

VNWmagazin

Wohnen
im Norden

3_2020

Strandnah

Bringen Sie Gigaspeed¹ in Ihre Immobilie

Einfache &
schnelle Umstellung:
meist kein neues
Hausnetz nötig²

Vodafone Highspeed-Internet
für Ihre Immobilie mit bis zu 1 GB/s¹
im Download.

Mehr Infos unter
vodafone.de/immobilienwirtschaft

The future is exciting.
Ready?



¹ Beachten Sie bitte die Verfügbarkeit: Die Höchstgeschwindigkeit von 1.000 Mbit/s ist in ersten Städten und Regionen unserer Kabel-Ausbaugebiete und mit modernisiertem Hausnetz verfügbar. Weitere Standorte folgen. Prüfen Sie bitte, ob Sie die Produkte im gewünschten Objekt nutzen können. ² Das bestehende Hausnetz muss die technischen Voraussetzungen erfüllen. Stand: März 2020
Dies ist ein Angebot der Vodafone Kabel Deutschland GmbH · Betastr. 6–8 · 85774 Unterföhring

Inhalt 3_2020

VNW

Editorial	03
Das Meer um die Ecke	04
Mieter zahlen trotz Corona-Pandemie	12
Gute Luft oder mehr Geld?	16
Bodenständig	18
Gleicher wohnen – gebaute Ödnis	20
Bremerskamp	22
Ein Stück Elbtower	24
Wohnungsbau in Norddeutschland	26
Reform der Grundsteuer	28
Rot-grüne Kontinuität in Hamburg	30
Bildung per Mausclick	32
Namen und Nachrichten	34
Impressum	44

Analysen

Corona	46
David McAllister zur Corona-Krise	48
Digitale Zukunft: ERP-System	50
Building Information Modeling	52
Außenanlagen als Markenzeichen	56
Zahlungspflicht bei Gewerbemietverträgen	60
Liquiditätsmanagement	64
Betriebskosten aktuell	66

Klimaneutral gedruckt mit First Climate | ID2020-703383

Papier: Circle Offset Premium White – FSC zertifiziert.

Erfüllt die Vorgaben von EU Eco-Label und dem Blauen Engel.

Farbe: RESISTA COFREE – mineralöl- und kobaltfrei.

Erfüllt die Vorgaben von EU Eco-Label, Nordic Swan und dem Blauen Engel.

Strandnah

Wohnen, wo andere Urlaub machen.
Und das günstig zur Miete.
Die Lübecker Grundstücks-Gesellschaft
TRAVE mbH macht's möglich.



„Wir halten diese Wahrheiten für ausgemacht, dass alle Menschen gleich erschaffen, dass sie von ihrem Schöpfer mit gewissen unveräußerlichen Rechten begabt worden, worunter sind Leben, Freiheit und das Bestreben nach Glückseligkeit.“ Unabhängigkeitserklärung der Vereinigten Staaten von Amerika, 4. Juli 1776

Liebe Leserin, lieber Leser,

Wir leben wahrlich in eigenartigen Zeiten. Zwar werden nach und nach die staatlichen Auflagen zur Eindämmung der Corona-Pandemie gelockert, und wir bemühen uns positiv nach vorn zu schauen. Aber noch ist die Pandemie nicht vorbei, das Virus noch da. Wir merken, der Weg aus dem Lockdown ist weitaus komplizierter als der Weg hinein.

Nehmen wir die VNW-Arbeitstagung. Wir haben lange gewartet, gehofft, diskutiert, abgewogen und immer wieder geprüft. Aber letztlich blieb uns nichts anderes übrig, als schweren Herzens die für Mitte September in Rostock-Warnemünde geplante Veranstaltung abzusagen.

Wir tragen Verantwortung gegenüber den Teilnehmerinnen und Teilnehmern, gegenüber den Referentinnen und Referenten und gegenüber den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des VNW. Gerade dieses Pflichtgefühl hat uns bewogen, die VNW-Arbeitstagung abzusagen. Zudem wollten wir erhebliche Stornierungsgebühren vermeiden.

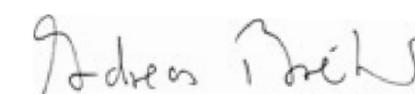
Natürlich haben wir darüber nachgedacht, die Arbeitstagung „online“ zu organisieren. Abgesehen davon, dass auch eine Onlineveranstaltung hohe Kosten verursacht hätte, sprach vor allem ein Grund dagegen: Die VNW-Arbeitstagung ist weit mehr als eine Informationsbörse. Hier trifft man sich von Angesicht zu Angesicht, schmiedet gemeinsame Pläne, baut Vertrauen auf. So etwas ist – beim besten Willen und bei bester Vorbereitung – online nicht möglich.

Wenn ich eingangs von eigenartigen Zeiten sprach, dann meinte ich nicht nur Absagen und Sorgen, sondern auch Chancen, die man beim Schopfe packen muss. Ich hätte beispielsweise nie gedacht, dass der VNW einmal als Händler für Atemschutzmasken oder Desinfektionsmittel aktiv werden würde. Aber dank der Pandemie kennen wir uns nun auch damit aus.

135 000 Masken für unsere Mitgliedsunternehmen wurden geordert und zwischen polnischer und dänischer Grenze ausgeliefert. Zur Erfüllung von Hygiene- und Arbeitsschutzvorschriften konnten wir Desinfektionsmittel und nachfüllbare Wandspender anbieten. Auch die Nachfrage nach dieser (Erst)-Ausstattung war groß – und wurde befriedigt.

Die Pandemie hat uns aber auch ein neues Arbeiten gelehrt. Fast alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiteten von daheim aus und waren für die Mitgliedsunternehmen wie gewohnt erreichbar. Auch wenn viele Kolleginnen und Kollegen inzwischen froh über die Rückkehr in ihre angestammten Büros sind, so hat der VNW auch auf diesem Feld die Krise als Chance begriffen. Wir werden in Zukunft mobiler arbeiten. Das ist sicher.

Jetzt aber wünsche ich Ihnen erst einmal eine schöne Ferienzeit. Auch der Urlaub wird in diesem Jahr für viele Familien „irgendwie anders“ sein. Aber wie ich eingangs schon sagte: Wir leben wahrlich in eigenartigen Zeiten.



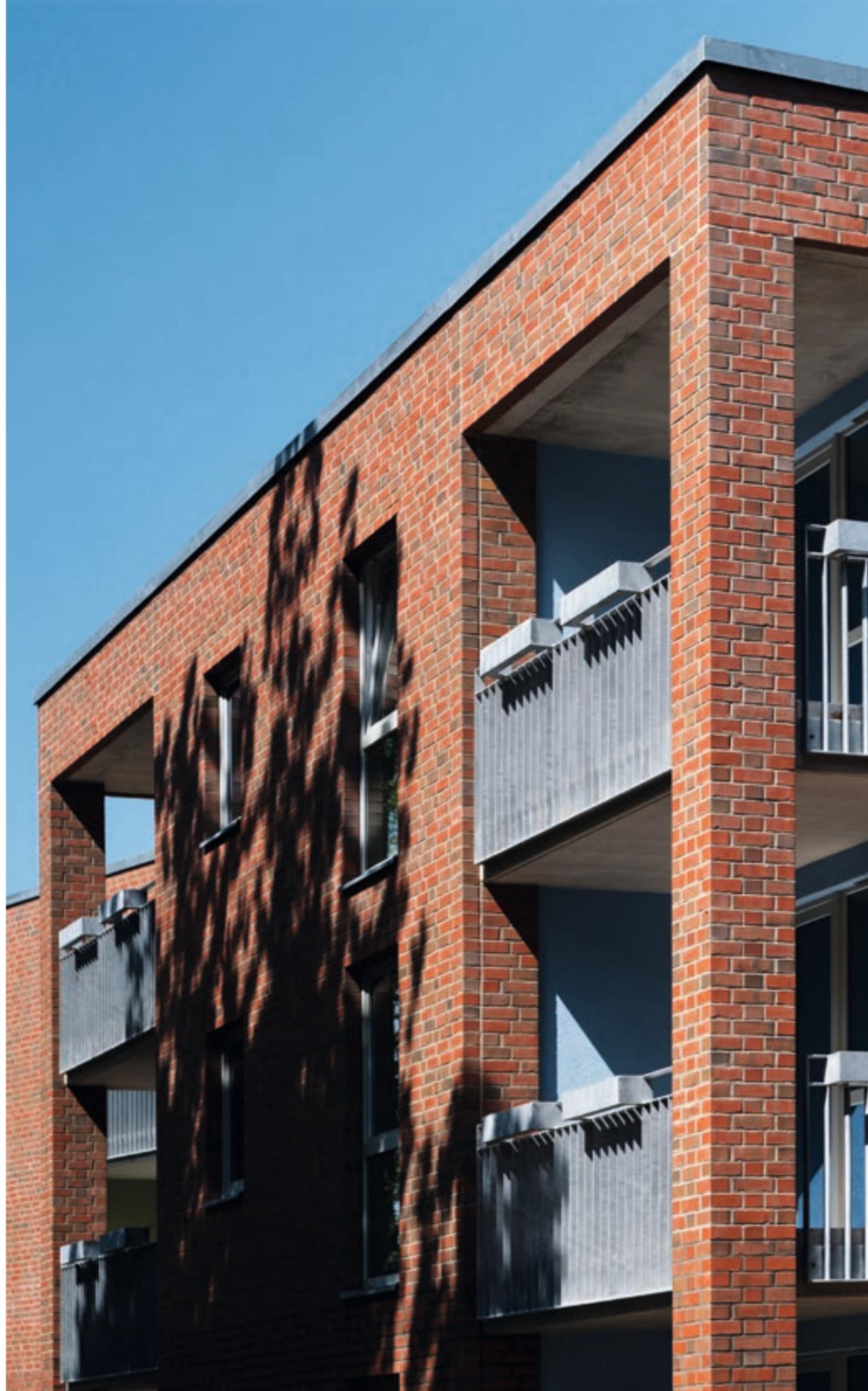
Andreas Breitner, VNW-Vorstand und Verbandsdirektor

Das Meer um die Ecke

Die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH baut in beehrter Lage
40 Mietwohnungen zu einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis

VON FRAUKE MAASS







Ostseebad Travemünde. Es ist 9 Uhr früh. Die Sonne spiegelt sich im Wasser, erste Cafés öffnen ihre Türen, Strandkörbe machen Lust auf Urlaub. Hier zu wohnen? Ein Traum, der für einige Realität wird.

Nur wenige Schritte von der Promenade entfernt beginnt der Strandweg, an dessen Ende rund 500 Meter vom Meer entfernt die Lübecker Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH derzeit fünf Mehrfamilienhäuser errichtet.

Auf 6600 Quadratmetern entstehen moderne kubusförmige Gebäude mit je acht Wohnungen von 54 bis 85 Quadratmetern, die schon bald bezugsfertig sind. Zwei Häuser werden zum 1. August bezogen, die restlichen drei folgen zum 1. September.

Ein Filetstück in Wassernähe

Es ist ein Filetstück in Wassernähe – und doch ruhig und idyllisch abseits vom Trubel. Nur durch einen Zufall sei die TRAVE in den Besitz dieses begehrten Fleckens gekommen, berichtet Geschäftsführer Dr. Matthias Rasch.

2015 habe man mit Vertretern der Stadt zusammengesessen und überlegt, wo man eine Unterkunft für Geflüchtete bauen könnte. In dem Zusammenhang kam das Areal am Strandweg ins Gespräch, das bis dato als Freifläche für Kita-Kinder diene sowie Standort einer veralteten Schulsporthalle war.

„Nach einigen Überlegungen wurde beschlossen, dass das Grundstück für dauerhaften Wohnungsbau besser geeignet wäre“, sagt Rasch. Gekauft? Hat die TRAVE das Bauland von der Stadt Lübeck nicht.

„Wir haben dafür ein Grundstück von uns in Lübeck in der Ratzeburger Allee, auf dem das Standesamt steht, eingetauscht“, erläutert der Geschäftsführer. Ein eher ungewöhnlicher Deal, der aber in diesem Fall zu einer Win-win-Situation für die TRAVE und die Stadt Lübeck geführt hat. →



Die Umgebung ist durch Einfamilienhäuser geprägt

Schon wenig später begannen die Planungen, wie man das Grundstück so bebauen könnte, dass es nicht nur rein optisch und architektonisch in die Umgebung passt, die von Mehrfamilienhäusern aus rotem Backstein und älteren Einfamilienhäusern geprägt ist.

Wichtig war auch, dass das Grundstück in Gänze genutzt werden konnte, was durch ein Gefälle von rund zwei Metern zur Straße eine planerische Herausforderung war.

„Wir haben gemeinsam mit Stadtplanung und Naturschutz ein Baukonzept entwickelt, das einen guten Kompromiss aus der wirtschaftlich erforderlichen Ausnutzung des Grundstücks und dem Erhalt der vorhandenen alten Bäume darstellt“, sagt der Geschäftsführer.

Der Naturschutz musste beteiligt werden, denn zum Grundstück gehörten viele alte Bäume, unter anderem mächtige Eichen, die die Mitte des Grundstücks dominierten.

„Wir hatten sechs Häuser in der Planung, haben aber zugunsten der Bäume auf eins verzichtet.“

Die Eichen blieben stehen

70 Bäume und Sträucher mussten zwar weichen. Die vier Eichen blieben stehen, obwohl sie die Nutzbarkeit des Grundstücks für den Wohnungsbau einschränkten.

„Wir hatten sechs Häuser in der Planung, haben aber zugunsten der Bäume auf eins verzichtet“, sagt Landschaftsplaner Christian Mußehl aus Lübeck.

Jetzt rahmen die vier Eichen einen zentralen Platz inmitten der fünf Gebäude ein und wurden durch Sitzstufen wie in einem Amphitheater miteinander verbunden. „Wir haben eine Möglichkeit für die Bewohner geschaffen, sich zu treffen. Was sie dann daraus machen, bleibt abzuwarten“, sagt Rasch. →



Romantischer Charme

Der Verzicht auf das sechste Haus zugunsten dieser Umsetzung ist für das Grundstück ein Gewinn. Gemeinsam mit den Bäumen am Grundstücksrand und alten efeumrankten Pappelstümpfen bilden die Eichen einen wunderbaren Kontrast zu der klaren modernen Architektur der Häuser und geben dem Areal einen naturnahen, romantischen Charme.

Die Häuser sind zweigeschossig plus ein Staffelgeschoss und haben zusammen eine Wohnfläche von 2.805 Quadratmetern. Auf jeder Etage befinden sich – bis auf das Staffelgeschoss – eine Zwei-, Drei- und Vier-Zimmerwohnung.

Die Wohnungen sind hell und gut geschnitten, ausgestattet mit einer modernen Einbauküche sowie Vinylfußboden in Holzoptik. Die Wohnungen im Erdgeschoss sind barrierefrei. Alle Wohnungen verfügen über eine Terrasse oder einen Balkon sowie externe Abstellräume. →



„Wir sind stolz, dass wir mit diesen neuen Mehrfamilienhäusern ein Angebot schaffen, das in Travemünde so dringend benötigt wird.“

Dr. Matthias Rasch



Nur zwei Gebäude sind unterkellert

Aufgrund der nicht ganz einfachen Topografie wurden nur zwei Häuser unterkellert. Ungewöhnlich auch das Müllsystem: Abfall wird in einem zentralen Unterflursystem entsorgt, wodurch auf Müllcontainer, die die Optik stören, verzichtet werden kann. Dazu kommen 20 Autostellplätze und 80 Fahrradstellplätze.

„Wir sind stolz, dass wir mit diesen neuen Mehrfamilienhäusern ein Angebot schaffen, das in Travemünde so dringend benötigt wird“, sagt Rasch. 16 der 40 Wohnungen sind gefördert und sollen die ersten neuen Sozialwohnungen im Lübecker Stadtteil seit rund zehn Jahren sein. Der Bedarf an Wohnungen ist da – alle 40 Einheiten am Strandweg sind bereits vermietet.



FRAUKE MAASS

Frauke Maaß arbeitet als Journalistin in Hamburg. Während ihrer Tätigkeit als Reisedeputierte hat sie viele Länder bereist und dabei ihr Interesse für die unterschiedlichsten Wohnformen entdeckt. Heute gehören Themen aus der Wohnungsbau- und Architektur zu ihren inhaltlichen Schwerpunkten.

ZAHLEN UND FAKTEN

40 Mietwohnungen, Zwei-, Drei- und Vier-Zimmerwohnungen, davon 16 geförderte Wohnungen mit einer Miete von 5,95 Euro pro Quadratmeter. Die Miete für frei finanzierte Wohnungen liegt zwischen zehn und elf Euro pro Quadratmeter. Die Gebäude wurden nach KfW 70-Standard errichtet, was für niedrige Betriebs- und Heizkosten sorgt. Das Investitionsvolumen liegt bei 9,2 Millionen Euro.

Die Vermietung erfolgt über:
Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH,
Falkenstraße 11, 23564 Lübeck,
Telefon 0451/799 66-155
www.trave.de

Anzeige

Die Johanniter: Partner der Wohnungswirtschaft



Wohnkonzepte zukunftsfähig und menschlich gestalten. Die Wohn- und Lebensqualität zielgruppengerecht zu gestalten und zu steigern sowie an künftige Veränderungen anzupassen, stellt das Fundament für nachhaltigen Erfolg dar. Mit flexiblen Bausteinen unterstützen wir Sie auf diesem Weg.

Wir bieten Ihnen Lösungen z.B. in folgenden Bereichen:

- Quartiersmanagement
- Service-Wohnen
- Notrufdienste und altersgerechte Assistenzsysteme
- Beratungsstellen und Begegnungsstätten
- Pflege
- Kita und Jugend

Sprechen Sie uns an! Wir informieren Sie gern:

Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.

Landesverband Nord* | Ansprechpartner: Jörg Precht

Tel. 040 7344176-510 | E-Mail: joerg.precht@johanniter.de

*Hamburg, Landkreis Harburg, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein

DIE JOHANNITER
Aus Liebe zum Leben



Mieter zahlen trotz Corona-Pandemie

Umfragen unter VNW-Unternehmen: Gewerbe,- Bau- und Sanierungsvorhaben verzögern sich

Hamburg/Schwerin/Kiel. Die im VNW organisierten Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften haben beim Wohnraum bislang kaum Mietausfälle infolge der Corona-Pandemie registriert. Bei den Gewerbemieten sieht es hingegen anders aus. Dort ist inzwischen fast jedes fünfte Mietverhältnis von Zahlungsschwierigkeiten infolge der Corona-Pandemie betroffen.

Besonders leiden die Branchen Einzelhandel (29 Prozent der Teilnehmer) und Gastronomie (26 Prozent). Insgesamt liegen die Mietausfälle beim Wohnen und Gewerbe aufgrund der Corona-Pandemie bislang bei rund 5,15 Millionen Euro.

Fast zwei Drittel der in Mecklenburg-Vorpommern im VNW organisierten Wohnungsunternehmen sind wegen der Corona-Pandemie in ihrem Geschäftsbetrieb beeinträchtigt. Bei fast der Hälfte von ihnen verzögern sich aktuelle Bau- und Sanierungsvorhaben. Besonders groß sind dabei die Herausforderungen auf den jeweiligen Baustellen.

Das ergaben mehrere Umfragen unter VNW-Unternehmen, die Mitte April und Mitte Mai durchgeführt wurden. Dieser Magazinbericht bezieht sich auf die Mai-Umfragen und stellt nur einen Zwischenstand dar. Die Umfragen werden Monat für Monat bis Ende des Sommers wiederholt. →



„Die Schaffung und der Erhalt bezahlbarer Wohnungen ist ein Geschäftsmodell, von dem die ganze Gesellschaft etwas hat. Das beweist sich gerade jetzt in Krisenzeiten.“

Kaum Ausfälle bei den Mieten

Bei den Mietzahlungen haben die Mitgliedsunternehmen bis Mitte Mai kaum Ausfälle in nennenswertem Umfang feststellen müssen. Die 106 Unternehmen, die sich an der Umfrage beteiligten, vermieten insgesamt 448.898 Wohnungen. Von diesen Mietverhältnissen sind 2.176 (0,48 Prozent) von corona-bedingten Schwierigkeiten betroffen. Mit gut fast der Hälfte der betroffenen Mieterinnen und Mieter konnte bereits eine Vereinbarung über eine Stundung oder eine Teilzahlung getroffen werden. Im Durchschnitt liegt der gesamte Mietausfall pro Mietverhältnis inzwischen bei 578 Euro.

Bei den Gewerbetrieben – hier stehen die Teilnehmer der Umfrage für insgesamt 5.589 Mietverhältnisse – sind 933 (16,69 Prozent) von Zahlungsschwierigkeiten betroffen. Mit 604 Betroffenen konnte eine Vereinbarung über eine Stundung oder eine Teilzahlung getroffen werden. Im Durchschnitt liegt beim Gewerbe der gesamte Mietausfall pro Mietverhältnis bei 4.167 Euro.

Vermietung aufgrund staatlicher Vorgaben erschwert

An der Umfrage zu den geschäftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie beteiligten sich Mitte Mai 115 VNW-Mitgliedsunternehmen. Die meisten Probleme (37 Prozent) haben die Unternehmen derzeit aufgrund der strengen staatlichen Auflagen bei der Vermietung. Der Betrieb und die Organisation der Baustellen bereiten 24 Prozent der Unternehmen Schwierigkeiten. 23 Prozent haben Probleme bei der Planung und Genehmigung neuer Projekte.

Als Folge rechnen 49 Prozent der Unternehmen, die sich an der Befragung beteiligten, mit Verzögerungen bei Bauvorhaben. Immerhin 63 Prozent der Unternehmen gehen davon aus, dass sich die Projekte mindestens um mehr als zwei Monate verzögern werden.

Der weitaus größte Teil der befragten Unternehmen (76 Prozent) beabsichtigt bislang nicht, geplante bauliche Maßnahmen zurückzustellen. Bei jenen, die das vorhaben (24 Prozent), sind vor allem sonstige Modernisierungsmaßnahmen von Küche oder Bad (38 Prozent), die Instandhaltung (26 Prozent) und die energetische Sanierung (19 Prozent) betroffen. 15 Prozent der Unternehmen denken darüber nach, Neubauvorhaben zurückzustellen.

Bei dem Betrieb und der Organisation von Baustellen bereiten den Unternehmen vor allem die Einhaltung von Sicherheitsregeln und behördlichen Vorgaben Probleme (34 Prozent). Die Koordination der unterschiedlichen Gewerke und der Ausfall von Subunternehmen halten jeweils 23 Prozent der Unternehmen für ein akutes Problem.

