

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Ausgabe 170 | November 2022

Editorial	3
Führung/Kommunikation	4
Gebäude / Umfeld	17
Digital	21
Recht	24



Klaus-Novy-Preis 2022 Gewerbe, Kultur und Wohnen, gemeinsam in Berlin – Forum Kreuzberg Wohngenossenschaft eG – Das „Dorf in der Stadt“ macht es vor

Klimaschutz und Partizipation – Themen, die die Wohnungsgenossenschaften in den aktuellen Zeiten vor neue Aufgaben stellen, und kreative Wege fordern, um beide Themen in Einklang zu bringen. Mit dem Klaus-Novy-Preis 2022 wurden nun jene Genossenschaften geehrt, die sich ... [Seite 4](#)

AVW
Wir sichern Werte.
versicherungsspezialist der immobilienwirtschaft
www.avw-gruppe.de

Forum Leitungswasser
Alles rund um die Leckage-Prävention
Ausgabe 13 | September 2022

Impressum
Forum Leitungswasser
Alles rund um die Leckage-Prävention
Herausgeber:
Forum Schadenprävention
Chefredakteur:
Gerd Warda
Läger Berg, Tel. 0427 586070
www.leitungswasser.de
In Kooperation mit der
AVW Versicherungsgesellschaft
Hamburg

Kürzel:
Zusätzliche Prävention:
Leckagevermeidung verhindern
Seite 2

Leckage nach Kugeln
ist die Vorbeugung von Leckagen
den notwendigsten oder nur am
Kostengünstigsten
Seite 6

Schimmel bei der Dampfbremse
... können nach Fertigstellung
trotz es in der Leckagevermeidung
Seite 11

Wohnungsbau
... können nach Fertigstellung
trotz es in der Leckagevermeidung
Seite 11

Mit Mehr-Information
Leckagenvermeidung
... können nach Fertigstellung
trotz es in der Leckagevermeidung
Seite 11

Die typische
... können nach Fertigstellung
trotz es in der Leckagevermeidung
Seite 11

Die typische
... können nach Fertigstellung
trotz es in der Leckagevermeidung
Seite 11

ExpertInnen-Kommission Gas und Wärme

Sicher durch den Winter

Abschlussbericht

ExpertInnen-Kommission Gas und Wärme – Der Bericht enthält klare Forderungen und Maßnahmen – jetzt ist die Regierung am Zug

Die ExpertInnen-Kommission Gas und Wärme hat am 31. November nach intensiver Arbeit und unter hohem Zeitdruck ihre Ergebnisse vorgelegt. „Der Kommissionsbericht enthält klare Forderungen und Maßnahmen, um das bisher bestehende Dilemma der Nichtbezahlbarkeit explodierender Energiekosten aufzuheben. Dabei sind zahlreiche Verbesserungsvorschläge enthalten, um den Kostenanstieg ... [Seite 10](#)



Ab Januar 2023 Netzentgelte steigen bei Gas im Schnitt um 25 %, bei Strom ist es sogar noch mehr

Die Strom- und Gaspreise steigen rasant. Jetzt kommt ein weiterer Kostenfaktor hinzu. Die 1600 Strom- und Gasnetzbetreiber in Deutschland drehen zum Jahreswechsel kräftig an der ... [Seite 13](#)

**AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten**

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH
© 2022

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: Kriminalprävention im Städtebau Sicher und angstfrei unterwegs - eine Win-win-Situation für alle Beteiligten | Hamburg: „Keine Profite mit Boden und Miete“ – Damit wird Neubau bezahlbarer Wohnungen behindert - Dramatische Fehlentscheidung

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis



Editorial

3 Liebe Leserinnen, lieber Leser, Forum Kreuzberg erhält den Klaus-Novy-Preis 2022

Führung / Kommunikation

4 Klaus-Novy-Preis 2022 Gewerbe, Kultur und Wohnen, gemeinsam in Berlin - Forum Kreuzberg Wohnungsgenossenschaft eG – Das „Dorf in der Stadt“ macht es vor

10 ExpertInnen-Kommission Gas und Wärme – Der Bericht enthält klare Forderungen und Maßnahmen – jetzt ist die Regierung am Zug

13 Ab Januar 2023 Netzentgelte steigen bei Gas im Schnitt um 25 %, bei Strom ist es sogar noch mehr

15 Großsiedlungen
Zur ersten Fachtagung kamen 50 Teilnehmer – es ging um städtebauliche, architektonische, soziale und infrastrukturelle Aspekte

Gebäude / Umfeld

17 Kriminalprävention im Städtebau Sicher und angstfrei unterwegs - eine Win-win-Situation für alle Beteiligten

Digital

21 Der nachhaltige Weg Silvia Pfeffer bei Eckert Immobilien nutzt digitalen Wandel als Erfolgsmotor: „Ich möchte keinen Tag mit Wodis Yuneo missen.“

Recht

24 Explodierende Energiekosten Mieterinnen und Mieter an der Belastungsgrenze – Mietkautionsbürgschaft könnte eine Lösung sein

Führung / Kommunikation

26 Bauindustrie in DACH unter Druck Die Branche könnte 2023 um fast 5 Prozent schrumpfen - Vollständige Erholung der Branche kann bis zu vier Jahre dauern

29 Hamburg: „Keine Profite mit Boden und Miete“ – Damit wird Neubau bezahlbarer Wohnungen behindert - Dramatische Fehlentscheidung

Liebe Leserinnen, lieber Leser, Forum Kreuzberg erhält den Klaus-Novy-Preis 2022

Wir stellen uns immer wieder die Frage: Wo fühlt man sich Zuhause? In den vier Wänden, für die ich einen Dauerauftrag zur Mietzahlung eingerichtet habe? Im eigenen Häuschen im Grünen? Oder in einer Eigentumswohnung...? Ein Beispiel aus Berlin zeigt, wie es gehen kann, beschreibt wie auch nach 50 Jahren es noch klappt, das sich Zuhause fühlen. Allerdings, der Dauerauftrag für die Miete reicht nicht, auch Eigentum allein ist es nicht. Frau oder Mann müssen sich schon einbringen, mitarbeiten, Verantwortung übernehmen, in Gemeinschaft, dann kann es klappen. Auch in dieser krisen-geplagten Zeit ist so ein erfülltes Zuhause sogar bezahlbar.



Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute.
Gerd Warda

1972 kauften einige Freunde in Berlin Kreuzberg an der Spree ein Doppelhaus mit Fabrikgelände und Blick auf die DDR-Mauer. Sie gründeten den Verein „Forum Kreuzberg, Zentrum für wissenschaftliche, künstlerische und soziale Arbeit“ und begannen dort die „Freie Volkshochschule“ aufzubauen. Leben und arbeiten - die Idee trug Früchte, sehr erfolgreich sogar. Aus dem Verein wurde die „Forum Kreuzberg Wohngenossenschaft eG“. Das „Dorf in der Stadt“. Heute hat die Genossenschaft 163 Mitglieder und 10 Gebäude in denen 150 Personen klimagerecht leben. Am 18. Oktober erhielt das Team vom Forum Kreuzberg den Klaus-Novy-Preis 2022. Glückwunsch. Alles über die Preisverleihung **lesen Sie ab Seite 4**, laden Sie auch die spannende Broschüre „50 Jahre Forum Kreuzberg“ als PDF herunter.

Während die ExpertInnen-Kommission Gas und Wärme ihren Bericht zur Eindämmung der explodierenden Preise der Bundesregierung zur Umsetzung übergeben hat (**mehr Seite 10**), schrecken uns Meldungen auf, dass die 1.600 Netzbetreiber ihre Entgelte im Schnitt um 25 Prozent, umgerechnet 82 Euro (Strom) bzw. 86 Euro (Gas) pro Haushalt, ab Januar 2023 erhöhen werden. (**Ab Seite 13**)

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 171** erscheint am **14. Dezember 2022**

November 2022 - eine neue Ausgabe mit neuen Inhalten.

Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

Klaus-Novy-Preis 2022

Gewerbe, Kultur und Wohnen, gemeinsam in Berlin - Forum Kreuzberg Wohngenossenschaft eG – Das „Dorf in der Stadt“ macht es vor

Klimaschutz und Partizipation – Themen, die die Wohnungsgenossenschaften in den aktuellen Zeiten vor neue Aufgaben stellen, und kreative Wege fordern, um beide Themen in Einklang zu bringen. Mit dem Klaus-Novy-Preis 2022 wurden nun jene Genossenschaften geehrt, die sich diese Themen zur Aufgabe gemacht haben. Überzeugt hat dabei vor allem das Forum Kreuzberg, die das „Dorf in der Stadt“ gemeinschaftlich im Sinne der Genossenschaft klimagerecht gestalten. Zur Verleihung des erstmals vom Verein „Wohnen in Genossenschaften“ vergebenen Preises kamen Wohnungsgenossenschaften verschiedener Größe und Ausgestaltung des Genossenschaftsgedanken zusammen. Das Besondere: Ganz dem Genossenschaftsgedanken entsprechend wurden die Sieger im Finale vom Publikum selbst gekürt.



Die Preisträger vom Forum Kreuzberg freuen sich über ihre Auszeichnung überreicht vom Verein Wohnen in Genossenschaften (Copyright: Wohnen in Genossenschaften/ Tina Merkau)

Der am 18. Oktober 2022 in Berlin verliehene Klaus Novy Preis steht unter dem Motto Klimaschutz und Partizipation. Insgesamt 33 genossenschaftliche Projekte hatten sich beworben, mit unterschiedlichsten Konzepten - von einzelnen Maßnahmen zu gesamten Klimaschutzstrategien - und einem gemeinsamen Ziel: gemeinschaftlich den Klimaschutz in der eigenen Genossenschaft vorantreiben. Die Vorjury, welcher auch Johannes Novy, Sohn des verstorbenen Gemeinwohlökonom, angehörte, kürte zunächst acht Projekte als Finalisten. Diese stellten ihr Projekt in Berlin dem Publikum vor, das letztendlich über den Sieg entschied. Und zwar ganz genossenschaftlich, denn jeder Teilnehmende der Preisverleihung hatte eine Stimme und konnte so maßgeblich zum Sieg beitragen.

