

**Wir sichern Werte.**

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

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

Ausgabe 164 | Mai 2022

- Editorial 3
- Führung / Kommunikation 7
- Energie / Umwelt 12
- Gebäude / Umfeld 15
- Digital 19
- Soziales 27



## Trendstudie „Hybrid Homes“: Wie wohnen wir im Jahr 2030 in Deutschland?

hybriden Welten“ entwickelt und die zukünftigen Trends im Bereich Leben und Wohnen in Deutschland analysiert. Die Trendstudie identifiziert hierbei drei zentrale Lebensräume, welche die Zukunft des Wohnens maßgeblich... [Seite 4](#)

Unter der Leitfrage „Wie wohnen wir im Jahr 2030?“ hat das Zukunftsinstitut im Auftrag von McMakler erstmalig die Trendstudie „Hybrid Homes: Wohnen in



## 1,7 Milliarden € CO<sub>2</sub>-Steuerabgaben: Wo Vermieter 2023 mit den höchsten Abgaben rechnen müssen

hybriden Welten“ entwickelt und die zukünftigen Trends im Bereich Leben und Wohnen in Deutschland analysiert. Die Trendstudie identifiziert hierbei drei zentrale Lebensräume, welche die Zukunft des Wohnens maßgeblich... [Seite 4](#)

Anlässlich des Bundesbeschlusses zur CO<sub>2</sub>-Steuerabgabe für energetisch ineffiziente Wohnimmobilien ab 2023 hat der digitale Immobilienmanager objego ausgerechnet, welche Abgaben auf Hausbesitzer und Mieter von Wohngebäuden der aktuell

**AGB  
Kontakt  
Impressum  
Mediadaten**



## Erbbaurecht: Laufzeit von mehr als 99 Jahren – Was passiert beim Heimfall

Der Heimfall ist eine Besonderheit des Erbbaurechts. Tritt er ein, geht das Gebäude, das auf dem Erbbaurechtsgrundstück steht, vor Vertragsablauf in das Eigentum des Erbbaurechtsgebers über. In der Praxis passiert das allerdings ausgesprochen selten, wie der Deutsche Erbbaurechtsverband jetzt in einer Umfrage herausgefunden... [Seite 23](#)

**Impressum**  
Wohnungswirtschaft heute  
Verlagsgesellschaft mbH  
© 2022

Chefredakteur  
Gerd Warda

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

**Sonstige Themen:** Die WIRO-Tochter PIR Pflege in Rostock eröffnet ihre erste Tagespflege für Senioren | Flexibel, sicher und komfortabel – Software als Cloudservice – Raphael Küppersbusch erklärt die Vorteile der zertifizierten Cloud | Hamburg: Nettokaltemiete im Schnitt 7,10 Euro - Der Mietenspiegel liegt bei 9,29 Euro – Mietpreisbremse sind die Genossenschaften

## Hybrid Homes

Trendstudie

Wohnen in  
hybriden  
Welten



### Editorial

3 Liebe Leserin, lieber Leser!  
Wie wollen wir 2030 wohnen und  
wo können wir bauen? Genossen-  
schaften sind die eigentliche  
Mietpreisbremse

### Führung / Kommunikation

4 Trendstudie „Hybrid Homes“:  
Wie wohnen wir im Jahr 2030 in  
Deutschland?

8 Hamburg: Nettokaltmiete im  
Schnitt 7,10 Euro - Der Mietenspie-  
gel liegt bei 9,29 Euro – Mietpreis-  
bremse sind die Genossenschaften

### Energie / Umwelt

12 1,7 Milliarden € CO<sub>2</sub>-Steuerab-  
gaben: Wo Vermieter 2023 mit den  
höchsten Abgaben rechnen müssen

### Gebäude / Umfeld

15 Bundesweite Baulandumfrage:  
Fast 100.000 Hektar Bauland  
für zwei Millionen Wohnungen  
- Wohnraum schaffen, Flächen  
schonen

### Digital

19 Flexibel, sicher und komfor-  
tabel – Software als Cloudservice  
- Raphael Küppersbusch erklärt die  
Vorteile der zertifizierten Cloud

### Energie / Umwelt

21 Energiesparen ist wichtig.  
VNW-Direktor Breitner erklärt wie  
man es richtig macht und mögliche  
Schimmelbildung vermeidet

### Führung / Kommunikation

23 Erbbaurecht: Laufzeit von  
mehr als 99 Jahren – Was passiert  
beim Heimfall

### Soziales

27 Die WIRO-Tochter PIR  
Pflege in Rostock eröffnet ihre erste  
Tagespflege für Senioren.

### Führung / Kommunikation

29 Wenn Mieter und Eigentümer  
Sammeln und Horten – Was ist  
erlaubt? – Neue Urteile rund ums  
Lagern in Haus und Hof

## Liebe Leserin, lieber Leser!

# Wie wollen wir 2030 wohnen und wo können wir bauen? Genossenschaften sind die eigentliche Mietpreisbremse

Die Herausforderungen rund um das Klima, gepaart mit Corona und die Folgen, dazu noch die Weltkrise durch Putins brutalen Krieg gegen die Ukraine, haben uns alle verändert. Diese Veränderung spürt auch die Immobilienbranche. Das Klima fordert ein neues klimagerechtes Bauen. Corona hat uns, aber auch unsere Kunden, verändert. Wohnen, die Wohnung und das Umfeld, hat in den letzten zwei Jahren einen neuen Stellenwert bekommen. Und durch den Krieg, der so nah ist, werden plötzlich neue Abhängigkeiten überdeutlich. ÖL und Gas, die uns vorgaukelten, dass das Wohnen mit Komfort in unseren Beständen bezahlbar ist und bleibt. Trotz der Vorkriegsentscheidung der CO2 Bepreisung, verteuern sich die Heizkosten unberechenbar.



Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute. Gerd Warda

### Wir sind in der Realität angekommen.

#### Ein WEITER SO geht nicht mehr.

Die Branche kennt ihre Aufgabe: Raus aus der Abhängigkeit und sie beginnt mit der Umsetzung. Hier muss allerdings die Politik nachhaltig und verlässlich mit ins Boot und FÖRDERN. Wichtig ist aber auch das Wissen, wie unsere Kunden 2030 wohnen möchten.

Hierzu hat das Zukunftsinstitut im Auftrag von McMakler erstmalig die Trendstudie „Hybrid Homes: Wohnen in hybriden Welten“ entwickelt und die zukünftigen Trends im Bereich Leben und Wohnen in Deutschland analysiert. **Lesen Sie ab Seite 4** und laden Sie die Studie als PDF herunter.

Wenn wir wissen, wie und was wir bauen, dann fehlen Antworten auf die Frage: **Wo können wir bauen und wieviel Wohnungen?** Hierfür hat das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung eine bundesweite Studie, zu der knapp 3.000 Städte und Gemeinden aller Größenklassen befragt wurden, vorgelegt. Schon einmal vorweg: Bauland ist rechnerisch genug vorhanden. Aber lesen Sie selbst: **„Bundesweite Baulandumfrage: Fast 100.000 Hektar Bauland für zwei Millionen Wohnungen - Wohnraum schaffen, Flächen schonen“.** **Ab Seite 15** und auch zum Download die Studie als PDF.

Aber zurück in den Mai 2022. In Hamburg hatte der *Verein Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften seine Mitgliederversammlung*. Das sind 30 Genossenschaften mit 230.000 Mitgliedern und ihren Familien und 135.000 Wohnungen. **Alexandra Chrobok, Vorsitzende des Vereins und Vorständin des Eisenbahnbauvereins Harburg eG, legte beeindruckenden Zahlen vor. Trotz Corona wurden 2021 noch 1.025 Wohnungen gebaut. In diesem Jahr ist die Herausforderung besonders groß. Für laufende Projekte drohen 20 und mehr Prozent Preissteigerungen. Aber es gibt einen Lichtblick. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt im Schnitt 7,10 Euro pro Quadratmeter. Der Hamburger Mietspiegel liegt bei 9,29 Euro. Das zeigt deutlich: die Genossenschaften sind die eigentliche Mietpreisbremse. Mehr lesen Sie über die Hamburger Genossenschaften ab Seite 8.**

**Mai 2022.** Ein neues Heft, mit neuen Inhalten.

Klicken Sie mal rein,

**Ihr Gerd Warda**

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

Unser nächstes **Heft 165** erscheint am **08. Juni 2022**

# Trendstudie „Hybrid Homes“: Wie wohnen wir im Jahr 2030 in Deutschland?

Unter der Leitfrage „Wie wohnen wir im Jahr 2030?“ hat das Zukunftsinstitut im Auftrag von McMakler erstmalig die Trendstudie „Hybrid Homes: Wohnen in hybriden Welten“ entwickelt und die zukünftigen Trends im Bereich Leben und Wohnen in Deutschland analysiert. Die Trendstudie identifiziert hierbei drei zentrale Lebensräume, welche die Zukunft des Wohnens maßgeblich mitbestimmen: die „15-Minuten-Stadt“, „Subtopia“ sowie die „Progressive Provinz“. Zudem verändert die fortschreitende Segmentierung von Städten und die Diversifizierung von Land und Speckgürtel auch die Rolle des Maklers und erfordert neues Detailwissen: Kiez, Quartier, Nachbarschaft sowie digitales Know-how werden zu den Spezialgebieten des Maklers der Zukunft.

## Hybrid Homes

Trendstudie

Wohnen in  
hybriden  
Welten



Die „15-Minuten-Stadt“, „Subtopia“ sowie die „Progressive Provinz“, das sind die drei zentralen Lebensräume, welche die Zukunft des Wohnens maßgeblich mitbestimmen. Lesen Sie die Trendstudie „Hybrid Homes: Wohnen in hybriden Welten“ vom **Zukunftsinstitut** im Auftrag von McMakler. **KLICKEN** Sie einfach auf die Grafik und die Studie öffnet sich als PDF.