Sorge vor der Entwicklung in den kommenden Monaten

„Die Wohnungsmieten werden bislang überwiegend zuverlässig gezahlt“, sagt VNW-Direktor Andreas Breitner. „Aber wir sorgen uns, dass es schon in den kommenden Wochen aufgrund der wirtschaftlichen Talfahrt zu einem Anstieg der Zahlungsschwierigkeiten kommen kann.“ Darauf müssten sich alle einstellen. „Es fühlt sich an, wie die Ruhe vor dem Sturm.“

Wichtig sei, dass die sozialen Sicherungssysteme wie bisher griffen, so Breitner weiter. „Es hat sich bislang als zielführend erwiesen, die Beantragung von Wohngeld zu vereinfachen. Außerdem haben in sehr vielen Fällen Mieter und Vermieter gemeinsam einvernehmliche Lösungen gefunden.“

Für die Gewerbevermieter sei die Lage hingegen schon jetzt sehr ernst, sagt Breitner weiter. „Hier wäre es sinnvoll, wenn die Politik für Geschäftsinhaber und Restaurantbesitzer pragmatische Lösungen findet, um die Umsatzausfälle zu kompensieren. Schließlich sind die Unternehmen ja nicht aufgrund eigener Fehler in Schwierigkeiten geraten, sondern weil der Staat wegen der Pandemie so strenge Auflagen verordnete.“

In der Corona-Pandemie beweist sich das solide Geschäftsmodell der VNW-Unternehmen

Allerdings zeigten die Umfrageergebnisse auch, dass die im VNW organisierten Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften über ein solides Geschäftsmodell verfügen, mit dem sie einer Krise wie der Corona-Pandemie trotzen könnten, so Breitner weiter. „Die meisten von ihnen wollen an ihren Neubauprojekten festhalten, und bei der Sanierung heißt es: ‚Aufgeschoben ist nicht aufgehoben!‘“

Damit würden die Wohnungsunternehmen für die regionale Wirtschaft und ihre Beschäftigten verlässliche Geschäftspartner sein, sagt Breitner. „Die Schaffung und der Erhalt bezahlbarer Wohnungen ist ein Geschäftsmodell, von dem die ganze Gesellschaft etwas hat. Das beweist sich gerade jetzt in Krisenzeiten. Um so wichtiger wird es, dass die staatlichen Stellen die kommenden Monate des Aufschwungs zum Bürokratieabbau nutzen.“ ←

**Beteiligung
ist der Grundriss
meines Lebens.**



Wie ich lebe, bestimme ich. Und wie wir in unserer Nachbarschaft wohnen, beschließen wir gemeinsam. Dabei kann jeder seine Meinung sagen und am Ende mitentscheiden.

Unser Vermieter fördert Beteiligung:
**VNW. Verband der
Vermieter mit Werten.**

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
www.vnw.de

vnw

Gute Luft oder mehr Geld?

Homeoffice könnte eine Chance für Regionen
abseits der Metropolen sein

VON BIRGIT SANDER

Stralsund. Viele Firmen haben während der Corona-Pandemie gute Erfahrungen mit dem Homeoffice gemacht. Das könnte nach Ansicht des Stralsunder Wissenschaftlers Prof. Dr. Lieven Kennes dazu führen, dass künftig mehr Unternehmen das Arbeiten von zu Hause gestatten.

„Wenn man dort arbeiten darf, wo man leben möchte, könnte das eine top Chance sein, dass sich mehr Menschen in Mecklenburg-Vorpommern niederlassen“, sagte der Professor für Statistik und Ökonometrie an der Hochschule Stralsund.

Eine Hilfe bei der Entscheidung über den Arbeitsort von Einzelnen und von Firmen bietet eine Studie der Hochschule, die die Lebensqualität im Landkreis Vorpommern-Rügen mit der in den Metropolen Berlin, Hamburg und München sowie mit ähnlich großen Städten wie in der vorpommerschen Region vergleicht.

Lebensqualität ist eine subjektive Entscheidung

„Lebensqualität ist etwas sehr Subjektives. In unserer empirischen Studie präsentieren wir jedoch die Resultate objektiver Datenanalysen, so dass jeder seine individuelle Gewichtung vornehmen kann“, sagte Kennes.

Der größte Nachteil der Region seien die niedrigen Gehälter. „Obwohl da Dynamik drin ist“, meinte er. Im Schnitt liegt das Bruttoentgelt im Landkreis Vorpommern-Rügen bei weniger als 2500 Euro. In den Vergleichsstädten Coswig (Sachsen), Bebra (Hessen) und Neunburg vorm Wald (Bayern) seien es zwischen 2600 und 3300 Euro.

Stolberg (NRW), Hamburg und München liegen zwischen knapp 3500 und 4200 Euro. Im Vergleich ist die Arbeitslosenquote in Vorpommern-Rügen am höchsten.



Prof. Dr. Lieven Kennes



Magdalena Kenter



Mathias Weber



Christian Bülow

Trend zur Großstadtflucht

Christian Bülow als Leiter des Welcome Centers in Stralsund kann mit der Studie gut arbeiten: „Die Lebensqualität ist objektiviert dargestellt“, sagte er. Das Welcome Center ist eine Anlaufstelle des Landkreises für Fachkräfte, Rückkehrer, Studierende und Zugzöler aus dem In- und Ausland sowie für regionale Betriebe auf der Suche nach Mitarbeitern.

Stärken der Region an der Ostsee mit den Städten Stralsund, Barth, Grimmen und Bergen auf Rügen sind laut Studie das günstige Verhältnis von Betreuungsplätzen pro Kind, gute überregionale Zugverbindungen für Stralsund und Bergen, die geringe Stickstoffdioxid- und Feinstaubbelastung gegenüber den Metropolen und der erschwingliche Wohnraum.

„Da kann jeder entscheiden, ob er Natur, saubere Luft und Kinderbetreuung möchte oder schnell Geld verdienen will und einen Flughafen um die Ecke braucht“, sagte Bülow. Im zweiten Fall sei er in einer Großstadt besser aufgehoben. Andererseits gebe es den Trend der Großstadtflucht.

Günstige Mieten

Dafür bieten die nordvorpommerschen Städte deutlich günstigere Mieten als die Metropolen. In Stralsund wurden demnach 2018 bei der Neuvermietung 5,77 Euro pro Quadratmeter fällig, in Berlin 9,04 Euro, in Hamburg 10,40 Euro und in München 16,24 Euro. Die anderen Vergleichsstädte lagen auf ähnlichem oder leicht geringerem Niveau wie in Vorpommern-Rügen.

In die Studie einbezogen wurden zudem Kriterien wie die Dichte von Supermärkten, Museen, Theatern, Konzertsälen, Bibliotheken, Spielplätzen und Freizeitangeboten sowie Wetterdaten.

Die Studie entstand Kennes zufolge in Kooperation zwischen der Hochschule, dem Landkreis Vorpommern-Rügen sowie der Hansestadt Stralsund und ist repräsentativ.

Als Vergleichsstädte seien nach einem Zufallsalgorithmus Kommunen zwischen 8000 und 70000 Einwohnern in ländlichen Regionen gewählt worden, fern von Metropolen. (dpa) ←

Bodenständig

Nach 23 Jahren an der Spitze der Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft ist Dieter Vetter jetzt in den verdienten Ruhestand gegangen

VON ANDREAS BREITNER, Direktor und Verbandsdirektor des VNW



Stralsund. Wer Dieter Vetter begegnet, spürt rasch seine Bodenständigkeit. Da ist nichts Künstliches, keine Fassade. Ein Mann, der mit beiden Beinen auf dem Boden der Welt steht und eine angenehme Unverwundlichkeit ausstrahlt. Damit passte Dieter Vetter bestens zur Wohnungswirtschaft, einer Branche, die – wie er – den Unwägbarkeiten und Unbilden des Weltenlaufs anscheinend stoisch trotzt.

Seit 1997 führte Dieter Vetter als Geschäftsführer die Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft mbH. 23 Jahre, die nach den Stürmen der Wiedervereinigung und den unruhigen Anfangsjahren des Neubeginns in Mecklenburg-Vorpommern von einem Aufholprozess des Ostens gekennzeichnet waren.

Dass die mecklenburg-vorpommerschen Wohnungsunternehmen heute wie ganz selbstverständlich zur VNW-Familie gehören und ihre Stimme von Gewicht ist, haben sie auch Dieter Vetter zu verdanken. Seit November 1998 leitete er die Bezirksarbeitsgemeinschaft, ab 2013 war er Vorstandschef des VNW-Landesverbandes.

Dieter Vetter trat stets für das friedliche Nebeneinander und den sozialen Ausgleich ein. Er stand für das, was wir als „Vermieter mit Werten“ beschreiben.

Schon zuvor war er – seit 2005 – Mitglied im Verbandsausschuss des VNW, zwischen 2015 und 2017 dessen Vorsitzender. Dem GdW Verbandsrat gehörte Dieter Vetter seit dem Jahr 2001 an.

Ich habe Dieter Vetter als einen Menschen kennengelernt, der mit seiner Heimat tief verbunden ist. Seine Streitbarkeit gepaart mit seinem Sinn für pragmatische Lösungen haben für seine Überzeugungskraft gesorgt und dafür, dass sein Wort zählt. Dieter Vetter trat stets für das friedliche Nebeneinander und den sozialen Ausgleich ein. Er stand für das, was wir als „Vermieter mit Werten“ beschreiben. →

Sein Naturell, sein Durchsetzungsvermögen und seine Erfahrung haben ihn zu einem anerkannten Gesprächspartner bei Kommunal- und Landespolitikern genauso wie beim Bauverband, beim Städte- und Gemeindetag und beim Mieterbund gemacht. Es ist seine Redlichkeit, die ihn auszeichnet und zu einem verlässlichen Partner im Streiten für die Belange der sozialen Wohnungswirtschaft werden ließ. →

Zu den Verdiensten von Dieter Vetter gehört ebenso, dass künftig wieder mehr Bauingenieure an den Universitäten und Hochschulen von Mecklenburg-Vorpommern ausgebildet werden. Erst vor einigen Wochen hat eine Mehrheit des Landtags Fehler der Vergangenheit korrigiert und die Finanzierung neuer Professorenstellen beschlossen. Dieter, das ist auch Dein Erfolg!

Auch wegen seines unermüdlichen Einsatzes beim Thema „DDR-Altschulden“ sind ihm die Wohnungsunternehmen des Landes zu großem Dank verpflichtet. Dieter Vetter ließ sich nicht beirren und wies immer wieder auf die Probleme hin, die heute noch die Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften durch die Altschulden plagen.

Dass die Landesregierung bei der Neufassung des Finanzausgleichgesetzes die aus DDR-Zeit stammenden Verbindlichkeiten

zumindest bei Wohnungsgesellschaften mit kommunalen Beteiligungen berücksichtigten, ist ein Teilerfolg seines unermüdlichen Mahnens.

Die Förderkulisse in Mecklenburg-Vorpommern war ebenfalls ein Schwerpunkt des VNW-Landesverbandes unter der Leitung von Dieter Vetter. Die Zuschussförderung mag noch nicht optimal sein. Aber dass hier die Stimme der Wohnungswirtschaft Gehör fand und findet, ist ebenfalls ein Verdienst von Dieter Vetter.

Wenn Dieter Vetter jetzt in seinen verdienten Ruhestand geht, übergibt er ein wirtschaftlich durch und durch solides Unternehmen, das für künftige Herausforderungen sehr gut aufgestellt ist. Die SVG ist ein wirtschaftliches Schwergewicht, auf das die Menschen in Stralsund im wahrsten Sinne des Wortes bauen können.

Das gilt auch für den VNW-Landesverband Mecklenburg-Vorpommern. Wer immer ihm als Landesvorsitzender folgen wird, tritt in große Fußstapfen. Mir wird die direkte und offene Art von Dieter Vetter fehlen. Aber ich wünsche ihm einen gesegneten und hoffentlich langen Ruhestand.

Lieber Dieter: es war mir eine Ehre und eine Freude zugleich, mit Dir zusammenarbeiten zu dürfen. ←

Anzeigen



Ihr Energiepartner. Ganz persönlich.

Vertrauen Sie auf einen Energiepartner, der die Anforderungen der Wohnungswirtschaft kennt. Der Erfahrung und Innovation einsetzt und so die besten Lösungen für Sie findet. Auch für die Zukunft.

Egal ob es um Energie und Wärme, E-Ladestationen, Photovoltaik oder andere nützliche Dienstleistungen geht.

Vertrauen Sie auf enercity.

enercity
positive energie

„Im Städtebau hat die Moderne versagt, es gibt keine schönen Straßenzüge, keine Plätze, keine Achsen, nur noch in der Fläche verteilte gleichförmige Gebäude.“

München. In ganz Deutschland versprechen Stadtplaner bei Neubauprojekten „attraktive Quartiere“ und „innovative Konzepte“ – und ebenso einförmig wie die Werbesprüche sind die Ergebnisse. Viele Neubaugebiete gleichen einander so sehr, dass Besucher nur an den Nummernschildern der geparkten Autos erkennen können, ob sie sich in Bayern befinden oder Schleswig-Holstein. Es dominiert der Quader mit Flachdach.

Die Gründe der gebauten Ödnis sind vielfältig, wie Fachleute sagen. Wirtschaftliche Interessen der Bauträger spielen ebenso eine Rolle wie Behörden, Politiker und die dominierende Fraktion der Modernisten unter den Architekten.

Ein maßgeblicher Faktor: die Rendite. „Wenn Sie quaderartige Schachteln mit geraden Wänden und Flachdach haben, optimieren Sie die Fläche, Sie haben immer ein paar Quadratmeter mehr Wohnfläche als mit Schrägdach“, sagt Sebastian Körber (FDP), Architekt und Vorsitzender des Bauausschusses im Bayerischen Landtag.

Vergabepaxis befördert die Errichtung gleichförmiger Häuser

Die Kommunen selbst tragen durch ihre Vergabepaxis dazu bei: Bis zum Ersten Weltkrieg wurden Grundstücke in der Regel einzeln oder in Gruppen weniger benachbarter Parzellen abverkauft und bebaut. So erhielt jeder Straßenzug ein individuelles Gesicht.

Schon nach dem Ersten Weltkrieg änderte sich das: Seither veräußern die Kommunen Baugrund häufig in größeren Einheiten, sodass ein Unternehmen eine Vielzahl gleichförmiger Häuser errichten kann.

„Ein Hauptproblem ist, dass die Kommunen den Bauträgern große Gebiete ohne einen städtebaulichen Rahmen überlassen“, sagt Christian Siedenburg, Architekt im oberbayerischen Krün und Verfechter des traditionellen Bauens. „Wenn man nicht gegensteuert, bekommt eine Kommune das, was der Bauträger ausrechnet.“

Dramatisch gestiegene Baukosten und Grundstückspreise

Doch sogar Bauträger mit ästhetischem Anspruch sind in einer Kostenspirale gefangen: Da Grundstückspreise und Baukosten dramatisch gestiegen sind, erhöht das den Anreiz, an anderer Stelle zu sparen – bei Schönheit und Qualität.

Die Bauordnungen der Bundesländer sind zwar in Einzelpunkten so unterschiedlich, dass Architekten und Baufirmen sich die Haare raufen, doch in den Grundzügen ähnlich. In Bayern ist ein Haus ab 22 Meter Höhe der Fußbodenoberkante eines Aufenthaltsraumes ein Hochhaus, wie Bauausschuss-Chef Körber erläutert.

„Da gelten dann erhöhte Anforderungen an den Brandschutz und den zweiten baulichen Rettungsweg. Das erhöht die Baukosten teilweise um bis zu 25 Prozent.“ Die bundesweit üblichen 22 Meter orientieren sich an der Höhe von Feuerwehdrehleitern, in das Standardmaß stopft die Baubranche so viel Wohnraum wie möglich.

Im 19. Jahrhundert war gebaute Schönheit Staatsziel

Doch wäre es zu kurz gegriffen, nur Rendite und Vorschriften verantwortlich zu machen. Im 19. Jahrhundert war gebaute Schönheit Staatsziel: „Ich will aus München eine Stadt machen, die Deutschland so zu Ehren gereicht, dass niemand sagen kann, er kenne Deutschland, wenn er München nicht gesehen hat“, erklärte Bayerns König Ludwig I. (1786-1868).

Aber auch nüchtern bürgerlich regierte Städte wie Hamburg entwickelten ehemals vergleichbaren Ehrgeiz. Heutige Politiker handeln sich mit jedem größeren Bauprojekt den Vorwurf der Geldverschwendung ein. Hauptsache kostengünstig, in keinem Wahlprogramm ist die Schönheit der Architektur Thema.

Und unter den Architekten haben sich weltweit die vor knapp 100 Jahren formulierten Ideen der architektonischen Moderne durchgesetzt: „Weniger ist mehr“, schrieb Mies van der Rohe (1886-1969), ein Gründervater der zeitgenössischen Architektur.

Im architektonischen Minimalismus dominieren kubische Formen, Flachdächer, glatte Fassaden, Glas. Dekorative Elemente sind ebenso verpönt wie Satteldächer oder die einst üblichen regionalen Baustile. Die Grundsätze des klassischen Städtebaus mit Straßenzügen in Blockbebauung, Plätzen und Sichtachsen wurden aufgegeben.

Viele Menschen empfinden Altbauviertel als schön

Doch die Mehrheit der Bürger empfindet Altbauviertel als schön, nicht die in der Nachkriegszeit praktizierte Zeilenbauweise mit Häusern quer zur Straßenrichtung, ganz zu schweigen von Großsiedlungen wie dem Märkischen Viertel in Berlin oder München-Neuperlach.

„Im Städtebau hat die Moderne versagt, es gibt keine schönen Straßenzüge, keine Plätze, keine Achsen, nur noch in der Fläche verteilte gleichförmige Gebäude“, kritisiert Architekt Siedenburg. „Jede einzelne alte Bebauung – sie muss nur mehr als 100 Jahre alt sein – hat bedeutend mehr Schönheit und Lebensqualität als heutige Quartiere“, seufzte der Frankfurter Stadtplaner Christoph Mäckler. Doch das sind Einzelstimmen.

Dabei würde sich eine Besinnung auf den klassischen Städtebau für Baubranche und Kommunen womöglich sogar finanziell lohnen. Die TU Chemnitz ging vor einigen Jahren der Frage nach, was Hässlichkeit für den Wert einer Immobilie bedeutet.

Das Ergebnis: „Avantgardistische Neubauten – insbesondere aber in den 1970er Jahren erbaute Nachkriegsgebäude – werden als deutlich weniger attraktiv wahrgenommen als der klassische Altbau“, heißt es in der Zusammenfassung der 2014 veröffentlichten Studie.

„Es gibt objektive Schönheit, und die Menschen fühlen sich wohler und haben eine höhere Zahlungsbereitschaft.“ ←

Gleicher wohnen – Gebaute Ödnis

Im Wohnungsbau herrscht bundesweites Einerlei – niedriger als in den 1970er Jahren, aber ebenso austauschbar. Woran liegt's?

VON CARSTEN HOEFER



Bremerskamp – Ein neues Stadtviertel für Kiel

Auf dem Universitätscampus der Landeshauptstadt soll ein universitär geprägter Stadtteil entstehen, der über die Vorlesungszeit hinaus belebt ist.



Kiel. Der Bremerskamp ist mit rund zehn Hektar die größte zusammenhängende Entwicklungsfläche auf dem Campus der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel (CAU). Hier soll ein lebendiger, universitär geprägter Stadtteil entstehen, der exzellente Forschungsbauten, eine hochwertige Studien- und Aufenthaltsqualität sowie studentisches und städtisches Wohnen miteinander verbindet.

Das Land Schleswig-Holstein, die Landeshauptstadt Kiel, die Universität Kiel, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und das Studentenwerk Schleswig-Holstein formulierten ihre Vorstellungen – unter Leitung der Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR (GMSH), dem Stadtplanungsamt Kiel und dem beauftragten Planungsbüro Schmieder.Dau.Architekten.bda entstand ein Rahmenplan.

„Die dynamische Weiterentwicklung der Universität auf der einen Seite, großer Sanierungsstau auf der anderen Seite – dieser Zustand musste dringend aufgelöst werden“, sagt Unipräsident Professor Lutz Kipp.

Platz für „neuartige Lebens- und Denkräume“

Der Campus wird bereits gebaut. „Mit dem Bremerskamp erhält die Universität an zentraler Stelle innerhalb des Stadtgebiets neue Möglichkeiten zur Entwicklung von Forschungs- und Lehrflächen.“ Hier werde Platz für „neuartige Lebens- und Denkräume mit Aufenthaltsqualität und hohem Freizeitwert“ sein.

Neun Neubauten für Forschung und Lehre sollen entstehen, dazu fünf Gebäude für studentisches Wohnen, ein Parkhaus und eine Mensa. Hinzu kommt das Max Rubner-Institut.

Dem Rahmenplan liegt ein ganzheitlicher Ansatz zu Grunde. Dazu gehören Gebäude, die Anbindung der Veloroute 10, moderne Energieversorgung, nachhaltiges Bauen und der Erhalt zusammenhängender Grünflächen.

Fünf Architekturbüros hatten ihre Planungen vorgestellt. Ausgewählt wurde der Entwurf des Planungsbüros Schmieder. Dau.Architekten. „Dieses städtebauliche Großprojekt auf einem Hochschulcampus sucht seinesgleichen in Schleswig-Holstein“, sagt Frank Eisoldt, Geschäftsführer der GMSH. „Mit diesem Rahmenplan verankern wir die Universität neu in der Stadt.“ Die Bauungspläne sollen bis Ende 2021 aufgestellt werden. Ende des Jahres 2025 könnten die ersten Gebäude stehen.

Startschuss einer Kiel.Science.City

Der Bremerskamp ist der Startschuss für die Entstehung einer Kiel.Science.City – ein neuer Hochschulstadtteil, der über die Vorlesungszeit hinaus belebt ist. „Forschung und Lehre, Wirtschaft, Wohnen, Startups und Freizeit sollen sich hier begegnen“, sagt Kiels Oberbürgermeister Ulf Kämpfer.

Ziel sei es, die Universität enger in die Stadt einzubinden. Dazu soll die Johann-Fleck-Straße in den Campus hinein verlängert werden. „Wir untersuchen außerdem die mögliche Trassenführung einer Stadtbahn entlang der Olshausenstraße“, so der Oberbürgermeister. Zudem sollten Fuß- und Radverkehr gestärkt werden.

Um das Klima zu schützen, soll der Bremerskamp verstärkt mit regenerativer Energie versorgt werden. Für die einzelnen Gebäude wird die Zertifizierung für nachhaltiges Bauen angestrebt. Geplant ist ferner eine große, zusammenhängende Grünfläche rund um die Zentralbibliothek.

Wohnen und Leben direkt am Campus

In der Leibnizstraße sollen zunächst 90 bis 130 neue Wohneinheiten für Studentinnen und Studenten geschaffen werden. „Durch wird dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum geschaffen und zusätzlich der Hochschulcampus, auch nach Ende der Lehrveranstaltungen, belebt“, sagt Susann Schrader, Geschäftsführerin Studentenwerk Schleswig-Holstein.

Später sollen vier weitere mehrgeschossige Wohnheime gebaut werden. Bis zu 390 Wohnheimplätze könnten entstehen. Auch ein Neubau der Mensa II, bisher in der Leibnizstraße angesiedelt, soll auf den Bremerskamp ziehen.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) errichtet am Bremerskamp einen Neubau für das Max Rubner-Institut

(MRI). „Die räumliche Nähe zur Universität Kiel wird zu einer noch intensiveren Vernetzung der Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler des Max Rubner-Instituts und der Universität Kiel führen“, sagt der Präsident des Max Rubner-Instituts, Professor Pablo Steinberg.

