeln und einen Sachkundenachweis für Mietspiegelersteller

„Unsere Untersuchungen zeigen, dass zwar in den meisten Städten die Mietspiegel gleichermaßen von Mietern wie Vermietern anerkannt werden. Trotzdem gibt es aber in vielen Städten ständig Streit um tatsächliche oder angebliche Manipulationen am Mietspiegel. Dies beschädigt deutschlandweit das Vertrauen in Mietspiegel. Mietspiegel sollten daher unabhängig von Kommunalpolitik und dem Einfluss der Interessenvertreter erstellt werden. Der Deutsche Städtetag selbst fordert, dass Mietspiegel unabhängig von kommunalpolitischem Einfluss erstellt werden. Wer will da widersprechen?“, erklärt Prof. Dr. Sebastian. „Mietspiegel sind die zentrale Referenz für Mieterhöhungen und die Festlegung der Miete bei Neuvermietungen. Daher haben qualitativ hochwertige Mietspiegel eine wichtige Funktion für den Rechtsfrieden im Wohnungsmarkt.“

Die gif-Mietspiegelkommission warnt außerdem

Durch neue Übergangsvorschriften sind eine Vielzahl von Mietspiegeln endgültig abgelaufen und nicht mehr anwendbar. Dadurch ist eine Reihe von Großstädten ganz ohne Mietspiegel. Ohne Mietspiegel läuft die Mietpreisbremse aber ins Leere. Aktuell verfügen insgesamt haben 34 der größten deutschen Städte über keinen Mietspiegel. Zu dieser Gruppe gehören auch Berlin, Düsseldorf und Hannover und 16 weitere Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt, in denen die Mietpreisbremse eigentlich gelten soll. Prof. Dr. Sebastian fordert daher, eine eindeutige Verpflichtung zur Erstellung von Mietspiegeln einzuführen: „In Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt sowie in jeder Großstadt sollten qualifizierte Mietspiegel erstellt werden. Die gesetzlich verbindlichen Mietbegrenzungen sind sonst nicht umsetzbar“, so Professor Sebastian.

Neuer Mietspiegelreport 2021

Die Mietspiegelkommission der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. legt mit dem Mietspiegelreport 2021 eine aktuelle Bestandaufnahme der Mietspiegel in den 200 größten Städten Deutschlands vor. Der Report soll zur Etablierung einheitlicher Standards beitragen sowie die Entwicklung qualitativ hochwertigerer Mietspiegel unterstützen.

Nach Angaben des gif-Mietspiegelreports hat der Anteil qualifizierter Mietspiegel weiter zugenommen und steigt von 37 % auf 40 % bzw. in absoluten Zahlen von 73 auf 79. Dabei setzt sich der Trend zur Anwendung der Regressionsmethode fort. Die Anzahl der Regressionsmietspiegel ist von 49 auf 56 gestiegen. Sowohl Tabellenmethode als auch Regressionsanalyse werden auch nach der Mietspiegelreform zulässige Methoden zur Mietspiegelerstellung sein. „Dies entbindet den Anwender aber nicht von der Überprüfung, ob die Methode auch für den konkreten Wohnungsmarkt anwendbar ist. Aus unserer Sicht ist die Tabellenmethode nur geeignet für einfache Mietspiegel in übersichtlichen, homogenen Wohnungsmärkten, nicht aber für qualifizierte Mietspiegel in den komplexen, heterogenen Märkten der Großstädte“, erläutert Professor Sebastian. Immer mehr Kommunen vergeben die Erstellung der Mietspiegel an kommerzielle Unternehmen. Die Anzahl dieser extern erstellten Mietspiegel ist von 67 auf 77 gestiegen. Damit steigt die Bedeutung rechtskonformer Vergabeverfahren und eines Sachkundenachweises der Mietspiegelersteller. Hierzu Professor Sebastian: „Eigentlich muss die Kommune bei der Vergabe die Sachkunde des Mietspiegelerstellers feststellen und das Angebot auch inhaltlich prüfen. Das ist aber nicht umsetzbar. In der Praxis erfolgt dann die Vergabe an den billigsten Anbieter; eine Prüfung der Sachkenntnis findet nicht statt. Fehlerhafte Mietspiegel sind die zwangsläufige Folge. Hier muss der Gesetzgeber dringend nachbessern. Wir fordern einen bundesweit einheitlichen Sachkundenachweis und klare Vorgaben für die Vergabe.“

Gegenüber der letzten Ausgabe wird im gif-Mietspiegelreport 2021 zusätzlich die Anerkennung der Mietspiegel durch Kommunen, Mieter und Vermieter erfasst. Zudem wird die Berücksichtigung einzelner Wohnwertmerkmale inklusive der Lage analysiert. Auch der Seitenumfang der Mietspiegel und der Dokumentationen wird dargestellt. Vertieft wird zudem die Dokumentation der Regressionsmietspiegel und das Angebot von Online-Mietpreisrechnern aufgenommen. Wie schon im Vorjahr werden die Mietspiegel der TOP-7-Städte vertieft analysiert.

Prof. Dr. Steffen Sebastian

Gebäude / Umfeld

Berliner Klimaschutzpreis 2021 für Stadt und Land-Projekt Buckower Felder – CO₂-neutrale Wärmeversorgung durch Rückgewinnung von Abwasserwärme und Photovoltaik

Das Projekt Buckower Felder der Stadt und Wohnbauten-Gesellschaft mbH zählt zu den innovativsten und klimafreundlichsten Bauvorhaben in der Hauptstadt. Für ihre ökologische, klimabewusste und zukunftsweisende Planung wurde die STADT UND LAND als „Klimaschutzpartner des Jahres 2021“ mit dem „Anerkennungspreis für herausragende Projekte öffentlicher Einrichtungen“ ausgezeichnet. Die Fachjury würdigte damit den ganzheitlichen Ansatz für das künftige Wohnquartier, insbesondere die CO₂-neutrale Wärmeversorgung, den Einsatz innovativer Technologien sowie die Energieeffizienz der Gebäude.