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

Alle fünf Jahre wird der Klaus-Novy-Preis für genossenschaftliches Wohnen an Wohnungsgenossenschaften verliehen, die den Gedanken Klaus Novys weitertragen und die Selbstorganisation als Aufgabe des Wohnens verstehen. Das besondere bei der Preisverleihung ist der Brückenschlag zwischen jungen und alten Genossenschaften, den Klaus Novy als Professor für Bauökonomie in den 1980er-Jahren immer wieder forderte. Es ging ihm darum, die traditionellen Genossenschaften mit den neuen Bewegungen, den sozialen Suchbewegungen zu einem lebhaften und kreativen Austausch zusammenzuführen, um so tiefstehende Kommunikationssperren zwischen Genossenschaftsestablishment und den neuen Alternativen zu überwinden. Ein gutes Motto für die Preisverleihung, fand Moderator und Mitinitiator des Preises Ulrich Bimberg.

Die Siegerin des Preises, das „Forum Kreuzberg“, bildet genau dieses Bindeglied zwischen Establishment und Suchbewegungen. Seit 50 Jahren arbeiten sie an dem Ziel, genossenschaftliches Wohnen im Bestand zu ermöglichen und gleichzeitig durch qualitativen Neubau zu ergänzen. Das Dorf in Kreuzberg mit einem Mix aus einem Drittel Gewerbe und Kultur und zwei Dritteln Wohnen machte sich vor 20 Jahren auf den Weg, Klimaschutz im genossenschaftlichen Wohnen zu gestalten. Ein kleines Energie-Versorgungs-Unternehmen (EVU) mit PV-Anlagen, vier Blockheizkraftwerken, sieben Geothermie-Sonden und mehreren Luftwärmepumpen im Forum Kreuzberg mit vielen Lösungen unter der Erde und auf Freiflächen, Dächern und Fassaden, waren das Ergebnis. Wie wichtig für die Genossenschaft die Gemeinschaft beim Erreichen ihrer Ziele ist, zeigte die Freude und Energie der generationsübergreifenden Gruppe bei der Preisverleihung.

Auf dem zweiten Platz folgten gleich zwei Projekte, die punktgleich gewählt wurden und die hohe Qualitätsdichte unterstrichen. Die Isarwatt aus München präsentierte, wie genossenschaftliche Energieproduktion und -sharing funktionieren können. Die Energiegenossenschaft, als Zusammenschluss mehrere Wohnungsgenossenschaften und -unternehmen in München, ist Münchens führender Mieterstromanbieter, und sie geht mit kreativen Ideen weiter voran. Wer die gemeinschaftliche Waschmaschine nutzt, während sie Energie von den Solarpanelen auf dem Dach gewinnt, kann kostenlos waschen. Wer eine Bohrmaschine oder ein Auto benötigt, kann sich diese künftig auf der eigenen Sharing Plattform „klink“ leihen.

Genossenschaft mal anders zeigte das ebenfalls zweitplatzierte Projekt Hyldebjerg aus Dänemark. Bereits in den 1970er-Jahren wurde die Siedlung in einem sozialen Brennpunkt errichtet und im Anschluss der Mieterschaft zur Selbstverwaltung überlassen, denn die Pflege durch eine Hausverwaltung ist im dänischen Genossenschaftswesen nicht vorgesehen. Das Ergebnis: Von sozialer Benachteiligung ist hier nicht viel zu erkennen, dafür von sozialem Zusammenhalt, einem echten Dorfleben und dem großen Ziel seit Beginn, die Klimaneutralität gemeinsam zu schaffen. Dazu tragen die eigenen Hühner genauso bei wie der eigene Recyclinghof und die Biotoiletten. Alles getragen von verschiedenen Arbeitsgruppen, die sich bereits 1989 den Nachhaltigkeitsziele der UN verschrieben haben.

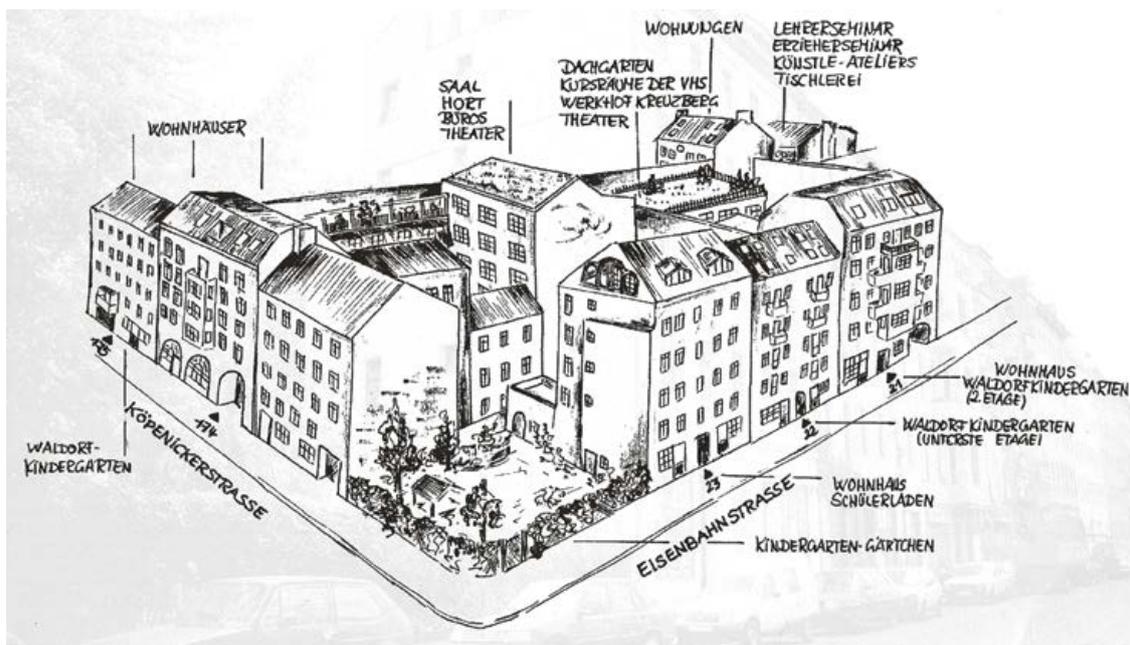
„Lasst uns voneinander lernen“, war der Appell des Forums Kreuzberg in Ihrer Präsentation und so durfte der Austausch im Zuge der Preisverleihung natürlich nicht fehlen. Damit dieser Austausch auch nach der Verleihung nicht verloren geht, wird eine umfassende Präsentation aller Teilnehmenden des Preises in den kommenden Wochen auf der Homepage des Vereins Wohnen in Genossenschaften e.V., www.wohnen-in-genossenschaften.de, zu finden sein.

1. Preis: Forum Kreuzberg Wohngenossenschaft eG

Die 1972 für den Erhalt eines Altbaus gegründete Genossenschaft versteht sich als Lebens- und Arbeitsgemeinschaft, hat 163 Mitglieder und verfügt mittlerweile über 10 Gebäude, in denen 150 Personen leben.



Seit 50 Jahren arbeiten Mitglieder an dem Ziel, genossenschaftliches Wohnen im Bestand zu ermöglichen und gleichzeitig durch qualitativen Neubau zu ergänzen. Das Luftbild oben zeigt den Stand heute. Unten sehen Sie die Luftansicht vom Forum Kreuzberg 1987, eine Zeichnung von Helmut Riethmüller. **Mehr erfahren Sie Sie in der Broschüre „50 Jahre Forum Kreuzberg“.** [Klicken Sie einfach auf die Zeichnung und die Broschüre öffnet sich als PDF.](#)



Häuserblock klimaschonend modernisiert und dabei bezahlbare Mieten im innerstädtischen Raum sichern

Zwischen 2011 und 2021 hat die Genossenschaft den von ihr bewohnten Häuserblock klimaschonend modernisiert und dabei bezahlbare Mieten im innerstädtischen Raum sichern können. Dämmungen, Dachbegrünungen, Photovoltaik und die Erdwärmenutzung wurden umgesetzt und dazu ein eigenes Energieunternehmen gegründet, das die Bewohner/innen über ein Nahwärmenetz mit Wärme sowie mit Strom versorgt. Alle Maßnahmen werden in Rücksprache mit der Bewohnerschaft geplant. Ideen dazu, wie die Prozesse weitergeführt und verbessert werden können, führten so zur Einrichtung einer Arbeitsgruppe, die sich auch in Zukunft mit Themen der Nachhaltigkeit und des Klimaschutz in der Genossenschaft befasst. Behutsam wurde hier ein kompletter Wohnblock in Berlin-Kreuzberg seit 2011 saniert. Die Sanierung musste im laufenden Betrieb bei äußerst knappem Wohnraum stattfinden. Möglich wurde dies durch einen Neubau mit 23 WE, wobei unsanierte Wohnungen sukzessive durch vorübergehenden oder dauerhaften Umzug freigeräumt werden konnten. Das Projekt, das sich als sozio-kulturelle Lebens- und Arbeitsgemeinschaft versteht, verfügt deshalb zudem über soziale, kulturelle und andere Versorgungseinrichtungen im eigenen Bestand. <https://forumkreuzberg.de>

2. Preis: Progeno eG mit Isarwatt eG, München

Die Wohnungsgenossenschaft Progeno eG ist eine Gründung von 2015, hat 280 Mitglieder, verfügt über einen Wohnungsbestand von 48 WE und baut aktuell in Kooperation mit Isarwatt eG im Stadtteil Freiham zwei Wohnhäuser mit insgesamt 104 Wohnungen. Die 2017 gegründete Energiegenossenschaft Isarwatt eG ist eine gemeinsame Gründung von zur Zeit 21 Münchner Wohnungsunternehmen, meist Genossenschaften.