Das MRI ist ein Bundesforschungsinstitut. Sein Forschungsschwerpunkt liegt im gesundheitlichen Verbraucherschutz und Ernährungsbereich. In Kiel ist unter anderem das Institut für Mikrobiologie und Biotechnologie (MBT) und das Institut für Sicherheit und Qualität bei Milch und Fisch (MF) beheimatet.

Neubau für die Evolutionsforschung am Bremerskamp

Professor Hinrich Schulenburg, Evolutionsbiologe an der CAU, macht mit seinem Neubau für die Evolutionsforschung den Anfang für den Bremerskamp. Bis 2025 entsteht das Forschungszentrum „Center for Fundamental Research in Translational Evolutionary Biology“ (CeTEB).

Der Forschungsbau wird Heimat für Forschende der Evolutionswissenschaften an der Kieler Universität und von ihren Partnerinstitutionen in der Region. Im Fokus der Forschung stehen transdisziplinäre Vorhaben, insbesondere die Anwendung evolutionsbasierter Konzepte zur Lösung gesellschaftlicher Herausforderungen in Umwelt, Gesundheit und Ernährung. ←

ZAHLEN UND FAKTEN

Instituts- und Forschungsgebäude

- insgesamt neun Gebäude bzw. Gebäudeerweiterungen für die CAU (inkl. CeTEB, Biologiezentrum, exkl. MRI)
- insgesamt ca. 83 500 Quadratmeter BGF auf zehn Hektar Grundfläche

Parkhaus „Mobilitätshub“

- ca. 38 000 Quadratmeter BGF
- bis zu 1 200 Stellplätze

Beabsichtigte Realisierung

1. Bauabschnitt bis 2025
2. Bauabschnitt bis 2029

Mensa II

- ca. 8 000 Quadratmeter BGF

Studentische Wohnheime

- zunächst 100 Wohneinheiten in der Leibnizstraße
- bis zu 390 weitere Wohneinheiten in vier zusätzlichen Gebäuden entlang der Olshausenstraße
- beabsichtigte Realisierung bis 2025/27 bzw. nach 2030, abhängig von der Baufeldfreimachung



Vorläufiger Zeitplan

Bis Ende 2021 Beschluss der Bebauungspläne
 2022 Baubeginn CeTEB
 2022 Baubeginn MRI
 2024 Baubeginn mit Ersatzneubau für die Modulbauten in der Leibnizstraße
 2025 Fertigstellung CeTEB und Baubeginn des 1. Bauabschnitts Biologiezentrum
 2026 Fertigstellung Neubau MRI
 2029 Fertigstellung Biologiezentrum

Ein Stück Elbtower

Investor stellt elf Meter hohe Musterfassade vom künftig höchsten Gebäude Hamburgs auf



Hamburg. Fünf Jahre vor der geplanten Fertigstellung des Elbtowers in der Hamburger Hafencity kann man dort eine Musterfassade des künftig höchsten Gebäudes der Stadt besichtigen. Aufgestellt wurde ein 1:1-Fassadenprototyp – elf Meter hoch, 13,5 Meter breit.

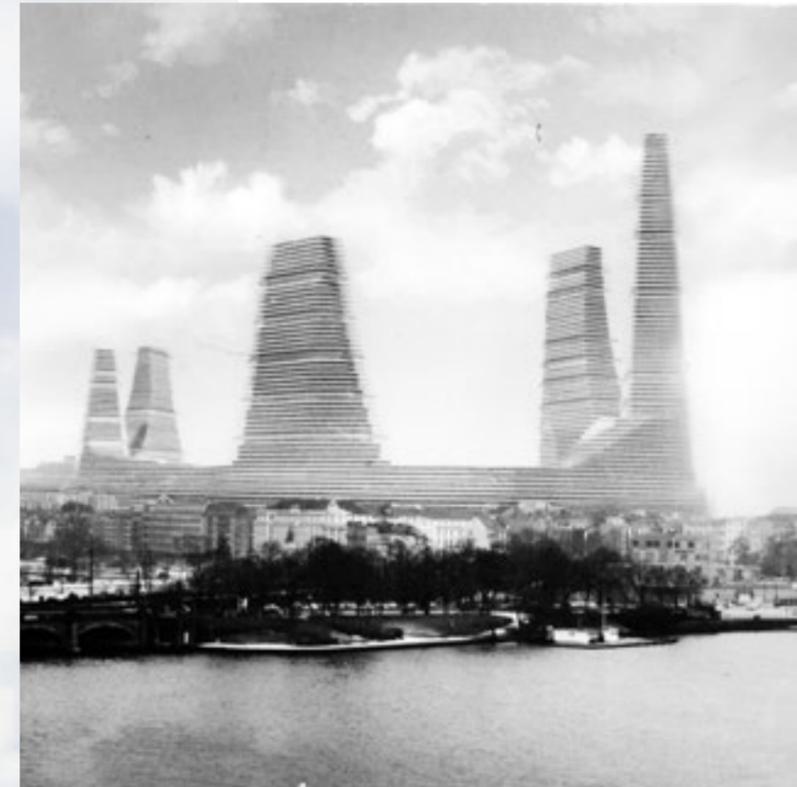
Die Musterfassade mache das Projekt „anfassbar und erlebbar“, sagt Torben Vogelgesang, Niederlassungsleiter der Signa in Hamburg. Der Baubeginn für den 245 Meter hohen Wolkenkratzer ist für das Jahr 2021 geplant. Es wird das dritthöchste Gebäude Deutschlands.

Die Investmentgesellschaft Signa hatte das Grundstück bei den Elbbrücken von der Stadt erworben und plant darauf nun den 245 Meter hohen Hingucker der Hansestadt. Das geplante Hochhaus mit seinen 61 Stockwerken soll bis 2025 fertiggestellt werden. Der Investor will rund 700 Millionen Euro in den Bau investieren.

Die Bauplanungen seien trotz der Corona-Krise weiterhin im Zeitplan. „Konkret gehen wir davon aus, dass in circa sechs Monaten die Vorweggenehmigung erreicht sein wird“, sagte ein Sprecher der Hafencity. (dpa) ←

Der künftige Elbtower erinnert ein wenig an Pläne aus Mitte der 1960er-Jahre. Seinerzeit plante die Neue Heimat den kompletten Abriss des Stadtteils St. Georg und die Errichtung des sogenannten Alsterzentrums.

Im Juni 1966 hatte das Wohnungsunternehmen Neue Heimat von seinem damaligen Vorsitzenden Albert Vietor in Auftrag gegebene Pläne für eine radikale Umgestaltung von Hamburg-St. Georg vorgestellt. Der Entwurf des Architekten Hans Konwiarz sah vor, Platz zu schaffen für eine mit dem Rücken zur Alster ausgerichtete, halbmondförmige Kette von sich pyramidenartig nach oben verjüngenden Hochhäusern.



Zwei Milliarden Deutsche Mark sollte das Ganze kosten. Die Anlage sah Wohnraum für 20000 Menschen und Parkplätze für 16000 Autos vor. Die Gesamtlänge des Komplexes sollte 700 Meter betragen, das höchste Gebäude hätte 63 Stockwerke und eine Höhe von 200 Metern aufgewiesen.

Anfänglich wurde das Projekt von weiten Teilen der Gesellschaft begrüßt. Später mehrte sich die Kritik, vor allem regte sich Widerstand gegen eine drohende Zwangsumsiedlung der Bewohner von St. Georg. Im Jahr 1973 verkündete der damalige Erste Bürgermeister Peter Schulz die endgültige Aufgabe des Projekts Alsterzentrum. ←



VNW-Basisdaten

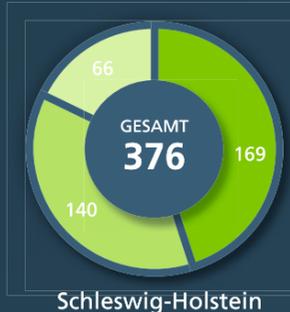
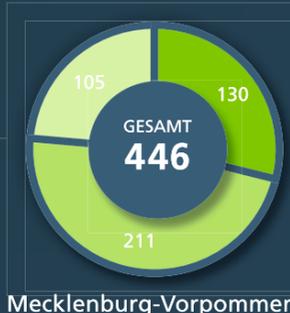
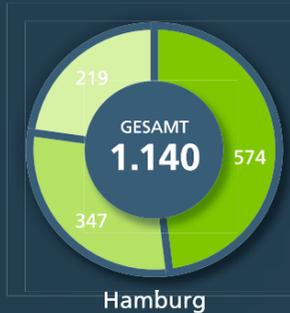
384
Mitgliedsunternehmen
gesamt

742.000
Wohnungen

1.961
Mio. Euro Investitionen
gesamt

6,04
Euro durchschnittliche
Nettokaltmiete/m²

Investitionen 2019*

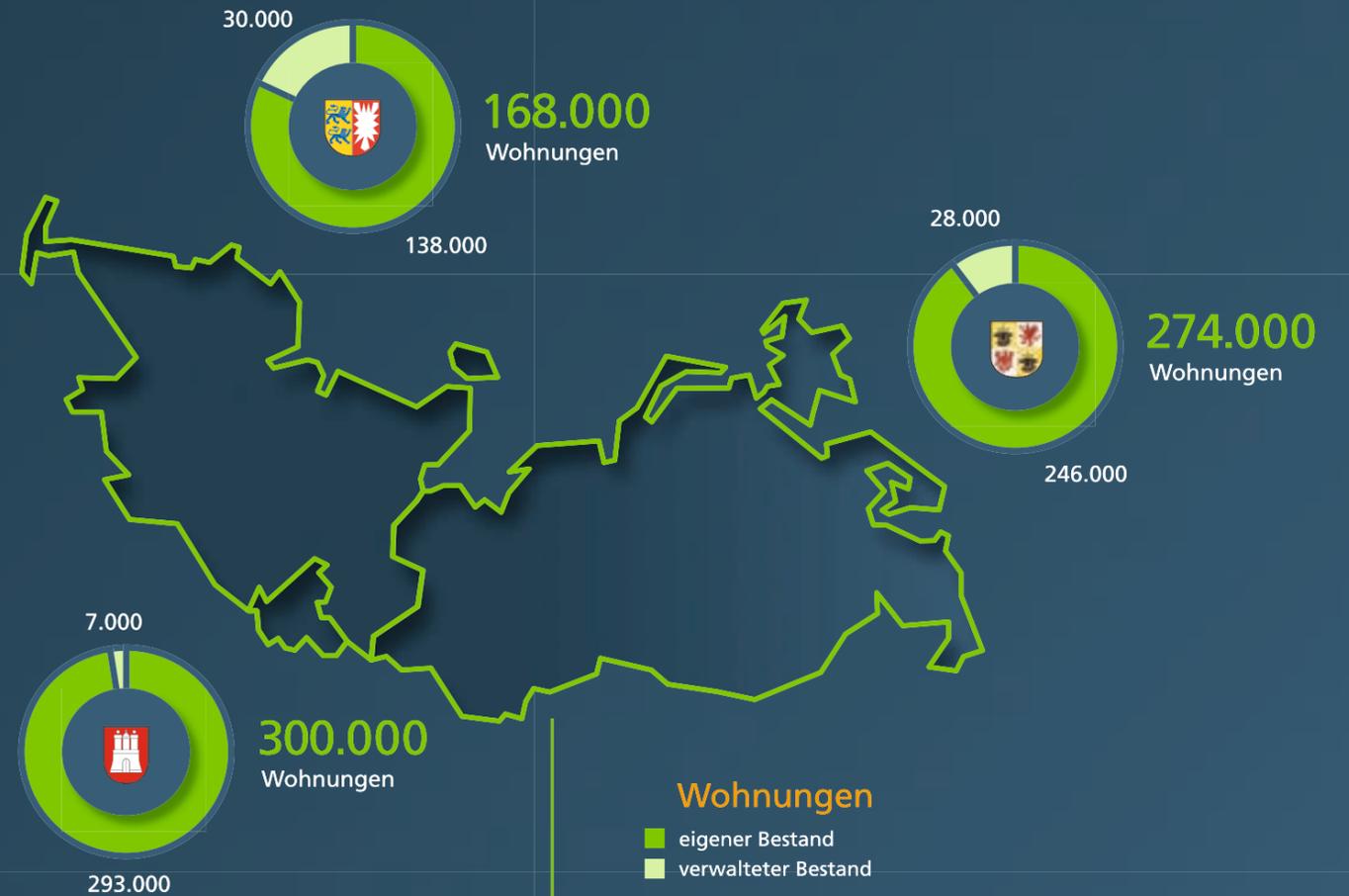


Investitionen gesamt *

Neubau	873
Instandhaltung	698
Modernisierung	390
Insgesamt	1.961

* Investitionen der Mitgliedsunternehmen 2019 in Mio. Euro

Auf einen Blick
Wohnungsbau in Norddeutschland



HH	MV	SH	
9.805**	5.272***	13.668**	Baufertigstellungen der Länder Ende 2019
41	51	24	Anteil am Mietwohnungsbestand in %
6,82	5,30	5,99	durchschnittliche Nettokaltmiete/m ² in Euro

** Quelle: Statistikamt Nord
*** Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern



Wie die Bundesländer zur Reform der Grundsteuer stehen



Stand 19. Juni 2020

Viele Länder bei der Reform der Grundsteuer **unentschlossen**

Vier Länder haben sich für ein eigenes Konzept entschieden. Die anderen prüfen noch. Bis 2025 muss eine Lösung her.

VON THERESA MÜNCH

Berlin. Vom Jahr 2025 an muss die Grundsteuer in Deutschland neu berechnet werden – doch die Mehrheit der Länder hat noch immer nicht entschieden, wie das funktionieren soll. Einer Umfrage der Deutschen Presse-Agentur zufolge prüfen sechs Bundesländer noch, ob sie das vom Bund vorgeschlagene Modell umsetzen oder ein eigenes entwickeln. Vier Länder haben sich für eigene Konzepte entschieden, aber kein einziges ist endgültig beschlossen.

Dabei bleibt nicht viel Zeit, denn die Umstellung bei den Finanzämtern und eine Neubewertung von Grundstücken wird lange dauern. Die Deutsche-Steuerwerkschaft warnt bereits. „Die Finanzminister müssen jetzt endlich die Grundsteuer anpacken, sonst wird es ein Fiasko für die Kommunen geben“, sagte dessen Bundesvorsitzender Thomas Eigenthaler. Nach der Corona-Krise seien sie auf jeden Euro angewiesen.

Zum Jahreswechsel hatten die Städte und Gemeinden zugesagt, die Umstellung nicht zur Sanierung ihrer Kassen auszunutzen. Denn letztlich bestimmen die Kommunen über ihre Hebesätze die Höhe der Grundsteuer – unabhängig vom Berechnungsmodell des Landes. Es gehe nicht um zusätzliche Einnahmen, hatte der Städte- und Gemeindebund versichert. Ob das angesichts der massiven Steuereintrüche wegen der Corona-Pandemie noch zu halten ist, ist offen.

Kommunen nehmen jährlich rund 14 Milliarden Euro ein

Für die Kommunen ist die Grundsteuer eine der wichtigsten Einnahmequellen. Im vergangenen Jahr kamen rund 14 Milliarden Euro zusammen. Das sind 15 Prozent der kommunalen Steuereinnahmen, aus denen etwa Straßen, Schwimmbäder und Theater bezahlt werden. Die meisten Wohnungseigentümer zahlen im Jahr einige Hundert Euro Grundsteuer, Mieter werden über die Nebenkostenabrechnung zur Kasse gebeten.

Der Bund hatte Ende 2019 ein neues Berechnungsmodell beschlossen, für das sich viele Bundesländer aber wenig begeistern können. Sie dürfen deshalb eigene Konzepte entwickeln. Bayern, Hessen, Baden-Württemberg und Niedersachsen wollen das tun. Berlin, Thüringen, Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein, Bremen und das Saarland dagegen haben beschlossen, sich an das Modell der Bundesregierung zu halten.

Berlins Finanzsenator Matthias Kollatz (SPD) versprach: „Für Mieterinnen und Mieter in normalen Wohnlagen – und das ist das Gros der Bevölkerung – soll es bei dem bisherigen Einkommen bleiben oder sogar eine leichte Entlastung geben“. Es sei das gerechteste und effizienteste Modell, erklärte die Bremer Finanzverwaltung.

Allerdings müssen alle Grundstücke und Gebäude damit in den nächsten Jahren aufwendig neu bewertet werden. Das Konzept orientiert sich am Wert des Bodens, an einer statistisch ermittelten Kaltmiete, der Grundstücksfläche sowie der Art und dem Alter des Gebäudes.

Einige Länder halten das Bundesmodell für zu kompliziert

Mehreren Bundesländern ist das zu kompliziert – allen voran Bayern, das sich allein an der Fläche orientieren will. Damit würden allerdings gleich große Grundstücke in Münchner Toplage und auf dem Land identisch bewertet. Hessen und Niedersachsen hatten zuletzt Modelle vorgelegt, die zusätzlich pauschal die Lage der Immobilie berücksichtigen. Baden-Württemberg will voraussichtlich Fläche und Bodenrichtwert zugrunde legen. Beschlossen ist jedoch noch nichts.

Wer profitiert und wer draufzahlt, ist in allen Ländern noch offen. „Jedes Reformmodell wird im Vergleich zur verfassungswidrigen Einheitsbewertung Gewinner und Verlierer erzeugen“, sagt Hessens Finanzminister Michael Boddenberg voraus. Das komme ganz darauf an, ob das Grundstück bisher ungewöhnlich niedrig bewertet worden sei oder nicht.

Derzeit wird die Grundsteuer noch nach völlig veralteten, jahrzehntealten Angaben berechnet – viele Grundstücke in Deutschland waren damals deutlich weniger wert als heute. ←



Rot-grüne Kontinuität in Hamburg

Der neue Senat in der Hansestadt ist gewählt. Der Koalitionsvertrag ist geeignet, bezahlbares Wohnen in der Stadt zu sichern. Der Klimaschutz bleibt die große Herausforderung.

Hamburg. Fast vier Monate nach der Bürgerschaftswahl Ende Februar hat Hamburg endlich einen neuen Senat. Das Landesparlament der Hansestadt, die Hamburgische Bürgerschaft, bestätigte am 10. Juni Bürgermeister Peter Tschentscher (SPD) im Amt und gab seine Zustimmung für den neuen Senat.

„Koalitionsverträge sind keine Wunschkonzerte, sagt VNW-Direktor Andreas Breitner. „Dennoch sind wir mit den Ergebnissen der Koalitionsverhandlungen im Bereich der Stadtentwicklung zufrieden. Sie sind geeignet, das bezahlbare Wohnen in der Stadt zu sichern.“

Der VNW-Landesvorsitzende Marko Lohmann mahnt, die Zielkonflikte für bezahlbares Wohnen seien größer geworden. „Bei in den vergangenen Jahren stark gestiegenen Grundstücks- und Baukosten sowie verschärften mietrechtlichen Regeln und Klimaschutzziele sind die Hürden zu einem fortgesetzten Erfolg wesentlich höher als vor fünf Jahren.“

Klimaschutz darf bezahlbares Wohnen nicht gefährden

VNW-Direktor Andreas Breitner verweist vor allem auf die Herausforderung für Rot-Grün, trotz der Anforderungen des Klimaschutzes das bezahlbare Wohnen in Hamburg für alle Bevölkerungsschichten zu sichern.

„Immerhin gibt es in Hamburg derzeit fast 85 000 Mehrfamilienhäuser mit rund 750 000 Wohnungen“, so der Verbandsdirektor. Bei vielen dieser Gebäude stehe eine energetische Sanierung noch aus.

„Wenn hier nicht eine sozialverträgliche Lösung gefunden wird, werden Mieter und Vermieter finanziell derart überlastet, dass der soziale Frieden in den Quartieren in Gefahr gerät“, sagt Breitner.

Einer unlängst veröffentlichten Studie des IREIBS Instituts für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg zufolge muss der Staat bundesweit jährlich bis zu 14 Milliarden Euro für die energetische Sanierung von vermieteten Wohngebäuden beisteuern, wenn Deutschland seine Klimaziele erreichen will.

Kritik an der teilweisen Aufgabe des bewährten Drittmixes

Der Verbandsdirektor begrüßte die Absicht des neuen Senats, jedes Jahr weiterhin für den Bau von 10 000 Wohnungen zu sorgen. „Das ist genauso ehrgeizig wie notwendig.“

Gemeinsam mit dem Plan, den Bau preiswerter, frei finanzierter Wohnungen (sogenannte Hamburg-Wohnungen) voranzutreiben, schaffe mehr bezahlbaren Wohnraum. „Vor allem die Stärkung dieses Segments ist eine gute Nachricht für Menschen mit mittlerem oder geringem Einkommen“, sagt Breitner.



Kritik übt der VNW-Direktor daran, dass in stark nachgefragten Stadtteilen der bewährte Drittmix aufgegeben wird und bei Neubauprojekten der Anteil der Sozialwohnungen auf 50 Prozent steigen soll.

„Der Anteil von 50 Prozent Sozialwohnungen kann an vielen Stellen viel zu hoch sein“, so Breitner. „Zudem führt eine starre 50-Prozent-Quote dazu, dass wegen hoher Grundstückspreise und dramatisch gestiegener Baukosten viele Wohnungsbauprojekte nicht mehr umgesetzt werden können.“

Geförderte Wohnungen rechneten sich dann nicht. „Sie werden oftmals aus anderen Segmenten quersubventioniert. Das funktioniert so dann nicht mehr. Außerdem zeigen Steilshoop und Billstedt, dass Monostrukturen städtebaulich nicht hilfreich sind.“

„Die Sozialbindung einer öffentlich geförderten Wohnung grundsätzlich auf 30 Jahre zu verlängern und die Förderung von Baugenossenschaften und am Gemeinwohl orientierten Wohnungsgesellschaften wie der SAGA werden dem Angebot bezahlbarer Wohnungen in Hamburg guttun“, sagt Breitner.

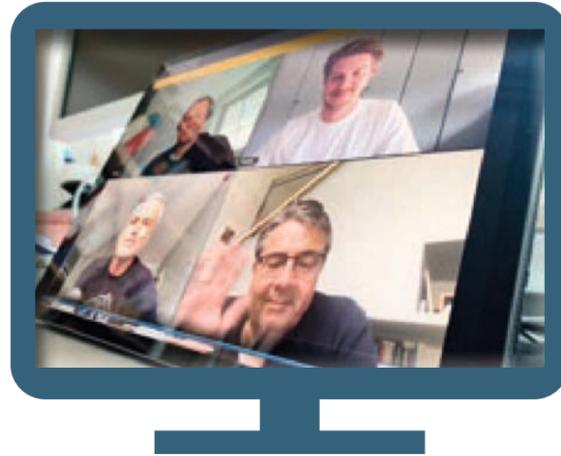
Personalpolitische Kontinuität an der Spitze der Stadtentwicklungsbehörde

Zufrieden ist man bei der Hamburger Wohnungswirtschaft, dass sich an der Spitze der Stadtentwicklungsbehörde personell nichts ändert. „Dass die Behörde weiterhin von Frau Dr. Stapelfeldt geführt wird, ist gut und war unser Wunsch. Kontinuität macht Mut für die Zukunft“, sagt Breitner.