Vogelperspektive Quartier Buckower Felder (©reicher haase assoziierte)

Das Quartier Buckower Felder aus der Vogelperspektive. Bildrechte: reicher haase assoziierte

Dieses Quartier erreicht die Klimaschutzziele der Bundesregierung für 2045 schon jetzt

„Der Schutz von Klima und Umwelt sowie die Nachhaltigkeit unserer Wohnquartiere ist uns eine Herzensangelegenheit. Eine CO₂-neutrale und hoch effiziente Energieversorgung, die Rückgewinnung von Abwasserwärme in der Kombination mit dem Einsatz von Photovoltaik-Anlagen sind essenzielle Bestandteile des Bauvorhabens Buckower Felder. Wir werden für dieses Quartier die Klimaschutzziele der Bundesregierung für 2045 schon mit der Fertigstellung der Wohnungen erreicht haben. Wir freuen uns deshalb sehr, dass unsere Anstrengungen und Aktivitäten mit dem Klimaschutzpreis ausgezeichnet wurden“, sagt **Ingo Malter**, Geschäftsführer der STADT UND LAND.

Wärmerückgewinnung aus Abwasser

Für die ressourcenschonende und effiziente Energieversorgung hat die STADT UND LAND mit den Berliner Stadtwerken ein Wärmenetzsystem der vierten Generation konzipiert, das mit niedrigeren Temperaturen als konventionelle Wärmenetze auskommt. Das ermöglicht zugleich, einen hohen Anteil an erneuerbaren Energiequellen zu integrieren. Ein Kernelement dabei ist die Rückgewinnung von Abwasserwärme. Bei der Sanierung der Abwasserdruckleitung am Buckower Damm wurde daher bereits ein Wärmetauscher installiert. Die dort gewonnene Abwärme wird in das Wärmenetz des Quartiers eingespeist. Zusätzlich wird der Strom im Gebiet umweltfreundlich über Photovoltaik-Anlagen erzeugt, die auf den Wohngebäuden installiert werden und rund 40 Prozent der Dachflächen einnehmen.



Im Buckower Damm wird eine Abwasserdruckleitung eingebaut. Bildrechte: Drees & Sommer

Innovatives Regenwassermanagement

Auch das Regenwassermanagement im Stadtquartier weist viele Innovationen und Besonderheiten auf: STADT UND LAND verwirklicht hier zusammen mit den Berliner Wasserbetrieben ein Pilotprojekt und zeigt, dass angesichts der Klimaanpassungsziele in Berlin auch bei schwierigen Bodenverhältnissen eine dezentrale Entwässerung möglich ist. Hierbei kommen unter anderem Baumrigolen zum Einsatz, in denen das Niederschlagswasser versickert sowie gespeichert werden kann und somit für die Versorgung der Bäume zur Verfügung steht. Weiterhin wird ein Muldensystem so angelegt, dass Regenwasser bis in den angrenzenden, multifunktional genutzten Landschaftspark weitergeleitet wird und dort versickern kann.

Mobilitätskonzept mit Quartiersgaragen

Als weiterer Klima-Baustein zielt das Mobilitätskonzept darauf ab, den Durchgangsverkehr und damit Lärm zu vermeiden sowie den CO₂-Ausstoß im Quartier zu reduzieren. So werden die PKW-Stellplätze in zwei Quartiersgaragen konzentriert, um einen möglichst großen autofreien Bereich zu schaffen. Angedockt an die größere Garage ist eine Mobilitätsstation, die umweltfreundliche Angebote für die Bewohner auch im Bereich Elektromobilität bereithält.

Sozial und nachhaltig

Das sozial gemischte Wohnquartier Buckower Felder mit 900 Wohnungen ist schon jetzt ein Vorzeigeprojekt. Die Hälfte der Wohnungen auf den Baufeldern der STADT UND LAND wird mit sozialer Bindung vermietet, darunter 30 Prozent als geförderter Wohnungsbau sowie 20 Prozent als Sonderwohnformen für Senioren oder Geflüchtete. 20 Prozent der gesamten Wohnfläche werden von gemeinwohlorientierten Dritten in energieeffizienter Holzbauweise errichtet. Eine intensive Begrünung des Quartiers sowie der Dachflächen und Fassaden trägt zur ökologischen Vielfalt bei, verbessert nachhaltig das Mikroklima und führt zu einem Kühlungseffekt im Wohngebiet.

Der Wettbewerb „Klimaschutzpartner des Jahres“ ist der traditionsreichste Klimaschutzpreis der Berliner Wirtschaft und würdigt das Engagement von Unternehmen für Energieeffizienz und Klimaschutz in Berlin.

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!