In Münchens Stadtteil Freiham sind zwei Wohnhäuser mit insgesamt 104 Wohnungen entstanden. Die ersten Wohnungen sind bezogen. Mehr erfahren Sie unter [Freiham – Progeno Wohnungsgenossenschaft eG](#) Foto: Progeno eG

Die Isarwatt eG Isarwatt - Energie in eigenen Händen, vereinfacht es Münchner Wohnungsunternehmen, Investitionen und Dienstleistungen in den Bereichen Energieversorgung, Mobilität und Datenverarbeitung umzusetzen. Sachkompetenz und Investitions Herausforderungen werden gebündelt, die für einzelne, vor allem kleinere Unternehmen, oft schwierig allein zu bewerkstelligen sind. Dienstleistungen wie z.B. verschiedene E-Mobilitätskonzepte können sowohl Mitgliedsunternehmen als auch Einzelpersonen zur Verfügung gestellt werden. Beide Genossenschaften entwickeln derzeit gemeinsam ein Projekt mit 104 Wohnungen im Neubaugebiet München-Freiham nach ökologischen Kriterien und unter Beteiligung der Bewohner/innen an der Konzeption und der Umsetzungen mittels des Arbeitskreises „Nachhaltigkeit“. Die Dachgenossenschaft Isarwatt eG ermöglicht es allen Beteiligten jeweils bedarfsgerechte, individuelle Maßnahmen umzusetzen.

2. Preis: Hyldespjældet, Albertslund/Kopenhagen

Bei Hyldespjældet handelt es sich um eine selbstverwaltete dänische Wohnsiedlung im sozialen Wohnungsbau, die zu einer Wohnungsgenossenschaft gehört. Erbaut wurde die Anlage mit 390 Wohnungen 1976 in der Kopenhagener Vorstadt Albertslund.



2021 beschloss so die Generalversammlung der Hyldespjældet-Siedlung, die UN-Nachhaltigkeitsziele zu den Zielen der eigenen Siedlung zu machen.

Quelle: <https://hyldenet.dk>

Finanzielle Angelegenheiten werden selbstverwaltet

Im dänischen sozialen Wohnungsbau ist rechtlich fixiert, dass die einzelnen Wohnungsbestände eines Gesamtunternehmens von den jeweiligen Bewohner/innen bis hin zu ihren finanziellen Angelegenheiten selbstverwaltet werden. 2021 beschloss so die Generalversammlung der Hyldespjældet-Siedlung, die UN-Nachhaltigkeitsziele zu den Zielen der eigenen Siedlung zu machen. Aufgrund dieser Entscheidung folgten in Workshops und Mieterversammlungen Beschlüsse für zu realisierende Projekte der unterschiedlichsten Art. Erste Ansätze dazu gibt es bereits ab 1989: Freilandhaltung von Hühnern. Es folgten: Aufbau eines Recyclinghofes, ein Gewächshaus, Bau eines Naturspielplatzes, Umbau eines Wohnhauses zum Null-Energie-Haus etc. Die Mieterversammlung trifft dabei die zentralen Entscheidungen.

Es bestehen themenbezogene Arbeitsgruppen. Es gibt beteiligungsfördernde Einrichtungen, wie ein siedlungsbezogenes Intranet, eine Siedlungszeitung und z.B. eine jährliche Preisverleihung an eine verdiente Person. Die traditionell eingeübte Selbstverantwortung führt zu verantwortungsbewusstem Handeln auch in Sachen Klimaschutz. Die eingerichteten Arbeitsgruppen funktionieren, da sie tatsächliche Verantwortung haben, auch in finanzieller Hinsicht.

Kristina Klee

Quelle: [Wohnen in Genossenschaften www.wohnen-in-genossenschaften.de](http://www.wohnen-in-genossenschaften.de)

ExpertInnen-Kommission Gas und Wärme – Der Bericht enthält klare Forderungen und Maßnahmen – jetzt ist die Regierung am Zug

Die ExpertInnen-Kommission Gas und Wärme hat am 31. November nach intensiver Arbeit und unter hohem Zeitdruck ihre Ergebnisse vorgelegt. „Der Kommissionsbericht enthält klare Forderungen und Maßnahmen, um das bisher bestehende Dilemma der Nichtbezahlbarkeit explodierender Energiekosten aufzuheben. Dabei sind zahlreiche Verbesserungsvorschläge enthalten, um den Kostenanstieg durch staatliche Zuschüsse zu begrenzen und das Vermieter-Mieter-Dilemma in Bezug auf die Wohnnebenkosten zu überwinden. Die Regierung ist jetzt am Zug, die vorgeschlagenen Maßnahmen schnellstmöglich zum Wohle von Haushalten und Unternehmen umzusetzen“, sagt Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, der als Mitglied der Gaskommission die Empfehlungen mit erarbeitet hat.

ExpertInnen-Kommission Gas und Wärme

Sicher durch den Winter

Abschlussbericht

Sicher durch den Winter, der Abschlussbericht der ExpertInnen-Kommission Gas und Wärme liegt seit dem 31. November vor. Machen Sie selbst ein Bild, lesen Sie selbst. **KLICKEN** Sie einfach auf das Bild und der Bericht öffnet sich als PDF.

Mieterhaushalte, die mit Gas oder gasbasierter Fernwärme versorgt werden, sollen nach Empfehlung der Kommission zunächst zügig im Dezember finanziell entlastet werden, indem die dann fällige monatliche Abschlagszahlung an den Energieversorger auf Basis des Septemberbetrags vom Staat übernommen wird. Ab 1. März bis mindestens 30. April 2024 soll dann die Gaspreisbremse greifen, mit der **80 Prozent der monatlichen Gaskosten der Haushalte bei einem Preis von 12 Cent pro Kilowattstunde gedeckelt werden**. Auch für Mieter und Vermieter beziehungsweise Wohnungsunternehmen mit Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen soll die Gaspreisbremse gelten. Für Wohnungsunternehmen, die für ihre Mieter die stark gestiegenen Energiekosten derzeit aufgrund von Zahlungsschwierigkeiten übernehmen, ist in den Kommissionsempfehlungen ein Härtefallfonds mit zinslosen Krediten vorgesehen.

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.

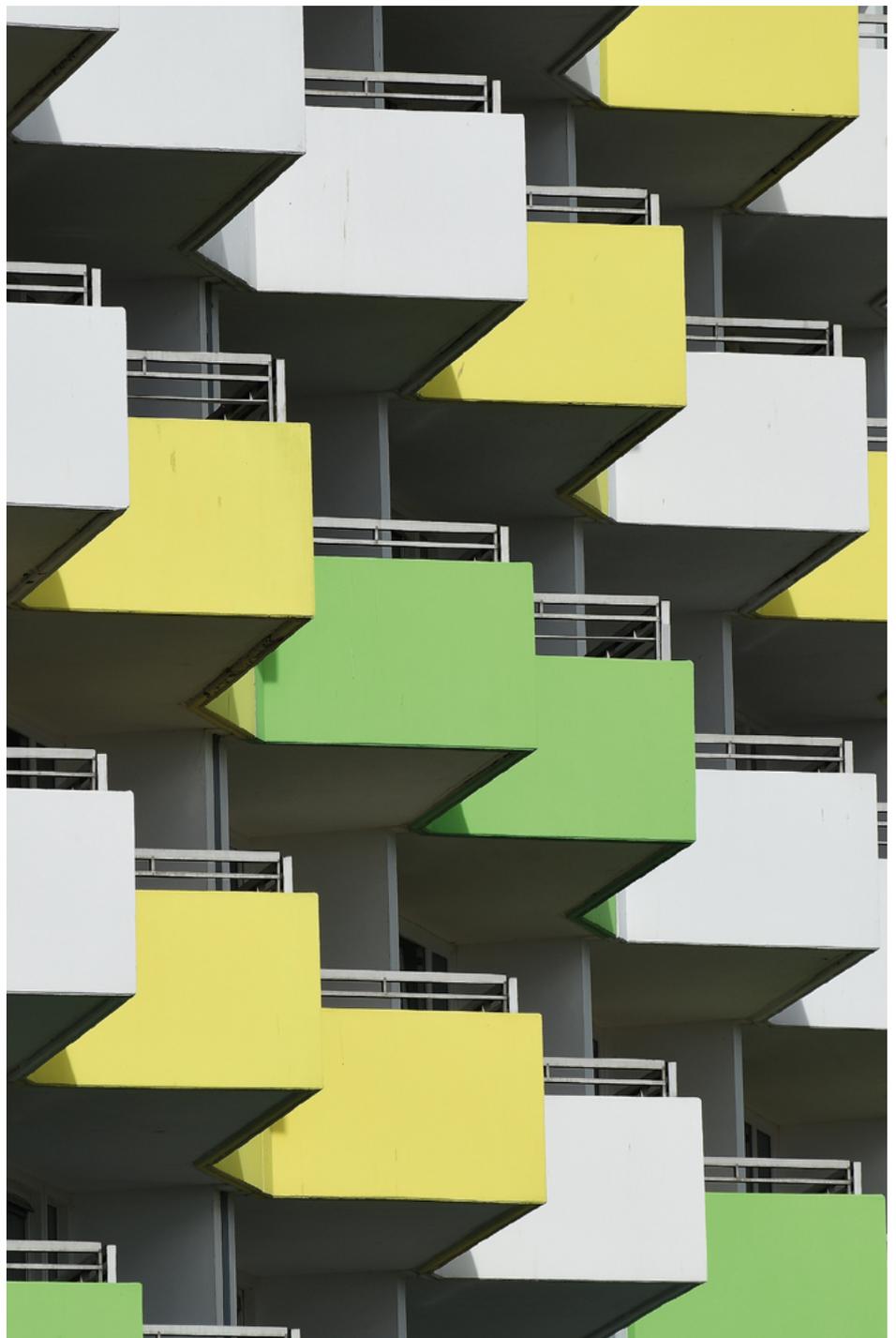
Nachhaltigkeit bedeutet, dass keine der drei Säulen priorisiert wird, und nachhaltiger Tourismus bedeutet, dass unter dieser Prämisse Lebensräume mitgestaltet und Lebensqualität aufgebaut und gesichert werden kann.“

(Bernd Eisenstein, S. 31)

**SCHLESWIG-
HOLSTEIN**

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

IN KOOPERATION MIT



Vorgesehener Härtefallfonds für Mieter und Vermieter ist ein zentral wichtiger Baustein zur Abfederung der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2022 zugunsten von stark belasteten Haushalten, die ansonsten nicht ausreichend entlastet worden wären...