Die Probleme beim Bauen von preiswerten Wohnungen würden in den kommenden Jahren nicht weniger. „Da werden Wohnungswirtschaft und Stadt von dem in den vergangenen Jahren entstandenen Vertrauen profitieren.“

Mit Frau Dr. Stapelfeldt werde die Behörde von einer streitbaren, aber pragmatischen Politikerin geführt. „Gerade im Bereich der Stadtentwicklung gilt es, die Interessen einer Vielzahl von Beteiligten zu berücksichtigen. Reine Ideologie wäre da fehl am Platze.“

Das treffe ebenso auf Staatsrat Matthias Kock zu, der ebenfalls in seiner Position bestätigt wurde. Er freue sich auf eine vertrauensvolle Zusammenarbeit in den kommenden Jahren, so VNW-Direktor Andreas Breitner. ←



Bildung per Mausclick

Der VNW hat während der Corona-Pandemie aus der Not eine Tugend gemacht und kurzfristig mehr als 30 Webinare aus der Taufe gehoben. Mit großem Erfolg.

Hamburg. So etwas hört man gern: „Eine rundum gelungene Veranstaltung“, schrieb ein Teilnehmer eines Webinars, das der VNW in den vergangenen Tagen angeboten hatte. „Sehr gut, weiter so und mehr davon. Dankeschön für den Parforceritt in wohnungswirtschaftlicher Hinsicht an alle Beteiligten.“

Mehr als 30 Webinare hat der VNW angeboten, seit die staatlichen Auflagen infolge der Corona-Pandemie es dem Verband unmöglich machten, Präsenzseminare anzubieten. Auch die Zahl der Teilnehmerinnen und Teilnehmer, die mehrere Hundert erreichte, kann sich sehen lassen.

Blick über den Tellerrand

Zunächst ging es darum, die Zeit bis zur Sommerpause mit aktuellen und interessanten Angeboten zu überbrücken. Der Verband startete mit dem berühmten „Blick über den Tellerrand“ und mit gesamtwirtschaftlichen Betrachtungen.

Der frühere Bundesaußenminister Sigmar Gabriel beispielsweise sprach zum Thema „COVID-19: Brandbeschleuniger der Weltpolitik?“ Die Wirtschaftswissenschaftler Prof. Dr. Peter Bofinger und Prof. Dr. Thomas Straubhaar beschäftigen sich mit den wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie.

Der frühere Ministerpräsident Niedersachsens und heutige EU-Abgeordnete David McAllister machte sich Gedanken über das Europa in diesen schwierigen Zeiten. GdW-Präsident Axel Gedaschko wiederum stand vor einigen Tagen VNW-Direktor Andreas Breitner in einem Webinar Rede und Antwort.

Neben den Veranstaltungen, die sich mit gesamtgesellschaftlichen Themen beschäftigten, bot der VNW eine Reihe von Webinaren zu Fachthemen mit und ohne Corona-Bezug an. Dabei ging es um Mietrecht, Genossenschaftsrecht, Datenschutz, Digitalisierung, Bautechnik, Baurecht und Mieterkommunikation.

VNW kam auch in Krisenzeit seinem Bildungsauftrag nach

„Der Verband hat mit den Webinaren unter Beweis gestellt, dass er auch in Krisenzeiten seinem Bildungsauftrag nachkommt“, sagt VNW-Direktor Andreas Breitner. „Zugleich haben die Veranstaltungen mit renommierten Wissenschaftlern den eigenen Blick geweitet und zum Nachdenken angeregt.“

Auch Andreas Daferner, beim VNW zuständig für Weiterbildung und Veranstaltungen, ist mit dem Erfolg der Webinare zufrieden. „Nach den guten Erfahrungen in den vergangenen Wochen werden wir unser klassisches Seminarangebot um digitale Weiterbildungsangebote wie Webinare ergänzen.“

Zugleich freut Andreas Daferner sich jedoch, dass der „normale“ Seminarbetrieb von August an wieder losgeht. Dann wird der VNW an seinen Standorten Hamburg und Schwerin erneut eine Vielzahl an Präsenzseminaren anbieten.

„Unser Webinarangebot ist abwechslungsreich und kann sich sehen lassen“, so Daferner. „Aber wir haben eben auch festgestellt, dass digitale Formate sich durch einen eigenen Charakter auszeichnen und Präsenzseminare nicht gänzlich ersetzen können.“ ←

Das VNW-Bildungsportal

Wer sich über das Bildungsprogramm aus erster Hand informieren möchte, wird im Internet auf dem Bildungsportal des VNW fündig. Hier finden Sie aktuell über 50 Seminarangebote für das 2. Halbjahr 2020. Diese werden nach und nach um aktuelle Themen ergänzt. Schauen Sie doch immer mal wieder rein. Möglicherweise ist ja etwas für Sie dabei. Sie erreichen das Bildungsportal unter der Adresse: <http://www.bildung.vnw.de>.



Wir bewegen Menschen

Über den gesamten Lebenszyklus unterstützen wir Sie beim richtigen Planen, sicheren Betreiben und intelligenten Modernisieren Ihrer Aufzüge, Rolltreppen und Automatiktüren.

Namen und Nachrichten



VNW-Arbeitstagung 2020 abgesagt

Hamburg. Aufgrund der Corona-Pandemie muss die diesjährige VNW-Arbeitstagung in Rostock leider abgesagt werden. „Auch wenn mehr und mehr die staatlichen Auflagen zurückgenommen werden, so ist das Virus noch da“, erklärte VNW-Direktor Andreas Breitner. „Es gibt deshalb behördliche Auflagen und es gelten Abstands- und Hygieneregeln.“ Diese seien

zwingend weiter einzuhalten. Aus Verantwortung gegenüber den Teilnehmerinnen und Teilnehmern, gegenüber den Referentinnen und Referenten und gegenüber den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des VNW habe man deshalb „schweren Herzens“ entschieden, die diesjährige VNW-Arbeitstagung abzusagen. „Deshalb und nach reifer Überlegung wird die nächste VNW-Arbeitstagung vom 20. bis 22. September 2021 stattfinden“, so der Verbandsdirektor weiter. „Bitte merken Sie sich diesen Termin vor. Wir freuen uns schon heute auf Sie!“



Gelebte Solidarität

Ahrensburg. Die ADLERSHORST Baugenossenschaft eG hat rund 11 000 Mund- und Nasenschutzmasken aus Baumwolle kostenfrei ihren Mieterinnen und Mietern zur Verfügung gestellt. Ziel sei es gewesen, die Menschen in der Ausnahmesituation der Corona-Pandemie bestmöglich zu unterstützen, sagte Uwe Wirries, Vorstandsvorsitzender der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG. Die Genossenschaft habe von Beginn an Kontakt zu ihren Mieterinnen und Mietern gehalten und Unterstützung angeboten. So sei frühzeitig ein Sorgentelefon eingerichtet worden. Wenn Mieterinnen oder Mieter gesundheitlich nicht in der Lage gewesen seien, habe man Einkäufe erledigt. Zudem habe es große Solidarität der Menschen untereinander gegeben. „Als genossenschaftlich organisiertes Wohnungsunternehmen sind Gemeinschaft und Solidarität Grundwerte, denen wir uns stets verpflichtet fühlen“, so Wirries weiter. „Für uns war es eine Selbstverständlichkeit, dass wir diese insbesondere in diesen Zeiten aufrechterhalten und leben.“



Die erste Etage des „grünen“ Bunkers ist fertig

Hamburg. Die „Begrünung“ des ehemaligen Flak-Bunkers im Hamburger Stadtteil St. Pauli hat eine weitere Hürde genommen: Das erste von fünf neuen Geschossen wurde fertiggestellt. 650 Tonnen Stahl mussten mit Kränen auf das Bunkerdach gehievt werden. Etwa 1 400 Kubikmeter Beton wurden auf 52 Meter Höhe hochgepumpt. Die Pflanzen für den neuen Erholungsraum – rund 4 800 Bäume, Gehölze, Sträucher, Hecken, Kletterpflanzen und Bodendecker – wachsen bereits in einer traditionsreichen Hamburger Baumschule heran. Die überwiegend immergrünen Pflanzen sind vor allem in Nordeuropa beheimatet – und somit an die hiesigen Wetterlagen angepasst.



René Gansewig zum kommissarischen VNW-Landesvorsitzenden gewählt

Schwerin. René Gansewig, Vorstandssprecher der NEUWOBA Unternehmensgruppe, ist zum kommissarischen Vorsitzenden des VNW-Landesverbands Mecklenburg-Vorpommern gewählt worden. Der 49-Jährige trat die Nachfolge von Dieter Vetter, Geschäftsführer der Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft mbH, an, der vor wenigen Tagen in den Ruhestand verabschiedet wurde. René Gansewig absolvierte an der EBZ Business School Bochum das Studium zum Bachelor of Arts (B.A.) Immobilienmanagement und

Facility Management und anschließend das Masterstudium of Arts Real Estate Management (M.A.). Seit Dezember 2004 ist er Vorstandsmitglied der NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG und als Vorstandssprecher für die Geschäftsfelder Marketing, Öffentlichkeits- und Verbandsarbeit, Strategische Unternehmensplanung und Controlling inkl. Tochterunternehmen, Bestandsmanagement – Haus- und Fremdverwaltung, Vertrieb und Soziales Management verantwortlich. Aktiv bringt er seine Kenntnisse und Erfahrungen in den GdW (Verbandstag – Verbandsrat), in den VNW-Verbandsausschuss und in den Aareon-Beirat Nord für Hamburg/Schleswig-Holstein/Mecklenburg-Vorpommern ein.



Fast 20 Prozent mehr Wohngeld

Schwerin. Die Corona-Krise und die Wohngelderhöhung zu Jahresbeginn haben die Wohngeldzahlungen in Mecklenburg-Vorpommern um 19 Prozent steigen lassen. In diesem Jahr seien bislang 19 Millionen Euro an Haushalte mit entsprechend geringem Einkommen überwiesen worden, teilte das zuständige Infrastrukturministerium in Schwerin mit. Das seien drei Millionen Euro mehr als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. VNW-Direktor Andreas Breitner bewertete den Anstieg der Wohngeldzahlungen als Beleg dafür, dass das System funktioniere. „Wohngeld ist der Krisenindikator“, sagte Breitner.

Den von der Corona-Pandemie betroffenen Menschen werde auf diesem Wege am schnellsten geholfen. „Das macht sicher nicht alles wieder gut, nimmt den Menschen aber zunächst einmal die größten Sorgen.“ Die im VNW organisierten Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften hatten vom Anfang der Krise an auf staatliche Hilfen für in Not geratene Mieter verwiesen. Eine Stundung der Miete könne nur der letzte Schritt sein, so Breitner. Schließlich müsse das Geld später nachgezahlt werden, was bei Sozialleistungen nicht der Fall sei. (dpa)



bgm soll Kronshagener Ortsmitte gestalten

Kronshagen. Weichenstellung für die Neugestaltung des Ortskerns Kronshagen: Im Investorenauswahlverfahren konnte die Baugenossenschaft Mittelholstein eG (bgm) die Jury aus Fachleuten, Gemeindevertretern und Bürgern überzeugen. Das Gremium sprach sich für den Gestaltungsentwurf und das Nutzungskonzept der bgm aus. Die Genossenschaft setzte sich in der Endrunde gegen zwei weitere Bewerbungen durch. Roter Backstein, Satteldächer,

Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität und eine klare räumliche Fassung des Marktplatzes: Das bgm-Konzept fügt sich gut in das gewachsene Umfeld ein und überzeugte durch eine gelungen gegliederte Bebauung des knapp 5 000 Quadratmeter großen Areals. Der Entwurf für das Projekt stammt von BSP Architekten BDA, Kiel. Insgesamt sollen rund 60 Wohnungen (öffentlich gefördert, frei finanziert und Eigentum) geschaffen werden.



Intelligente Zähler nutzen, Strom sparen

e.on

E.ON Digital Immo – das intelligente Messsystem

Wir beraten Sie gern:
E.ON Energie Deutschland GmbH
Ulf Stradtman
☎ +49 511 439-2195
✉ ulf.stradtman@eon.com

Energie für Unternehmen unter eon.de/gk



BOSCH
Technik fürs Leben

Für jedes Projekt die richtige Lösung.
Einfach. Heizen. Mit Bosch.

Ihr Ansprechpartner:
Kay Fidor
Mobil: +49 172 / 3 72 75 30
kay.fidor@de.bosch.com



www.bosch-einfach-heizen.de

Gespräche mit den Bürgermeistern von Neubrandenburg und Anklam



Neubrandenburg/Anklam. VNW-Direktor Andreas Breitner hat sich erneut mit Bürgermeistern zu persönlichen Gesprächen über die wohnungspolitische Lage vor Ort getroffen. Zunächst sprach er in Neubrandenburg mit Oberbürgermeister Silvio Witt. An dem gut einstündigen Treffen nahmen René Gansewig (Vorstandssprecher der NEUWOBA), Frank Benischke (Geschäftsführung NEUWOGES) und Michael Wendelstorf (Geschäftsführung NEUWOGES) teil. In Anklam traf der VNW-Direktor mit Bürgermeister Michael Galander zusammen. An diesem Gespräch nahmen Beatrix Wittmann-

Stift, Geschäftsführerin der Grundstücks- und Wohnungswirtschafts GmbH Anklam, Thomas Riemer, Hauptgeschäftsführer der Grundstücks- und Wohnungswirtschafts GmbH Anklam und Falko Jonas, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Anklam eG, teil. Bei beiden Gesprächen wurde deutlich, wie wichtig eine enge Zusammenarbeit der jeweiligen Kommune mit den Wohnungsunternehmen vor Ort ist. Gerade in der Zeit der Corona-Pandemie erwiesen sich die Unternehmen als stabiler wirtschaftlicher und sozialer Anker.



Höheres Wohngeld für die Inselbevölkerung

Berlin. Auf den Inseln in Nord- und Ostsee erhalten Geringverdiener künftig ein höheres Wohngeld. Das Bundeskabinett beschloss eine entsprechende Änderung der Wohngeldverordnung. Darin ist eine neue Mietstufe für „Inseln ohne Festlandanschluss“ vorgesehen. VNW-Direktor Andreas Breitner begrüßte zwar die Ent-

scheidung der Bundesregierung, sieht aber zugleich die Inseln bei der Schaffung günstigen Wohnraums für die Bevölkerung in der Pflicht. „Die Inseln sollten selbst den Bau und die Verwaltung von Wohnungsbeständen übernehmen“, sagte der Verbandsdirektor. Denkbar sei die Gründung von Inselgenossenschaften. Dort könne

wohnungspolitischer Sachverstand konzentriert werden, der den jeweiligen Bedarf ermittele, Wohnungen baue und diese anschließend verwalte. „Damit hätten die Inselkommunen zu jeder Phase die Hoheit über den Bau bezahlbarer Wohnungen.“ (dpa)



Mehr Bauingenieure werden ausgebildet

Schwerin. In Mecklenburg-Vorpommern werden künftig wieder mehr Bauingenieure ausgebildet, um dem Mangel an Fachleuten in der Bauwirtschaft begegnen zu können. Der Schweriner Landtag beschloss, dass an der Universität Rostock erneut universitäre Studiengänge im Bauingenieurwesen eingerichtet werden. Zudem wird sich die Personalsituation an der Hochschule Wismar, der einzigen Ausbildungsstätte für Bauingenieure im Nordosten, verbessern. Einmalig werden 2,5 Millionen Euro aus dem Strategiefond für standortübergreifende Ausbildungsplätze von Bauingenieuren bereitgestellt. Danach werden jährlich knapp fünf Millionen Euro mehr in die Bauingenieurausbildung investiert als bisher. „Damit wird eine falsche Entscheidung der Landesregierung aus den

Jahren 2004/2005 rückgängig gemacht“, sagte VNW-Direktor Andreas Breitner. Seinerzeit sei beschlossen worden, das Studium des Bauingenieurwesens an der Universität Rostock und der Hochschule Neubrandenburg einzustellen. Ausbildung und Studium vor Ort seien jedoch unverzichtbar. „Ansonsten bewirkt die Wohnungsbauförderung der Landesregierung nichts. Gerade im ländlichen Raum könnte moderner bezahlbarer Wohnraum Menschen zum Zuzug bewegen. Auch deshalb ist der Beschluss des Landtags so wegweisend“, sagte Breitner. Nach Berechnungen des Ingenieurrates benötigt das Land jährlich ca. 120 Bauingenieurabsolventen. In den vergangenen Jahren hätten jedoch jährlich nur etwa 50 bis 60 Absolventen ein Studium an der Hochschule Wismar abgeschlossen. Lediglich 20 Absolventen seien im Bundesland geblieben. (dpa)

Mieter und Vermieter in der Klimafalle

Berlin. Mieter und Vermieter in Deutschland befinden sich derzeit in einer Klimafalle, aus der sie nur durch massive staatliche Zuschüsse befreit werden können. Das belegt eine Studie, die im Auftrag des GdW, des Deutschen Mieterbundes und des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung von Prof. Dr. Sven Bienert vom IRE|BS Institut für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg erstellt wurde. Demnach muss der Staat jährlich bis zu 14 Milliarden Euro für die energetische Sanierung von vermieteten Wohngebäuden beisteuern, damit die Klimaziele in der Wohnungswirtschaft erreicht werden können. Im anderen Fall würden Mieter und Vermieter finanziell derart überbelastet, dass der soziale Frieden in Deutschland in Gefahr gerate, heißt es in der Studie. Berücksichtige man die aktuell verfügbare KfW-Förderung, liege der Fehlbetrag zwischen 5,3 Milliarden und 13,2 Milliarden Euro. „Der Weg zu den Klimazielen ist ein



Marathonlauf, für den wir deutlich mehr zielgerichtete Förderung und Investitionszuschüsse brauchen“, sagte GdW-Präsident Axel Gedaschko. „Aktuell sanieren wir uns insbesondere in den Metropolen systematisch den günstigen Wohnraum weg.“

Mietpiegel



Mietspiegelsammlung aktualisiert

Bonn. Die Mietspiegelsammlung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ist aktualisiert worden. Die regelmäßig durchgeführte Recherche gebe einen Überblick über die Verbreitung, Qualität und Aktualität von Mietspiegeln in Deutschland, teilte das Institut mit. Erfasst würden sowohl Kommunen, die Mietpiegel für ihre eigenen Wohnungsmarktbelange erstellten, als auch diejenigen, die sich auf benachbarte Gemeinden oder auf der Ebene des Landkreises ermittelte Vergleichsmietenniveaus beriefen. Die Zahl der Kommunen mit Mietpiegelbezug in Deutschland sei kontinuierlich gestiegen. Rund 460 Mietpiegel seien erstellt worden. In Einzelfällen würden diese als Mietwerttabellen bezeichnet.

net. Einschließlich der Fremd- und kreisweiten Bezugnahme könnten 1 026 Kommunen auf Mietpiegelwerte zurückgreifen. In den Großstädten seien Mietpiegel stärker verbreitet. Mietpiegel dienen als Instrument der Mietpreisbeobachtung, als Maßstab in der Wertermittlung, als Kommunikationsgrundlage der Marktakteure und als Basis zur Schlichtung zwischen Mietern, Hausbesitzern und Gerichten. Aufgrund der Debatte um die Nebenkostenentwicklung und die Kostenkompensation energetischer Sanierungen im Mietwohnungsbestand wird in jüngerer Zeit methodisch insbesondere an der differenzierenden Ausweisung energetischer Mietpreisparameter als Teil der ortsüblichen Vergleichsmiete gearbeitet.

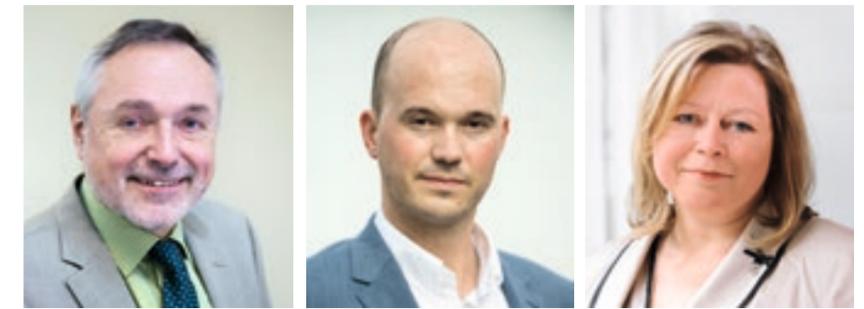
Digitale Asbestanzeige in Hamburg

Hamburg. Ein neues Online-Formular soll in Hamburg Unternehmen die Meldung von Asbestanzeigen erleichtern. Die Meldung geplanter Tätigkeiten im Umgang mit Asbest werde damit deutlich einfacher, teilte die Stadt Hamburg mit. Rund 2 600 Anzeigen über die Verarbeitung von Asbest werden jährlich von Bau-, Abbruch- und Sanierungsunternehmen an das Amt für Arbeitsschutz der Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz gerichtet. Im Serviceportal hamburg.de könnten die Hamburger Unternehmen ihre Anzeigen und den Bearbeitungsfortschritt nun transparent verfolgen. Filterfunktionen, Datei-Export und die Möglichkeit zu Rückfragen sollen Komfort und Zeitersparnis spürbar erhöhen, erklärte die Stadt. So würden Anzeigen und Anträge bei der Arbeitsschutzbehörde automatisch in das Fachverfahren IFAS importiert und die zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter über neue Anzeigen informiert. Die bisherige Übertragung per E-Mail oder Fax bleibe für eine Übergangszeit möglich. Fragen zur Nutzung oder zur Freischaltung des neuen Digitalangebots erhalten Unternehmen unter der E-Mail odservicebgv@bgv.hamburg.de.



Personelle Veränderungen im VNW

Hamburg. Nach 32 Jahren und zehn Monaten ist Rainer Maaß, Justiziar des VNW und Stellvertreter des Verbandsdirektors, zum 30. Juni 2020 in den Ruhestand gegangen. „In mehr als drei Jahrzehnten für den VNW und unzähligen Beratungen, Seminaren und Veranstaltungen hat er sich um ‚seinen‘ VNW sehr verdient gemacht“, sagte VNW-Direktor Andreas Breitner. Rainer Maaß habe sich bereit erklärt, den Mitgliedsunternehmen noch für einige Zeit „mit seiner Persönlichkeit, seinem Fachwissen und seiner Erfahrung als freiberuflicher Referent im VNW-Bildungsreferat zur Seite stehen“. Vom 1. Juli 2020 an wird Dr. Kai Mediger – zusätzlich zu seinen jetzigen Aufgaben – als Justiziar des VNW tätig



Rainer Maaß

Dr. Kai Mediger

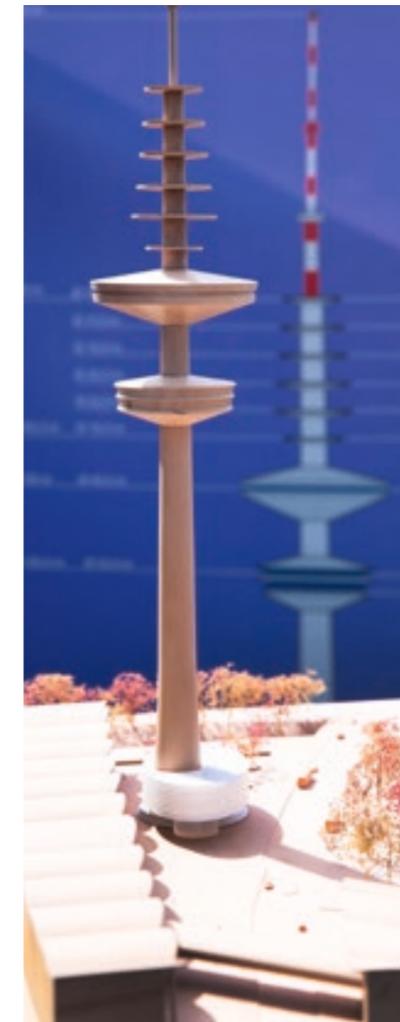
Nicola Olivier

sein. Dr. Mediger ist Rechtsanwalt und Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und betreut bereits die Themen Datenschutz, Quartiersentwicklung und Recht. Die Betreuung der Fachausschüsse Recht und Quartiersentwicklung ist künftig im Rechtsreferat angebunden. Unterstüt-

zung erhält Dr. Mediger im Referat Recht und zu Datenschutzthemen von Nicola Olivier. Frau Olivier ist seit mehr als 24 Jahren für den VNW tätig, Volljuristin und besitzt zusätzlich die Qualifikation zur Anerkennung als externe Datenschutzbeauftragte (TÜV).