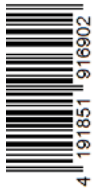
### Wohnen in der Großstadt: Die 15-Minuten-Stadt ist ein Ort der Konnektivität

Neben dem bekannten Trend hin zur Stadtflucht durch die Pandemie wandelt sich die Großstadt selbst zur 15-Minuten-Stadt. Jedes Stadtviertel bietet Nahversorgung und Angebote für Freizeit und Bildung in einem Radius von einer Viertelstunde zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Die kurzen Wege sparen im Alltag viel Zeit, die Städter lieber in ein vielfältiges Kulturangebot investieren.

# Tourismus & Nachhaltigkeit

THEMA VI

ISBN: 978-3-946609-02-5



16,90 €

*„Eine nachhaltige Tourismusedwicklung erfordert mehr als die Flankierung ökonomischer Belange durch ausgewählte soziale und ökologische Aspekte.*

*Die Verfolgung des nachhaltigen Tourismus bedeutet insofern vielmehr einen Paradigmenwechsel, als das nach wie vor zum Teil bestehende Verständnis, wonach der Tourismus vorwiegend als Wirtschaftsbranche zu verstehen sei, abzulösen ist durch eine Anerkennung der Gleichwertigkeit der drei klassischen Säulen der Nachhaltigkeit: Ökonomie, Soziales und Ökologie.*

*Nachhaltigkeit bedeutet, dass keine der drei Säulen priorisiert wird, und nachhaltiger Tourismus bedeutet, dass unter dieser Prämisse Lebensräume mitgestaltet und Lebensqualität aufgebaut und gesichert werden kann.“*

(Bernd Eisenstein, S. 31)

**SCHLESWIG-  
HOLSTEIN**

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

IN KOOPERATION MIT



## Massiver Zulauf im Speckgürtel: Vororte vereinen das Beste aus Stadt und Peripherie und werden zum Hotspot

In vier der sieben größten deutschen Städte ist die Nachfrage nach Wohneigentum im Speckgürtel höher als in der Stadt<sup>1</sup>. Für alle, die sich nicht zwischen Großstadtrubel und Landidylle entscheiden können, entsteht ein neuer Sehnsuchtsort: Subtopia. Im Speckgürtel entwickeln sich suburbane Zentren, sogenannte „Speckwürfel“. Das Motto: Raus aus dem Szene-Kiez, rein ins Vorstadtabenteuer. Dabei ziehen Kaffeerösterei, Unverpackt-Laden und Yoga-Studio mit. Die steigende Nachfrage führt zur Entstehung von immer mehr Communities, bei denen der Gemeinschaftsgedanke klar im Vordergrund steht.

<sup>1</sup>McMakler Research (2021): Immobilieninteressenten weichen vermehrt in die Speckgürtel der Metropolen aus

## Das Dorf im Wandel: Dörfer und ländliche Regionen erleben in den nächsten Jahren ein Comeback

Dörfer und rurale Regionen erleben eine Renaissance. Die „Progressive Provinz“ besticht durch Weltoffenheit, Beziehungsqualität und nahezu unendlichen Gestaltungsspielraum für Immobilieninteressenten. Zweitwohnsitze in Verbindung mit Home-Office kommen vor allem für Besserverdienende und Jüngere in Frage. Wer aufs Land zieht, muss nicht mehr die langen Wegzeiten zum Arbeitsplatz in Kauf nehmen. Trends der Achtsamkeit und des gesunden Wohnens mit hoher Lebensqualität werden immer bedeutsamer. Wer es sich leisten kann, sucht einen Wohnort in Naturnähe und ohne Lärmbelästigung. Nachhaltig leben zu können, ist angesichts des Trends um „Green Pressure“ – dem deutlich zunehmenden Druck zum ökologischen Handeln – ebenso ein stetig wachsendes Bedürfnis.

<sup>2</sup>Die verwendeten Daten beruhen auf einer Online-Umfrage der YouGov Deutschland GmbH, an der 2.052 Personen zwischen dem 21.02.2022 und 22.02.2022 teilnahmen. Die Ergebnisse wurden gewichtet und sind repräsentativ für die deutsche Bevölkerung ab 18 Jahren.

## Der Makler der Zukunft: hyperlokale Expertise und echtes Interesse am Menschen

Die fortschreitende Segmentierung von Städten und die Diversifizierung von Land und Speckgürtel erfordern von Maklern neues Detailwissen: Kiez, Quartier, Straße und Nachbarschaft werden zu den Spezialgebieten des Maklers der Zukunft. Mit Big-Data-Software und Künstlicher Intelligenz wird die punktgenaue Immobilienwertermittlung zudem technologisch eine maßgebliche Rolle spielen. Der Makler der Zukunft kann innerhalb von Sekunden den Wert einer Immobilie nicht nur auf Bezirksebene ermitteln, sondern punktgenau für jedes Haus in einer Straße.

Zudem wird in Zeiten boomender PropTech-Angebote und vollautomatisierter Immobilienportale der persönliche Kontakt zwischen Makler und Kunde immer wichtiger. Verkäufer und Käufer sehnen sich nach einem hyperlokalen Ansprechpartner vor Ort – egal ob in der Stadt, der Peripherie oder auf dem Land. Der Immobilienpartner überzeugt mit Expertise, Gemeinschaftssinn und einem breiten Serviceangebot und steht dem Kunden auch nach Vertragsabschluss mit Rat und Tat zur Seite.

## YouGov-Befragung zeigt: Immer mehr Jüngere zieht es auf das Land.

### Naturnähe und Ruhe sind stark gefragt

Ergänzend zur Trendstudie „Hybrid Homes“ hat McMakler eine repräsentative YouGov-Umfrage<sup>2</sup> in Auftrag gegeben. Besonders bemerkenswert hinsichtlich der Ergebnisse: Ruhiges Wohnen in der Natur hat sowohl bei den Älteren als auch bei den Jüngeren einen wichtigen Stellenwert. Auf die Frage, welche Erwartungen die Deutschen an ihren Lebensraum haben, wurde am häufigsten „Ruhe“ (61%), „Ärztliche Versorgung in Reichweite“ (56%) und die „Nähe zur Natur“ (54%) genannt. Zudem erwägt in Zukunft knapp jeder fünfte Young Professional in einen Vorort oder auf das Land zu ziehen (25-34 Jahre: 17% erwägen Umzug; 40% sind gewillt in der Stadt zu bleiben), während die Umzugsbereitschaft mit dem Alter abnimmt (z.B. 45-54 Jahre: 9% zu 56%).

## Zweitwohnsitz als Ferienimmobilie oder für Home-Office besonders bei der jüngeren Generation beliebt

Außerdem kann sich jeder vierte Deutsche vorstellen, einen zweiten Wohnsitz als Ferienimmobilie oder für Home-Office zu nutzen. Bei den 18- bis 24-Jährigen sind es sogar mehr als jeder Dritte (36%), die einen Zweitwohnsitz in Betracht ziehen.

Während das Landleben viele Vorteile wie günstige Immobilienpreise und Natur bietet, ist eine gute Infrastruktur sowie eine schnelle Internetverbindung nicht immer gegeben. Dabei zeigt sich, dass auch hier insbesondere der jüngeren Generation nachhaltige Mobilitätsangebote sowie der ÖPNV wichtig sind (18-24 Jahre: 53%, 25-34 Jahre: 57%).

Über alle Gruppen hinweg ist schnelles Internet jedoch noch wichtiger als eine gute Verkehrsanbindung. Gleichzeitig ist die Mobilität auch eine soziale Frage: guter ÖPNV ist für niedrige Einkommen deutlich wichtiger als für andere Gruppen. Freizeitangebote hingegen bleiben weniger wichtig für den Umzug ins Umland.

Die gesamte Trendstudie „Hybrid Homes - Wohnen in hybriden Welten“ finden Sie anbei als PDF-Datei.

**Ina Necker**



## Hamburg: Nettokaltmiete im Schnitt 7,10 Euro – Der Mietenspiegel liegt bei 9,29 Euro – Mietpreisbremse sind die Genossenschaften

„Die monatliche Nettokaltmiete beträgt bei uns derzeit im Durchschnitt 7,10 Euro pro Quadratmeter“, sagte **Alexandra Chrobok**, Vorsitzende des Vereins **Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften** und **Vorständin des Eisenbahnbauvereins Harburg eG**, bei der Mitgliederversammlung. „Der Wert des Hamburger Mietenspiegels liegt bei 9,29 Euro. Damit wird deutlich: die Genossenschaften sind die eigentliche Mietpreisbremse.“



**Beim Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. bildet ein sechsköpfiges Team den Vorstand.** Die Vorstände kommen aus sechs verschiedenen Mitgliedsgenossenschaften. **Alexandra Chrobok** (Eisenbahnbauverein Harburg eG), die den Verein bisher stellvertretend geleitet hat, ist Vorsitzende des Vorstands. Weiterhin mit dabei (v.l.n.r. im Bild) **Peter Kay** (Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG), **Matthias Saß** (Allgemeine Deutsche Schiffzimmerergenossenschaft eG), **Jörg Tondt** (Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG), **Michael Wulf** (Bauverein der Elbgemeinden eG) und **Dennis Voss** (KAIFU-NORDLAND eG). Foto: Quast Quelle: Hamburger Wohnbaugenossenschaften e.V. – Die Wohnungsbaugenossenschaften Hamburg (wohnungsbauge-nossenschaften-hh.de)

Der Verein Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften bündelt die Aktivitäten von 30 Hamburger Genossenschaften. Die Unternehmen bieten in der Hansestadt rund 135.000 Wohnungen - das sind rund 20 Prozent aller Mietwohnungen in Hamburg - zu bezahlbaren Nutzungsgebühren an und geben so 230.000 Mitgliedern sowie ihren Familien ein sicheres Zuhause. Gut ein Viertel aller Genossenschaftswohnungen sind öffentlich gefördert und damit ein gewichtiger Faktor beim bezahlbaren Wohnen.