Aufgrund des enormen Zeitdrucks, unter dem die Kommission arbeiten musste, bietet die staatliche Übernahme des Dezemberabschlags eine schnell wirksame finanzielle Entlastung. Hier hat die Regierung in den vergangenen sechs Monaten viel Zeit verstreichen lassen. Darüber hinaus bietet bei Inkrafttreten der Gaspreisbremse im März 2023 der Anteil von 20 Prozent der Gaskosten, der zum vertraglich vereinbarten Arbeitspreis zu zahlen ist, einen deutlichen Anreiz zum Energiesparen, was in der aktuellen Lage dringend geboten ist.

Der vorgesehene Härtefallfonds für Mieter und Vermieter ist ein zentral wichtiger Baustein zur Abfederung der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2022 zugunsten von stark belasteten Haushalten, die ansonsten nicht ausreichend entlastet worden wären. Der Härtefallfonds kann auch individuell von denjenigen Haushalten in Anspruch genommen werden, die andere Energieträger nutzen. „Damit die sozial orientierten Wohnungsunternehmen ihren Mietern im Falle einer notwendigen Übernahme der Energiekosten aufgrund von Zahlungsschwierigkeiten auch weiterhin unter die Arme greifen können, muss die Regierung den hierfür vorgesehenen Härtefallfonds so ausgestalten, dass er beihilferechtlich funktioniert“, sagt Gedaschko. **Zudem müssen für das in den Kommissionsempfehlungen vorgesehene Kündigungsmoratorium zugunsten von Haushalten, die glaubhaft belegen ihre Energiekosten nicht fristgerecht zahlen zu können, für die betroffenen Wohnungsunternehmen ebenfalls Mittel aus dem Härtefallfonds abgerufen werden können.** Ansonsten können viele sozial orientierten Wohnungsunternehmen solche finanziellen Ausfälle nicht stemmen.

Die im Bericht **vorgesehenen staatlichen Zuschüsse und Fonds sind Voraussetzung dafür, dass die Empfehlungen der Gaskommission für ein Teilsegment der Haushalte mit geringen Einkommen – konkret Haushalte mit Wohnberechtigungsschein – eine Begrenzung der Mieterhöhungsmöglichkeit nach Modernisierung auf 1,50 Euro pro Quadratmeter und Monat vorsehen.** Diese Entlastungsmaßnahme muss mit staatlichen Mitteln in deutlicher und ausreichender Höhe unterstützt und abgesichert werden. Ein Großteil der sozial orientierten Wohnungsunternehmen wird dies ansonsten finanziell nicht umsetzen können. Wird die staatliche Finanzierung hierfür gesichert, kann diese Maßnahme einer gezielten, sozial ausgerichteten Entlastung bedürftiger Haushalte dienen.

Weitere Einsparmaßnahmen in allen Bereichen notwendig

Da sich die knappe Gasversorgungslage im kommenden Jahr voraussichtlich verschärfen wird, sind weitere Einsparmaßnahmen in allen Bereichen notwendig. Die Gaskommission empfiehlt deshalb unter anderem eine Festsetzung der Mindesttemperaturen für Heizungsanlagen auf tagsüber 20 Grad, in Nebenräumen sowie nachts auf 18 Grad Celsius. Die Nachtstunden, in der Heizungen und Warmwasser ohnehin in viel geringerem Umfang genutzt werden, bieten in der Summe ein großes Einsparpotenzial für Energie.

„Wichtig ist jetzt, dass die Vorschläge der Kommission schnellstmöglich umgesetzt werden, um vor allem den Haushalten mit geringen Einkommen unter die Arme zu greifen. Dabei muss vor allem sichergestellt werden, dass der Bericht der ExpertInnen-Kommission und die guten Vorschläge nicht zerredet werden“, sagt Gedaschko.

Andreas Schichel

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

Ab Januar 2023

Netzentgelte steigen bei Gas im Schnitt um 25 %, bei Strom ist es sogar noch mehr

Die Strom- und Gaspreise steigen rasant. Jetzt kommt ein weiterer Kostenfaktor hinzu. Die 1600 Strom- und Gasnetzbetreiber in Deutschland drehen zum Jahreswechsel kräftig an der Preisschraube.



Die Netzentgelte steigen 2023 nach ersten Auswertungen um durchschnittlich 25 Prozent, umgerechnet 82 Euro (Strom) bzw. 86 Euro (Gas) pro Haushalt. Die Strom-Netzentgelte steigen beispielsweise in Berlin um 25 Prozent (93 Euro), in Hamburg um 17 Prozent (61 Euro).*

Für Stromkund*innen würden die Steigerungen sogar noch deutlich höher ausfallen, wenn die Bundesregierung kürzlich nicht 13 Milliarden Euro an die Übertragungsnetzbetreiber überwiesen hätte. Das Geld kommt aus dem Topf zur Finanzierung der Erneuerbaren Energien.

Damit erhöhten sich binnen kurzer Zeit die jährlichen Kosten für die Übertragungsnetze von 2,9 Milliarden auf 18 Milliarden Euro. Nimmt man die großen regionalen Verteilnetze hinzu, steigen die Gesamtkosten nach Berechnungen von LichtBlick von 25 auf deutlich über 40 Milliarden Euro.

„Wir sehen eine historisch einmalige Kostenexplosion. Zugleich ist Transparenz Fehlanzeige. Die Netzbetriebe müssen ihre Bücher offenlegen und ihre Kosten nachvollziehbar begründen. Denn es ist zweifelhaft, ob sich die Mehrkosten allein durch höhere Energiepreise erklären lassen“, so Markus Adam, Chefjurist von LichtBlick.

Die insgesamt 1600 Netzbetreiber sind regionale Monopolisten, die von der Bundesnetzagentur bzw. den Landesnetzagenturen beaufsichtigt werden. „Wir brauchen eine Aufarbeitung dieser Kostenexplosion. Sonst steht der Verdacht im Raum, dass Haushalte und Unternehmen deutlich zu viel für die Netze zahlen“, so Adam weiter.

Auch stehen die Preise KOPF. Für den Weg vom Gaswerk zum Zähler sollen die „Durchleitungsgebühren“ ab Januar 2023 im Schnitt 25 % steigen. Foto: gw Wohnungswirtschaft-heute

LichtBlick fordert, die Netze effizienter zu gestalten. So sollte beim Strom die Zahl der Verteilnetzgebiete von rund 900 auf 25 und die Zahl der Übertragungsnetzgebiete von vier auf eins reduziert werden. „Weniger Netzgebiete bedeuten geringere Kosten und eine effizientere Struktur für eine schnellere Energiewende“, so Adam.

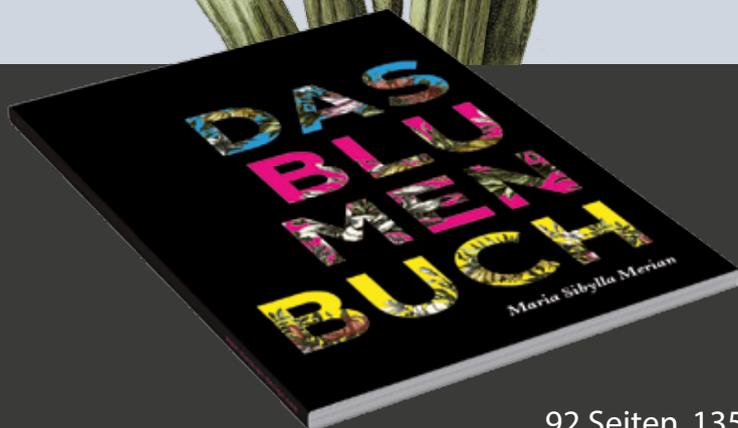
* Annahme: Haushalts-Jahresverbrauch von 4000 kWh Strom bzw. 20.000 kWh Gas.

Ralph Kampwirth



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

Das Blumenbuch ist Bestandteil
unserer Print-Abonnements.

Bestellen Sie hier:
www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch



SCHLESWIG- HOLSTEIN

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

Großsiedlungen

Zur ersten Fachtagung kamen 50 Teilnehmer – es ging um städtebauliche, architektonische, soziale und infrastrukturelle Aspekte

Ralf Protz, Kompetenzzentrum Großsiedlungen, Berlin, und Dr. Peter Hitpaß, VNW Landesgeschäftsstelle Schwerin, eröffneten am 17. Oktober 2022 in Lübeck die Veranstaltung, die in dieser Form erstmalig stattfand. Knapp 50 Teilnehmer informierten sich über städtebauliche, architektonische, soziale und infrastrukturelle Aspekte dieser Wohnform. Für Dr. Dr. Bernd Hunger, Vorstand des Kompetenzzentrums, sind die heutigen Probleme der Siedlungen auf veränderte gesellschaftliche Verhältnisse zurückzuführen.