Schweriner Ministerium veröffentlicht überarbeitete Wohngeldbroschüre

Schwerin. Mecklenburg-Vorpommern hat eine aktualisierte Wohngeldbroschüre veröffentlicht, die in allen Wohngeldbehörden des Landes, auf Bestellung beim Bauministerium und online unter www.em.regierung-mv.de/wohngeld verfügbar ist. Die 60 Seiten umfassende Broschüre sei der geltenden Rechtslage angepasst worden, teilte das Ministerium mit. „Zum Jahresbeginn wurde das Wohngeld erhöht“, erklärte Landesbauminister Christian Pegel. Seitdem könnten mehr Haushalte Wohngeld erhalten, da die für die Wohngeldberechnung relevanten Einkommensgrenzen angehoben worden seien. In der neuen Broschüre werde erläutert, wer berechtigt sei, Wohngeld zu beziehen. Zudem enthalte die Dokumentation Berechnungsbeispiele für verschiedene Haushaltskonstellationen und eine Auflistung der Wohngeldbehörden im Land mit ihren Kontaktdaten. Das Wohngeld ist eine staatliche Leistung, die Menschen mit geringem Einkommen unterstützt. Wohngeld wird auf Antrag und als Zuschuss gezahlt.



Hamburgs Fernsehturm soll 2023 wieder öffnen

Hamburg. Seit fast 20 Jahren ist der Hamburger Fernsehturm geschlossen – nun soll das höchste Wahrzeichen der Hansestadt in zwei Jahren erneut für Besucher öffnen. Die Betreiber stellten vor einigen Tagen ihr Konzept für die Aussichtsplattform in 130 Metern Höhe vor. „Der Star ist der Turm selber“, sagte Philipp Westermeyer von Online Marketing Rockstars (OMR). „Wir wollen allen die Chance geben, dort oben etwas zu machen.“ Geplant ist eine Kombination aus Aussichtsplattform, Gastronomie und Veranstaltungsfläche. Neben OMR gehören die Hamburg Messe und Congress GmbH und die Home United Management GmbH zu den Betreibern. Zum 50. Geburtstag des Fernsehturms hatte die Deutsche Funkturm GmbH angekündigt, den seit 2001 für Besucher geschlossenen „Tele-Michel“ wieder öffentlich zugänglich zu machen. Für die Sanierung stellen Bund und Stadt Hamburg jeweils 18,5 Millionen Euro bereit. Der fast 280 Meter hohe Heinrich-Hertz-Turm – so sein offizieller Name – war am 11. Mai 1968 eingeweiht worden. 2001 kam das Aus, als der Turm wegen Asbestfunden und Sanierung geschlossen werden musste. (dpa)



Hamburg fördert grüne Fassaden und Dächer

Hamburg. Die Fassaden und Dächer Hamburgs sollen grüner werden. Deshalb fördert die Umweltbehörde der Stadt seit dem 1. Juni 2020 auch Eigentümerinnen und Eigentümer, die eine begrünte Pergola, vertikale Gärten oder Fassadengrün anlegen. Bis zu 40 Prozent der Kosten, maximal 100.000 Euro, könnten Antragstellerinnen und Antragsteller erhalten, teilte die Behörde mit. Insgesamt 500.000 Euro stünden dafür bereit. „Die Fassadenbegrünung ergänzt die seit 2015 bestehende Initiative ‚Auf die Dächer – fertig – grün!‘“, sagte Umweltsenator Jens Kerstan. Grüne Fassaden seien ein wichtiger Pfeiler in der Anpassungsstrategie an den Klimawandel. „Mit grünen Fassaden können sommerliche Temperaturen gemildert und die Luftfeuchtigkeit am Gebäude erhöht werden.“ Die Zuschüsse würden für Maßnahmen

ab 1.000 Euro Baukosten gelten, erklärte die Behörde. Gefördert würden boden- und wandgebundene Begrünungen bei Neu- und Bestandsbauten, vorbereitende Arbeiten, Rankhilfen, Pflanzen, Pflanzmaßnahmen, Bewässerungssysteme, Fertigstellungspflege sowie die Nebenkosten für eine fachliche Planung und Betreuung. Wer von der Förderung profitieren möchte, könne sich an die Hamburgische Investitions- und Förderbank wenden. Informationen zur Förderrichtlinie und Formulare seien im Internet zu finden unter <https://www.ifbhh.de/foerderprogramm/hamburger-gruendachfoerderung>.

SAGA Unternehmensgruppe erwirtschaftet Jahresüberschuss von 205,2 Millionen Euro

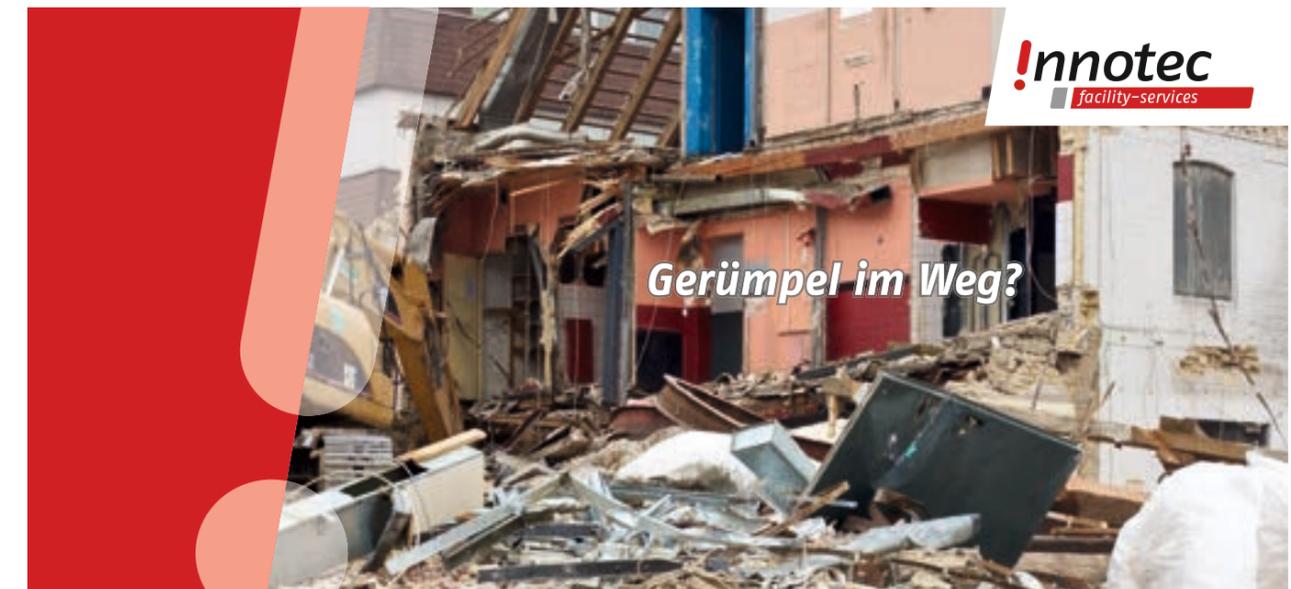


Hamburg. Die SAGA Unternehmensgruppe hat im Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss von 205,2 Millionen Euro (2018: 205,8 Millionen Euro) erwirtschaftet. Das teilte das Unternehmen auf seiner Jahrespressekonferenz mit. Insgesamt investierte der Konzern den Angaben zufolge im Jahr 2019 in die Pflege und Entwicklung seiner Bestände sowie die Schaffung neuen Wohnraums 439,9 Millionen Euro. Zum dritten Mal in Folge markierte die SAGA Unternehmensgruppe innerhalb eines Geschäftsjahres 2.000 Baubeginne. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete über alle Wohnungen des Konzerns lag 2019 bei 6,71 Euro je Quadratmeter. Damit liegt sie deutlich unter dem Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels mit 8,66 Euro je Quadratmeter. Im Ergebnis der Wohnzufriedenheitsanalyse von 2019 bewerteten rund 86 Prozent der Mieterinnen und Mieter die Dienstleistungen der Geschäftsstellen mit den Schulnoten eins bis drei.

„Neben der baulichen Entwicklung unserer Quartiere ist der nachhaltige Klimaschutz und der Beitrag der SAGA zur Erreichung der ambitionierten Hamburger Klimaschutzziele die zentrale Herausforderung“, sagte SAGA-Vorstandssprecher Dr. Thomas Krebs. „Hier wollen wir durch die energetische Quartiersentwicklung einen Beitrag leisten, der hilft, den Zielkonflikt zwischen dem gebotenen Klimaschutz und steigenden Mieten zu lösen.“ SAGA-Vorstand Wilfried Wendel verwies darauf, dass der Geschäftsverlauf des Unternehmens 2019 „erneut durch Vollvermietung und eine sozial verantwortliche Mietpolitik gekennzeichnet“ gewesen sei. „Die SAGA liegt mit ihren Mieten weiter deutlich unterhalb des Hamburger Mietenspiegels und wirkt damit dämpfend auf die Mietenentwicklung in Hamburg.“



Anzeige



Jetzt dem Sommer Raum geben – mit den Innotec Facility-Services.



Mit dem Sommer kommt die leichte Zeit des Jahres. Die Innotec Facility-Services unterstützen Sie dabei, Ballast abzuwerfen, Gerümpel loszuwerden und das Wohnumfeld auf Vordermann zu bringen – auch in schwierigen Fällen. All dies und viel mehr leisten wir übrigens ganzjährig, vollumfänglich. Sprechen Sie uns an.

www.innotec-gruppe.de





Impressum 3_2020

HERAUSGEBER

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

Andreas Breitner

Verbandsdirektor
040 520 11-215 | E-Mail: breitner@vnw.de

WP/StB Gerhard Viemann

Direktor für den Prüfungsdienst
040 520 11-240 | E-Mail: viemann@vnw.de

WP/StB/RA Jürgen Wendlandt

Stellv. Direktor für den Prüfungsdienst
040 520 11-275 | E-Mail: wendlandt@vnw.de

Andreas Daferner

Bildung
040 520 11-218 | E-Mail: daferner@vnw.de

Dr. Peter Hitpaß

Wohnungswirtschaft, Betriebskosten- und
Medienrecht
0385 489 37 - 503 | E-Mail: hitpass@vnw.de

Christoph Kostka

Geschäftsführung
VNW Landesverband Schleswig-Holstein
040 520 11-225 | E-Mail: kostka@vnw.de

Steffen Laser

Geschäftsführung
VNW Landesverband Mecklenburg-Vorpommern
0385 489 37 - 501 | E-Mail: laser@vnw.de

RA Dr. Kai Mediger

Referat Recht und Genossenschaften
040 520 11-238 | E-Mail: Mediger@vnw.de

Petra Memmler

Geschäftsführung VNW Landesverband Hamburg
Technik und Energie
040 520 11-230 | E-Mail: memmler@vnw.de

Andreas Thal

Verwaltung
040 520 11-204 | E-Mail: thal@vnw.de

REDAKTION

Oliver Schirg

Verantwortlich im Sinne des Presserechts
040 520 11-226 | E-Mail: schirg@vnw.de

ANZEIGEN

Silke Winkler

040 520 11-231

GESTALTUNG

hungerundkoch.com
0511 51 99 46-00

DRUCK

QUBUS media GmbH
Utermöhlestraße 9 | 31135 Hildesheim

Mehr Informationen über den VNW finden Sie im Internet unter www.vnw.de

Bildnachweise

Titelbild: Bertold Fabricius/VNW; S.1: Bertold Fabricius/VNW; S.2: AdobeStock/selitbul; S. 5-10: Bertold Fabricius/VNW, Olaf_Malzahn/TRAVE; Seite 11: Frauke Maaß; S.12-13: Liu Xu/dpa; S. 16: Jens Büttner/dpa, Oliver Schirg; S. 17: Hochschule Stralsund; S. 18: VNW; S. 20: AdobeStock/Benedikt, AdobeStock/slavun, AdobeStock/ah_fotobox, AdobeStock/Nikolai Link, AdobeStock/Sven; S. 22: Matthias Burmeister/Uni Kiel; S. 23: Schmie-der.Dau.Architekten.bda; Christian Charisius/dpa, David Chipperfield Architects, Neue Heimat/Staatsarchiv Hamburg; S. 26-27: Klötzner Company Hamburg; S. 28: Frank Hasse; S. 30/31: Senatskanzlei Hamburg; S. 32: Klötzner Company Hamburg, ADLERSHORST Baugenossenschaft eG; S. 33: Planungsbüro-Bunker/Matzen-Immobilien, NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG; S. 34: AdobeStock/MQ-Illustrations, Baugenossenschaft Mittelholstein eG; S. 36: VNW; AdobeStock/Fineblick; S. 37: AdobeStock/I Believe I Can Fly, AdobeStock/Kara; S. 38: AdobeStock/Pixi, AdobeStock/aterrom; S. 39: Dörthe Hagenguth/VNW, Bertold Fabricius/VNW, VNW, Christian Charisius/dpa; S. 40: TH-Treibhaus-Landschaftsarchitektur/Luftbild_Matthias-Friedel; S. 41: A. Wolf/SAGA Unternehmensgruppe S. 48: Dominique Hommel; S. 52: Fotostudio T.W. Klein; S. 44 © Lars Landmann; S. 45 oben links: Florian Arp; S. 52 rechts: Daniel Hermann; S. 56 Fotolia, maho; S. 66, 69 (lovelyday12), 70 (Ole CNX): Adobe Stock; S. 67: Jens Büttner; S. 70 unten: Frank Molter dpa;

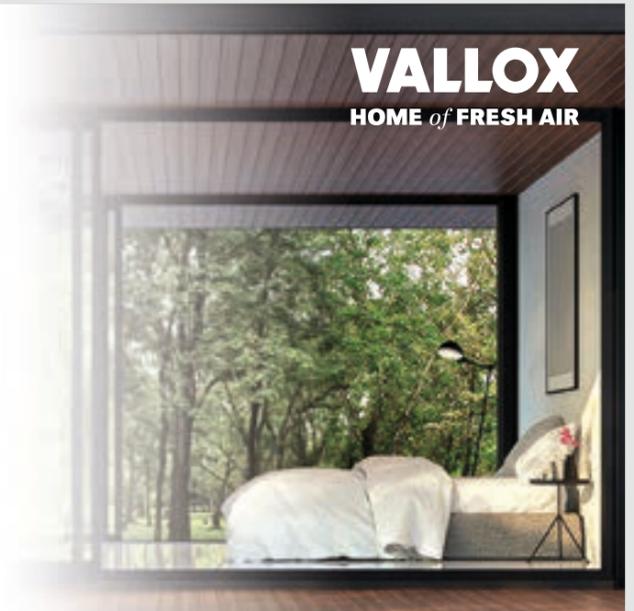


MyVallox

Die smarte Art der Lüftung.

Die zentralen Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung von Vallox sorgen immer für ein ausgewogenes und gesundes Wohnraumklima. Die modernen und hocheffizienten Wand- und Deckengeräte der Professional Line erzielen dabei je nach Größe Luftleistungen von 50 bis 850 m³/h. Noch mehr Komfort bei der Bedienbarkeit bringt die Fernsteuerung des Lüftungssystems. MyVallox Control bietet Ihnen vertraute, intuitiv nutzbare Steuerungsmöglichkeiten für Ihre smarte Vallox-Lüftungsanlage. Sind Lüftungs- und Endgerät (z. B. Smartphone) mit dem Heimnetzwerk verbunden, ist eine kabellose Nutzung möglich. Die LAN-Schnittstelle ist serienmäßig Teil des Systems. Und mit der Registrierung in der MyVallox Cloud lassen sich sämtliche Gerätefunktionen überall auf der Welt nutzen.

vallox.de



Seit 2018 bilden marktführende Großhandelsgruppen aus dem Bereich der Gebäudetechnik ein bundesweites neues Netzwerk – „NFG“, das Netzwerk für Gebäudetechnik.

Sie bündeln Ihre Kompetenzen und Leistungen für die spezielle Beratung von Architekten, Planern und Entscheidern in der Bau- und Wohnungswirtschaft.

NFG schafft zusätzliche Synergien und ermöglicht gebietsübergreifend eine abgestimmte bedarfsspezifische Unterstützung in allen Bereichen der Gebäudetechnik.

NFG unterstützt Sie mit modernen Technologien und innovativen Komplettsystemen.

NFG-GRUPPE.DE
info@nfg-gruppe.de

IM AUFTRAG VON



Heizen mit System. Darauf können Sie vertrauen.

Wer in Heiztechnik investiert, erwartet die perfekte Lösung. Passgenau, wirtschaftlich effektiv. Zudem ökologisch sinnvoll, zukunftssicher und inklusive bestem Service. Mit Ihrer Entscheidung für BRÖTJE liegen Sie richtig. Ganz gleich, ob fortschrittliche Öl- oder Gas-Brennwerttechnik, nachhaltige Solarkollektoren mit Speicher oder ressourcenschonende Wärmepumpen. Auf BRÖTJE können Sie vertrauen. Wir liefern seit über 90 Jahren perfekt abgestimmte Heiztechnik mit System. Für Wärme und Komfort, wie Sie sich ihn für Ihr Zuhause wünschen.

BRÖTJE
HEIZUNG

broetje.de

Corona – wie krisenfest sind die großen Wohnsiedlungen?

„Müssen wir unsere Vorstellungen von Urbanität nach Corona neu überdenken, weil die Konzentration von Menschen auf engstem Raum, die unsere Städte erst zu Orten der Innovation, der Produktivität und kulturellen Vitalität macht, auch die Anfälligkeit für Infektionskrankheiten erhöht?“ Diese Frage hat die „Frankfurter Rundschau“ kürzlich aufgeworfen. Und dass sie nicht abwegig ist, zeigen die schlagzeilenträchtigen Ereignisse um die Göttinger Hochhauskomplexe. Der dortige Oberbürgermeister Rolf-Georg Köhler meint: „Die Pandemie hat eine soziale Dimension erreicht.“ Sein Kollege Martin Hikel, Bezirksbürgermeister von Berlin-Neukölln, drückte es so aus: „Dieses Virus hat in den Skigebieten begonnen und ist jetzt in den Mietskasernen angekommen.“ Auch die zahlreichen Virusinfektionen unter Mitarbeitern fleischverarbeitender Betriebe, die teilweise in dramatisch beengten Verhältnissen wohnen und arbeiten, unterstützt diese These. Zahlreiche Experten äußern sich mittlerweile zu den (möglichen) Auswirkungen der Pandemie auf das Leben in unseren Städten. Das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung in Dortmund etwa rechnet mit einer Zunahme der sozial-räumlichen Segregation zu Lasten einkommensschwächerer Haushalte. Trotz aller Risiken böten Großstädte zugleich „eine leistungsfähige Infrastruktur, um die negativen Folgen der Corona-Krise einzudämmen“. Genau hinzuschauen und abzuwägen zwischen Nachverdichtung und „durchgrünten Stadtlandschaften“, ist auch die Forderung des „Kompetenzzentrums Großsiedlungen“. Warum das so wichtig ist und wie es funktionieren kann, erläutert der Vereinsvorsitzende Dr. Bernd Hunger in seinem Beitrag über einen krisenfesten Wohnungs- und Städtebau.

Von Dr. Bernd Hunger,
Kompetenzzentrum Großsiedlungen

Das Zusammenleben in den großen Wohngebieten der 1960er bis 1980er Jahre ist durch die Pandemie in besonderer Weise gefordert.

- Viele Menschen wohnen enger zusammen als in anderen Siedlungsformen. Hauseingänge, Treppenhäuser und Aufzüge müssen gemeinsam genutzt werden, Ansteckungsgefahren sind entsprechend hoch.
- Der Anteil von Familien und Alleinstehenden mit Kindern ist ebenso wie der Anteil Älterer häufig höher als in anderen Siedlungsformen. Das eigentlich wünschenswerte, derzeit aber gefährdende Aufeinandertreffen von Jung und Alt ist dadurch schwerer zu vermeiden.
- Familien und Alleinstehende mit Kindern haben in den großen Wohnsiedlungen überdurchschnittlich häufig beengte Wohnverhältnisse. Teilweise haben die Wohnungen weder Terrassen noch Balkone. Dem Wohnumfeld kommt daher besondere Bedeutung als Ausgleichsraum zu.
- Aufgrund des überdurchschnittlichen Anteils bildungsferner Haushalte sowie zugewanderter Haushalte mit sprachlichen Verständigungsproblemen ist konkrete Aufklärungsarbeit über die Gefahren des Virus im Wohnumfeld besonders anspruchsvoll.

Überforderte Nachbarschaften vermeiden

Das sind soziale und räumliche Bedingungen, die sich deutlich von den eher großzügigen Wohnverhältnissen in Einfamilienhausgebieten und Villenvierteln mit ihren Gärten unterscheiden.

Es ist bemerkenswert, mit welcher Ruhe und Besonnenheit die meisten Menschen in den großen Wohnsiedlungen bisher mit den Kontakteinschränkungen umgegangen sind. Die Betreuungsleistungen der Wohnungsunternehmen und vieler anderer Akteure der Gemeinwesenarbeit haben daran ihren Anteil.

Die jüngste Konfrontation zwischen Bewohnern und Polizei in einem unter Quarantäne gestellten Göttinger Hochhausensemble zeigt aber, wie labil die Lage ist. Politik und Verwaltung müssen sich im Klaren darüber sein: Die Nachbarschaften, die in benachteiligten Quartieren ohnehin große Integrationsleistungen schultern und damit andere Stadtviertel entlasten, brauchen besondere Unterstützung, damit keine Überforderung eintritt und Konflikte eskalieren.

Die beabsichtigte Stärkung des sozialen Zusammenhalts im Rahmen der neu ausgerichteten Städtebauförderung muss so schnell wie möglich mit Leben erfüllt werden und in besonderer Weise auf die Belange der großen Wohnsiedlungen ausgerichtet sein.