Führung / Kommunikation

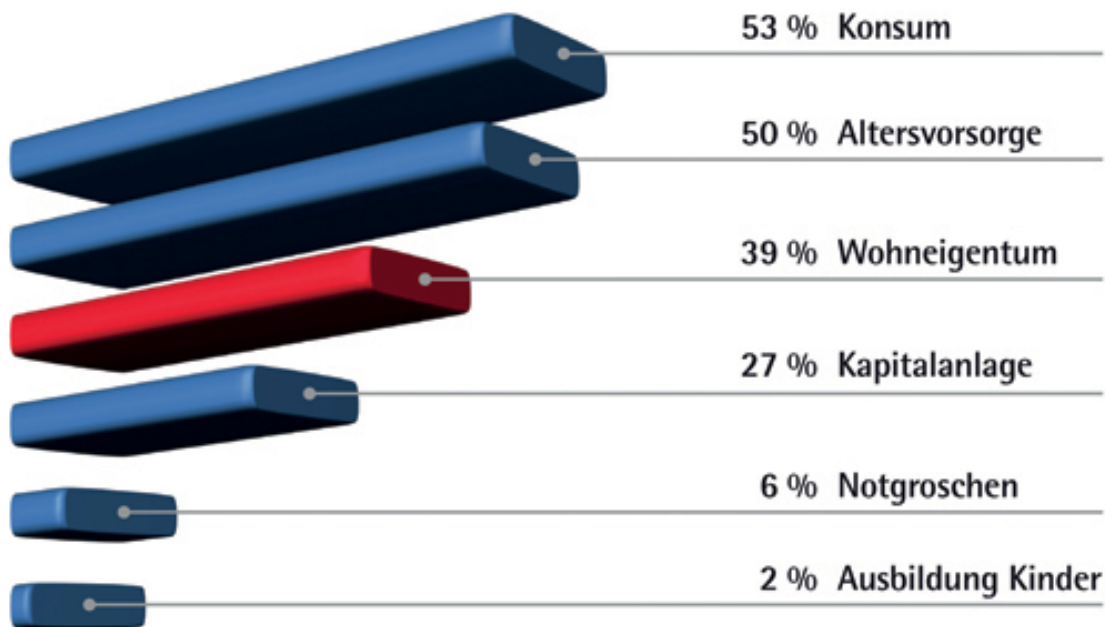
Bausparkassen-Sommerumfrage 2021 zu Sparmotiven - Corona-Lockerungen lösen Konsum-Lust aus, abgeschlagen sind Wohneigentum und Kapitalanlage

Gelockerte Corona-Auflagen haben die Konsum-Lust deutlich steigen lassen. Im Gegenzug stehen die Sparmotive Altersvorsorge und Wohneigentum aktuell weniger im Fokus. Zu diesem Ergebnis kommt die Sommerumfrage 2021 zum Sparverhalten der Bundesbürger. Kantar befragte dazu im Auftrag des Verbands der Privaten Bausparkassen zum 72. Mal über 2.000 Bundesbürger im Alter von über 14 Jahren.

Sparmotive der Bundesbürger

Sommerumfrage 2021 · Durchschnittliche Anteile in %*

*Die Summe der Prozentanteile ergibt wegen Mehrfachnennungen mehr als 100 Prozent



Quelle: Kantar



Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.

Aktuell erklären 53 Prozent der Bundesbürger, Geld für späteren Konsum auf die Seite zu legen. Im Frühjahr 2021 waren es erst 50 Prozent. „Die Lockerungen der Corona-Auflagen haben eine neue Konsum-Lust ausgelöst“, erklärte der Hauptgeschäftsführer des Verbands der Privaten Bausparkassen, Christian König. „Weil es aber immer noch Restriktionen gibt, etwa bei Fernreisen, wird dafür aber oft erst mal verstärkt gespart.“

Die Sparmotive „Altersvorsorge“ und „Wohneigentum“ stehen angesichts des Nachholbedarfs beim Konsum zurzeit weniger im Fokus. „Altersvorsorge“ nennen jetzt 50 Prozent der Bundesbürger; im Frühjahr 2021 waren es noch 55 Prozent. „Wohneigentum“ kommt auf einen Wert von 39 Prozent – nach zuvor 45 Prozent. „Schaut man nur auf 30- bis 39-Jährigen, also auf die klassische Altersgruppe der tatsächlichen Wohneigentumserwerber, stehen hier allerdings 48 Prozent zu Buche“, so König. „In dieser Altersgruppe bleibt Wohneigentum das wichtigste Sparmotiv.“

Das Sparmotiv „Kapitalanlage“ wird weiterhin von 27 Prozent der Befragten genannt. Der „Notgrochen“ erreicht 6 Prozent – nach 7 Prozent in der letzten Umfrage. Einen Rückgang um 1 Prozentpunkt auf 2 Prozent gibt es beim Sparmotiv „Ausbildung der Kinder“.

Alexander Nothhaft



DAS BUCH
ÜBER WILDBIENEN & BLÜHPFLANZEN
Jeder kann zum Wildbienen-Helfer werden und damit zum Erhalt unserer Artenvielfalt beitragen.

III KUNSTWERK CARLSHÜTTE



Nord Art 2021

INTERNATIONAL ART EXHIBITION

05/06—10/10 2021

www.nordart.de

Führung / Kommunikation

Versicherung E Mobilität: E-Fahrzeuge und E-Ladestationen richtig versichern. Ass. jur. Alexander Haag (AVW-Gruppe) erklärt den Sachverhalt

E-Mobilität ist weiter auf dem Vormarsch. Die Zahl von elektrisch angetriebenen Fahrzeugen wird weiter steigen. Das stellt spezielle Anforderungen an den Versicherungsschutz der Fahrzeuge und Ladestationen – sowohl auf dem eigenen Grundstück als auch direkt davor. Im Interview erklärt Alexander Haag aus dem Fachbereich Sach der AVW-Gruppe, worauf es bei der Versicherung von E-Fahrzeugen, E-Scootern, E-Bikes und den notwendigen Ladestationen ankommt.