Auf Grund der Corona-Pandemie haben Hamburgs Wohnungsbaugenossenschaften im vergangenen Jahr allerdings deutlich weniger neu gebaute Wohnungen übergeben können als im Jahr zuvor. „Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen lag im Jahr 2021 bei 1025 Wohnungen“, sagte **Alexandra Chrobok**. „Das waren 562 Wohnungen weniger als im Jahr 2020.“



**DIE** STADT AKTIV GESTALTEN **VERLÄSSLICHEN SERVICE ANBIETEN**

**NACHBARSCHAFTEN STÄRKEN**

**VIELFALT** **LEBEN** **QUARTIERE STÄRKEN** **ARBEIT GEBEN UND**

**AUSBILDEN** GEWINNE REINVESTIEREN UND AUSSCHÜTTEN

**ZUKUNFT** **VORAUSDENKEN** **EIN ZUFRIEDENES** **MITEINANDER FÖRDERN**

Das tun wir für Sie. Und für Hamburg

DIE WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN



HAMBURG

**ENERGIE SPAREN**

**COURTAGEFREI MIETEN** KULTURELLE INTEGRATION FÖRDERN

**NACHHALTIG PLANEN** ALTERSGERECHT WOHNEN **SOZIALE STRUKTUREN SCHAFFEN**

**BEZAHLBAREN WOHNRAUM BEREITSTELLEN**

Hintergrund dieser Entwicklung sind die auf Grund der Pandemie gestörten Lieferketten und massiv gestiegene Baupreise. Auch der seit Jahren zunehmende Mangel an Baugrundstücken werde nach und nach im Rückgang der Fertigstellungszahlen sichtbar. „Die Entscheidung des Hamburger Senats, Baugrundstücke künftig vornehmlich im Wege des Erbbaurechts zu vergeben, erschwert die Situation zusätzlich.“

## Fast drei Milliarden Euro für die energetische Modernisierung

Seit Jahrzehnten stünden die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften für den sozialen Frieden in den Quartieren und investierten beständig hohe Millionenbeiträge in die Stadtentwicklung, sagte **Alexandra Chrobok**. „Zwischen 2012 und 2021 wurden mehr als drei Milliarden Euro für die energetische Modernisierung des Wohnungsbestands ausgegeben. Hinzu kamen 2,2 Milliarden Euro für den Bau neuer Wohnungen.“

Im vergangenen Jahr investierten Hamburgs Wohnungsbaugenossenschaften fast 586 Millionen Euro in den Neubau, die Instandhaltung und die Modernisierung von bezahlbaren Wohnungen. In diesem Jahr sollen es den Planungen zufolge rund 120 Millionen Euro mehr werden. Allerdings sehen auch Hamburgs Genossenschaften sich einer komplizierter werdenden Situation gegenüber.

„Die Explosion der Baupreise und der Krieg in der Ukraine haben die Lage stark eingetrübt“, sagte **Matthias Saß, stellvertretender Vereinsvorsitzender und Vorstand der Schiffzimmerer-Genossenschaft**. „Vermehrt denken die Genossenschaftsvorstände darüber nach, neue Bauprojekte zu verschieben, weil infolge der unsicheren Lage derzeit eine seriöse Kalkulation von Bauprojekten nicht möglich ist.“

Bei einer Umfrage Mitte April hatten 80 Prozent der aus Hamburg teilnehmenden Genossenschaften die Aussichten für den Neubau von Wohnungen in diesem Jahr als schlecht bzw. sehr schlecht eingeschätzt. 44 Prozent planen eine Verschiebung eines Neubauprojekts bzw. sind sich noch nicht sicher.

„Es mangelt an Dämmstoffen, Stahl, Holz, Elektromaterial und Kunststoffteilen“, sagt **Matthias Saß**. „Vor allem aber belasten uns die deutlich gestiegenen Baupreise.“ Der Umfrage zufolge erwarten 76 Prozent der Genossenschaften bei ihren laufenden Bauprojekten Preissteigerungen um 20 und mehr Prozent. „Damit wird es immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum anzubieten“, sagt **Matthias Saß**.

Zugleich ist die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen nach wie vor sehr hoch. So lag die Fluktuationsrate im vergangenen Jahr lediglich bei 6,16 Prozent. Das ist gegenüber 6,45 Prozent im Jahr 2020 ein erneuter Rückgang und belegt die hohe Zufriedenheit der Genossenschaftsmitglieder mit ihrer Wohnsituation.

## Genossenschaften sehen das Erbbaurecht weiterhin kritisch

Alexandra Chrobok und Matthias Saß machten deutlich, dass die Genossenschaften nach wie vor die Festlegung des Hamburger Senats, öffentliche Baugrundstücke vorrangig im Wege des Erbbaurechts zu vergeben, ablehnen. „Die Genossenschaften wollen Baugrundstücke kaufen, diese generationsübergreifend behalten und später zum Wohle der Mitglieder erneut bebauen.“

Ein großes Problem beim Erbbaurecht bestehe darin, dass der zu zahlende Zins an den Grundstückswert gekoppelt sei, sagte **Chrobok und Saß**. „Und da die Bodenrichtwerte in der Regel immer nur steigen, steigen in der Folge immer auch die Erbbauzinsen. Uns Genossenschaften kann es so nicht mehr gelingen, sich von den Preissteigerungen des Bodens abzukoppeln.“

Die Folgen sind bereits jetzt zu erkennen. Im vergangenen Jahr hat lediglich eine Genossenschaft ein öffentliches Grundstück im Wege des Erbbaurechts übernommen. „Das war aber ein Sonderfall“, so Chrobok und Saß. „Die Folge wird sein: keine Baugrundstücke, keine neuen Wohnungen. Wie die Stadt dann ihr Wohnungsbauziel erreichen will, ist uns ein Rätsel.“

## Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeldt zu Gast

Hamburgs Stadtentwicklungssenatorin **Dorothee Stapelfeldt** war Gast bei der Mitgliederversammlung der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften. Dabei kam es zu einem regen Austausch der Positionen. Die Senatorin machte deutlich, dass sie trotz der aktuell widrigen Umstände an dem Ziel von 10.000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr festhalte. Sie sagte zu, dass sich die Stadt um eine ausreichende Förderung des Baus von Sozialwohnungen kümmern werde.

Vorstände der Genossenschaften machten im Beisein der Senatorin deutlich, dass weniger bürokratische Regelungen helfen würden, den Bau bezahlbarer Wohnungen auch künftig sichern. Notwendig seien eine Deregulierung der Hamburger Bau- und der Klimaschutzverordnungen. Auch die soziale Erhaltungsverordnung und die hohen Ansprüche des Denkmalschutzes behinderten den Wohnungsbau.

Das Chaos bei der KfW-Förderung habe das Vertrauen der Genossenschaften in die öffentliche Hand tief erschüttert, hieß es auf der Mitgliederversammlung weiter. Hamburger Unternehmen hätten Fördermittel in erheblichem Umfang verloren und müssten nun teuer neu planen. Die von Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck angekündigte Neuformulierung der Richtlinien für energetische Förderung ließen nichts Gutes erwarten. Sinnvoll wäre es, bei der staatlichen Förderung das genossenschaftliche Modell zu bevorzugen.

## Genossenschaftsmitglieder sind „Miteigentümer“

Genossenschaftsmitglieder sind über ihre Genossenschaftsanteile „Miteigentümer“ der Genossenschaft, der Wohnungsbestand ist Gemeinschaftseigentum. Eine Genossenschaft setzt auf die Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung. Dabei hat jedes Mitglied eine Stimme, unabhängig von der Zahl der jeweiligen Mitgliedsanteile.

„Statt Umsatz und Gewinn bilden Solidarität, gesellschaftliche Verantwortung und demokratische Entscheidungsfindungen die Säulen der Unternehmensethik“, sagt **Alexandra Chrobok**. „Eine Wohnungsbaugenossenschaft ist somit nicht nur Wirtschaftsunternehmen, sondern vor allem auch Sozialgemeinschaft.“

Der Verein Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften bündelt die Aktivitäten von 30 Hamburger Genossenschaften. Die Unternehmen bieten in der Hansestadt rund 135.000 Wohnungen - das sind rund 20 Prozent aller Mietwohnungen in Hamburg - zu bezahlbaren Nutzungsgebühren an und geben so 230.000 Mitgliedern sowie ihren Familien ein sicheres Zuhause. Gut ein Viertel aller Genossenschaftswohnungen sind öffentlich gefördert und damit ein gewichtiger Faktor beim bezahlbaren Wohnen.

**Oliver Schirg**



HOME INITIATIVE EXPERTEN-BEIRAT KONTAKT

### LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

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



Volltextsuche

SUCHEN

EINBRUCH-  
SCHUTZ >>

BRAND-  
SCHUTZ >>

LEITUNGS-  
WASSER-  
SCHÄDEN >>

NATUR-  
GEFAHREN >>

SCHIMMEL-  
SCHÄDEN >>

# 1,7 Milliarden € CO<sub>2</sub>-Steuerabgaben: Wo Vermieter 2023 mit den höchsten Abgaben rechnen müssen

Anlässlich des Bundesbeschlusses zur CO<sub>2</sub>-Steuerabgabe für energetisch ineffiziente Wohnimmobilien ab 2023 hat der digitale Immobilienmanager objego ausgerechnet, welche Abgaben auf Hausbesitzer und Mieter von Wohngebäuden der aktuell niedrigsten Energieklasse G und H zukommen und wo mit den höchsten Steuereinnahmen zu rechnen ist.