Aus der Geschichte des Wohnungsbaus lernen

Die Pandemie gibt Anlass, über die Krisenfestigkeit der Stadtstrukturen und Wohnverhältnisse nachzudenken. Die Altvorreden haben das getan, aus der Erfahrung zweier Weltkriege und der katastrophalen Wohnverhältnisse heraus. Die niedrige Dichte der bewunderten Siedlungen der 1920er Jahre war keine Platzverschwendung, sondern hatte ihre Ursache in den notwendigen Gartengrößen, die für die eventuell notwendige Selbstversorgung reichten. Die Großzügigkeit der Freiräume war ebenso wie die räumliche Trennung des Wohnens von den Arbeitsstätten eine Reaktion auf die hygienischen Zustände in den Gründerzeitquartieren und Altstädten. Licht, Luft und Sonne waren gefragt.

Auch den Planern der nach den Prinzipien der aufgelockerten Stadtlandschaft errichteten Wohnanlagen der 1950er und 1960er Jahre ging es um gesunde Wohnverhältnisse als Kontrapunkt zur dichten Stadt der Gründerzeit. Das Abstandsgrün zwischen den Wohnzeilen entstand aus der Erfahrung des Bombenkrieges, dass enge Häuserschluchten für die Menschen besonders bedrohlich sind. Es könnte sich noch als wertvolle Flächenressource erweisen – nicht nur für den Wohnungsbau, sondern für die Landwirtschaft, die Energiewirtschaft oder für Gewerbeformen, die vielleicht erst im Entstehen sind.

Die großen Wohnsiedlungen der 1950er bis 1980er Jahre haben häufig Kleingartenanlagen als Pendant. Hinzu kamen großflächige Garagenkomplexe. Der Garten und die Garage waren und sind als Ergänzung der Wohnung Refugien der informellen Ökonomie. Hier wird gegärtnert oder gebastelt, zuweilen trifft man sich.

Innenentwicklung ist janusköpfig

Die bereits Ende des 19. Jahrhunderts entstandenen Volksparks gaben ebenso wie die Gartenstadtbewegung den Takt für viele Jahrzehnte vor: Resilienz wurde im Siedlungsbau des 20. Jahrhunderts durch großzügigen Umgang mit der Fläche angestrebt. Der Preis war ein Maß an Flächeninanspruchnahme, das ökologisch wie ökonomisch immer problematischer wurde. Innenentwicklung und Reduzierung der Flächeninanspruchnahme wurden infolgedessen zum planerischen Leitbild, das breiten Konsens fand.

Das Leitbild der Innenentwicklung ist janusköpfig. Keiner will Flächen auf grüner Wiese am Stadtrand verbauen. Aber die Freiflächen und Frischluftschneisen innerhalb der Stadt sind unverzichtbar für die Anpassung an den Klimawandel, für die Gesundheit und schlichtweg für den Aufenthalt im Grünen. Und eben auch für die Krisenfestigkeit, für die Robustheit und Flexibilität der Stadtstruktur.

Aber nicht nur außen, auch im Gebäudeinneren prallen Klimawandel und Wohnqualität zuweilen widersprüchlich aufeinander. Die heutigen Wohngebäude werden immer tiefer und kompakter, um Energie zu sparen. Die Konsequenz ist, dass die Wohnungen häufig nur „über Eck“ nach benachbarten Himmelsrichtungen oder gar nur einseitig ausgerichtet sind. Bäder sind komfortabel ausgestattet, liegen aber in der Regel im fensterlosen Wohnungsinneren.

Die Bauten der 1920er bis 1980er Jahre waren schlanker, sie hatten im Vergleich zu ihren Volumina mehr Fassadenfläche. Sogenannte „durchgesteckte“ Grundrisse waren ebenso üblich wie Küchen und Bäder mit Fenstern, man konnte querlüften und nach Osten wie Westen aus dem Fenster schauen. Ausgeklügelte Belüftungs- und Heizungssysteme verbessern heutzutage zwar die

Energiebilanz, erhöhen aber wie jedes zusätzliche technische System die Krisenanfälligkeit. Die elektronische Steuerung des smarten Haushaltes mag bequem sein, was passiert aber bei Stromausfall?

Die technische Entwicklung ist nicht zurückzudrehen, dennoch: Wohnen soll als elementares, „systemrelevantes“ Bedürfnis komfortabel, muss aber auch robust sein. Die Erfahrungen des Siedlungsbaus der Moderne zeigen, dass beides zugleich möglich ist.

Ergänzendes Bauen mit Augenmaß

Vor allem in den größeren Städten schreitet der ergänzende Wohnungsbau in den Wohnsiedlungen aus den 1950er bis 1980er Jahren voran. Das gelingt dort am besten, wo die durchgrünte Stadtlandschaft nicht grundhaft gestört wird und ein für die vorhandene Bewohnerschaft erkennbarer Mehrwert an Wohnqualität entsteht.^[1]

Die durchgrünte Stadtlandschaft einer Großsiedlung mit ergänzender Blockrandbebauung nach Dichtewerten der Innenstadt zu beglücken, würde Verluste an Wohnqualität bewirken. Genauso, wie es im Nachhinein schade ist, dass in den Nachkriegsjahren so manche Innenstadtbebauung abgeräumt und zentralste Lagen durch Wohnzeilen mit Abstandsgrün bebaut wurden.

Die Balance und das Zusammenspiel zwischen dem im Vergleich zu anderen Siedlungsformen dichten Wohnen in kompakten Häusern und großzügigem Freiraum ist eine Qualität, die gerade jetzt im Frühling, wo alles in die Sonne und ins Grüne drängt, besonders deutlich wird.

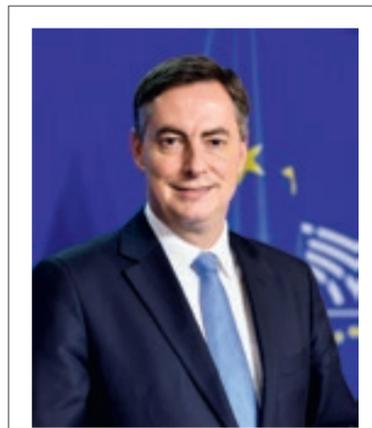
Qualitätsvolle öffentliche Freiräume sollten ebenso wie Kleingärten nur in begründeten Ausnahmefällen bebaut werden. Auch niedrig bebaute Garagenkomplexe, großflächige Stellplätze und eingeschossig bebaute Einkaufszentren innerhalb der Wohnensembles sind, mit dem Blick der Resilienz betrachtet, nicht untergenutzte Un-Räume, sondern Flächenpotenziale, deren zukünftiger Nutzen noch ungewiss ist. Sie sind in der Regel gestalterisch unbefriedigend, aber man kann sie nur einmal vielgeschossig bebauen.

Wie in Zukunft bauen?

Wenn die Gründerzeitbebauung so gefragt wäre, wie sie von den Jüngern der Dichte propagiert wird, dann würden ganze Viertel so gebaut werden. Die Umfragen zu den Wohnbedürfnissen zeigen aber: Menschen wollen ruhig und im Grünen wohnen. Ein gepflegtes Wohnumfeld für den ungezwungenen Aufenthalt im Freien und eine sichere Nachbarschaft spielen eine große Rolle. Erst wenn diese Bedürfnisse befriedigt sind, quasi als Zugabe, suchen sie die lebendige Stadtkultur, die aber nicht unbedingt direkt vorm Haus sein muss. Jeder weiß das, der Kinder hat oder schon älter ist.

Gefragt werden auch zukünftig durchgrünte Stadtlandschaften sein, in denen Wohnqualität, Erholungswert und Flexibilität für zukünftige Ansprüche – seien es Krisen oder neue Nutzungen – zusammenspielen.

[1] In der Studie „Bauen in Nachbarschaften“ hat das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. anhand übertragbarer Beispiele auf Bedingungen hingewiesen, die für den sensiblen Umgang mit dem Bestand an Menschen und an Gebäuden beim ergänzenden Bauen zu beachten sind. Die Studie kann beim Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. bestellt werden.



DAVID MCALLISTER
MITGLIED DES
EUROPÄISCHEN PARLAMENTS

Europa gemeinsam aus der COVID-19-Krise herausführen

Unsere Welt hat sich dramatisch verändert und politische Probleme, die wir noch vor einigen Wochen in Niedersachsen und Bremen leidenschaftlich diskutiert haben, scheinen weit entfernt. Die Corona-Pandemie ist die größte Herausforderung für die Europäische Union seit ihrer Gründung. Zu Beginn der Pandemie musste europäische Solidarität ganz schnell und praktisch gelebt werden. Als es zum Beispiel darum ging, medizinische Ausrüstung für besonders betroffene EU-Partner zu liefern oder schwer kranke Patienten aus diesen Ländern aufzunehmen und Staatsbürger aus allen europäischen Staaten in einer beispiellosen Rückhol-Aktion aus der ganzen Welt nach Hause zu bringen.

Noch vor wenigen Wochen befanden sich die Mitgliedstaaten der Eurozone auf einem soliden wirtschaftlichen Wachstumskurs. Mit großer Selbstverständlichkeit reisten die Bürger der Europäischen Union zwischen den Binnengrenzen des Schengenraums.

Eines ist klar: Die Folgen der Pandemie werden wir in Europa nur gemeinsam bewältigen können. Oder wir werden gemeinsam scheitern. Deshalb ist europäische Solidarität so wichtig. Wir sitzen alle in einem gemeinsamen europäischen Boot. So waren 2019 knapp 60 Prozent der deutschen Warenexporte und -importe Umsätze mit anderen EU-Ländern. Deutschland geht es nur gut, wenn es auch Europa gut geht!

Ab dem 1. Juli wird Deutschland bis Jahresende die EU-Ratspräsidentschaft von Kroatien übernehmen. Mit der Präsidentschaft unter dem Motto „Gemeinsam. Europa wieder stark machen“ wächst der Bundesrepublik noch einmal mehr Verantwortung dafür zu, dass sich die EU gerade in Krisenzeiten als Schlüssel zur Lösung von Problemen erweist, die mit nationalen Mitteln allein nicht bewältigt werden können.

Nun also gilt es, entscheidende Schwerpunkte zu setzen und die Europäische Union handlungsfähiger zu machen. Die corona-bedingten Änderungen im Arbeitsprogramm der Europäischen Kommission, die laufenden Verhandlungen zum nächsten mehrjährigen EU Finanzrahmen und zu den zukünftigen Beziehungen mit dem Vereinigten Königreich bereiten hierfür ein besonders herausforderndes Umfeld.

Hinzu kommt, dass auch die Organisation der Verhandlungen grundlegend neu gestaltet werden muss. Videokonferenzen können auf Dauer keine persönlichen Begegnungen ersetzen. Nach derzeitigem Stand ist von einer Reduzierung der Kapazität von Treffen, die normalerweise in Brüssel stattfinden würden, um rund zwei Drittel zu rechnen. Ein detaillierter Plan für die deutsche Ratspräsidentschaft unter diesen neuen Rahmenbedingungen wird Ende Juni vorgelegt werden.

Bereits vor Corona standen wir vor enormen Herausforderungen wie dem Klimawandel, der Digitalisierung, der Infragestellung der Werte liberaler Demokratien und der Erosion des Multilateralismus. Deshalb geht es nun um eine Fokussierung auf Kernbereiche, um mit der EU eine Zukunft in Frieden, Freiheit und Wohlstand zu sichern.

Vor einigen Wochen hat die Kommission ihre Frühjahrs-Konjunkturprognose vorgelegt und auf eine drohende Rezession „historischen Ausmaßes“ hingewiesen. So soll die Wirtschaft der Euro-Zone in diesem Jahr um 7,7 Prozent einbrechen; die der gesamten EU um ähnlich hohe 7,4 Prozent. Der Einbruch wäre damit weit stärker als in der Finanz- und Wirtschaftskrise nach 2008. Im kommenden Jahr soll die Euro-Zone nach den Prognosen allerdings wieder um kräftige 6,3 Prozent wachsen.

Nach der letzten Finanzkrise hat Deutschland rund zehn Jahre gebraucht, um das Verschuldungsniveau wieder auf das Level von vor der Krise zu bringen. Die Coronavirus-Pandemie hat auch Deutschland hart getroffen. Im Vergleich zu vielen anderen EU-Mitgliedstaaten werden wir die Krise voraussichtlich jedoch besser überstehen.

Die europäische Solidarität kommt in den verschiedenen EU-Initiativen zum Ausdruck, etwa um Hilfsprogramme zu finanzieren und den Mitgliedstaaten schnelle und effektive Unterstützungsmaßnahmen zu erlauben. Im Mittelpunkt steht dabei der „Recovery Plan“. Die Vorschläge der Kommission gehen von einem Programm im Rahmen von Zuschüssen und langfristiger Kredite für die Mitgliedstaaten aus. Für den Wiederaufbaupakt sollen 750 Milliarden Euro zur Verfügung gestellt werden. Rechnet man die bereits

im ersten Corona-Sicherheitsnetz im März beschlossenen Hilfen von 540 Milliarden Euro und das geplante Volumen des nächsten mehrjährigen Finanzrahmens 2021 bis 2027 hinzu, wären im EU-Haushalt insgesamt 2,4 Billionen Euro verfügbar. Dies wird eine gemeinsame gigantische Investition in unsere Zukunft, die auf drei Säulen aufgebaut ist.

Die erste Säule unterstützt die Mitgliedstaaten, damit diese sich erholen und stärker aus der Krise hervorgehen können. Dies ist ein Instrument für Wiederaufbau- und Widerstandsfähigkeit, zur Finanzierung wichtiger öffentlicher Investitionen und Reformen. Den Kern dieser Säule bildet der Wiederaufbaufonds. Er stellt besonders von der Corona-Krise betroffenen Regionen und Branchen Geld zur Verfügung. In den nationalen Programmen sind hierbei die Oberziele der EU wie Klimaschutz und Digitalisierung zu berücksichtigen. Die jeweiligen nationalen Programme werden mit der Kommission und den anderen Mitgliedstaaten abgestimmt.

**Darum
geht es
jetzt.**

Die zweite Säule hat zum Ziel, die Wirtschaft wieder anzukurbeln und private Investitionen zu mobilisieren. Das wird dazu beitragen, Investitionen in wichtige Wertschöpfungsketten zu aktivieren und den Rekapitalisierungsbedarf gesunder Unternehmen zu decken, die durch den Lockdown in Gefahr geraten sind. Der in „EU Invest“ umbenannte Juncker-Plan soll aufgestockt werden, es soll ein ähnliches Förderprogramm für Schlüsseltechnologien und insbesondere den Pharmasektor geben und die Kommission will Unternehmen vorübergehend helfen, ihre Eigenkapitalbasis zu stärken. Dies ist notwendig, weil in vielen strukturell gesunden Unternehmen aus Liquiditäts- über kurz oder lang Eigenkapitalprobleme werden.

In der dritten Säule geht es darum, die richtigen Lehren aus der Krise zu ziehen. In den letzten Monaten haben wir gesehen, was wirklich wichtig ist, was gut funktioniert hat und wo noch Verbesserungsbedarf besteht. So geht es um ein neues spezifisches Gesundheitsprogramm. Vorhandene Programme zu Forschung und Nachbarschaftshilfe werden erweitert und aufgestockt. Europa muss in der Lage sein, relevante Medizinprodukte selbst herzustellen!

Geboten ist jetzt eine schnelle Eignung zum mehrjährigen EU Finanzrahmen 2021 bis 2027. Eine Einigung bis Jahresende ist unerlässlich, sonst besteht die Gefahr, dass die EU im nächsten Jahr mit einer Notfinanzierung von Monat zu Monat operieren müsste – ohne langfristigen Planungshorizont. Das wäre ein holpriger Start für die Erholung nach der Corona-Krise.

Die Europäische Union wird sich, ebenso wie die 27 Mitgliedstaaten, durch diese Pandemie verändern. Die Handlungsfähigkeit der Europäischen Institutionen, ein angemessenes Krisenmanagement und die Wiederbelebung unserer Wirtschaft werden weiter in den Mittelpunkt europäischer Politik rücken. Die deutsche Ratspräsidentschaft ist eine Chance, Europa als solidarische, handlungsfähige und gestaltende Kraft weiterzuentwickeln, die Verantwortung für Frieden und Sicherheit in der Welt übernimmt. „Gemeinsam. Europa stark machen.“ Darum geht es jetzt. ←



Die ERP-Software der Zukunft: 100% mobil und aus der Cloud

Digitale Zukunft heute leben – mit dem ERP-System aus der Cloud

Ad hoc entscheiden können, ob im Homeoffice gearbeitet wird. Vor Ort einen Mieterwunsch im System hinterlegen. Die Schadensmeldung mobil einsteuern: Mit dem webbasierten ERP-System Haufe axera können Wohnungsunternehmen ortsunabhängig arbeiten und flexibler agieren. Mitarbeiter profitieren von neuen Freiräumen, Mieter von schnelleren Services.

Digitaler Komfort bestimmt unsere Lebenswelt. Mieter kommunizieren mobil. In Gebäuden wird immer mehr smarte Technik verbaut. Was nicht mehr in diese Welt passt, sind altgediente Softwaresysteme, die in einem Kühlraum auf eigenen Servern oder in einem ausgelagerten Rechenzentrum laufen. Die umständlich gewartet werden müssen und manchmal auch umständlich zu bedienen sind.

Das Zukunftsmodell ist die webbasierte Technologie. Sie liegt heute jeder innovativen Software zugrunde, vom CRM-System bis zum Onlinemeeting-Tool. Der Vorteil: Webbasierte Software ist für den mobilen Einsatz optimiert. Sie funktioniert unabhängig vom Betriebssystem oder Gerät und wird in der Cloud bereitgestellt. Dieses Modell ist auf dem Vormarsch und für Wohnungsunternehmen allein wegen der zahlreichen Aufgaben vor Ort interessant.



Sofort loslegen statt tunneln:
Mobil arbeiten ist mit Haufe axera völlig unkompliziert

Wenn das Tablet zum Arbeitsplatz wird

Mit Haufe axera steht der Wohnungswirtschaft ein leistungsstarkes, vernetzungsfähiges und flexibles ERP-System mit webbasierter Technologie zur Verfügung. Für den dezentralen Zugriff muss nicht erst ein VPN auf den Geräten installiert werden. Bei axera nimmt der Anwender den schnellen Weg über den Browser – natürlich über eine sichere, verschlüsselte Verbindung. Die Anmeldung funktioniert so einfach wie beim Onlinebanking. Mit wenigen Klicks befinden sich die Mitarbeiter in ihrer gewohnten Arbeitsumgebung, egal ob sie den Rechner im Büro, den Laptop zu Hause oder unterwegs das Tablet oder Smartphone nutzen. Einfacher geht mobiles Arbeiten nicht.

Es gibt weitere Faktoren, die zu einem positiven Anwendererlebnis und hoher Effizienz beitragen. In Haufe axera werden Akteure, Prozesse und Informationen eng verzahnt. Statt umständlich mit Papier zu hantieren und jeden Abend in das Büro zu fahren, rufen beispielsweise Außendienstmitarbeiter Mieterdaten, Formulare oder Dokumente bequem auf dem Tablet auf. Aktualisierte Daten stehen jedem Beteiligten in Echtzeit zur Verfügung. Externe Dienstleister und Partner lassen sich einbinden. So entsteht Zusammenarbeit ohne Reibungsverlust. Gleichzeitig arbeitet axera im Hintergrund mit, was Mitarbeiter stark entlastet. Und wo spannte Mitarbeiter arbeiten, entstehen neue und kreative Services für Mieter.

Punkten beim Recruiting

Noch immer ist das Risiko einer Infektion mit dem Corona-Sars2-Virus hoch und hemmt den Alltagsbetrieb. Doch der Zeitpunkt wird kommen, an dem bei „Homeoffice“ nicht jeder nur an Gesundheitsschutz denkt: Der IT-Spezialist mit weiter Anfahrt wünscht sich mehr Zeit für seine Kinder? Regelmäßige Homeoffice-Tage sind mit Haufe axera problemlos zu organisieren. Die Buchhalterin möchte wegen eines Handwerkertermins keinen Urlaubstag opfern? Sie kann die Sollstellung mobil zu Hause vorbereiten. Diese Flexibilität macht vom Fachkräftemangel geplagte Wohnungsunternehmen für Nachwuchskräfte attraktiv und stärkt die Mitarbeiterbindung.

Mit Sicherheit vertrauenswürdig: Haufe axera in der Cloud

Cloud-Anwendungen kennzeichnen neben dem ortsunabhängigen Zugriff auf die IT-Ressourcen auch besonders hohe Sicherheitsmaßnahmen. Doch auch auf den Standort der Datenverarbeitung kommt es an. Mit der Wahl der Azure-Cloudregion Frankfurt hat Haufe dem ausgeprägten Sicherheitsbedürfnis der Wohnungswirtschaft allerhöchste Priorität eingeräumt. Axera wird unter strengen IT-Sicherheitsstandards betrieben, die Kunden- und



Schnell skalieren lassen sich nur webbasierte Systeme wie Haufe axera Quelle: bitcom

Mieterdaten durch eine Fülle professioneller Maßnahmen, wie sie ein einzelnes Unternehmen nie abbilden kann, gewährleistet. Gleichzeitig werden eine beeindruckende Performance und Ausfallsicherheit erreicht. Zudem ist das webbasierte ERP-System beliebig skalierbar. Sollten Smart Meter & Co. die Datenflüsse vervielfachen – mit Haufe axera ist ein Wohnungsunternehmen auf alles vorbereitet.

Die deutliche Mehrheit der Befragten kann ihre Kernprozesse weiter digitalisieren. Zwei Drittel von ihnen wollen das nach der Krise sogar forcieren.



Studie zur Arbeitswelt nach Corona: Digitalisierung wird forciert

So unterschiedlich Unternehmen durch die Krise betroffen sind – digitale Innovationen werden zunehmen. Wie eine im Mai veröffentlichte Studie von Haufe ergab, ist die Digitalisierung für die allermeisten Befragten ein zentraler Hebel für eine erfolgreiche Zukunft. 70 % gehen von einer intensiveren Digitalisierung im Unternehmen aus. Knapp die Hälfte will 2021 bis 2023 wieder in diesen Bereich investieren, der damit an erster Stelle vor Personal/ Organisation (43 %) und Marketing (20 %) steht. 39 % der Befragten sehen zudem, dass Flexibilisierungsmaßnahmen wie das Homeoffice wichtiger werden. Link zur Studie: haufe.de/wir-nach-Corona.

Drei Bereiche stehen im Fokus, wenn es künftig um Investitionen geht.



Informieren Sie sich gleich hier unter:
www.haufe.de/axera



Sie möchten sich selbst ein Bild von Haufe axera verschaffen? Besuchen Sie das kostenfreie Webinar mit Live-Einblick in ausgewählte Funktionen! Anmeldung unter:
www.axera.de/webinar



Oder sprechen Sie uns direkt an, wir beantworten Ihre Fragen zum Thema Cloud-ERP-System Haufe axera gerne persönlich. Ihr Ansprechpartner: Dr. Sebastian Schmitt, Senior Manager Digital Processes bei der Haufe-Lexware Real Estate AG, sebastian.schmitt@haufe-lexware.com

Land Niedersachsen will Building Information Modeling forcieren

Sprecherin des BIM-Clusters: Keine Digitalisierung um der Digitalisierung willen!