Parkplätze, die mit Ladegeräte ausgerüstet werden, sollten auch immer klar als solche markiert und reserviert werden Foto gw www.wohnungswirtschaft-heute.de

Herr Haag, was ist bei der Versicherung von E-Fahrzeugen anders als bei Fahrzeugen, die nicht elektrisch betrieben werden?

Alexander Haag: Prinzipiell unterscheidet sich die Kfz-Versicherung für Elektro-Autos nur geringfügig von der anderer PKW. Gesetzlich vorgeschrieben ist für alle PKW nur die Haftpflichtversicherung, und hier unterscheiden die meisten Versicherer nicht zwischen unterschiedlichen Antriebsarten. Nur die wenigsten Versicherer bieten spezielle E-Auto-Policen oder Vergünstigungen für die emissionsarmen Wagen an.

Und was gilt in der Kasko-Versicherung für Elektro-Kfz?

Alexander Haag: Da mit einem Elektroauto in der Regel höhere Anschaffungskosten verbunden sind als mit einem vergleichbaren Auto mit Verbrennungsmotor, sollte der Halter sich für eine Vollkasko-Versicherung entscheiden. Einer der wertvollsten Bestandteile des Elektroautos ist der Akku, deswegen sollte die Kasko-Versicherung einen umfangreichen Schutz für den Stromspeicher gewährleisten, welcher auch Bedienfehler

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

www.avw-gruppe.de

wie eine Tiefenentladung einschließt. Ist der Akku jedoch gemietet, ist er in der Regel über den Hersteller versichert. Ein Umstand, der bei Abschluss der Versicherung auch unbedingt angemerkt werden sollte, da er sich positiv auf den Preis auswirken kann.

Haben Sie weitere Tipps zum Versicherungsschutz für Elektro-Kfz?

Alexander Haag: Es sollten mögliche Folgeschäden aus Abschleppvorgängen versichert sein. Das Abtransportieren eines Liegenbleibers mit Elektroantrieb gestaltet sich deutlich schwieriger als bei anderen Kfz. Beim E-Auto wird über die Antriebsachse Strom erzeugt, und ein unsachgemäßer Abschleppvorgang kann zu Kurzschlüssen führen. Schlimmstenfalls wird der Akku in Mitleidenschaft gezogen. Zudem sollte die Elektroauto-Versicherung den Schutz gegen ein mögliches Feuer beinhalten. Denn Brände an E-Fahrzeugen müssen mit speziellem Equipment erstickt werden, und das verursacht meist hohe Kosten.



E-Bikes gelten als Fahrräder.
Foto gw www.wohnungswirtschaft-heute.de

Neben E-Autos werden auch E-Bikes und auch E-Scooter immer häufiger eingesetzt. Was ist dabei zu beachten?

Alexander Haag: Für E-Scooter und klassische E-Bikes gelten andere Regeln. Klassische E-Bikes (sogenannte Pedelecs) gelten im Sinne der Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung als Fahrrad, da die Motorunterstützung auf eine Geschwindigkeit von maximal 25 km/h begrenzt ist und nur durch das Treten der Pedalen aktiviert wird. Deshalb dürfen sie ohne Betriebserlaubnis und Versicherungskennzeichen gefahren werden.

Auch ohne Versicherung?

Alexander Haag: Eine Versicherung ist nicht Pflicht, aus unserer Sicht aber dringend empfohlen – allein schon aufgrund des hohen Anschaffungswertes. Die AVW bietet eine Absicherung der E-Bikes über die Geschäftsinhaltsversicherung an. Am Versicherungsort besteht so vollumfänglicher Versicherungsschutz. Über einen Rahmenvertrag sind E-Bikes unter Berücksichtigung der üblichen Sicherheitsvorschriften zusätzlich gegen einfachen Diebstahl bis 5.000 EUR beitragsfrei mitversichert. Versicherungsschutz besteht auch gegen die im Vertrag vereinbarten versicherten Gefahren wie zum Beispiel Feuer und Einbruchdiebstahl.

Und wie sieht es bei E-Scootern aus?

Alexander Haag: Ein E-Scooter braucht zunächst eine Allgemeine Betriebserlaubnis oder eine Einzelbetriebserlaubnis. Außerdem besteht für E-Scooter eine Versicherungspflicht. Für jeden Scooter muss eine eigene Kfz-Haftpflichtversicherung abgeschlossen werden, da er als ein eigenständiges Fahrzeug gilt. Er braucht ein eigenes Kennzeichen, auch eine selbstklebende Versicherungsplakette ist Pflicht. Ohne die dürfen die elektrischen Roller nicht auf öffentlichen Straßen oder Plätzen gefahren werden.

Lässt sich der E-Scooter über einen Rahmenvertrag auch zusätzlich absichern?

Alexander Haag: Ja, weiterer Versicherungsschutz ist auch für E-Scooter möglich. Wie der genau aussieht und was jeweils am sinnvollsten ist, dazu beraten die AVW Kundenmanager gern individuell.

Die Einführung der Elektromobilität benötigt komfortable und sichere Ladeinfrastrukturen – nicht nur in öffentlichen Bereichen, sondern auch in Wohnanlagen oder sonstigen Immobilien. Wie lassen sich diese bestmöglich versichern?

Alexander Haag: Sofern sich die Ladeeinrichtungen auf dem Versicherungsgrundstück eines Versicherungsnehmers befinden, sind sie in der Regel über die AVW-Rahmenverträge zur Gebäudeversicherung gegen die Gefahren Feuer, Leitungswasser und Sturm mitversichert, sowie insbesondere auch gegen böswillige Beschädigung. Einen noch weitreichenderen Versicherungsschutz bietet eine Elektronikversicherung. Sie umfasst unvorhergesehen eintretende

Gefahren und Schäden wie Bedienungsfehler, Ungeschicklichkeit und auch Vorsatz, Konstruktions-, Material- oder Ausführungsfehler, Kurzschluss, Überstrom und auch Diebstahl.