Unsanieretes Dach, Öl- oder Gasheizung im Keller... das wird in den nächsten Jahren teurer – für den Vermieter und für den Mieter. Foto: Gerd Warda

## Höchste Steuereinnahmen in Nordrhein-Westfalen

In Nordrhein-Westfalen weist mehr als jedes dritte Wohngebäude (34,8 Prozent) die schlechteste Energieeffizienzklasse G oder H auf. Ab 2023 kostet dieser Zustand Hausbesitzern wie Mietern insgesamt etwa 419 Millionen Euro. Für eine durchschnittliche deutsche Wohneinheit von 92 qm mit Ölheizung macht das eine CO<sub>2</sub>-Abgabe von bis 270 Euro, von denen 27 Euro (10 Prozent) auf den Mieter fallen.

Zwar weist Mecklenburg-Vorpommern mit 41,8 Prozent den höchsten Anteil energetisch ineffizienter Wohngebäude vor, doch gibt es lediglich eine halbe Millionen Mietimmobilien. In dem Bundesland werden somit allein durch die energetisch unsanierten Mietobjekte CO<sub>2</sub>-Steuern in Höhe von 53 Mio. Euro fällig.

Hohe Anteile von energetisch ineffizienten Wohngebäuden weisen auch die Bundesländer Berlin, Thüringen, Nordrhein-Westfalen, Sachsen-Anhalt, Sachsen, Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg und Hessen auf. Mehr als jedes dritte Wohngebäude in diesen Ländern entfällt auf die schlechten Energieeffizienzklassen G und H, für die ab kommenden Jahr kräftige Klimaabgaben fällig werden. Die bundesweit erwarteten Steuereinnahmen aus Energieschlucker-Häusern betragen 1,7 Milliarden Euro.

Am energieeffizientesten wohnt das Land Hamburg im Bundesländervergleich. Lediglich 13 Prozent der vermieteten Wohnimmobilien tragen die Effizienzklassen G oder H. Die zu erwartenden Steuereinnahmen aus Hamburg betragen etwa 22,2 Millionen Euro, von denen 2,2 Millionen Euro auf die Mieter fallen.

Bundesland	Mietimmobilien		CO2- Steuerabgaben		
	Anzahl	Effizienzklasse <small>Anteil für G / H</small>	Gesamt ▾	Vermieter	Mieter
Nordrhein-Westfalen	4,5 Mio.	34,8 %	419 Mio. €	377 Mio. €	42 Mio. €
Bayern	2,7 Mio.	28,5 %	209 M...	188 Mio. €	21 Mio. €
Baden-Württemberg	2,2 Mio.	31,1 %	185 Mi...	167 Mio. €	18,5 Mio. €
Berlin	1,5 Mio.	38,7 %	151 Mio...	136 Mio. €	15 Mio. €
Niedersachsen	1,6 Mio.	29,6 %	130 Mio. €	117 Mio. €	13 Mio. €
Hessen	1,4 Mio.	31,0 %	118 Mio. €	106 Mio. €	12 Mio. €
Sachsen	1,3 Mio.	33,3 %	117 Mio. €	105 Mio. €	12 Mio. €
Rheinland-Pfalz	0,8 Mio.	32,3 %	66 Mio. €	59 Mio. €	7 Mio. €
Mecklenburg-Vorpommern	0,5 Mio.	41,8 %	53 Mio. €	48 Mio. €	5 Mio. €
Sachsen-Anhalt	0,6 Mio.	34,2 %	53 Mio. €	48 Mio. €	5 Mio. €
Thüringen	0,6 Mio.	35,5 %	53 Mio. €	48 Mio. €	5 Mio. €
Brandenburg	0,6 Mio.	29,3 %	48 Mio. €	43 Mio. €	5 Mio. €
Schleswig-Holstein	0,6 Mio.	21,0 %	36 Mio. €	32 Mio. €	4 Mio. €
Hamburg	0,7 Mio.	12,5 %	22 Mio. €	20 Mio. €	2 Mio. €
Bremen	0,2 Mio.	28,6 %	15 Mio. €	13,5 Mio. €	1,5 Mio. €
Saarland	0,2 Mio.	28,1 %	12 Mio. €	11 Mio. €	1 Mio. €

#### Quellen:

+McMakler: Sanierungsbedarf am Immobilienmarkt: Schlechte Energiebilanz von deutschen Wohnhäusern, 2021

+Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz: Fairness bei den CO2-Kosten: BMWK, BMWSB und BMJ einigen sich auf gerechte Verteilung, April 2022

+Heizung.de: Die Energieeffizienzklassen für das Haus, September 2021

+Statista: Anzahl der bewohnten Mietwohnungen in Wohngebäuden in Deutschland im Jahr 2018 nach Bundesländern

**Tabelle:** Zu erwartende CO2-Steuerabgaben aufgrund energetisch unsanierter Mietimmobilien.

objego erleichtert den Vermieter-Alltag mit digitalen Lösungen. Seit der Gründung im Jahr 2020 arbeitet das PropTech-Unternehmen an einer digitalen Plattform zur Immobilienverwaltung und bietet privaten Vermietern digitale Lösungen zur unkomplizierten Nebenkostenabrechnung, Finanzverwaltung, Dokumentenmanagement und Vorbereitung der Anlage V für die Steuererklärung. Insbesondere die vier Millionen Privatvermieter in Deutschland, die in nebenberuflicher Tätigkeit rund 14 Millionen Wohnungen verwalten, sollen von der cloud-basierten Verwaltungssoftware profitieren. objego ist eine Beteiligung des Energiedienstleisters ista und der Aareal Bank. [www.objego.de](http://www.objego.de).

## Anreiz zur energetischen Sanierung

Um das Klimaziel 2045 zu erreichen, hat der Bund bereits letztes Jahr eine CO2-Besteuerung für Wohngebäude eingeführt. Diese ist derzeit noch von den Mietern zu tragen. Im April 2022 hat sich nun die Bundesregierung zur Kostenaufteilung der CO2-Steuer für Wohngebäude geeinigt. Der Grund für die Überarbeitung war, dass Mieter nur bedingt Einfluss darauf haben, wie viel CO2 durch ihren Energieverbrauch erzeugt wird, da Heizanlage und Wärmedämmung Vermietersache sind.

Die Neuregelung soll für Vermieter ein Anreiz zur energetischen Sanierung ihrer Wohnobjekte sein. Denn je niedriger der CO2-Ausstoß des Gebäudes ist, desto geringer ist auch der Anteil, den der Vermieter mit zu tragen hat. Liegt der CO2-Ausstoß bei über 52 kg pro Quadratmeter im Jahr muss der Vermieter 90 Prozent der Abgabe übernehmen. Stößt das Wohngebäude weniger als 12 kg pro Quadratmeter im Jahr aus, muss der Mieter wie bisher die gesamte CO2-Steuer bezahlen. Insgesamt wird der Ausstoß in zehn Klassen eingestuft und entsprechend zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt. Bis 2025 wird der CO2-Preis pro Tonne jährlich um 10 Euro steigen. Mietobjekte mit Denkmalschutz sind zunächst von der Regelung ausgenommen. Für gewerbliche Immobilien gilt vorerst eine 50/50-Aufteilung zwischen Mieter und Vermieter.

Energieeffizienzklasse	Energieverbrauch <i>92 qm<sup>2</sup> Wohnung</i>	CO <sub>2</sub> -Preis <i>35 € pro t</i>	Vermieter <i>Anteil in %</i>	CO <sub>2</sub> -Steuer Vermieter <i>Anteil in €</i>
A+	2.760 kWh	27,05 €	0%	0 €
A	4.600 kWh	45,08 €	10%	4,51 €
B	6.900 kWh	67,62 €	20%	13,52 €
C	9.200 kWh	90,16 €	30%	27,05 €
D	11.960 kWh	117,21 €	40%	46,88 €
E	14.720 kWh	144,26 €	50%	72,13 €
F	18.400 kWh	180,32 €	60%	108,19 €
G	23.000 kWh	225,40 €	70%	157,78 €
H	27.600 kWh	270,48 €	80%	216,38 €
< H	>27.600 kWh	> 270,48 €	90%	> 243,43 €

**Die Tabelle zeigt eine beispielhafte Berechnung für eine durchschnittlich große Wohnung von 92 qm mit Ölheizung. Für diese Berechnung wurden Faktoren nach aktuellem Stand angewendet.**

Die Berechnung der CO<sub>2</sub>-Steuerabgabe erfolgte in zwei Schritten. Im ersten Schritt wurde der Energieverbrauch einer Effizienzklasse am Beispiel einer 92 qm großen Wohnung errechnet. Um beispielsweise in die Effizienzklasse A+ eingestuft zu werden, muss der Energieverbrauch unter 30 kWh/qm pro Jahr liegen. Für eine 92 qm große Wohnung bedeutet dies einen Energieverbrauch von 2.760 kWh im Jahr. Eine Wohnung in der Energieeffizienzklasse D (130 kWh/qm) verbraucht hingegen bereits 11.960 kWh im Jahr.

Im zweiten Schritt wurde der CO<sub>2</sub>-Ausstoß ermittelt, welcher mit dem oben berechneten Energieverbrauch entsteht. Dafür wurde ein Multiplikator von 0,28 kg CO<sub>2</sub>/kWh für eine Ölheizung herangezogen. Für das Jahr 2023 fällt eine Steuer von 35 Euro pro Tonne CO<sub>2</sub> an. Wie oben in der Tabelle bereits berechnet, verbraucht eine 92 qm große Wohnung 2.760 kWh. Dabei fallen 772,8 kg CO<sub>2</sub> an, was zu einer Gesamtsteuer von 270 Euro führt.