Für Hilmar von Lojewski, Deutscher Städtetag, Berlin/Köln, wird Wohnen in der Platte gerade in Ballungszentren wieder attraktiver. Marco Hahn und Sven Solterbeck; beide SAGA Hamburg, stellten den Osdorfer Born vor. Hier beträgt die Leerstandsquote 0,1 Prozent. Torsten Kärlin, Prokurist der Trave, erläuterte die Pläne des Unternehmens zur Umgestaltung der Neuen Mitte in Lübeck-Moisling. Klaus Peter Adomeit, Geschäftsführer der WVG Greifswald berichtete über positive Erfahrungen beim Neubau kompakter Wohnanlagen.

Antje Neelmeijer, Vorständin der Eisenbahner-Wohnungsbau-Genossenschaft Dresden hat bei der Umgestaltung von Gorbitz auf die Aufteilung der Siedlung auf kleinere, überschaubarere Einheiten gesetzt. Jeder Standort soll eine Besonderheit haben, Guido Schwarzendahl, Vorstand des Halle & Leuna gab einen geschichtlichen Abriss über das DDR Vorzeigeprojekt Halle-Neustadt. Michael Jakobs, WIS Wohnungsbau-gesellschaft Lübbenau im Spreewald will Missstände in den Anlagen zu Leistungsträgern machen.

Abschließend berichtete Lisa Winter, Geschäftsführerin von AktivBo aus Hamburg, über schwedische Erfahrungen bei der Erneuerung von Großsiedlungen. Eines der Hauptprobleme dabei ist die massive Kriminalität in den Vororten.

Zur ersten Veranstaltung kamen 50 Teilnehmer nach Lübeck. Foto: VNW

Das Kompetenzzentrum Großsiedlungen, Berlin Hellersorf, vertritt die Interessen von 200 Mitgliedern. Darunter Wohnungsgenossenschaften, kommunale und private Wohnungsunternehmen, Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros, wissenschaftliche Institute und Verbände der Wohnungswirtschaft und Bauindustrie sowie Vertreter aus Bürgervereinen, Kommunalpolitik und -verwaltung. Es wurde 2001 gegründet.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen vertritt über 400 Wohnungsunternehmen in Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein mit ca. 740.000 Wohnungen. Sie geben damit knapp 1,4 Millionen Mietern ein Dach über dem Kopf.

Beide Verbände kooperieren in Fachfragen miteinander.

Dr. Peter Hitpaß

Textilsammlung der DESWOS mit Textilcontainern



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

Bitte sprechen Sie uns an.
Vielen Dank!

Kriminalprävention im Städtebau

Sicher und angstfrei unterwegs – eine Win-win-Situation für alle Beteiligten

Der Wunsch nach Sicherheit ist ein unverzichtbares Element für Lebensqualität – sei es im Wohnumfeld, an Bahnhöfen, in Fußgängerzonen oder an anderen öffentlichen Orten. Dabei ist es nicht die alleinige Aufgabe der Polizei, für ein unbefangenes Gefühl auf Wegen, Straßen oder Plätzen zu sorgen. Vielmehr ist es eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, bei der auch Kommunen, Stadtplaner, Wohnungsunternehmen, soziale Institutionen sowie die Bürgerinnen und Bürger selbst gefragt sind. Durch interdisziplinäre Kooperationen trägt die Polizei Hessen dazu bei, Rahmenbedingungen bei der Stadtplanung und -gestaltung zu schaffen, die der Kriminalität vorbeugen. Multifunktionalität und das Beleben öffentlicher Plätze, die Stärkung gemischt genutzter Stadtviertel sowie das Vermeiden verwahrloster Orte spielen dabei eine zentrale Rolle.



Im Spessartviertel stand die Polizeistation Dietzenbach bei der Neugestaltung der Freifläche beratend zur Seite. Diese verfügt nun über eine klare Wegeführung sowie eine bessere Ausleuchtung und sorgt so für ein höheres Sicherheitsgefühl. Im Rahmen der Städtebauförderung kooperiert die ProjektStadt bereits seit vielen Jahren mit der städtebaulichen Kriminalprävention des Hessischen Landeskriminalamts – eine Win-win-Situation für alle Beteiligten. Foto: NHW

Den Wandel nutzen

Klimaanpassung, Mobilitätswende, Digitalisierung: Aktuell stehen Städte und Gemeinden vor großen Herausforderungen, die weitreichende Konsequenzen auf unsere Lebensräume haben werden. Dieser Wandel bietet Kommunen die Chance, kriminalpräventive Aspekte rechtzeitig mitzudenken und einzubinden – sowohl in baulicher als auch sozialer Hinsicht. Eine Vorreiterrolle nimmt hier die Unternehmensgruppe

Nassauische Heimstätte | Wohnstadt mit ihrer Stadtentwicklungsmarke ProjektStadt ein. Schon vor vielen Jahren kooperierte sie eng mit der Polizei – beispielsweise am Standort Östliche Innenstadt in Offenbach. Auch mit dem Hessischen Landeskriminalamt (HLKA) arbeitet sie seit geraumer Zeit zusammen. Jan Thielmann, Projektleiter Integrierte Stadtentwicklung, war selbst einige Jahre Mitglied der AG städtebauliche Kriminalprävention. Ein Auftrag in Dietzenbach, bei dem die ProjektStadt im Rahmen des Bund-Länder-Programms Soziale Stadt für das Projekt- und Quartiersmanagement verantwortlich zeichnete, führte hier schon Ende der 1990er Jahre zu einer Zusammenarbeit. Gemeinsam mit der Kommune, der örtlichen Polizeistation, punktuell auch mit dem damaligen Polizeipräsidenten Südothessen (PP) sowie weiteren Akteuren wurden Präventionsstrategien erarbeitet und umgesetzt – mit beachtlichem Erfolg.

Über Meilensteine des Prozesses referierte Thielmann Ende 2021 bei einem Workshop zur städtebaulichen Kriminalprävention des HLKA. An diesem Tag ebenfalls auf der Agenda: eine Exkursion nach Frankfurt-Nied. Auch dort ist die ProjektStadt im Rahmen des Programms Sozialer Zusammenhalt mit der Projektsteuerung beauftragt, um die Lebensverhältnisse der Menschen im Stadtteil in den nächsten Jahren nachhaltig zu verbessern. Städtebauliche Kriminalprävention wird auch hier ein wesentlicher Bestandteil des Prozesses sein, die Zusammenarbeit wird fortgeführt.

Sonja Keller

Der Artikel und das Interview ist eine Übernahme aus der PolisVision – Magazin für Stadtentwicklung, Flächen- und Immobilienmanagement der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) – Ausgabe 1.2022. Autorin: Sonja Keller Wir danken für die Genehmigung

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



Verwaehrte Orte, dunkle Ecken: Viele Straftaten lassen sich durch bauliche Maßnahmen vermindern. Fotos: HLKA



Dr. Sandra Zenk, Architektin beim Hessischen Landeskriminalamt Foto: HLKA

Städtebauliche Kriminalprävention was ist das? Architektin Dr. Sandra Zenk vom Hessischen Landeskriminalamt

Welche Rolle Kriminalprävention im Städtebau spielt und warum sie bei der Stadtplanung stets mitgedacht werden sollte, erläutert Architektin Dr. Sandra Zenk vom Hessischen Landeskriminalamt.

Frau Dr. Zenk, was genau macht die städtebauliche Kriminalprävention?

Dr. Sandra Zenk: Die Aufgabe der Kriminalprävention im Städtebau besteht vor allem darin, Straftaten durch bauliche Umfeldgestaltung zu vermindern, Tatgelegheitsstrukturen zu vermeiden und das Sicherheitsgefühl zu verbessern. Einerseits kann dies durch eine entsprechende Verhaltensprävention, andererseits durch gestalterische Maßnahmen

gelingen. Die Berücksichtigung baulicher Sicherheitsaspekte kann wichtige Beiträge für urbane Räume leisten.

Warum sollten Kommunen städtebauliche Sicherheitsaspekte möglichst frühzeitig in den verschiedenen Planungsebenen berücksichtigen? Worin liegen die Vorteile?

Dr. Sandra Zenk: Der Wunsch nach Sicherheit ist für alle Menschen ein unverzichtbares Element für Lebensqualität. Ein ‚sicheres‘ Gefühl auf Wegen, Straßen, Plätzen oder im eigenen Quartier ist wegweisend für die Identifikation. Dabei ist entscheidend, die Aspekte frühzeitig in die verschiedenen Planungsphasen der Stadtplanung einzubinden, denn nur so können diese Hinweise passgenau in die jeweilige Maßstabebene eingefügt werden.

Weitere Informationen gibt es bundesweit unter www.polizei-beratung.de/themen-und-tipps/staedtebau

Ansprechpersonen in Hessen finden Sie bei www.polizei.hessen.de unter der Rubrik Städtebauliche Kriminalprävention.

Welche Vorhaben berät die Hessische Polizei?

Dr. Sandra Zenk: Die Hessische Polizei berät bei Planungs- und Bauvorhaben. Dazu zählen unter anderem Bebauungspläne, Stadtentwicklungskonzepte, Rahmenpläne und Wettbewerbe, Förderprogramme wie beispielsweise „Sozialer Zusammenhalt“ und Bauvorhaben, etwa an Schulen und Wohnanlagen.

Frau Dr. Zenk vielen Dank für klärenden Antworten

Die Fragen stellte Sonja Keller

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

Der nachhaltige Weg Silvia Pfeffer bei Eckert Immobilien nutzt digitalen Wandel als Erfolgsmotor: „Ich möchte keinen Tag mit Wodis Yuneo missen.“

Die Eckert Schulen sind eine einzigartige Erfolgsgeschichte: Nach dem zweiten Weltkrieg in einem Wohnzimmer gegründet, betreibt das Unternehmen heute Schulen und Ausbildungszentren an neun Standorten in ganz Deutschland. Um ca. 8.000 Verwaltungseinheiten auf dem Schulcampus effizienter zu managen, suchte die Geschäftsführung – zunächst als Pilotprojekt für ihr Tochterunternehmen Eckert Immobilien – nach einer ganzheitlichen Softwarelösung und fand sie bei Aareon. Eine Bilanz.