Und wenn sich die E-Ladestation an einer öffentlichen Straße befindet?

Alexander Haag: Versicherungsschutz über die Elektronikversicherung lässt sich auch erreichen, wenn sich die Ladeinfrastrukturen außerhalb des Grundstücks des Versicherungsnehmers befinden. Bei E-Ladestationen, die zwar nicht im Eigentum des Versicherungsnehmers stehen, für die er jedoch aufgrund öffentlicher oder kommunaler Verträge die Gefahr trägt, ist der Versicherungsschutz im Einzelfall mit dem Versicherer abzustimmen.

Auf welche Richtlinien muss ich achten, damit der Versicherungsschutz eingehalten wird?

Alexander Haag: Grundsätzliche Voraussetzung ist immer die Einhaltung der Sicherheitsvorschriften und VDE-Normen sowie der fachgerechte Einbau durch ein nach DIN VDE 1000-10:2009-01 qualifiziertes Unternehmen. Ebenfalls maßgeblich ist die Einhaltung der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft (BGV A3) für elektrische Anlagen und Betriebsmittel.

Warum ist die ausreichende Installation von E-Ladestationen für Wohnungsunternehmen so ein relevantes Thema?

Alexander Haag: Ganz einfach: Sie mindert Risiken. Stelle ich keine geeigneten Ladepunkte in ausreichender Zahl zur Verfügung, kann das dazu führen, dass E-Fahrzeugbesitzer zu Kabelrollen, Verlängerungsleitungen, Mehrfach-Steckdosen, Reiseadaptern und anderen Utensilien greifen, um ihre Fahrzeuge aus den vorhandenen Steckdosen ihrer Wohnungen, Kellerräume oder Flure mit Strom zu versorgen. Diese Zweckentfremdung birgt natürlich ein großes Sicherheitsrisiko. Deshalb sollten Parkplätze, die mit Ladesäulen ausgerüstet werden, auch immer klar als solche markiert und reserviert werden. Wenn die Ladestationen gut erkennbar sind (und auch nur für das Laden als Stellfläche genutzt und nicht als regulärer Parkplatz „missbraucht“ werden), werden sie erfahrungsgemäß sehr gut angenommen – und das Sicherheitsrisiko durch Eigenkonstruktionen enorm reduziert.

Alexander Haag



Ass. jur. Alexander Haag arbeitet im Fachbereich Sach der AVW-Gruppe: Foto: AVW alexander.haag@avw-gruppe.de

Führung / Kommunikation

Für bezahlbares Wohnen in Leipzig: Wohnungsgenossenschaften präsentieren 4-Punkte- Programm zur Sicherung preiswerter Mieten – Stadt Leipzig in der Verantwortung für die Zukunft bezahlbaren Wohnens

Die sechs großen Leipziger Wohnungsgenossenschaften (BGL, Kontakt, Lipsia, UNITAS, VLW, WOGETRA) haben und dabei den Leipziger Wohnungsmarkt als funktionierend und ausgeglichen beschrieben. Als größter Einzelakteur am Wohnungsmarkt der Sachsenmetropole (mehr als 48.200 Wohneinheiten, reichlich 16 Prozent der Mietwohnungen in Leipzig) haben sie zudem ein 4-Punkte-Programm zur langfristigen Sicherung des bezahlbaren Wohnens in der Messestadt präsentiert.



Aktuelle Marktzahlen sprechen für ausgeglichenen Wohnungsmarkt. Die Podiumsteilnehmer der PK der Leipziger Wohnungsgenossenschaften (v.l.n.r.): Jörg Keim, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt eG, Nelly Keding, Vorstandsvorsitzende der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG, und Wolf-Rüdiger Kliebes, Vorstandsvorsitzender der VLW Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG. Foto: Copyright: IMMOCOM.

Preiswerte und stabile Mieten bei Genossenschaften

Dass der Leipziger Wohnungsmarkt im Gleichgewicht ist, verdeutlichen die Genossenschaften vor allem mit drei Werten. Der Wohnungsleerstand aller Genossenschaften liegt bei insgesamt 7,1 %, ihren Hochrechnungen zufolge stadtweit bei durchschnittlich 5 bis 7 %. Zum Zweiten liegen die Neuvertragsmieten (An-

gebotsmieten) der Genossenschaften mit 5,97 Euro/m² (7,00 Euro/m² Gesamtstadt) bei Bestandsgebäuden und 9,68 Euro/m² (10,50 Euro/m² Gesamtstadt) bei Neubau im deutschlandweiten Vergleich immer noch auf einem moderaten Niveau.* Und drittens hat die Mietbelastungsquote als Kennziffer der ‚Leistbarkeit‘ laut den offiziellen Zahlen der Stadt Leipzig mit 29 % ein historisches Tief erreicht, das für eine Großstadt im Bundesmaßstab aktuell ohne Beispiel ist (Berlin 41 %, Frankfurt 40 %).