Für die insgesamt pro Bundesland zu erwartenden CO<sub>2</sub>-Steuerabgaben für Mietimmobilien der schlechtesten Energieeffizienzklassen wurde die ausgerechnete Gesamtsteuer mit dem Anteil der Mietwohnungen pro Bundesland multipliziert.

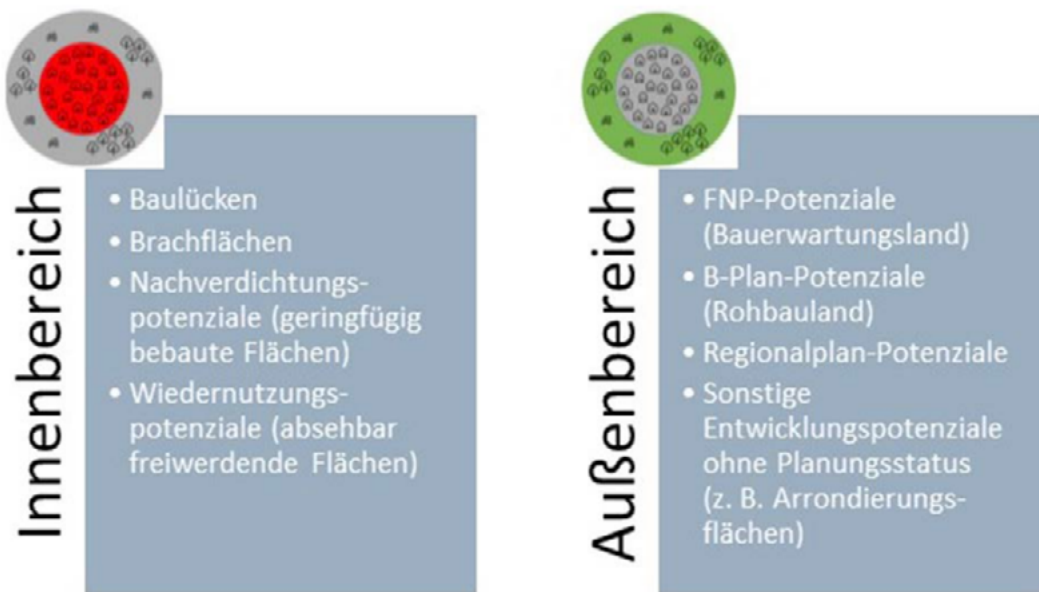
**Tabelle:** Die Tabelle zeigt eine beispielhafte Berechnung für eine durchschnittlich große Wohnung von 92 qm mit Ölheizung. Für diese Berechnung wurden Faktoren nach aktuellem Stand angewendet.

Linda Lang

# Bundesweite Baulandumfrage: Fast 100.000 Hektar Bauland für zwei Millionen Wohnungen – Wohnraum schaffen, Flächen schonen

Eine zentrale Herausforderung unserer Zeit ist es, ausreichend bezahlbare Wohnungen zu bauen: 400.000 neue Wohnungen pro Jahr, davon 100.000 im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Lange war unklar, ob die Baulandreserven in Deutschland ausreichen. Eine neue Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) zeigt: Das Bauland reicht aus.

Abbildung 3-2  
Kategorisierung kommunaler Bauland- bzw. Flächenpotenziale nach Innen- und Außenbereich



Quelle: IW im Auftrag des BBSR

Bundesbauministerin Klara Geywitz, Prof. Dr. Eckart Würzner, Erster Stellvertreter des Präsidenten des Deutschen Städtetages und Oberbürgermeister von Heidelberg, und Dr. Markus Eltges, Leiter des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), stellten die Ergebnisse der Studie in der Bundespressekonzferenz vor:

- Die Studie beziffert die baureifen, potentiell bebaubaren Flächen in den Städten und Gemeinden auf mindestens 99.000 Hektar.
- Zwei Drittel sind durch die kommunale Planung für das Wohnen vorgesehen.
- Darauf lassen zwischen 900.000 und rund zwei Millionen Wohnungen realisieren, bei dichterem Bauland bis zu vier Millionen.
- Sowohl in den Ballungsräumen als auch in ländlichen Gebieten gibt es erhebliche Flächenpotenziale für den Wohnungsbau.
- Immer mehr Kommunen erfassen systematisch ihre potentiell bebaubaren Flächen wie Brachflächen und Baulücken – eine wichtige Informationsgrundlage für die kommunale Baulandpolitik.

# Brand ?

## Einbruch

## Naturgefahren

# Leitungswasser- schäden

## Schimmelschäden

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



**SCHADEN  
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

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

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

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

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

**AVW Versicherungsmakler GmbH**

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

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

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

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



„Es gibt ausreichend Bauland in Deutschland. So viel wie die Größe Berlins oder 140.000 Fußballfelder“, so Bundesbauministerin Klara Geywitz. „Das ist das Potenzial, das wir brauchen, um 400.000 Wohnungen jährlich, davon 100.000 Sozialwohnungen, zu bauen. Über die Hälfte dieses enormen Flächenpotenzials ist kurzfristig bebaubar. Um Versiegelung und Flächenfraß zu vermeiden, ist die Innenentwicklung und das kluge Nutzen von Brachflächen und Baulücken wichtig. Land zum Bauen ist da. Jetzt kommt es auf den gemeinsamen Willen an, so viel bezahlbares Wohnen wie möglich zügig auf den Wohnungsmarkt zu bringen. Mit dem Bündnis für bezahlbares Wohnen auf Bundesebene setzen wir dafür am 27. April den Auftakt“, so Geywitz.

### Abbildung 3-17

Gesamt-Baulandpotenzial als Anteil WIG bzw. bezogen auf Bevölkerung im kartografischen Überblick nach Ländergruppen



Quelle: IÖR im Auftrag des BBSR; Geodaten: © GeoBasis-DE/BKG 2021, © EuroGeographics 2021; Kartografie: U. Schinke

**Prof. Dr. Eckart Würzner:** „Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zählt zu den derzeit dringlichsten Aufgaben. Die Baulandumfrage zeigt, dass in den Städten ausreichend Flächenpotenziale für den Wohnungsbau vorhanden sind, ohne dass auf der grünen Wiese außerhalb der Städte gebaut werden muss. Damit die vorhandenen Flächen für Wohnungen, Schulen, Kitas und mehr genutzt werden können, ist eine gemeinsame Kraftanstrengung nötig. Wir brauchen eine konsequente dauerhafte Förderung durch Bund und Länder für den sozialen Wohnungsbau, geeignete Flächen müssen kurzfristig mobilisiert und das Baurecht insgesamt entrümpelt werden. Städte müssen in die Lage versetzt werden, Grundstücke vergünstigt kaufen und gemeinwohlorientiert entwickeln zu können. Sofort nutzbare Bauflächen dürfen nicht aus Spekulationszwecken liegengelassen werden.“

Auf Basis der Antworten von fast 700 Kommunen, errechneten die Forschenden bundesweit und regional differenziert die als Bauland verfügbaren Flächen. Wo genau und wie auf den Flächen Wohnraum entstehen kann finden Sie hier. **KLICKEN Sie einfach auf die Karte und die Studie öffnet sich als PDF.**

**Dr. Markus Eltges** vom BBSR: „Mit klugen Baulandkonzepten und -vergaben können die Kommunen dafür sorgen, dass auf den bebaubaren Flächen nicht nur hochpreisige Wohnungen entstehen, sondern auch bezahlbarer Wohnraum. Die Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben vor der eigenen Haustür ist kein Selbstläufer. Es ist wesentlich, die Bevölkerung frühzeitig in Planungsprozesse einzubeziehen. Dies schafft Vertrauen, erhöht die Akzeptanz und steigert die Bauqualität.“

Das Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR) und das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) wurden mit der Studie beauftragt. Die Forschenden befragten deutschlandweit knapp 3.000 Städte und Gemeinden aller Größenklassen. Auf Basis der Antworten von fast 700 Kommunen, errechneten die Forschenden bundesweit und regional differenziert die als Bauland verfügbaren Flächen, ermittelten die darauf realisierbaren Wohneinheiten und kalkulierten, wie sich der Wohnraumbedarf mit den vorhandenen Flächen realisieren ließe.

**Josephine Steffen**



**WILD BIENEN HELFER**

BIENEN & BLÜHPFLANZEN

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



## Flexibel, sicher und komfortabel – Software als Cloudservice – Raphael Küppersbusch erklärt die Vorteile der zertifizierten Cloud

Die Art und Weise Software zu nutzen, hat sich in den letzten Jahren deutlich gewandelt. Im privaten wie im geschäftlichen Alltag liegt die Cloud hier klar im Trend. Warum gerade Immobilienunternehmen vom Bezug ihrer Software als Service aus einer zertifizierten Cloud profitieren können, bringt Raphael Küppersbusch, Direktor Group Solution Management ERP bei Aareon, auf den Punkt.



Raphael Küppersbusch, Direktor Group Solution Management ERP. Foto: Aareon bei Aareon,

### Kosten für Hardware und IT-Fachpersonal geringer und planbar

Immer mehr Immobilienunternehmen entscheiden sich für die Nutzung von IT-Services wie Software, Speicherplatz oder Rechenleistung aus der Cloud. Die Vorteile beim Bezug von Software as a Service (SaaS) liegen auf der Hand: Hohe Anfangsinvestitionen in Lizenzen entfallen. Die Unternehmen müssen keine eigenen Server betreiben und warten – somit sind ihre Kosten für Hardware und IT-Fachpersonal geringer und planbar. Die Anwender nutzen ortsunabhängig stets die neueste Softwareversion und können jederzeit bedarfsspezifisch weitere IT-Lösungen schnell und komfortabel dazubuchen. Immobilienunternehmen eröffnet das einen komfortablen Weg, entsprechend der individuellen Geschäftsstrategie, ein eigenes digitales Ökosystem aufzubauen, das so dynamisch ist wie die Märkte, in denen sie agieren. Dessen Kernstück ist das ERP-System. Durch die Vernetzung mit weiteren digitalen Lösungen beziehungsweise prozessorientierten Lösungspaketen entsteht so ein digitales Ökosystem, das nahtlose Ende-zu-Ende-Prozesse für die verschiedenen Stakeholder gewährleistet.