Ein Blick auf den 27 ha großen Campus der Eckert Schulen in Regenstauf. Er bietet eine ausgefeilte Infrastruktur, die speziell auf die Teilnehmer der Bildungsmaßnahmen zugeschnitten ist. Auf dem Schulgelände finden Sie neben den Schulräumen, Wohnparkzimmern, der Mensa und Aufenthaltsräumen noch Sport-, Freizeit- und Erholungsgelegenheiten. Foto: Eckert Immobilien

„Ich möchte nicht mehr zurück“

Für Silvia Pfeffer, Prokuristin und Projektleiterin bei Eckert Immobilien, war der Umstieg im Jahr 2018 zum ERP-System Wodis Sigma und jüngst zur neuen Produktgeneration Wodis Yuneo die richtige Entscheidung. Ein Jahr nahm sich Silvia Pfeffer damals Zeit, um das Angebot am Markt für wohnungswirtschaftliche Softwareanwendungen zu sondieren. Schließlich war die Auswahl der Software nicht nur ausschlaggebend für die Prozesse der Eckert Immobilien in den nächsten Jahren, sondern sollte auch mit Blick in die Zukunft für die wesentlich größere und komplexere Holding geeignet sein. „Aareon war der erste Anbieter und der letzte, den ich mir angesehen habe. Das Gesamtpaket hat uns einfach überzeugt.“ Gemeint ist der Mix aus Softwarefunktionen sowie Beratung und Support durch Aareon-Consultants während und nach der Einführung.

Von der Interessentenverwaltung über das Bestandsmanagement bis zur CRM-App für Mieter – mittlerweile bildet Eckert Immobilien alle wesentlichen Prozesse seiner Immobilienverwaltung digital ab. „Wenn ich mich mit Fachkollegen aus anderen Unternehmen austausche und von unseren Workflows berichte, ernte ich neidische Blicke“, so Silvia Pfeffer.

Chance, interne Prozesse aufzuräumen und Effizienz zu steigern



Silvia Pfeffer, Prokuristin und Projektleiterin bei Eckert, schwört auf Wodis Yuneo. Foto: Eckert Immobilien

Dass in den reibungslosen Prozessen viel Vorbereitung steckt, gehört allerdings auch zur Realität. Den Systemwechsel zu Aareon Wodis Sigma nutzte das Unternehmen ganz bewusst, um seinen Datenbestand zu bereinigen und die Datenqualität zu steigern. Silvia Pfeffer: „Wir hätten vieles migrieren können, aber wir hatten veraltete und redundante Daten im Bestand und haben die Chance genutzt, hier Unsicherheiten und Verzerrungen zu beseitigen.“ Statt kurzfristig Zeit zu sparen, entschied sich Silvia Pfeffer für den nachhaltigeren Weg. Gemeinsam mit dem IT-Vorstand richtete sie die Prozesse in Wodis Sigma neu ein. Von typischen Projektschwierigkeiten kann sie nicht berichten: „Das hat wunderbar funktioniert.“

Insgesamt 25 Mitarbeiter arbeiteten nach einer kurzen Einführung mit der neuen Lösung, die hielt, was sie versprach. „Vor allem die BK01 Schnittstelle bietet uns riesengroße Vorteile und erleichtert die Arbeit extrem“, betont Silvia Pfeffer. Allerdings hatten die weniger IT-affinen Mitarbeiter in den Hausverwaltungen anfänglich noch Schwierigkeiten, schnell in den Anwendungen zum Ziel zu finden. Nachdem Silvia Pfeffer von der neuen Produktgene-

ration Wodis Yuneo erfuhr, stand für sie daher schnell fest: Das Software-Upgrade würde sich lohnen. „Die Oberfläche von Wodis Yuneo ist intuitiver und das Berechtigungssystem ist ein Traum.“

Wer sich nicht mitverändert, wird keine Zukunft haben

Mit seinen Wurzeln in der Bildungsbranche, versteht Eckert Immobilien Wandel als Erfolgsfaktor. Stetige Weiterentwicklung hat das Unternehmen groß gemacht. „Deswegen ist Aareon für uns der richtige Partner. Wir sehen, dass die Entwicklung der Software weitergeht, neue Module hinzukommen, und wissen, dass wir nicht stehen bleiben“, führt Silvia Pfeffer aus und betont: **„Wer in der Wohnungswirtschaft dauerhaft an alten Prozessen festhält und die Möglichkeiten der Digitalisierung nicht nutzt, wird es in Zukunft schwer haben, am Markt zu bestehen.“**

Der Umstieg auf Wodis Yuneo war ein Lernprozess: „Wir hatten viele Fragen und haben gemeinsam mit den Aareon-Consultants in kurzer Zeit viel über das System gelernt.“ Heute ist Wodis Yuneo Dreh- und Angelpunkt der Immobilienverwaltung. Die Zeit, die Silvia Pfeffer zuvor in den Support von Kollegen investierte, ist praktisch auf null gesunken. Mitarbeiter haben nach Jahren, in denen sie kaum ihre To-do-Listen abarbeiten konnten, endlich wieder Zeit, um mit offenen Augen durch die Anlagen zu gehen und über das Tagesgeschäft hinauszudenken. „Das ist in Geld gar nicht aufzuwiegen.“

Die nächsten Digitalisierungsschritte sind bereits geplant

Der Effizienzvorteil durch Wodis Yuneo ist im Unternehmen unübersehbar. Am deutlichsten lässt er sich daran ablesen, dass zwei Stellen in der kaufmännischen Verwaltung nach dem Renteneintritt der Mitarbeiter nicht nachbesetzt werden mussten – in Zeiten des Fachkräftemangels ist das ein Vorteil. Doch auch für die strategische Ausrichtung ist das ERP-System Gold wert: „Egal, welche Anfrage vom Vorstand kommt, ich kann in zehn Minuten die richtigen Reportings bereitstellen“, so Silvia Pfeffer. „Das schafft einfach Vertrauen und setzt das klare Signal, dass wir unsere Arbeit im Griff haben.“

Die Ergebnisse bestärken Eckert Immobilien, noch mehr Tempo in die digitale Transformation zu geben: Nächstes Jahr ist die Einführung von mobilen Apps geplant, damit Mitarbeiter Wohnungsübergaben nicht mehr mit Zettel und Stift dokumentieren müssen und bei Vor-Ort-Terminen alle Fragen schnell und fundiert beantworten können. Auch die Holding Eckert Schulen soll endlich von der ERP-Lösung profitieren und nächstes Jahr direkt auf Wodis Yuneo wechseln. „Ich möchte Wodis Yuneo keinen Tag missen. Es war damals die richtige Entscheidung und ich würde sie zu jedem Zeitpunkt wieder treffen“, so die Bilanz von Silvia Pfeffer.

Michelle Talaska, Aareon



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

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



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

**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

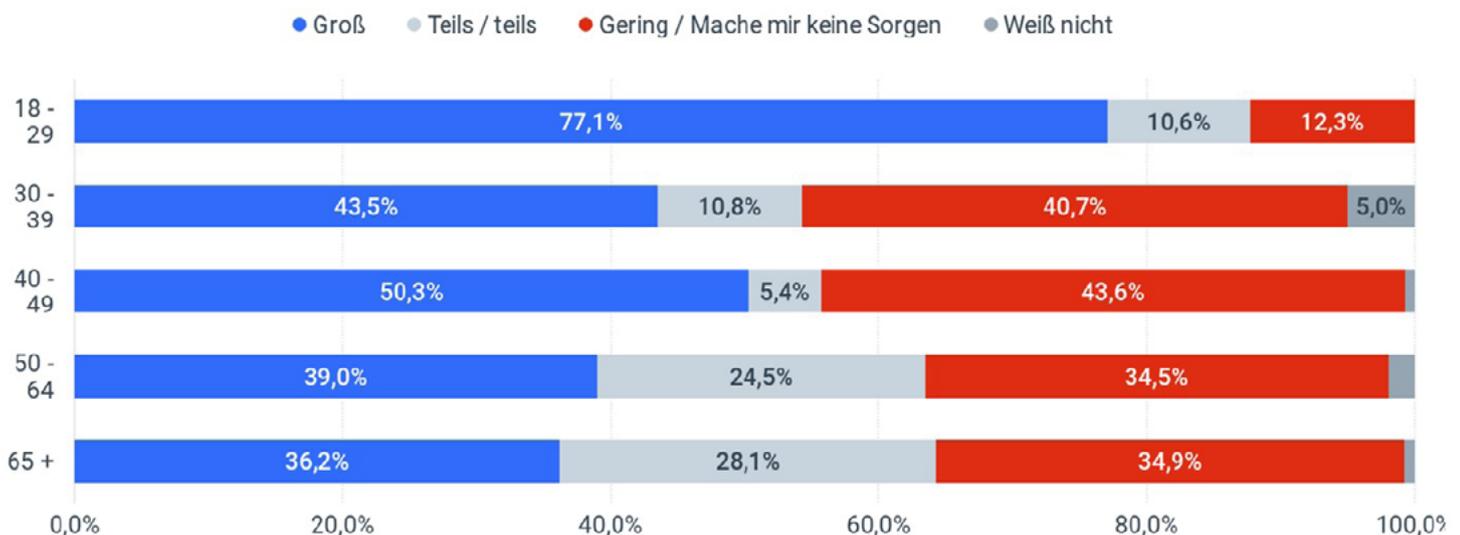
Lesen Sie hier, warum in den letzten Jahren die Schadenaufwendungen für Leitungswasserschäden stetig gestiegen sind.