Politische Entscheidungen anhand einer klarer Faktenlage treffen

„Die immer wieder – **mitunter bewusst herbeigeredete – Marktanspannung lässt sich mit unseren Zahlen und Analysen nicht belegen**“, so Jörg Keim, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt eG. Und weiter: „Wir wollen, dass politische Entscheidungen anhand einer klaren Faktenlage getroffen werden. Statt über Themen wie eine Mietpreisbremse zu debattieren, sollte jetzt vielmehr die Frage im Raum stehen, wie wir die aktuelle Bezahlbarkeit des Wohnens in Leipzig auch in Zukunft garantieren können.“

Garanten für preiswerten Wohnraum

Tatsächlich zählen BGL, Kontakt, Lipsia, UNITAS, VLW und WOGETRA nach wie vor zu den Garanten für preiswerten Wohnraum in Sachsens größter Metropole. Ihre durchschnittliche Nettokaltmiete (Nutzungsgebühr) bewegt sich derzeit mit 5,24 Euro/m² weiterhin deutlich unter dem stadtweiten Mittel von 6,20 Euro/m² (Stand: 31.12.2020). Der Anstieg um 1,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht annähernd der Inflationsrate. Bei etwas mehr als zwölf Prozent der Genossenschaftswohnungen sind nettokalt sogar weniger als 4,50 Euro/m² zu zahlen.

Genossenschaften sind die gelebte Mietpreisbremse

„Wir sind die gelebte Mietpreisbremse“, sagt Nelly Keding, Vorstandsvorsitzende der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG. „Auch in einer Krisensituation, wie wir sie im letzten Jahr erleben mussten und leider immer noch haben, stehen die Genossenschaften für sicheres und gutes Wohnen zu günstigen Mieten. Doch die Gefahr, dass es bald anders sein wird, ist real. Unsere bisherigen und kommenden Mieterhöhungen sind de facto ausschließlich das Resultat gestiegener Nebenkosten und Umlagen externer Kosten auf die Miete. Das ist der wesentliche Hebel, an dem es anzusetzen gilt, um unsere Mitglieder und Mieter zu entlasten.“

Mit ihrem 4-Punkte-Programm verfolgen die Leipziger Wohnungsgenossenschaften das Ziel, möglichst große Bestände an preisgünstigen Wohnungen zu erhalten und diese durch gezielten Neubau zu erweitern

Im Einzelnen enthält das 4-Punkte-Programm folgende Forderungen:

- 1. Wohnkosten senken – auch städtische Hebel nutzen:** Die Stadt muss alle ihr zur Verfügung stehenden Mittel nutzen, um Nebenkosten und Umlagen externer Kosten zu senken und die Leipziger Mieter entlasten. Eine Prüfung aller kommunalen Entscheidungen auf Kostenrelevanz für das Wohnen ist fortwährend geboten.
- 2. Strategiewechsel in der Förderpolitik – Sanierung begünstigen:** Damit sich viele aktuell noch preiswerte Wohnungen infolge des 2. Sanierungszyklus nicht verteuern, muss ein Schwenk hin zur Bestandsförderung erfolgen. Zudem bedarf es eines gleichberechtigten Gebrauchs von Subjekt- und Objektförderung. Beide Ansätze sind keine Alternativen, sondern sich ergänzende Instrumente einer sozialen Wohnungspolitik – Subjektförderung sichert vorhandene soziale Strukturen, Objektförderung den preiswerten Wohnraum.
- 3. Mietsteigerung bremsen – Nachfragedruck durch Quartiersentwicklung abmildern:** Leipzig muss in allen Stadtteilen attraktiv gemacht werden, damit sich die Wohnraumnachfrage besser verteilt, der

Mietanstieg gesenkt und soziale Brennpunkte verhindert werden. Mithin gilt es, sämtliche Ressourcen auf die Quartiersentwicklung in bisher benachteiligten Stadtteilen zu konzentrieren. Damit verbunden ist die Entschärfung und Zurücknahme überspitzter sozialer Erhaltungssatzungen.

4. **Bedürftigen helfen – Unterstützung bei schwierigem Marktzugang:** Gerade Menschen mit eingeschränkter Sozialkompetenz sind beim Wohnungswechsel auf eine niedrigschwellige Betreuung und Unterstützung angewiesen. Die entsprechenden Strukturen muss die Stadt vorhalten bzw. finanzieren.

„Im Rahmen einer ehrlichen, faktenbasierten Wohnungspolitik benötigen wir dafür vor allem eine **Senkung aller Wohnkostentreiber im Einflussbereich der Stadt sowie einen Strategiewechsel in der Förderpolitik auf Landesebene**“, erläutert der Vorstandsvorsitzende der VLW Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG, Wolf-Rüdiger Klieses.

Red.

Das Schönste in unserem Norden ist die Kultur!



www.schleswig-holstein.sh

Führung / Kommunikation

WIRO Rostock legt gute Bilanz vor – 2020 Garant für bezahlbares Wohnen – Bis 2026 über 1.500 neue Mietwohnungen für eine halbe Milliarde Euro

„Auf die WIRO ist auch in herausfordernden Zeiten Verlass“, sagt der Vorsitzende der WIRO-Geschäftsführung, Ralf Zimlich. „Das gilt sowohl gegenüber Mietern und Mitarbeitern als auch gegenüber Partnern in Politik, Wirtschaft und Verwaltung sowie gegenüber unserer Gesellschafterin, der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.“ Für das Geschäftsjahr 2020 legt die WIRO trotz der pandemiebedingten Einschränkungen eine sehr gute Bilanz vor. Alle wichtigen Kennziffern haben sich positiv entwickelt. Die WIRO erwirtschaftete einen Jahresüberschuss von 30,002 Millionen Euro (2019: 29,621 Millionen Euro). Neben einer Zuführung zu den Gewinnrücklagen werden wie im Vorjahr 15,8 Millionen Euro (brutto) an die Gesellschafterin ausgeschüttet. Die Eigenkapitalquote ist im Geschäftsjahr auf 27,9 % gestiegen (2019: 26,6 %).