## Grundlage für ein intelligentes, lernendes System

Die Cloud bildet hier die Grundlage für ein intelligentes, lernendes System. Denn neue ERP-Generationen setzen moderne Technologien ein, wie künstliche Intelligenz und Business Intelligence. Diese Technologien nutzen eine breite Datenbasis, die in der Cloud direkt zur Verfügung steht. Wie wichtig es zudem ist, dass IT-Lösungen ortsunabhängig genutzt werden können, hat die Covid-19-Pandemie gezeigt. Bei dem Übergang ins Homeoffice waren deutlich die Unternehmen im Vorteil, die ihre Software bereits als Service aus der Cloud bezogen haben. Diese Flexibilität wird – gerade mit Blick auf zunehmend hybridere Arbeitsweisen – immer mehr zur Gewohnheit werden.

## Höchstmaß an Sicherheit und Flexibilität

Datensicherheit und Datenschutz sind weitere Aspekte, die für den Bezug von Software aus einer exklusiven zertifizierten Cloud sprechen. Die Bedrohung durch professionelle Cyberkriminelle ist in den letzten Jahren massiv gewachsen. Um sich dagegen zu schützen, bedarf es seitens eines Immobilienunternehmens, das Software auf eigenen Servern betreibt, viel Zeit, Know-how, Budget und Personalkapazität. Daher wird es für Unternehmen, die sich nur am Rande ihres komplexen Kerngeschäfts mit IT-Sicherheit beschäftigen können, immer herausfordernder, sich auch im Sinne des Datenschutzes effektiv aufzustellen. Effizienter und sicherer ist es, auf eine Cloud-Lösung von einem professionellen IT-Dienstleister zu setzen, der ein mehrfach zertifiziertes, ausfallsicheres Rechenzentrum an zwei Standorten betreibt und die höchsten Anforderungen für Ausfallsicherheit erfüllt. Dieser verfügt über IT-Sicherheitsexperten und führt regelmäßige interne und externe Audits sowie Testangriffe zum Überprüfen der Sicherheit der Systeme durch. Software as a Service aus einer exklusiven Cloud bietet somit ein Höchstmaß an Sicherheit und Flexibilität für die Immobilienunternehmen.

Raphael Küppersbusch



Aareon Kongress vom 1. bis 3. Juni in Essen. Weitere Informationen finden hier.  
Aareon Kongress  
[aareon-kongress.de](http://aareon-kongress.de)

## Textilsammlung der DESWOS mit Textilcontainern

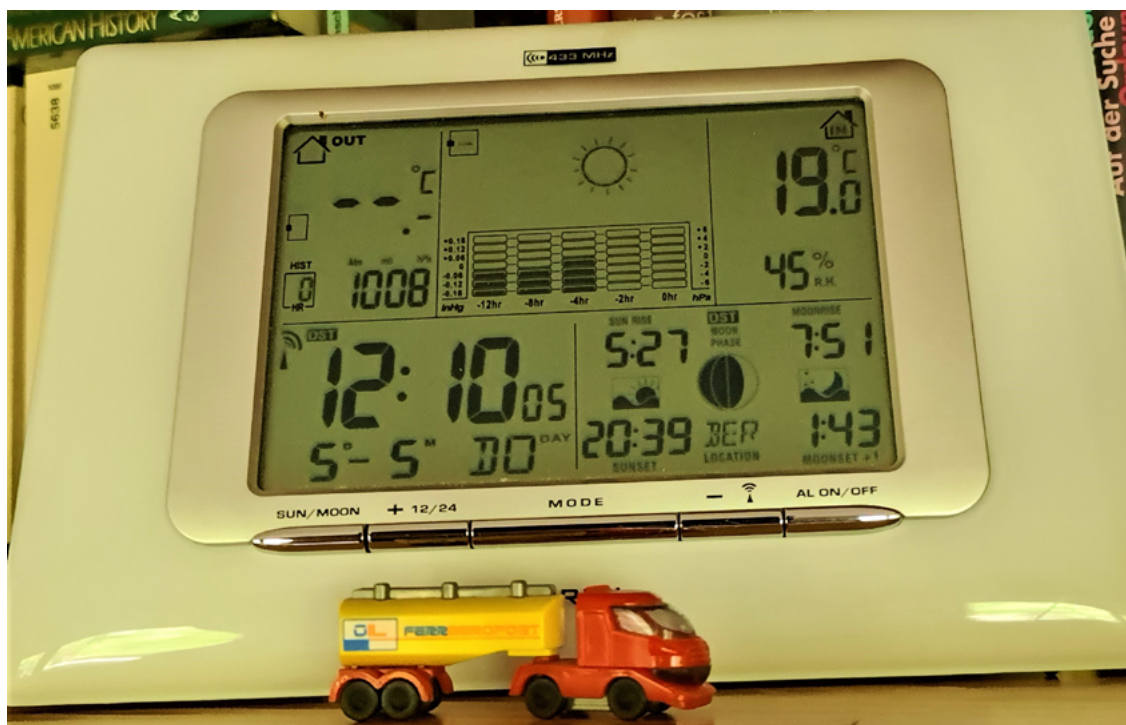


Sie fördern damit Projekte der DESWOS und leisten Entwicklungshilfe vor Ihrer Haustüre.



# Energiesparen ist wichtig. VNW-Direktor Breitner erklärt wie man es richtig macht und mögliche Schimmelbildung vermeidet

Die sozialen Wohnungsunternehmen Norddeutschlands haben ihre Mieterinnen und Mieter aufgefordert, beim Energiesparen sorgsam vorzugehen und dabei darauf zu achten, dass sich in der Wohnung kein Schimmel bildet.



19 Grad in der Wohnung, gerade jetzt in der Übergangszeit, ist die perfekte Temperatur, um die Heizkosten zu sparen. Aber Achtung: Denken Sie auch an „Stoßlüften“ und kontrollieren Sie auch die Luftfeuchtigkeit im Raum. Mit um die 45 Prozent liegen Sie im wohligen Bereich.  
Foto: wohnungswirtschaft-heute.de / Gerd Warda

## Abdrehen der Heizung hat seine Grenze...

„Wir teilen die Appelle der Bundes- und Landesregierungen zum Energiesparen. Es ist richtig, dass angesichts der gestiegenen Heizkosten in vielen Wohnungen die Heizung heruntergedreht worden“, sagt **Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW)**. „Das ist grundsätzlich sinnvoll, um die Heizkosten in den Griff zu bekommen. Allerdings kann das in Außenecken, an Außenwänden, an Fensterlaibungen oder hinter Möbelstücken zu einer Bildung von Schimmelpilzen führen. Das Abdrehen der Heizung hat seine Grenze dort, wo unliebsame Nebeneffekte eintreten. Also gilt auch hier: Mit Sorgfalt und Augenmaß sparen. ‚Sparst-Du-noch-oder-schimmelt-es-schon‘ darf nicht das Motto werden.“

Die sozialen Vermieter würden daher verschiedene Verhaltensweisen empfehlen, mit denen ein Schimmelbefall auch bei niedrigeren Raumtemperaturen vermieden werden könne, sagt VNW-Direktor Andreas Breitner weiter. „Wichtig ist es, die gesamte Wohnung möglichst gleichmäßig zu beheizen. Es ist also sinnvoller, in allen Zimmern die Temperatur auf 19 Grad Celsius zu reduzieren, als einzelne Räume gar nicht zu heizen. Durch sogenannte Kältebrücken kann sich Feuchtigkeit bilden und so Schimmelbefall verursachen.“

„Zudem sei es sinnvoll, regelmäßig „stoßzulüften“, um Raumluchtfeuchtigkeit abzuführen“, sagt der VNW-Direktor weiter. „Dadurch geht kaum Energie verloren, aber die Wirkung vor allem in Bädern oder in Küchen ist hoch. Die Heizung ganz auszuschalten ist erst dann sinnvoll, wenn draußen (früh)sommerliche die Lufttemperaturen herrschen. Dann können Fenster auch längere Zeit gekippt werden.“

Besonders wichtig sei es, Außenwände und Außenecken frei freizuhalten, sagt VNW-Direktor Andreas Breitner. „Die Mieterinnen und Mieter sollten darauf achten, dass diese Bereiche stets gut gelüftet würden. Zwischen Wand und Möbel sollte mindestens zehn Zentimeter bestehen.“ Auch kleine Gegenstände in Raumecken oder Vorhänge vor den Außenwänden könnten in älteren Häusern zu Schimmelpilzbefall führen.