[Zu den Hintergründen ...](#)

Explodierende Energiekosten Mieterinnen und Mieter an der Belastungsgrenze – Mietkautionsbürgschaft könnte eine Lösung sein

Aufgrund der steigenden Inflation muss laut aktuellem Sparkassen-Vermögensbarometer die Hälfte der Deutschen ihr gesamtes Einkommen für die Lebenshaltung aufwenden – deutlich mehr als noch vor einem Jahr (15%). Ein entscheidender Treiber dabei sind die explodierenden Strom- und Gaspreise: Viele Mieterhaushalte befürchten sogar, die höher ausfallende Nebenkostenabrechnung bald nicht zahlen zu können. Zu diesem Ergebnis kam eine bundesweite, repräsentative Umfrage des Meinungsforschungsinstituts Civey* im Auftrag der plusForta GmbH, einer Tochter der Aareal Bank AG.

Wie groß ist Ihre Sorge, aufgrund steigender Mietnebenkosten (z.B. Strom, Heizung) in Zahlungsschwierigkeiten zu geraten? Ausgewertet nach Alter ☞ Mieter (Wohnung oder Haus)



Stat. Fehler Gesamtergebnis: 6,2% | Stichprobengröße: 1.001 | Befragungszeitraum: 14.09.22 - 15.09.22 | Mittelwerte Quartale

Demnach sind Familien und jüngere Menschen besonders von diesen Entwicklungen belastet.

- Mehr als die Hälfte der zur Miete lebenden Familien (rund 62 Prozent) in Deutschland haben Angst, in den nächsten Monaten ihre Nebenkosten nicht zahlen zu können.
- Ähnlich sieht es bei den bis 29-jährigen Mieterinnen und Mietern aus: Überdurchschnittlich viele (rund 77 Prozent) befürchten, in Zahlungsschwierigkeiten zu geraten.

Quelle: Meinungsforschungsinstituts Civey*. Die Ergebnisse der Civey-Umfrage zu den steigenden Mietnebenkosten finden Sie hier. [KLICKEN](#) Sie einfach auf die Grafik und die Umfrage öffnet sich als PDF

Kautionsbürgschaft schafft Liquidität

Die Barkaution in eine Mietkautionsbürgschaft umzuwandeln und so für mehr Liquidität zu sorgen, ist ein gangbarer Weg, um schnell und unabhängig von dem zweistufigen Entlastungspaket der Bundesregierung, tätig zu werden. Die Umstellung lässt sich schnell und bequem von zuhause regeln und gestaltet sich deutlich einfacher als etwa ein Kreditantrag.

Dominik Brieler, Managing Director der Aareal-Tochter plusForta GmbH, die mit Aareal Aval über eine solche Lösung verfügt, erklärt wie es funktioniert: „Die Wohnungsunternehmen und Verwaltungen bieten betroffenen Mieterinnen und Mietern an, sich die Mietkaution, die sie zum Beispiel auf einem Kautionskonto hinterlegt haben, auszahlen zu lassen. Stattdessen schließen sie eine Mietkautionsbürgschaft ab, die dann als gleichwertige Sicherheit dient.“ Die Vorteile für beide Seiten liegen auf der Hand: „Die Mietkautionsbürgschaft schafft Sicherheit für beide Parteien: Die Mieterinnen und Mieter sind durch die Auflösung der Barkaution in der Lage, die hohe Nebenkostenabrechnung zu begleichen. Und Vermieter und Verwalter bekommen ihr Geld und sind gleichzeitig bestens durch die Bürgschaft abgesichert“, führt Brieler weiter aus. **Mehr erfahren Sie HIER per Klick.**

Anja Heß

*Civey hat für **plusForta GmbH** vom **14. bis 15. September 2022** online **1.000** Bundesbürgerinnen und -bürger ab 18 Jahren (Zielgruppe: Mieterinnen und Mieter – Wohnung oder Haus) befragt. Die Ergebnisse sind aufgrund von Quotierungen und Gewichtungen repräsentativ unter Berücksichtigung des statistischen Fehlers von **6,2 Prozent**.

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

SCHADEN PRÄVENTION.DE
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

EINBRUCH-SCHUTZ >> **BRAND-SCHUTZ >>** **LEITUNGS-WASSER-SCHÄDEN >>** **NATUR-GEFAHREN >>** **SCHIMMEL-SCHÄDEN >>**

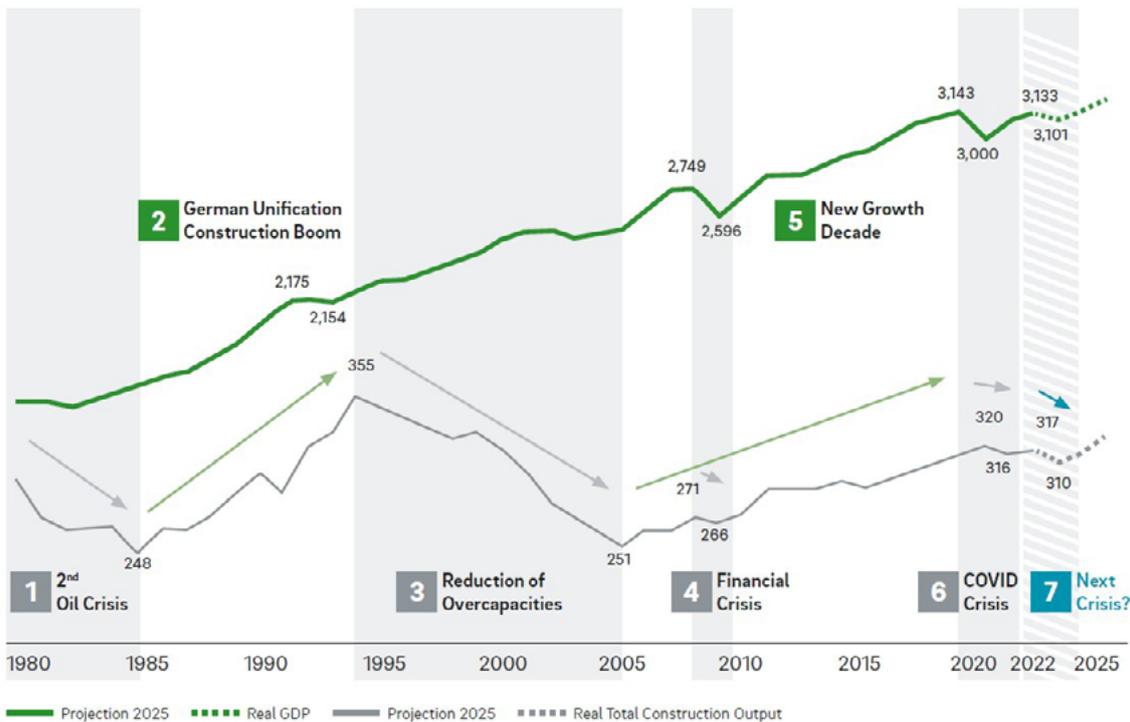
Bauindustrie in DACH unter Druck

Die Branche könnte 2023 um fast 5 Prozent schrumpfen – Vollständige Erholung der Branche kann bis zu vier Jahre dauern

Die Bauwirtschaft in Deutschland, Österreich und der Schweiz steht vor einem grundlegenden Wandel: Versorgungsengpässe bei Gas, steigende Energiepreise, Inflation und Zinsen bremsen die Nachfrage aus. Die Experten von Roland Berger untersuchen in ihrem aktuellen „Construction Radar“ die relevanten Störfaktoren und simulieren anhand von drei Szenarien die Auswirkungen auf die Branche im Falle stabiler, reduzierter und ausbleibender Gaslieferungen. Zudem wird aufgezeigt, welche Maßnahmen Bauunternehmen bereits heute umsetzen sollten, um erfolgreich durch die Krise zu kommen bzw. für eine Markterholung gewappnet zu sein.

DECADE-LONG GROWTH PHASE OF GERMAN CONSTRUCTION INDUSTRY IS COOLING DOWN DUE TO COVID AND THE CURRENT GEOPOLITICAL CRISIS

Real GDP¹ and real construction output in Germany, 1980–2022 [EUR bn in 2018 prices]



1 Data in real terms based on 2018 prices and real developments for the years 2018–2022 based on Euroconstruct 06/22 data for a) Total German Construction Output and b) German GDP. Projections 2025 based on Roland Berger Base Case Source: IHS Markt; Euroconstruct; ifo Geschäftsklimaindex; IMF; Roland Berger

Die vollständige Studie können Sie hier herunterladen, [KLICKEN](#) Sie einfach auf die Grafik und sie Studie öffnet sich als PDF.

„Energieengpässe und -preissteigerungen, die bereits im Zuge der Pandemie stark gestiegenen Materialkosten, Inflation und höhere Zinsen treffen die Bauwirtschaft gerade zur gleichen Zeit“, sagt Kai-Stefan Schober, Partner bei Roland Berger. „Die weitere Branchenentwicklung ist in starkem Maße abhängig von der Lösung der Energiekrise und kann somit entweder zu einer langen Durststrecke oder zu einer schnellen Erholung führen.“

Erste Anzeichen einer Verlangsamung

Seit 2005 kannte die deutsche Bauwirtschaft nur eine Richtung: Wachstum. Selbst die Pandemie und die Finanzkrise 2008/2009 haben die Branche nur kurzzeitig negativ beeinflusst. Dies könnte sich nun ändern. Auch wenn der aktuelle Auftragsbestand noch für fast zwei Jahre ausreicht, gibt es über Auftragsverschiebungen oder Stornierungen hinaus auch Anzeichen einer Verlangsamung bei Baugenehmigungen. „In der ersten Jahreshälfte 2022 gingen die Baugenehmigungen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahrum 10,1 Prozent zurück. Das ist ein enormer Rückgang und ein klares Zeichen, dass der Markt stark beeinflusst wird“, erklärt Schober.