Bewohnte Leinwand - Leuchtend und dominant schwimmt „Pelagia noctiluca“, die Feuerqualle, in einem Glaszylinder. Mit dem neuesten Wandgemälde bauen der Zoo und die kommunale Wohnungsgesellschaft nach dem Eisbär am Hochhaus in der Ziolkowskistraße 9 und der Orang-Utan-Familie am Parkhaus in der August-Bebel-Straße ihre jahrzehntelange Kooperation weiter aus. „Es hat Freude gemacht, sich mit dieser faszinierenden Spezies auseinanderzusetzen und sie mit Farbe und Pinsel an die Wand zu bringen“, sagt Ina Wilken. Bei ihren Bildern arbeitet die Künstlerin mit Schlagschnur und Meter-Raster, bei wichtigen

Details auch mit Papierschablone, da es ohne Möglichkeit, das große Ganze von außen zu betrachten, nicht gelingt, die Seitenverhältnisse richtig abzuschätzen. „Glas in diesen Dimensionen zu malen, ist schon eine besondere Herausforderung. Wie nahe ich meinem Entwurf gekommen bin, sehe ich jedoch immer erst, wenn das Gerüst abgetragen wird. Das sind jedes Mal spannende Momente“, erklärt die Rostockerin. Momente, auf die es sich zu warten lohnt: „Die Nobelstraße 34 ist nicht länger nur ein Haus – sondern eine bewohnte Leinwand“, freuen sich WIRO-Geschäftsführer Ralf Zimlich und Udo Nagel mit Antje Angeli vom Rostocker Zoo. Erfahren Sie mehr über die Arbeit von Malerin Ina Wilken. **KLICKEN** Sie einfach auf das Bild und ein Youtube-Video öffnet sich.

Auf [Jahresberichte \(wiro.de\)](https://www.wiro.de) können die digitalen Versionen des Geschäftsberichts 2020, des Wohnfühlbereichs 2020 und des Jahresumweltberichts 2020 abgerufen werden.

WIRO steht für verantwortungsvolle Mietpolitik

In Rostock bietet die WIRO zirka 70.000 Menschen ein Zuhause. Am 31.12.2020 bewirtschaftete das Unternehmen 34.916 eigene Wohnungen sowie 4.174 Wohnungen anderer Eigentümer. Die Leerstandsquote im eigenen Bestand betrug am Jahresende 1,79 % (2019: 1,4 %), die Fluktuationsquote 9,41 % (2019: 9,86 %). Die Nettokaltmiete lag zum Jahreswechsel 2020/21 im Durchschnitt bei 6,15 Euro pro Quadratmeter (2019: 6,09 Euro pro Quadratmeter). Mecklenburg-Vorpommerns größtes Wohnungsunternehmen bleibt damit ein Garant des bezahlbaren Wohnens in Rostock – im Interesse unserer Mieter und der Gesellschafterin.

Ralf Zimlich: „Wer bei der WIRO wohnt, zahlt seit Beginn der Corona-Pandemie die gleiche Nettokaltmiete – ausgenommen bei Modernisierungen. Das bleibt bis Ende dieses Jahres so. Ebenso steht die WIRO zu ihrem im März 2020 abgegebenen Versprechen, dass kein Mieter die Wohnung verliert, wenn er coronabedingt Schwierigkeiten hat, die Miete zu bezahlen.“ Auch mit allen von der Pandemie betroffenen Gewerbemieter wurden Vereinbarungen mit Augenmaß geschlossen.

Arbeiten unter Einfluss der Corona-Pandemie

Das Virus hat uns allen einiges an Improvisationsbereitschaft abverlangt. Die WIRO hat sehr schnell auf die Corona-Situation reagiert und viele Arbeitsprozesse angepasst. Geholfen hat dabei der hohe Digitalisierungs- und Technisierungsgrad im Unternehmen. Die neuen Arbeitsschutzregeln haben sich bewährt – in den Büros, beim mobilen Arbeiten, in den Quartieren und auf den Baustellen, in WIROtels und Sportstätten. KundenCenter und Mieterbüros sind seit nunmehr 15 Monaten für Besucher geschlossen, aber die Mitarbeiter sind während der Geschäftszeiten erreichbar. Per Telefon, E-Mail und Fax sowie über das Online KundenCenter und die Mieter-App können Kunden leicht Kontakt aufnehmen. Auch Besichtigungstermine für Wohnungsinteressenten sind unter Einhaltung der Hygieneregeln und des Mindestabstands möglich.

Neubau von Wohnungen und Sanierung des Bestandes

Voraussetzung für Investitionen in bestehende und neue Wohnhäuser ist die stabile wirtschaftliche Entwicklung der WIRO. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden die Aufstockungen/Sanierungen von 2 Wohnblöcken in der Südstadt – plus 12 Wohnungen, der Neubau Albin-Köbis-Straße 8 (Markgrafenheide) mit 22 Wohnungen und die kernsanierten Häuser Lortzingstraße 1 - 3 (Warnemünde) mit 18 Wohnungen fertiggestellt und vermietet. Außerdem wurden einige leer stehende Gewerbeflächen zu Wohnungen umgebaut.

Abgeschlossen wurden 2021 bereits zwei Projekte: in Warnemünde (Am Strom) der Umbau Haus des Sports mit 12 Wohnungen sowie in Reutershagen (Kuphalstraße) der 2. Bauabschnitt mit 18 Wohnungen.