**Oliver Schirg**



## 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

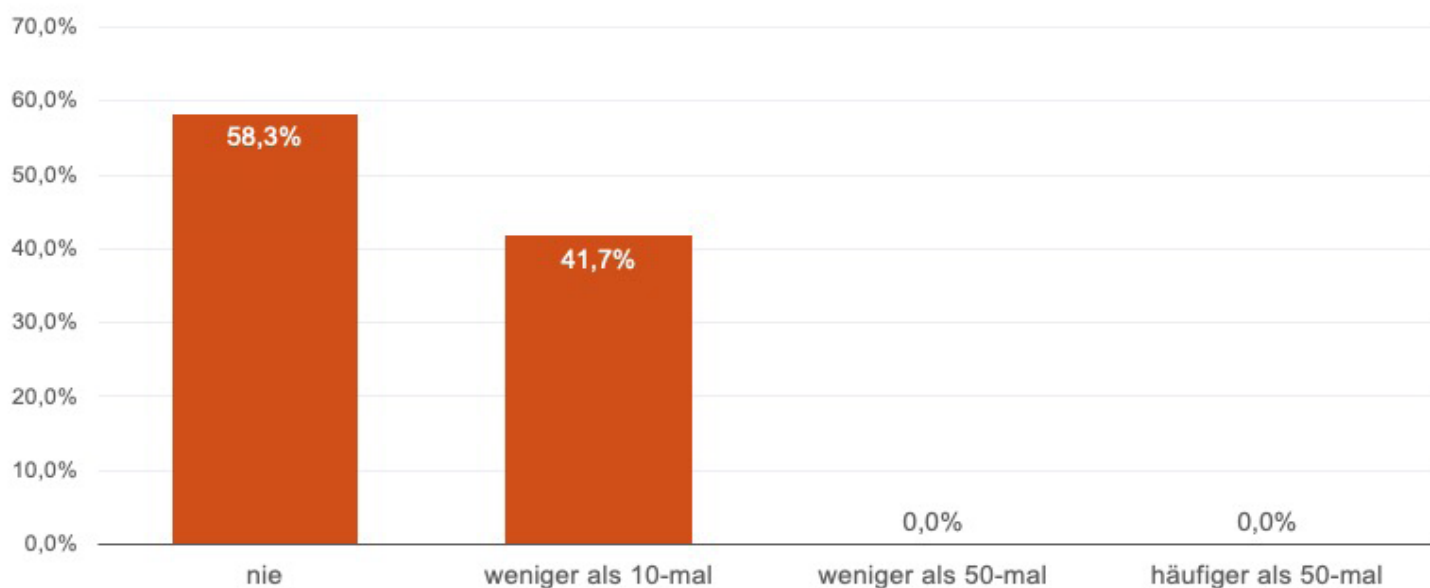
Lesen Sie hier, warum in den letzten Jahren die Schadenaufwendungen für Leitungswasserschäden stetig gestiegen sind.

[Zu den Hintergründen ...](#)

# Erbbaurecht: Laufzeit von mehr als 99 Jahren – Was passiert beim Heimfall

Der Heimfall ist eine Besonderheit des Erbbaurechts. Tritt er ein, geht das Gebäude, das auf dem Erbbaurechtsgrundstück steht, vor Vertragsablauf in das Eigentum des Erbbaurechtsgebers über. In der Praxis passiert das allerdings ausgesprochen selten, wie der Deutsche Erbbaurechtsverband jetzt in einer Umfrage herausfand.

## Wie oft ist in den letzten 20 Jahren bei Ihnen der Heimfall eingetreten?



Erbbaurechtsverträge sind üblicherweise sehr langfristig angelegt: Die mittlere Laufzeit neuer Verträge liegt in Deutschland bei 85 Jahren. 36 Prozent aller Erbbaurechtsgeber gewähren sogar Laufzeiten von mehr als 99 Jahren. Allerdings kann der Erbbaurechtsgeber im Vertrag bestimmte Voraussetzungen festlegen, unter denen es zum Heimfall kommt und das Erbbaurecht vorzeitig endet. Dann geht das Gebäude gegen eine Entschädigung in das Eigentum des Erbbaurechtsgebers über.

Der Deutsche Erbbaurechtsverband hat im April 2022 seine Mitglieder zu ihren Erfahrungen mit dem Heimfall befragt. 96 Prozent der Teilnehmer gaben an, dass ihre aktuellen Verträge entsprechende Regelungen enthalten. Allerdings kommt der Heimfall in der Praxis nur sehr selten zur Anwendung: 58,3 Prozent der Befragten gaben an, dass er in den letzten 20 Jahren nie eingetreten sei. Bei 41,7 Prozent war es seltener als zehnmal der Fall.



# Mythos im Meer

## Die privaten Sylter Filmschätze

Ein Film von Claus Oppermann und Sven Bohde



Sylt, wie Sie es noch nie  
gesehen haben.

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

94 Minuten Laufzeit.  
Nur auf DVD erhältlich.

[Hier bestellen](#)

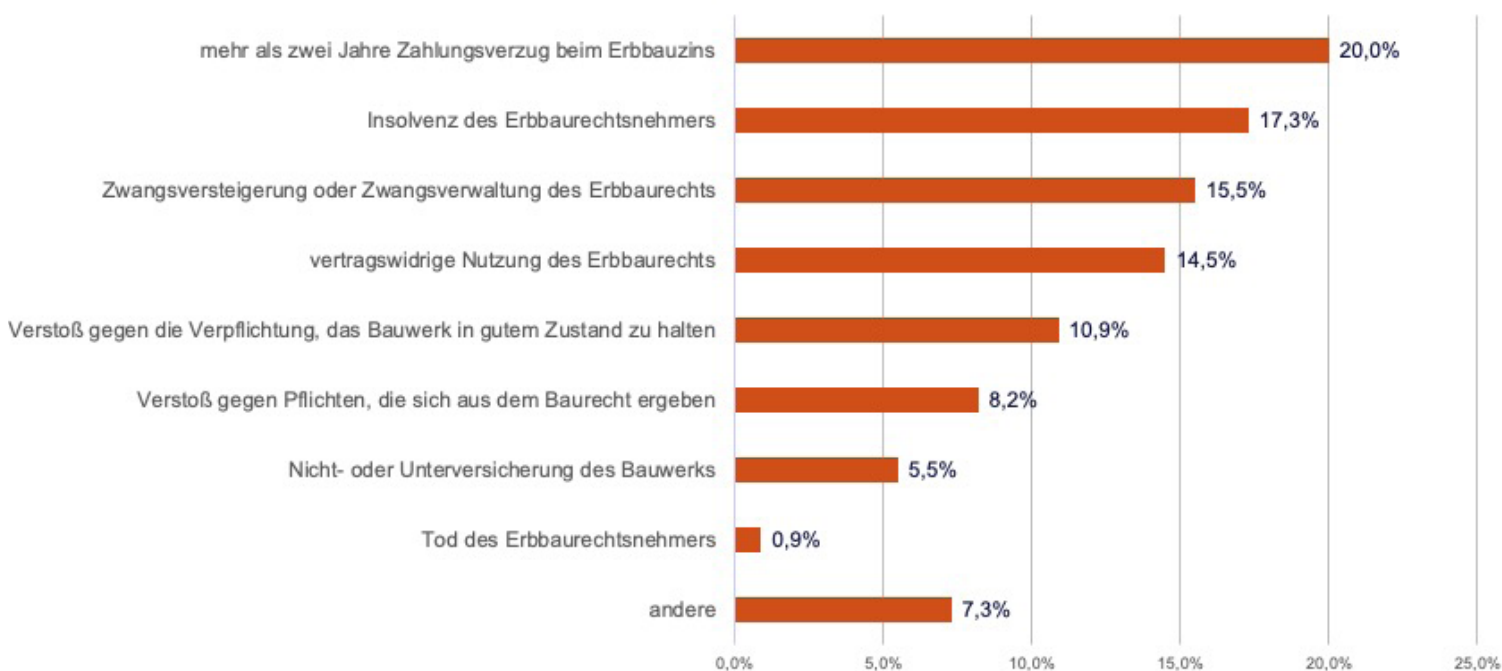




## Mögliche Gründe für den Heimfall

Als mögliche Gründe für den Heimfall werden mehr als zwei Jahre Zahlungsverzug, die Insolvenz des Erbbaurechtnehmers, eine Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Gebäudes und eine vertragswidrige Nutzung des Gebäudes genannt. Auch die Vernachlässigung des Gebäudes oder Verstöße gegen das Baurecht können den Heimfall auslösen.

## Welches sind die möglichen Gründe für einen Heimfall?



50 Prozent der Erbbaurechtnnehmer zahlen beim Heimfall für das Gebäude eine Entschädigung von zwei Dritteln des Verkehrswertes, 5 Prozent entschädigen mit 100 Prozent des Verkehrswertes.

Gründe für den Heimfall.  
Quelle: Deutscher Erbbaurechtsverband e. V.

## Heimfall und Banken

Als problematisch wird der Heimfall zum Teil von den Banken eingestuft: 8 Prozent der befragten Erbbaurechtsgeber sagten, dass Heimfallregelungen für die Banken einen Hinderungsgrund für die Beleihung von Grundstücken darstellen. Ebenfalls 8 Prozent gaben an, dass dies mitunter der Fall sei.

„Die Umfrage zeigt, dass der Heimfall nur in Ausnahmefällen eintritt. Andererseits führen entsprechende vertragliche Regelungen häufig zu Verunsicherungen bei Erbbaurechtnnehmern. Erbbaurechtsgeber sollten deshalb genau prüfen, welche Heimfallgründe sie wirklich brauchen. Je einfacher und partnerschaftlicher die Verträge gestaltet sind, desto höher ist die Akzeptanz des Erbbaurechts“, sagt Matthias Nagel, der Geschäftsführer des Deutschen Erbbaurechtsverbands.

## Über den Deutschen Erbbaurechtsverband

Der Deutsche Erbbaurechtsverband e. V. wurde 2013 gegründet. Er ist ein Zusammenschluss aus namhaften Erbbaurechtsausgebern, die bundesweit einen erheblichen Anteil der im Erbbaurecht ausgegebenen Flächen repräsentieren, sowie Dienstleistern der Branche. Der Deutsche Erbbaurechtsverband vertritt die Interessen der Erbbaurechtsgeber in Deutschland gegenüber Öffentlichkeit, Medien, Politik und Verwaltung und versteht sich als universeller Ansprechpartner zum Thema Erbbaurecht. Er ist unabhängig, parteipolitisch neutral und nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ausgerichtet. Geschäftsführer ist Dr. Matthias Nagel. [www.erbbaurechtsverband.de](http://www.erbbaurechtsverband.de)

## Die WIRO-Tochter PIR Pflege in Rostock eröffnet ihre erste Tagespflege für Senioren.

Im Alter brauchen viele Menschen Unterstützung. So lange pflegebedürftige Senioren zu Hause leben, übernehmen oft Angehörige die Betreuung. Eine große Entlastung für die Pflegenden – und eine Abwechslung für die Senioren – ist der Besuch einer Tagespflege.