Realer Umsatz- oder Absatzrückgang von fast

5 Prozent im Jahr 2023 möglich

Um den Einfluss von Gasengpässen, Inflation und Zinsen auf die DACH-Bauindustrie zu bewerten, haben die Roland Berger-Experten drei Szenarien (keine, moderate und starke Energieengpässe) entwickelt und deren Auswirkungen modelliert. Demnach wird die Bauindustrie in allen Szenarien aufgrund der Energiepreise und möglichen Versorgungsengpässen im kommenden Jahr weiter unter Druck bleiben. Da die Branche bereits eine Verteuerung der Energiepreise um 60 Prozent verkraften musste, rechnen die Studienautoren für 2023 mit einem realen Umsatz- oder Absatzrückgang von bis zu -4,8 Prozent. Auch auf der Kostenseite sind weitere überproportionale Steigerungen von 15 bis 25 Prozent möglich, was zu Gewinneinbußen von bis zu zehn Prozentpunkten führen könnte.



QUO VADIS 2023

33. JAHRESAUFTAKT FÜR IMMOBILIENENTSCHEIDER
13. – 15. FEBRUAR 2023 | HOTEL ADLON BERLIN

HEUER DIALOG
Ein Unternehmen der Immobilien-Zukunft

Wohnungs- und Neubausegment besonders stark betroffen -

Normalisierung frühestens 2025

Besonders kritisch wird es im nächsten Jahr in der DACH-Region für Neubauten und den privaten Wohnungsbau. Im Worst-Case-Szenario könnte der Auftragseingang in diesen Segmenten 2023 im Vergleich zum Vorjahr real um über sechs Prozentpunkte schrumpfen. Eine Erholung tritt in den Bereichen in diesem Szenario wohl ab 2025 ein. Auf der Lieferantenseite sind vor allem Baustoff-/Werkstoffhersteller mit einem hohen Gasverbrauch negativ betroffen. Für ausgewählte Hersteller von Baustoffen sehen die Experten gar einen Umsatzrückgang von bis zu 23 Prozent.

„Je nachdem, wie lange und schwerwiegend die Gaskrise sein wird, kann die vollständige Erholung der Baubranche zwischen zwei bis vier Jahre dauern. Vor diesem Hintergrund sollten Unternehmen in der Bauwirtschaft bereits heute umfangreiche Maßnahmen ergreifen, um ihre Geschäftsmodelle widerstandsfähiger zu machen. Neben der Umsetzung von operativen Effizienzsteigerungshebeln, der Einführung eines der jetzigen Unsicherheit entsprechenden agilen Managements, sollte eine Gas- und Cash-Taskforce eingerichtet werden. Potenzielle Risikofaktoren können somit schneller aufgedeckt und mithilfe von Szenarioanalysen umfassend beleuchtet werden. Intelligentes Preismanagement soll die Umsatzseite bestmöglich absichern. Zur Vermeidung von Lieferengpässen sind Kapazitätsverlagerungen an andere Standorte zu prüfen. Auch eine Erhöhung des Marktanteils kann durch anorganisches Wachstum weiter vorangetrieben werden. Damit sind die Unternehmen auch für die Zeit nach der Krise vorbereitet“, fasst Schober zusammen.

Maximilian Mittereder

<http://www.rolandberger.com>

Enten legen ihre Eier in aller Stille.
Hühner gackern dabei wie verrückt. Was ist die Folge? Alle Welt isst Hühnereier. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Gackern!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Hamburg: „Keine Profite mit Boden und Miete“ – Damit wird Neubau bezahlbarer Wohnungen behindert – Dramatische Fehlentscheidung

Wie auch die wohnungswirtschaftlichen Verbände im Hamburger Bündnis für das Wohnen fürchten auch Hamburgs Wohnungsbaugenossenschaften, dass wegen der Vereinbarung des rot-grünen Senats mit den Volksinitiativen „Keine Profite mit Boden und Miete“ der Neubau bezahlbarer Wohnungen auf absehbare Zeit massiv behindert wird.



„Ich gehe davon aus, dass unter den neuen Rahmenbedingungen in den kommenden Jahren keine Genossenschaft auf städtischem Boden neue Wohnungen errichten wird“, sagt **Matthias Saß, neu gewählter Vorsitzender des Vereins Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften und Vorstand der Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG.** „Hauptgrund ist die Vereinbarung, nach der städtische Grundstücke künftig nur noch im Wege des Erbbaurechts vergeben werden dürfen. Das macht es für uns Genossenschaften quasi unmöglich, zu bauen.“

Wer überall nur Miethaie sieht, der hat das Prinzip einer Genossenschaft nicht verstanden

100jährige Mietpreisbindung ist mit den Grundsätzen einer ordentlichen Geschäftsführung nicht vereinbar, meint **Matthias Saß**, der neu gewählte Vorsitzende des Vereins Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften. Foto: www.schiffszimmerer.de

Hamburgs Wohnungsbaugenossenschaften seien Bestandhalter, die ein Grundstück nur dann erwerben würden, wenn sie darauf ein Gebäude mit Wohnungen errichten könnten, sagt Matthias Saß. „Die Genossenschaften beweisen über alle Krisen hinweg seit mehr als 120 Jahren, dass sie soziale

Vermieter sind, die ihren Mitgliedern Wohnraum in hoher Qualität zu bezahlbaren Preisen dauerhaft zur Verfügung stellen. Sie haben sich den Vertrauensakt eines Grundstücksverkaufs redlich verdient und sind sich ihrer Verantwortung auch als Selbstverpflichtung sehr bewusst.“

Den Genossenschaften jetzt de facto zu unterstellen, sie würden mit Baugrund spekulieren wollen, zeuge von einer durch Ideologie geprägten Sicht auf den Wohnungsmarkt, so Matthias Saß. „Wer aber überall nur Miethaie sieht, der hat das Prinzip einer Genossenschaft nicht verstanden. Genossenschaften sichern den sozialen Frieden in ihren Quartieren, kümmern sich um stabile Nachbarschaften und sind die eigentliche Mietpreisbremse.

In Hamburg liegt bei den Genossenschaften die durchschnittliche Nettokaltmiete im Monat bei 7,10 pro Quadratmeter. Zum Vergleich: Der Wert des Hamburger Mietenspiegels liegt bei 9,29 Euro.“ All das als Grundprinzip und Selbstverständnis.

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](#)



Sozialpolitische Leistung der Genossenschaften wird nicht gewürdigt

Mit der Festlegung, Genossenschaften dürften städtische Grundstücke nur noch pachten, signalisiere man ihnen, dass man ihre sozialpolitische Leistung der vergangenen Jahrzehnte nicht zu würdigen wisse, sagt Matthias Saß. „Zudem macht man diesen Unternehmen das Wirtschaften im Sinne der Mitglieder, Mieterinnen und Mieter schwer. Wer ein Grundstück nur pachten darf, bekommt bei der Kreditvergabe von den Banken ggf. deutlich schlechtere Konditionen eingeräumt.“

„Die Stadt betont seit Jahren, wie wichtig die Genossenschaften als Pfeiler des sozialen Friedens und bezahlbaren Wohnens für Hamburg sind“, sagt Matthias Saß weiter. „Um das zu unterstützen, hätten wir jetzt besondere Unterstützung gebraucht, anstatt uns weitere Knüppel zwischen die Beine zu werfen. Die Vereinbarung mit den Initiativen wird dazu führen, dass die wir nur noch auf eigenen Grundstücken bauen können.“

Der rot-grüne Senat hatte in seinem Koalitionsvertrag ursprünglich beschlossen, dass öffentliche Grundstücke unter bestimmten Bedingungen für die Schaffung von Wohnraum verkauft werden dürfen.

„Schon diese Einschränkung hat dazu geführt, dass in den vergangenen beiden Jahren, von einem Sonderfall abgesehen, keine Wohnungsgenossenschaft ein städtisches Grundstück im Wege des Erbbaurechts genutzt und darauf Wohnungen errichtet hat“, sagt Matthias Saß weiter.

Die mit den Initiativen getroffene Vereinbarung sieht nun eine Verschärfung der bisherigen Regelung vor. Demnach soll jetzt in der Hamburgischen Verfassung verankert werden, dass öffentliche, für den Wohnungsbau vorgesehene Grundstücke nur im Wege des Erbbaurechts vergeben werden dürfen.

„Damit legt man die Axt an den Bau bezahlbarer Wohnungen und deren dauerhafte Bestandshaltung“, sagt Matthias Saß.

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. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt bei den Genossenschaften derzeit im Durchschnitt 7,10 Euro pro Quadratmeter.
<https://wohnungsbaugenossenschaften-hh.de/>

Keine Genossenschaft kann sich auf eine 100jährige Mietpreisbindung einlassen

Auf großes Unverständnis stößt bei den Genossenschaften die Vereinbarung, für 1000 jährlich neu zu bauende Wohnungen eine 100-jährige Mietpreisbindung auf einem Niveau unterhalb des Mittelwertes des Mietenspiegels festzulegen.

„Kein Genossenschaftsvorstand kann so eine Verpflichtung eingehen“, sagt Matthias Saß. „Man würde Gefahr laufen, gegen die Grundsätze einer ordentlichen Geschäftsführung zu verstoßen. Zudem bin ich skeptisch, dass sich Banken finden lassen, die eine Finanzierung auf so einen langen Zeitraum und unter diesen Rahmenbedingungen ermöglicht.“

Matthias Saß wurde in der vergangenen Woche auf einer Mitgliederversammlung zum neuen Vorsitzenden des Vereins Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften gewählt. Er folgt auf Alexandra Chrobok, Vorstand des Eisenbahnbauvereins Harburg, die für eine weitere Amtszeit nicht zur Verfügung stand.

Oliver Schirg