Ein echter Meilenstein in der 30-jährigen Geschichte der städtischen Wohnungsgesellschaft ist die Ende 2020 gestartete Neubauoffensive

1.500 neue WIRO-Mietwohnungen. Das Investitionsprogramm für die Jahre 2021 bis 2026 hat ein Gesamtvolumen von mehr als einer halben Milliarde Euro:

- an der Möllner Straße in Lichtenhagen insgesamt 318 Wohnungen, davon 42 sozial gefördert
- das Quartier Thierfelderstraße mit 170 Wohnungen, davon 40 sozial gefördert
- zwei Wohnhäuser im Helmut-Menz-Weg in Gehlsdorf – insgesamt 39 Wohnungen
- Neubau Warnowallee 23a mit 70 Wohnungen, zum großen Teil sozial gefördert
- auf dem Werftdreieck: in 5 Bauabschnitten insgesamt rund 700 Wohnungen, davon sollen 25 Prozent sozial gefördert werden
- in Markgrafenheide werden Schritt für Schritt marode Wohnhäuser durch neue ersetzt, aktuell Albin-Köbis-Straße 6 – insgesamt zirka 90 Wohnungen
- Reutershagen (Kuphalstraße) – 3. und 4. Bauabschnitt mit insgesamt 37 Wohnungen
- am Warnemünder Ortseingang (Lortzingstraße, Rostocker Straße, Lilienthalstraße) werden weitere 8 marode Wohnhäuser kernsaniert und umgebaut – mit zusammen 110 Wohnungen
- in der Ziolkowskistraße entsteht ein Neubau mit 27 Wohnungen



Weitere Informationen zu einzelnen Neubauprojekten finden Sie hier. Klicken Sie einfach auf das Bild und die WIRO-Homepage mit Infos öffnet sich.

Außerdem erschließt die WIRO das Wohngebiet Kiefernweg in Biestow – mit 250 Grundstücken für private Bauherren, die dort ihr Einfamilienhaus, Reihenhaus oder eine Doppelhaus-Hälfte errichten können.

Wohnungswirtschaft heute. architektur
Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 1 | Juni 2021

Ralf Zimlich: „Trotz der Corona-Situation laufen alle Bauprojekte planmäßig, und die nächsten Vorhaben sind begonnen worden. Mit Sorge betrachten wir aber den zuletzt sehr starken Anstieg der Baukosten. Dazu kommen seit dem Jahreswechsel 2020/21 eine beispiellose Welle von Preiserhöhungen bei Baustoffen sowie Materialengpässe.“ **Wohnen muss einen Beitrag zum Klimaschutz leisten** Die WIRO bekennt sich klar zu dem von der Rostocker Bürgerschaft beschlossenen Ziel einer möglichst raschen Reduktion der CO₂-Emissionen. Maßgeblich bestimmt werden diese im Unternehmen durch die Wärmebereitstellung.

Ralf Zimlich: „Einen Teil der Wohnflächen versorgt unsere Tochtergesellschaft WIR GmbH mit Wärme, sodass wir direkt Einfluss nehmen können. Rund 80 Prozent der Wohnflächen werden aber mit Fernwärme versorgt. Hier hängt eine Reduzierung der CO₂-Emissionen vom Umbau der Erzeugung ab.“ Die WIRO legt für 2020 erstmals einen Jahresumweltbericht vor. In der Broschüre sind alle Aktivitäten für die Umwelt und für den Schutz der natürlichen Ressourcen zusammengefasst. Dabei wird deutlich, dass die WIRO in wesentlichen Bereichen bereits sehr gut aufgestellt ist und eine Menge geleistet hat, unter anderem bei der energetischen Sanierung ihres Gebäudebestandes und dem Einsatz von erneuerbaren Energien. Zum anderen wird klar, dass große Herausforderungen zu bewältigen sind, um Rostocks Klimaziele bis 2035 zu erreichen. Wichtig dabei aus Sicht des Vermieters: Beim Ringen um den Klimaschutz darf die soziale Frage des Wohnens nicht ausgeblendet werden. **WIRO-Familie, Ausbildung und soziales Engagement** Am 31.12.2020 arbeiteten bei der WIRO und in den Tochterunternehmen 614 Frauen und Männer. Die SIR GmbH (Service in Rostocker Wohnanlagen) erbringt verschiedene Serviceleistungen für die WIRO. Die PGR GmbH (Parkhaus Gesellschaft Rostock) bewirtschaftet Parkhäuser, Tiefgaragen, Parkplätze und Schwimmsteganlagen sowie die beiden städtischen Parkleitsysteme.

Klimaneutral Wärme und Warmwasser

Die WIR GmbH (Wärme In Rostocker Wohnanlagen) erzeugt und liefert klimaneutral Wärme und Warmwasser an die WIRO, bewirtschaftet Erzeugungsanlagen und Versorgungsnetze, errichtet und betreibt neue Heizungsanlagen in den Immobilien der WIRO. Der ambulante Pflegedienst PIR Pflege in Rostock GmbH ist im Frühjahr 2020 erfolgreich gestartet.

Die hohe Qualität der Ausbildung bei der WIRO (in vier Berufen) wurde 2020 und 2021 erneut mit dem Siegel „TOP Ausbildungsbetrieb“ der IHK zu Rostock gewürdigt. Auch die Weiterbildung spielt eine wichtige Rolle im Unternehmen. Die erste Gruppe von Teilnehmern hat 2020 das interne Talente-Förderprogramm erfolgreich abgeschlossen. Als eng mit Rostock verbundenes Unternehmen engagiert sich die WIRO im gesamten Stadtgebiet, ist Partner für mehr als 90 Projekte, Initiativen und Vereine, die sich für Bildung, Sport, Kunst und Kultur sowie soziale Belange stark machen. Einige Projekte werden im Wohnführbericht 2020 vorgestellt.

Carsten Klehn
Dagmar Horning

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

wowi golf tour