Hannover. Im BIM-Cluster Niedersachsen sind aktuell 26 unabhängige niedersächsische Interessensvertretungen und öffentliche Einrichtungen vertreten, mit dem gemeinschaftlichen Ziel, die Anwendung von Building Information Modeling (BIM) in Niedersachsen zu forcieren. Zu den Gründungsmitgliedern gehört auch der vdw Niedersachsen Bremen. Über Hintergründe und Ziele sprach das magazin mit der Sprecherin der Initiative, Professorin Katharina Klemt-Albert, Leiterin des Instituts für Baumanagement und Digitales Bauen an der Leibniz Universität Hannover.



magazin: Wie ist das BIM-Cluster Niedersachsen zustande gekommen und wie ist es in der deutschen Clusterlandschaft einzuordnen?

Katharina Klemt-Albert: In Niedersachsen ist wie insgesamt in Deutschland über die vergangenen Monate und Jahre ein deutlich gesteigertes Interesse an der Anwendung digitaler Technologien und Methoden in unterschiedlichen Bereichen der Bau- und Immobilienwirtschaft zu ver-

zeichnen. Insbesondere die Methode BIM, die auf digitalen Bauwerksmodellen basiert und auf eine verbesserte Zusammenarbeit und ein optimiertes Datenmanagement abzielt, steht dabei im Fokus der Veränderungen. Da es für diese Veränderungen Anreize und Spielregeln braucht, hat sich das Cluster im Sommer vergangenen Jahres gegründet, um als landesspezifische Organisation zu agieren und die Interessen und Rahmenbedingungen von Niedersachsen in die Überlegungen und Strategien zur flächendeckenden Anwendung von BIM einfließen zu lassen. Dabei ist es uns gelungen, verschiedene Akteure entlang des gesamten Lebenszyklus zu integrieren – beginnend mit öffentlichen Bauherren und Betreibern sowie Vertreter in Form von Kammern und Verbänden aus Planung, Ausführung, Handwerk sowie Politik und Wissenschaft. Die Integration unabhängiger Interessensvertretungen und öffentlicher Einrichtungen ermöglicht einen Austausch unabhängig von Einzelinteressen und die umfassende Beleuchtung und Verfolgung unserer Ziele.

magazin: Skizzieren Sie uns bitte die wesentlichen Ziele.

Klemt-Albert: Eine zielgerichtete Digitalisierung und die richtige Organisation der BIM-Methodik müssen die Anforderungen und die Bedürfnisse unterschiedlicher Akteure berücksichtigen. Durch die gemeinschaftliche Bearbeitung der Aufgabenstellungen, die in Verbindung mit der BIM-Implementierung stehen, werden Entwicklungen und Überlegungen als Beitrag auf unabhängiger Ebene – auch im Austausch mit der Landespolitik – geleistet. Neben dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Digitalisierung und unserem Schirmherrn Staatssekretär Stefan Muhle ist auch das Niedersächsische Minis-

terium für Wissenschaft und Kultur sowie das Niedersächsische Ministerium für Energie, Bauen und Klimaschutz aktiv beteiligt und in die Entwicklungen eingebunden. Durch das Cluster soll die BIM-Anwendung insgesamt gefördert werden. Dabei versteht sich das Cluster als zentrale Anlaufstelle für das Thema Building Information Modeling und bereitet einen zielorientierten Erfahrungsaustausch zwischen den beteiligten Institutionen und Organisationen. In der Rolle des Vermittlers vernetzt sich das Cluster über die Landesaktivitäten hinaus und steht für den Erfahrungstransfer von bundesweiten Entwicklungen ein. Durch die Erarbeitung notwendiger Leitlinien und Standards werden Lösungsansätze zu aktuellen Fragestellungen entwickelt.

magazin: Welchen Zeitplan haben Sie dabei vor Augen?

Klemt-Albert: Die Aktivitäten sind stetig und das Interesse zeigt uns, dass wir uns hier auf dem richtigen Weg befinden. Die Akteure leisten alle herausragende Arbeit, die neben dem Tagesgeschäft organisiert werden muss. Die quartalsweisen Treffen sind daher schon eine Herausforderung, um eine stetige Arbeit zu gewährleisten, insbesondere im Spagat mit der hohen Dynamik, die das Thema mit sich bringt. Jedoch konnte bereits zu Beginn dieses Jahres ein Förderprojekt des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Digitalisierung initiiert werden, das die Digitalisierung von Verwaltungsprozessen am Schwerpunktbeispiel der Baugenehmigung

Anzeige

Buderus Heizsysteme mit Zukunft.

Jetzt registrieren!
27.10.2020

**Unser 5. Fachforum
als Live-Digital-Event.**

Nehmen Sie an unserem 5. Fachforum am 27.10.2020 teil und registrieren Sie sich jetzt – für unser Live-Digital-Event zum Thema „Bezahlbarer Klimaschutz – Anforderungen, Potenzial und Realität“ mit Informationen und Diskussionen. Registrierung unter qr.buderus.de/wowi oder QR-Code scannen.

untersucht. Hier wird unter Projektleitung des Instituts für Baumanagement und Digitales Bauen (ICoM) in Zusammenarbeit mit niedersächsischen Bauverwaltungen, dem Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz sowie der Jade-Hochschule ein Vorgehensmodell für einen BIM-gestützten Bauantrag entwickelt. Solche Projekte verstetigen die Arbeit und erhöhen die Tiefe der Auseinandersetzung.

magazin: Frau Klemt-Albert, hat BIM ein Imageproblem?

Klemt-Albert: Naturgemäß sind Veränderungen und Umstellung auf neue Methoden auch immer mit Ängsten bei einigen Akteuren verbunden. Diese lassen sich auch häufig in der Unkenntnis oder der Sorge um eine übermäßige Komplexität ausmachen. Insgesamt wird die Digitalisierung jedoch tatsächlich verstärkter als Chance aufgefasst. Durch ein gesteigertes Verständnis bei den unterschiedlichen Akteuren, auch im Zusammenspiel mit weiteren Interessensträgern, wird immer mehr die gleiche Sprache gesprochen und die Komplexitätsbarriere durch ein gemeinsames Verständnis aufgewogen.

Die vielen positiven Projekterfahrungen auch in Niedersachsen zeigen, dass vermeintliche Imageprobleme längst überwunden werden und die Beteiligten schauen, wie sie gemeinsam vorangehen können.

magazin: Warum macht die Politik Druck bei BIM?

Klemt-Albert: Die Vorteile von BIM wurden bei internationalen Vorreitern aus dem skandinavischen oder südasiatischen Raum sowie den USA bereits vor einiger Zeit erkannt. Deutschland drohte bei den Entwicklungen den Anschluss zu verlieren und setzt sich daher verstärkt mit der Einführung der BIM-Methode auseinander. Durch nachdrückliche Landes- und Bundesaktivitäten soll nun eine einheitliche Strategie entwickelt werden, die auf die Umsetzung der Ziele und Vorteile fokussiert. Dabei geht es nicht um Digitalisierung um der Digitalisierung willen, sondern um die erwarteten Mehrwerte im Hinblick auf Kosten und Termine der Projektrealisierung sowie die Betriebsoptimierung der Bauten zügig auch auf öffentlicher Seite einzufahren.

magazin: Sehen Sie die Gefahr, dass das Tempo bei der Einführung der neuen Technologie immer von den Langsamsten vorgegeben wird?

Klemt-Albert: Im Gegenteil. Ich denke, dass die Entwicklungen insbesondere von den Vorreitern bestimmt wird. Diese stellen sich zukunftsfähig auf und können bereits wesentliche Erfahrungen aufbauen und sich so einen Wettbewerbsvorteil verschaffen. Wer hier nicht aufpasst, läuft Gefahr, den Anschluss zu verlieren und die Möglichkeit gewisse Spielregeln mitzugestalten.

magazin: Müssten wir in Deutschland nicht schon viel weiter sein?

Klemt-Albert: Wir haben in Deutschland viele Dinge angeschoben und befinden uns in einer Phase der aktiven Veränderung. Ich stelle dabei sowohl in der Wirtschaft wie auch bei meinen Studierenden einen positiven Wandel fest und den Drang, digitale Lösungen zu implementieren. Die Corona-Pandemie hat gezeigt, dass sich viele Themen der Digitalisierung sehr wohl schon umsetzen lassen. Diesen Schwung in vielen Bereichen sollten wir nun auch mittel- und langfristig verankern und die Aufbruchstimmung nutzen, um auch unseren besonderen Bedingungen in Niedersachsen und Deutschland gerecht zu werden.

magazin: Noch ein Blick auf die Wohnungswirtschaft, die im Cluster mit am Tisch sitzt. Was wünschen Sie sich von der Branche?

Klemt-Albert: Die Wohnungswirtschaft hat eine große Bedeutung für die gesamte Branche und kann in meinen Augen große Vorteile in den digitalen Ansätzen für sich ausmachen. Das beginnt bei der Erzeugung belastbarer Bestandsdaten wie auch einem optimierten Datenmanagement für ganz unterschiedliche Anwendungsfelder in der Phase der Nutzung. Darüber hinaus können durch die korrekte Anwendung der Methode BIM die Projekte effizienter gestaltet werden und Nutzerbedürfnisse besser in frühen Projektphasen berücksichtigt werden. Durch die Anforderungen aus der Nutzungsphase können wesentliche Vorgaben zu den Anforderungen für die vorhergehenden Phasen definiert werden, sodass eine gute Projektarbeit im Sinne der Transparenz möglich ist. Ferner kann die Wohnungswirtschaft mit Offenheit gegen-

über den Ansätzen aus der Planung aktiv in die Anwendung der Methoden wie Virtual Reality, BIM-basierte Energiesimulationen oder Bemusterungsprozesse eingebunden werden.

magazin: Was kann der vdw aus Ihrer Sicht tun, um das Verständnis für BIM in die Fläche zu tragen – und gibt es Hilfestellungen, die Ihr Institut anbietet?

Klemt-Albert: Wichtig für den vdw ist ein stufenweises Vorgehen und ein möglichst heterogenes Angebot zu schaffen. Dies betrifft sowohl die Bereitstellung eines vielschichtigen Seminarangebots zur Vermittlung von theoretischen Inhalten als auch die gezielte Konzeptentwicklung und praktische Anwendung von BIM in den Mitgliedsunternehmen. Es geht darum, mit Nachdruck zu sensibilisieren, zu informieren, aber auch konkrete Hilfestellung für die Implementierung zu geben.

In unserem XLAB am Institut kann man BIM im Rahmen von mehrtägigen Workshops einfach mal erleben, sozusagen digitale Prozesse greifbar machen. Das hilft, um für das Thema zu sensibilisieren und die gezielten Mehrwerte für das eigene Unternehmen auszumachen und im nächsten Schritt tiefergehend zu erarbeiten. Neben Impulsen wird in der praktischen Anwendung im Rahmen von Workshops BIM-Wissen vermittelt und es werden konkrete Fahrpläne für die Unternehmen aufgestellt. Ich denke, die Devise lautet: einfach anfangen und mitmachen.

magazin: Professorin Klemt-Albert, wir danken Ihnen für das Gespräch. ←



www.spiri.bo

SPIRI.BO
THE SPIRIT OF DIGITAL HOME SERVICES

Der digitale
„Rundum-Mieterservice“



LISAH - DER CLEVERE CHATBOT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Mit der digitalen Spiri.Bo Service-Plattform gestalten wir nicht nur die Kommunikation mit Ihren Mietern effizienter, wir stellen Ihnen die Weichen für Ihre digitale Transformation, um Ihren Mietern mehr als nur eine Wohnung anbieten zu können. Schlüsselfertig vom Wohnungsanbieter zum Home-Service-Provider.

Gute Außenanlagen als Markenzeichen: Der Spar- und Bauverein setzt Maßstäbe



JOHANNA SIEVERS
Inhaberin SPALINK-SIEVERS
Landschaftsarchitekten BDLA

Hannover. In der gegenwärtigen Zeit von reger Neubautätigkeit gerät die Sanierung des Wohnungsbestandes und seiner Außenanlagen gelegentlich ins Stocken. Nicht so beim Spar- und Bauverein in Hannover: Parallel zur Neubautätigkeit wird der Wohnungsbestand systematisch und nachhaltig saniert. Und zwar nicht nur die Gebäude, sondern auch das Umfeld: Direkt im Anschluss an die Fertigstellung der Sanierung der Gebäude erfolgt in der Regel Zug um Zug eine Überarbeitung der Außenanlagen unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen durch die Bewohner, aber auch der technischen Infrastruktur, der zukünftigen Pflege sowie der Belange von Müllabfuhr und Feuerwehr. Ein typisches Beispiel dafür ist der Viethhof in Hannover, einem Quartier in zentraler Lage mit Zeilenwohnungsbau aus den 1960er Jahren mit insgesamt 352

Wohneinheiten (s. Plan). Von großem Vorteil war in diesem Falle, dass sich nicht nur die Grundstücke mit den Gebäuden, sondern auch die Erschließungsstraßen vollständig im Eigentum der Genossenschaft befinden. Auf diese Weise konnte eine umfassende, zeitgemäße Neugestaltung des Wohnumfeldes vorgenommen werden.

Begonnen wurde mit dem von außen sichtbaren Erscheinungsbild des Quartiers: den Hauseingängen und den Vorgärten im Bereich der Melanchthonstraße und der Grahnstraße. In enger Zusammenarbeit mit den Architekten wurde hierfür ein Konzept entwickelt, das allseits auf positive Resonanz gestoßen ist: Die Hauszuwegungen wurden neu gepflastert, die Briefkästen in die Vordächer integriert, Fahrradbügel erneuert, die maroden Einfas-



Pressetermin zur ersten Unterflur-Müllanlage:
v.l.n.r. Herr Frommann, Vorstand spar+bau, Herr Müller,
Leiter Vertrieb aha, Herr Detjen, Vorstand spar+bau



Der Bereich Viethhof/Melanchthonstraße /Grahnstraße mit
352 Wohneinheiten wurde umfassend saniert – einschließlich
des gesamten Wohnumfeldes.



Vorher: Im Zentrum des Quartiers befand sich vorher ein kahler
Platz, der durch Poller gegen Durchgangsverkehr geteilt war.
Links neben dem großen Baum, der leider weichen musste, sieht
man die vorherige Art der eingezäunten Müllplätze.



Nachher: Mitten auf dem Platz wurde ein Amberbaum gepflanzt;
die Bänke laden zum Verweilen ein. An dem vorherigen Standort
des „Müllkäfigs“ befindet sich jetzt die zentrale Unterflur-Müll-
anlage, eingefasst mit einer Ligusterhecke. Das Foto entstand bei
einem Ortstermin mit dem Tiefbauamt, das sich die Anlage einmal
genau ansehen wollte.

sungsmauern durch hochkant verlegte Blockstufen ersetzt und die bisher offen zugänglichen Müllcontainer eingehaust. Natürlich durfte eine attraktive Bepflanzung mit kleinkronigen Hausbäumen, Heckenelementen und einer Sockelbepflanzung u.a. auch mit Frühjahrsblühern nicht fehlen (siehe vorher/nachher-Fotos).

Im nächsten Schritt wurden dann auch die verbliebenen Außenanlagen im Inneren des Quartiers saniert: Alle Vorgärten, aber auch die Erschließungsstraßen und die Stellplätze wurden komplett erneuert. Zum einen, weil der Klinkerbelag sehr viele Lunken – und entsprechend großflächige Pfützen nach Regenfällen – aufwies und im Zuge der Erneuerung der Fahrbahnen auch einige Strom- und Wasserleitungen erneuert werden mussten; aber auch nicht zuletzt deshalb, weil auf diese Weise die Voraussetzungen für die

erste Unterflur-Müllsammelstelle in einem Quartier geschaffen werden konnten. Das hatte zur Folge, dass alle im Inneren Bereich des Viethhofs bisher sichtbar herumstehenden Müllcontainer an zentraler Stelle unterirdisch untergebracht werden konnten. Oberirdisch erkennbar sind die Müllstandorte nun nur noch durch relativ harmlos aussehende, abschließbare Einfüllstutzen – welche einen Gewinn für das Erscheinungsbild eines Wohnquartiers! Diese Müllsammelstelle versorgt insgesamt 166 Wohneinheiten mit entsprechenden unterirdischen Behältern für Restmüll, Biomüll, Papier und Leichtverpackungen und ersetzt damit vier bisherige, wenig ansehnliche „Müllkäfige“. Die Fahrgassen wurden auf 3,50 Meter verbreitert und neu gepflastert, damit die Spezial-Fahrzeuge des Müllentsorgungsunternehmens diesen Platz auch anfahren kön-



Vorher: In den Vorgärten standen die Müllcontainer offen herum, die Einfassungsmauern der Vorgärten waren marode, die Bepflanzung nicht mehr zeitgemäß und schwer zu pflegen.



Nachher: Die Gebäude haben attraktive Eingangsbereiche mit Vordächern bekommen, die Müllcontainer sind eingehaust und haben ein Gründach. Ein Heckenstreifen hinter den Fahrradbügeln, eine neue, standortgerechte Sockelbepflanzung und ein kleiner Hausbaum machen den Vorgarten zur Visitenkarte des Hauses.



An passenden Standorten im Quartier wurden abschließbare Fahrradschuppen aufgestellt, die bei den Bewohnern sehr beliebt sind, weil sie ihre Fahrräder nun nicht mehr mühsam aus dem Keller holen müssen.

nen. Im Bereich der Gebäude und der Stellplätze wurde die Fahrbahn auf 5,50 Meter verbreitert. Das hat den Vorteil, dass die Feuerwehr im Brandfall die viergeschossigen Häuser auch mit ihren Fahrzeugen über Drehleitern erreichen kann. Darüber hinaus konnte nun das Parken in Senkrecht- statt wie bisher in Schrägaufstellung organisiert werden. Alle Stellplätze sind zur Grünfläche hin mit Hecken eingefasst, sodass sie im Quartier nicht mehr so dominant wirken und man nicht aus den gegenüberliegenden Wohnzimmern direkt auf die Autos blickt. Leider mussten für die Umgestaltungsmaßnahmen einige Bäume gefällt werden, die unter die Baumschutzsatzung fallen. Dafür wurde jedoch eine Genehmigung eingeholt und natürlich wurde der geforderte Ersatz gepflanzt.

Eine große Verbesserung konnte für die Unterbringung von Fahrrädern erzielt werden: Dezentral im Quartier wurden nun an geeigneten Stellen (mit Baugenehmigung!) abschließbare Fahrradschuppen – mit Gründächern – gebaut, in denen die Mieter einen Bügel für jeweils zwei Fahrräder gegen eine geringe Gebühr mieten können. Auch wurden die erforderlichen Vorkehrungen für Elektromobilität geschaffen.



Zeitgemäß: Im Quartier befinden sich nun auch zwei Ladesäulen für Elektro-Autos.

Die Planung wurde natürlich intensiv mit den Mietern – aber auch mit allen zuständigen Stellen der Stadt (Feuerwehr, Müllentsorgungsunternehmen aha, Stadt- und Verkehrsplanung, Fachbereich Umwelt und Stadtgrün) abgestimmt. Alle Sanierungsmaßnahmen wurden im bewohnten Zustand durchgeführt. Da die Mieter jedoch immer gut vorab über die jeweils anstehenden Maßnahmen informiert waren, sowohl durch persönlich adressierte Briefe an alle Haushalte wie auch durch Aushänge in den Treppenhäusern, und sich die beauftragten Firmen so umsichtig wie möglich verhalten haben, gab es während der insgesamt doch recht langen Bauzeit so gut wie keine ernsthaften Beschwerden. Darüber freuen wir uns als Planer ganz besonders.

Das Viethhof-Quartier erstrahlt nun insgesamt in einem neuen Glanz: Die Außenanlagen bilden eine harmonische Einheit mit den Hochbauten, die Gestaltung ist funktional, wirkt ruhig und klar und dennoch nicht kühl; die Anlage wird nun erfahrungsgemäß gut zu pflegen sein. Und die Bewohner freuen sich, an einer runden „guten Adresse“ zu wohnen. ←



Die smarte Funklösung Minol Connect macht die Abrechnung für Sie ab sofort genauer, einfacher und sicherer denn je. Und ist dank offenem Übertragungsstandard LoRaWAN™ bereit für alle vernetzten Anwendungen der Zukunft. Sind Sie bereit für den nächsten Schritt? minol.de/connect

Minol

STIEBEL ELTRON Energy Campus. Technologie live erleben.

KLARE LINIE:
Green Tech ist kein Modetrend.
Sondern Ihr Marktvorteil.



Zukunftssichere Lösungen für Ihren Erfolg.



Warmwasser | Wärme | Lüftung | Kühlung

Green Tech statt Öl und Gas – die Zukunft gehört der umweltschonenden und effizienten Haustechnik. Unsere innovativen Produktlösungen und praktischen Tools wie die Energy Box helfen Ihnen dabei, die Wärmewende bei Ihren Kunden voranzubringen.

ENERGY BOX
www.stiebel-eltron.de

STIEBEL ELTRON
Technik zum Wohlfühlen

Auswirkungen der behördlich angeordneten Schließungen auf die **Zahlungspflicht bei Gewerbemietverträgen**

Von Sarah Leuninger, vdw Niedersachsen Bremen

Verschiedene Gewerbemietnehmer haben infolge der behördlich angeordneten Schließung ihrer Geschäfte aufgrund der Corona-Pandemie die Mietzahlungen eingestellt oder erheblich gemindert.

Die folgenden Ausführungen dienen als Argumentationshilfe bei der rechtlichen Einordnung der Situation. Wie die Gerichte aufgrund der besonderen Situation der Pandemie bei Rechtsstreitigkeiten urteilen werden, bleibt abzuwarten.

1. Ausgangslage

Die Entrichtung der Miete ist die Hauptleistungspflicht des Mieters. Sie ergibt sich aus § 535 Abs. 2 BGB und ist kennzeichnend für das Mietverhältnis. Im Gegenzug ist der Vermieter verpflichtet dem Mieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und diesen Zustand während der Mietzeit zu erhalten. Dies ist in § 535 Abs. 1 geregelt. Dies bedeutet, dass der Vermieter die Mietsache so bereitstellen muss, dass der Mieter in der Lage ist, die Sache in üblichen oder vertraglich bestimmten Gebrauch zu nehmen.

Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020 sieht vor, dass Mieterinnen und Mieter wegen Zahlungsausfällen nicht gekündigt werden können, wenn sie glaubhaft machen können, dass die Zahlungsunfähigkeit auf die Pandemie zurückzuführen ist. Die Zahlungspflicht entfällt dadurch jedoch nicht.

2. Minderungsrecht wegen eines Mangels

a) **Handelt es sich bei einer behördlich angeordneten Schließung um einen Mangel?**

Bei der Schließung aufgrund einer behördlichen Anordnung handelt es sich um eine öffentlich-rechtliche Beschränkung. Eine solche kann unter Umständen einen Sachmangel darstellen. Ein Sachmangel ist eine für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustands der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand. Im Gegensatz zum Rechtsmangel, der nach allgemeiner Ansicht nur private Rechte erfasst, liegt ein Sachmangel an einer Mietsache vor, wenn die konkrete Beschaffenheit, der Zustand oder die Lage der Mietsache betroffen sind.