Schlüsselübergabe: Karina Gradke und Ralf Zimlich eröffnen die erste Tagespflege der PIR Pflege in Rostock GmbH. Foto: WIRO

Die WIRO-Tochter PIR Pflege in Rostock hat jetzt eine Einrichtung in Reutershagen eröffnet, die Anmeldeliste füllt sich bereits. »Wir haben nur 22 Plätze, weil wir Wert auf eine familiäre Atmosphäre legen«, erklärt Geschäftsführerin Karina Gradke. »Das gibt den pflegebedürftigen Kunden ein sicheres Gefühl, genau wie die geregelte Tagesstruktur.« In den gemütlichen Aufenthaltsräumen mit Essbereich und offener Küche sollen Besucher nicht einfach nur ihre Zeit verbringen: »Unser Ziel ist, dass sie am Nachmittag zufrieden und inspiriert nach Hause kommen.«

**Pflege- und Betreuungskräfte kümmern sich:** angefangen beim Frühstück über Medikamentengabe bis Pflegeleistungen. Das vierköpfige Team sorgt auch für Kurzweil: morgendliche Zeitungsschau, Singkreise, Bastelstunden, Gedächtnisspiele, Gymnastik, Spaziergänge am Schwanenteich – um nur ein paar Angebote zu nennen. »Jeder Besucher kann mitmachen, muss aber nicht«, erklärt Pflegefachkraft Ramona Voß, die zum Team vor Ort gehört. Wer seine Ruhe braucht, zieht sich in den Kaminsalon zurück oder schaut aus dem Fenster auf die belebte Thälmannstraße. Wer Gesellschaft vorzieht, findet garantiert jemanden zum Reden. Die Besucher können in der Küche helfen oder auf der großen Terrasse im Hof Sonne tanken.

Karina Gradke und Ramona Voß haben einen hohen Anspruch: „Unsere Kunden sollen sich bei uns zu Hause fühlen.“ Nicht weniger wichtig: dass die Angehörigen ein gutes Gefühl haben. »Jemanden zu pflegen, kostet viel Kraft und geht auf Dauer an die Substanz.« Die Tagespflege entlastet die Familie – und soll am Ende beitragen, dass Pflegebedürftige länger in den eigenen vier Wänden leben können.

Zwischen 8 und 15.30 Uhr sind Senioren mit anerkanntem Pflegegrad, aber auch Gäste ohne Pflegegrad mit Privatleistung, an den Wochentagen beim PIR-Team willkommen - auch tageweise. Ein Fahrdienst holt sie zu Hause ab und bringt sie zurück, wenn sie es wünschen. Welchen Anteil der Kosten die Pflegekasse übernimmt, hängt vom Pflegegrad ab.

## Hintergrund

Für ihre kranken, behinderten und hilfsbedürftigen Mieter und Rostocker Einwohner gründete die WIRO im Frühjahr 2020 die PIR Pflege in Rostock GmbH. Die Pflegedienst-Tochter unterstützt mit Grundpflege, Behandlungspflege oder einer helfenden Hand Menschen im Haushalt, damit sie selbstbestimmt und so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben können. Seit seiner Gründung ist der Dienstleister schon ein ganzes Stück gewachsen: 5 Pflegefachkräfte, 2 Pflegehelfer und 6 Alltagsbegleiter betreuen heute rund 200 Kunden.

**Dagmar Horning**

---

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

---

# Wenn Mieter und Eigentümer Sammeln und Horten – Was ist erlaubt? – Neue Urteile rund ums Lagern in Haus und Hof

Niemand kommt ganz drum herum, bestimmte Gegenstände oder deren Verpackung bei sich zu lagern. Manche nutzen dafür den Keller, andere den Dachboden und es gibt sogar Menschen, die im Garten Dinge anhäufen. Horten kann man so ziemlich alles – von Brennholz über Autos bis zu riesigen Mengen an Zeitungen. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat für seine Extra-Ausgabe einige Gerichtsurteile zu diesem Thema zusammengestellt.



## Scheune als Brennholzlager

Wer mit Brennholz heizt, der ist auf ausreichende Lagerflächen angewiesen. Sonst geht ihm in der kalten Jahreszeit der Nachschub aus. Ein Mieter hatte mit seinem Vermieter vereinbart, dass er Holz in einer Scheune auf dem Grundstück stapeln dürfe. Der neue Eigentümer der Immobilie wollte das untersagen, doch das **Amtsgericht Vaihingen (Aktenzeichen 1 C 217/16)** wies ihn darauf hin, dass er an diese Abrede gebunden sei.

## Wohnung als Lager gemietet

Was ist eigentlich davon zu halten, wenn jemand eine Wohnung mietet, sich aber in dieser so gut wie nicht aufhält? In einem Münchner Fall nutzte ein Betroffener stattdessen das Objekt, um eigenen und geerbten Hausrat aufzubewahren. Gelegentlich empfing er dort potenzielle Käufer der Ware. Der Vermieter wollte das nicht dulden, am Ende ging der Rechtsstreit durch drei Instanzen bis hin zum **Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 93/10)**. Letztlich hieß es, dass diese Art der Wohnungsnutzung nicht vertragswidrig sei.

## Vermieter räumt Dachboden

Selbst wenn Gegenstände unberechtigt gelagert wurden, dürfen sie nicht einfach so entfernt werden. Ein Eigentümer hatte ohne vorherige Ankündigung Dinge aus dem Besitz des Mieters, die im Bereich des Dachbodens lagen, entsorgt. Das **Amtsgericht Berlin-Charlottenburg (Aktenzeichen 235 C 267/12)** bezeichnete das als pflichtwidriges Verhalten. Das Mindeste wäre es gewesen, die Hausbewohner zunächst über die bevorstehende Abholung zu informieren.

## Sammler oder Messie?

Manchmal hat das Aufheben von Dingen gar nichts mehr mit einer üblichen Lagerung zu tun, sondern kippt um in ein wahlloses Anhäufen von Gegenständen. Doch selbst ein derartiges Messie-Verhalten, also das Zustellen der Wohnung mit Textilien und Altpapier, rechtfertigt noch nicht automatisch eine Kündigung. Das **Landgericht Münster (Aktenzeichen 01 S 53/20)** entschied, dass alleine die abstrakte Gefahr einer Schädigung nicht ausreiche.

## Licht im Keller?

Ein Kellerraum, der seiner Bestimmung nach zu Lagerzwecken dienen soll, muss nicht unbedingt über Licht von außen verfügen. Im konkreten Fall war der Keller dadurch verdunkelt worden, dass vor den Fenstern eine Gartenbank und eine Sichtschutzwand aufgestellt worden waren. Der Mieter begehrte deswegen eine zehnprozentige Minderung. Das **Amtsgericht Tecklenburg (Aktenzeichen 13 C 171/20)** stimmte dem nicht zu. Der Keller sei im Vertrag nicht ausdrücklich als Wohnraum bezeichnet. Daran ändere sich auch nichts, wenn der Mieter hier eine Modelleisenbahn und eine Sitzecke eingerichtet habe.

## Garten als „Müll“-Lager

Die Grenze des Zulässigen ist spätestens dann erreicht, wenn das gelagerte Gut zu einer Gefahr für andere wird. Ein Grundstückseigentümer hatte eine bunte Mischung aus Einrichtungsgegenständen, organischen Stoffen und Plastiktüten bei sich im Garten deponiert. Die Behörden befürchteten, dass Schädlingsbefall drohe und Gase austreten könnten. Das **Verwaltungsgericht Münster (Aktenzeichen 7 L 1222/16)** sah es ebenso und verpflichtete den Grundstückseigentümer zur Entsorgung.

## Waffen in der Mietwohnung

Eine Sache, die man keinesfalls bei sich zu Hause aufheben sollte, sind Waffen und Munition. Zumindest dann nicht, wenn man nicht im Besitz der erforderlichen Erlaubnis ist. Erstens setzt man sich damit strafrechtlichen Ermittlungen aus, zweitens drohen auch mietrechtliche Konsequenzen. Der Eigentümer kann einer **Entscheidung des Landgerichts Berlin (Aktenzeichen 65 S 6/18)** zu Folge fristlos kündigen.

## Rostlagen auf dem Wochenendhausgrundstück

Eher selten dürfte es vorkommen, dass jemand Autos „sammelt“. Ein Grundstücksbesitzer tat das. Unter freiem Himmel stellte er auf seinem Wochenendhausgrundstück zwei jahrelang nicht benutzte PKW ab und zusätzlich noch einen Wohnwagen in schlechtem Zustand. Es war die Frage, wie diese „Rostlauben“ rechtlich zu bewerten seien. Das **Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz (Aktenzeichen 8 A 10623/09)** betrachtete die Gefährte als Abfall, der zu entsorgen sei.

## Feuer der Grundstücksgrenze und Folgen

In einem bauordnungswidrig an der Grundstücksgrenze errichteten Holzunterstand brannte es. Das dort gelagerte Holz hatte sich entzündet. Das Feuer griff aufgrund des geringen Abstandes auch auf die Doppelgarage des Nachbarn über, in der sich zwei Sportwagen aus dem Luxussegment befanden. Das **Oberlandesgericht Hamm (Aktenzeichen 24 U 146/18)** verurteilte den Grundstückseigentümer zu Schadenersatz, da nur die bauordnungswidrige Nähe des Holzunterstandes zu dem Übergreifen des Brandes geführt habe.

Dr. Ivonn Kappel



# 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 350 g Karton, 16,90 Euro