Öffentlich-rechtliche Beschränkungen sind also dann ein Mangel, wenn sie einen der oben genannten Bereiche betreffen. Ein Beispiel dafür ist die Untersagung des Betriebs in einer Gewerbeimmobilie wegen einer fehlenden Genehmigung einer Nutzungsänderung. Dabei muss sich die Beschränkung jeweils auf die Mietsache selbst beziehen, nur dann liegt das Risiko in der Sphäre des Vermieters.

b) **Wie ist es in der konkreten Situation?**

Die behördlich angeordnete Schließung bezieht sich auf den Betrieb durch den Mieter und nicht auf das vermietete Objekt. Die Schließung hat ihre Ursache nicht darin, dass das Objekt nicht mehr betrieben werden darf, sondern bezieht sich auf bestimmte Betriebsarten, d.h. die gemieteten Räumlichkeiten können weiterhin für die Ausübung von Gewerbe genutzt werden, jedoch vorübergehend nicht mehr zu dem durch den Mieter festgelegten Zweck. Dieses Verwendungsrisiko der Mietsache liegt grundsätzlich beim Mieter (BGH, Urteil vom 21. September 2005 - XII ZR 66/03). Dies ergibt sich insbesondere auch aus § 537 Abs. 1 BGB. Die behördlich angeordnete Schließung des Geschäftsbetriebes ist damit grundsätzlich der Risikosphäre des Mieters zuzuordnen. Würde man dieses Risiko dem Vermieter zuweisen, wäre es hingegen vom Zufall abhängig, ob er für seine Gewerbeimmobilie weiterhin Mietzahlungen erhält oder nicht, je nachdem ob der Mieter von der behördlichen Anordnung betroffen ist oder nicht.

Wichtig zu beachten sind aber etwaige vertragliche Vereinbarungen. Die Parteien können die Risikoverteilung vertraglich ändern. Anders könnte es z.B. aussehen, wenn vertraglich ein konkreter Nutzungszweck vereinbart wurde, für den der Vermieter das Risiko übernehmen wollte. Ob dies der Fall ist, ist durch

GAP GROUP

Gestalter und kreative Köpfe gesucht

Für innovative Softwarelösungen in der Wohnungswirtschaft

Interessiert?
Dann bewirb dich unter www.gap-group.de/karriere

Auslegung der konkreten Vereinbarung zu ermitteln. In der Regel dürfte man jedoch davon ausgehen, dass die Betreiberrisiken jeweils durch den Mieter zu tragen sind und der Zweck der Verwendung zum Unternehmerrisiko zu zählen ist. Es kommt aber auf den konkreten Einzelfall an.

Die Anordnung durch die Behörde stellt daher in der Regel keinen Mangel dar, sodass eine Minderung der Miete darauf nicht gestützt werden kann.

3. Leistungsverweigerung wegen Unmöglichkeit

Die Unmöglichkeit ist in § 275 BGB geregelt. Danach ist die Leistung ausgeschlossen, soweit diese für den Schuldner oder für jedermann unmöglich ist. Entsprechend muss dann in der Regel auch die Gegenleistung nicht mehr erbracht werden.

Die Vorschrift der Unmöglichkeit ist dem allgemeinen Leistungsstörungenrecht zuzuordnen. Sie findet nur Anwendung, bevor die Mietsache überlassen wurde. Nach Überlassung der Mietsache wird das allgemeine Leistungsstörungenrecht durch die spezielleren Regelungen der §§ 536 ff. BGB verdrängt.

§ 275 BGB findet im Mietrecht also keine Anwendung, wenn die Problematik nach Überlassung der Mietsache auftritt, so wie es hier durch die öffentlich-rechtliche Beschränkung der Fall ist.

4. Anspruch auf Vertragsanpassung

§ 313 BGB regelt die Störung der Geschäftsgrundlage. Danach kann ein Vertrag angepasst werden, wenn das Festhalten an dem Vertrag in seiner ursprünglich geschlossenen Fassung für eine

Vertragspartei nicht mehr zumutbar ist, weil sich im Nachhinein wesentliche Umstände geändert haben oder diese schon bei Vertragsschluss nicht wie angenommen vorgelegen haben.

a) **Ist die Regelung anwendbar?**

Soweit sich die Störung auf einen Mangel oder eine Eigenschaft der Mietsache bezieht, gehen die Regelungen der §§ 536 ff. BGB als Sonderregelungen vor. Im Übrigen kann die Regelung des § 313 BGB eingreifen. Dabei ist die Risikoverteilung zwischen den Parteien zu beachten. Die fehlenden oder weggefallenen Umstände dürfen nicht selbst Vertragsinhalt gewesen sein. Ist dies jedoch der Fall, sind die Rechtsfolgen der Störung durch (ergänzende) Vertragsauslegung zu ermitteln oder ergeben sich aus den gesetzlichen Vorschriften (§§ 275, 280 ff., 323 ff.). Für die Anwendung des § 313 BGB ist dann kein Raum.

b) **Wann liegt eine Störung der Geschäftsgrundlage vor?**

Eine Störung der Geschäftsgrundlage kann sich zum einen aus einer schwerwiegenden Änderung von Umständen, aber auch aus grundlegenden Veränderungen der politischen, wirtschaftlichen oder sozialen Verhältnisse (Krieg, Inflation, Revolution, Naturkatastrophen usw.) ergeben. Das in Frage stehende Ereignis muss sich unmittelbar auf das Vertragsverhältnis auswirken und beispielsweise zu einer Äquivalenzstörung führen oder die Verwendbarkeit des Leistungsgegenstandes aufheben. Eine Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen ist nicht ausreichend.

Die Corona-Pandemie könnte als eine solche grundlegende Veränderung ausgelegt werden. Die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen wirken sich unmittelbar auf das Gewerbemietverhältnis aus. Durch die Schließung des Gewerbebetriebes kann das

angemietete Objekt nicht in der Art und Weise genutzt werden, wie es bei Vertragsschluss von den Parteien zumindest angedacht war.

c) Ist die Störung auch beachtlich?

Die Störung der Geschäftsgrundlage ist nur dann beachtlich, wenn das Festhalten am unveränderten Vertrag einer Partei nicht zugemutet werden kann. Dies ist der Fall, wenn das Festhalten am Vertrag im Ergebnis mit Recht und Gerechtigkeit nicht zu vereinbaren wäre und eine untragbare Härte darstellen würde. Besondere Beachtung kommt der vertraglichen und gesetzlichen Risikoverteilung zu. Fällt der fragliche Umstand in den Risikobereich der benachteiligten Partei, liegt keine Unzumutbarkeit vor. Der Gläubiger einer Sachleistung trägt das Risiko, ob er den Leistungsgegenstand wie beabsichtigt verwenden kann. Wie oben bereits festgestellt, liegt das Betreiberisiko beim Mietvertrag in der Regel beim Mieter. Nur wenn die fehlende Verwendbarkeit der Mietsache selbst anhaftet, liegt dies in der Risikosphäre des Vermieters. Die behördliche Untersagung ist der Risikosphäre des Mieters zuzuordnen, auch wenn die Corona-Pandemie ein außergewöhnliches Ereignis darstellt, das bei Vertragsschluss nicht vorhersehbar war. Zudem handelt es sich bei der Untersagung nur um eine vorübergehende Maßnahme, so das ein grundsätzliches Festhalten an dem Vertrag weiterhin zumutbar ist. Die Mietsache ist zudem durch den Mieter nicht geräumt und daher für andere Zwecke nutzbar, die nicht von der behördlichen Untersagung betroffen sind. Auch das Einlagern von Inventar durch den Mieter kann nicht ohne Gegenleistung geschehen.

Auf der anderen Seite wird u.a. die Ansicht vertreten, dass die aktuelle Situation eine absolute Ausnahme darstellt, die nicht allein im Risiko nur einer Partei liegt. Dies gelte insbesondere dann, wenn Gewerbetreibende die Räumlichkeiten aufgrund der Pandemie und der mit ihr verbundenen Beschränkungen länger nicht nutzen können. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Gerichte am Ende entscheiden werden.

Jedenfalls ist zu betonen, dass die Anwendbarkeit der Regelungen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage insbesondere mit Blick auf die zu treffende Rechtsfolge eine Entscheidung im Einzelfall ist. Neben der Dauer der Nutzungsbeschränkung kann es auch eine Rolle spielen, ob die Räume für die Lagerung und Aufbewahrung der Verkaufsgegenstände genutzt werden. Auch hierfür könnte ein Entgelt verlangt werden.

Ein Anspruch auf Vertragsanpassung wird daher in den meisten Fällen zu verneinen sein.

5. Fazit

Nach den oben genannten Argumenten bleibt die Zahlungspflicht der Gewerbemieter auch bei einer behördlichen Untersagung bestehen. Das Risiko liegt in der Sphäre des Mieters, sodass er weiterhin verpflichtet ist, die Miete zu zahlen.

Wie die Gerichte aufgrund der besonderen Situation der Pandemie bei Rechtsstreitigkeiten urteilen werden, bleibt abzuwarten. Entscheidend sind dabei auch die jeweils vertraglich getroffenen Vereinbarungen im Einzelfall. Sollten Sie mit Ihrem Mieter aufgrund der Corona-Pandemie neue Vereinbarungen treffen, ist es dringend geboten, diese schriftlich festzuhalten. ←

Anzeige



Anzeigen

Schon heute alle Anforderungen der EED erfüllen!

Mit unserer kaloBLUE-Funktechnologie sorgen wir dafür, dass Sie für heutige und zukünftige Anforderungen gerüstet sind.

KALO – Regional und deutschlandweit ganz persönlich für Sie da!

Sprechen Sie mit uns persönlich! Telefon: 040 – 23 77 50
KALORIMETA GmbH · info@kalo.de · eed.kalo.de

Folgen Sie uns auf



Bad- und Strangsanierung in 7-10 Werktagen!

Feste Preise, feste Termine und alles aus einer Hand! Ein Ansprechpartner für alles und nur ein Monteur pro Bad. Überzeugen Sie sich selbst! Einfach anrufen unter 02957 / 984 28-0!

www.blome.org



...einfach gute Bäder!

Flüssig durch die Krise – Liquiditätsmanagement jetzt und darüber hinaus!

Trotz aller Verwerfungen der letzten Wochen und teilweise schwerer Schicksalsschläge ist Deutschland insgesamt im internationalen Vergleich bisher mit Bravour durch die Krise gekommen. Wir führen dies einerseits auf den hohen Gemeinsinn und das solidarische Miteinander zurück. Denken wir hier nur an die hohe Disziplin bei der Einhaltung der Abstandsregeln oder bei der Einschränkung der persönlichen Bewegungsfreiheit, aber auch an Einkaufshilfen und Balkon- und Gartenhofkonzerte zur Verbindung der Menschen. Andererseits hat sich das nationale Risikomanagementsystem mit frühzeitiger und vollständiger Beobachtung der Risikoindekatoren und daraus abgeleitet ein konsequentes Handeln als gute Krisenbewältigung herausgestellt.

Die Unternehmen brauchen in der aktuellen Situation vor allem eines: Stabilität in der Krise. Viele Unternehmen haben mit Umsatzeinbrüchen und hiermit einhergehenden Liquiditätsproblemen zu kämpfen. Die Unternehmen sind aber innovativ und haben z.B. kurzfristig ihre eigentliche Produktion auf die Herstellung dringend benötigter Schutzausrüstung und Desinfektionsmittel umgestellt oder ihr Konzept im Gastronomiebereich auf Liefer- und Abholservice erweitert.

Der Staat hilft in allen Bereichen massiv, um die Situation zu bewältigen und Arbeitsplätze durch die Bereitstellung von Liquidität in Form von Milliarden-Hilfsprogrammen, Liquiditätskrediten und im Eilverfahren beschlossenen temporären Steuersenkungsprogrammen zu retten. Hierdurch sollen die Unternehmen, aber auch die Privatpersonen gestützt und die Vollbremsung der Wirtschaft abgefangen werden. Die Zahlungsfähigkeit der Unternehmen zu sichern und die Aufrechterhaltung ausreichender Liquidität stellen hierbei wichtige Zielsetzungen dar.

„Die Ruhe vor dem Sturm?“

Die aktuellen Umfragen von VNW und vdw zeigen zwar, dass die Wohnungsmieten zum großen Teil zuverlässig gezahlt werden. Es bestehen aber durchaus Sorgen vor der Entwicklung in den kommenden Monaten. Etwas anders sieht es aber bereits bei den Gewerbemieten im Einzelhandel und der Gastronomie aus. Dort hat die Corona-Pandemie bereits zu erheblichen Einbußen bei den Mietzahlungen geführt und hier wird gehofft, dass die zahlreichen Stundungen in den nächsten Monaten auch tatsächlich zu Einnahmen führen. Auf Grund der wirtschaftlichen Talfahrt wird befürchtet, dass es auch bei den Wohnraumrenten vermehrt zu einem Anstieg der Zahlungsschwierigkeiten kommen kann.

Die hiermit einhergehenden Liquiditätsausfälle können die Unternehmen sozusagen über Nacht in die Krise führen. Daher ist es für die Sicherung der Liquidität von wesentlicher Bedeutung, dass sich die Wohnungsunternehmen mit der Thematik Liquiditätsmanagement, insbesondere in dieser besonderen Krisenzeit, aktiv auseinandersetzen.



Frank Nolte



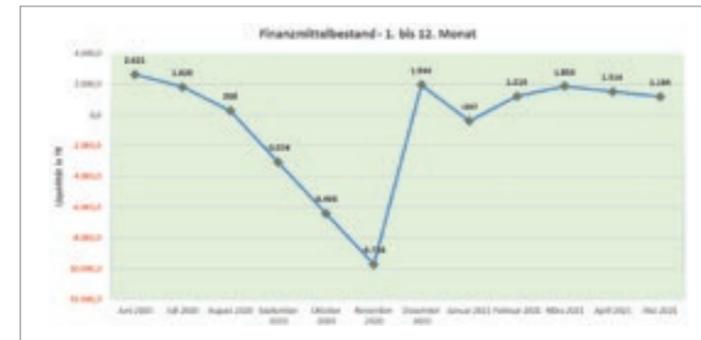
Mark Oliver Könemund

„Liquidität ist die Fähigkeit eines Unternehmens, jeder Zeit und uneingeschränkt seinen Zahlungsverpflichtungen termingerecht und betragsgerecht nachzukommen.“

Mit zunehmenden Zahlungsausfällen und einer starken Verunsicherung rücken wieder vermehrt klassische kurzfristige Planungsinstrumente des Risikomanagements in den Fokus der Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Im Gegensatz zu strategischen integrierten Wirtschafts- und Finanzplanungsrechnungen, die häufig auf einen Planungszeitraum mehrerer Jahre ausgerichtet sind und strategische Überlegungen in Form von Kapitalbedarfsrechnungen abbilden sollen, bilden Liquiditätsplanungsrechnungen im operativen Bereich in der Regel kürzere Prognosezeiträume ab. Die Planungseinheiten umfassen hierbei Zeitfenster von einer täglichen, wöchentlichen oder auch monatlichen Liquiditätsvorausschau.

Das operative Liquiditätsmanagement eines Wohnungsunternehmens sollte hierbei die branchenspezifischen Besonderheiten vollständig, sachgerecht und verursachungskonform abbilden. Neben der vollständigen Abbildung der Zahlungsströme in Form von Ein- und Auszahlungen sollte die Liquiditätsplanung auch den zeitlichen Anfall dieser Bewegungen abbilden. Im Ergebnis sollte das Wohnungsunternehmen in der Lage sein, Liquiditätsbestände zu einem bestimmten Zeitpunkt vorausschauend einschätzen zu können, um rechtzeitig einen erforderlichen Liquiditätsbedarf quantifizieren zu können. Liquiditätsengpässe sollten vermieden werden und könnten im negativsten Fall schnell zur Zahlungsunfähigkeit und damit zur Insolvenz führen.

Die typischen branchenspezifischen Zahlungsströme umfassen hier neben den monatlich fälligen Mieteinzahlungen auch vorsichtig geschätzte Forderungsausfälle oder Forderungsstundungen, gerade in vorsichtiger Prognose der derzeitigen Situation. Die turnusmäßig anfallenden Auszahlungen in Form von Zins- und Tilgungsleistungen auf Darlehensverbindlichkeiten, Instandhaltungsausgaben, Betriebskosten oder Personalaufwand führen zu regelmäßig fälligen, wenn auch unterschiedlich hohen Liquiditätsabflüssen.



Aber auch größere unregelmäßig anfallende Liquiditätsbewegungen in Form von Investitionsauszahlungen der Bau- und Modernisierungstätigkeit, des Ankaufs von Grundstücken, der Bewegungen im Bereich der Geschäftsguthaben bei Genossenschaften oder etwaige Dividendenauszahlungen sollten bei der Liquiditätsvorausschau vollständig und dem zeitlichen Anfall entsprechend berücksichtigt werden.

„Liquide bleiben: LiMa 1.0 – Liquiditätsmanagement“

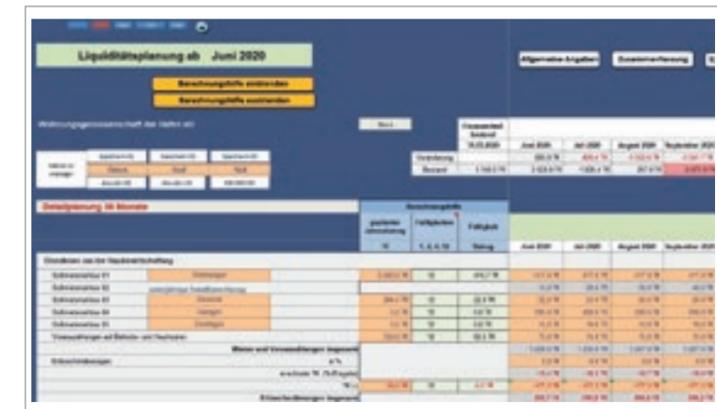
Für unsere Mitgliedsunternehmen haben wir in den letzten Wochen als ein Hilfsmittel zur Beobachtung der Risikoindekatoren ein spezielles Excel-basiertes Liquiditätsmanagement (LiMa 1.0) entwickelt. Der Programmentwicklung liegt hierbei das bekannte und bewährte anwendergeführte Konzept der anderen Risikomanagement-Tools VoFi, WiFiP und RFS des VNW/vdw zugrunde.



Das Planungstool beinhaltet neben den wesentlichsten branchenspezifischen Einzahlungs- und Auszahlungskomponenten die Möglichkeit, für einen Planungszeitraum von maximal 36 Monaten eine monatsweise gestaffelte Liquiditätsvorausschau zu erstellen. Die jeweiligen Ein- und Auszahlungen können hierbei monatsgenau ermittelt und eingegeben werden. Programmseitig integrierte Berechnungshilfen erleichtern das Herleiten monatlicher Eingaben bei Zugrundelegung jährlicher Planungswerte. Ferner kann der Anwender des Programms einen Monatswechsel vornehmen und die abgelaufenen Zeiträume aus der Betrachtung herausnehmen und somit die Liquiditätsplanung fortschreiben. Eine monatliche Darstellung der prognostizierten Liquiditätsveränderung und des Liquiditätsbestands ergänzt die Vorschaurechnung sinnvoll.

Neben zahlreichen grafischen Auswertungsmöglichkeiten kann der Anwender auch mithilfe der programmseitig integrierten Szenariotechnik insgesamt bis zu drei Planungsszenarien prognostizieren. Hierdurch können mehrere Liquiditätsentwicklungsszena-

rien entwickelt und ein etwaiger Liquiditätsbedarf transparent und vollständig in einem Alternativenvergleich hergeleitet werden. Wir sind davon überzeugt, dass eine Liquiditätsplanung im Wohnungsunternehmen gerade in der aktuellen Situation – und darüber hinaus – unerlässlich ist, um handlungsfähig zu bleiben – LiMa könnte Ihnen hierbei helfen! ←



LiMa 1.0 Liquiditätsmanagement

Leistungsangebot des VNW/vdw:

Wie bieten Ihnen folgende Varianten an:

- **Basis:** Programmwerb mit individueller Online-Einweisung 980,00 Euro zzgl. USt
- **Basis+:** erstmalige gemeinsame Einrichtung der Liquiditätsplanung im Wohnungsunternehmen 2.200,00 Euro zzgl. USt
- **Komfort:** einjährige Begleitung der Liquiditätsplanung im Wohnungsunternehmen mit mindestens quartalsweiser Aktualisierung – Preis nach Inanspruchnahme zu den üblichen Verbands-Stundensätzen

Ihre Ansprechpartner Frank Nolte und Mark Oliver Könemund stehen Ihnen jederzeit für weitere Informationen zur Verfügung

Betriebskosten aktuell



20 Jahre Erneuerbare-Energien-Gesetz

Eine Geschichte mit vielen **Hürden** – damals und heute, aber **große Chancen** für morgen

Hamburg. Fast die Hälfte des Stroms in Deutschland kam in diesem Jahr bisher aus erneuerbaren Energien. Im Jahr 2000 waren es noch gut sechs Prozent. Das Erneuerbare-Energien-Gesetz hat in 20 Jahren viel bewegt – und bleibt eine Dauerbaustelle, auf der es gerade hoch hergeht.

Die Energiewende ist ein Exportschlager. Nicht nur die Idee, auf Strom aus Wind, Sonne, Wasser und Biomasse zu setzen. Das Wort Energiewende wird im Englischen regelmäßig gebraucht – und das deutsche Gesetz dazu, das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), wurde von vielen Ländern nachgeahmt.

Am 1. April 2020 war es 20 Jahre in Kraft. Zum runden Geburtstag gab es einen neuen Rekord für Ökostrom. Aber nach Feiern war der Branche trotzdem nicht zumute.

Blick zurück: Die Anfänge

Als das EEG beschlossen wurde, regierte Rot-Grün unter Bundeskanzler Gerhard Schröder (SPD) noch keine eineinhalb Jahre. Damals waren Solaranlagen noch eher etwas für Überzeugungstäter, kein Mainstream.

Um das zu ändern, sollte die Einspeisung so vergütet werden, dass Ökostrom einspeisen sich lohnt – und zwar über 20 Jahre. Die EEG-Umlage, die das finanziert und die alle Bürger mit ihrer Stromrechnung bezahlen, bringt Kritiker bis heute auf die Palme.

Beim Bundesumweltministerium ist bis heute das Zitat des damaligen Umweltministers Jürgen Trittin (Grüne) zu finden: „Es bleibt dabei, dass die Förderung erneuerbarer Energien einen durchschnittlichen Haushalt nur rund 1 Euro im Monat kostet – so viel wie eine Kugel Eis.“ Das war 2004.

Die Umlage lag damals bei 0,54 Cent pro Kilowattstunde, 2000 war sie bei 0,19 Cent gestartet. Dieses Jahr sind es 6,76 Cent – da hält die Inflation der Eiskugel-Preise nicht mit. Fast ein Viertel des Strompreises ist derzeit die EEG-Umlage. Von nun an fallen allerdings alte Anlagen nach und nach aus der Förderung, weil der Förderzeitraum von 20 Jahren abläuft.

Der Ausbau der Erneuerbaren kam schnell voran, immer mehr Anlagen bekamen Fördergeld – daher stieg die Umlage. Zugleich wurden aber vor allem Solaranlagen immer billiger, und die Kosten für die Ökostrom-Produktion sanken. Die Energiewende wurde marktreif.

„Das EEG war damit ein hoch erfolgreiches Instrument der weltweiten Wirtschaftsförderung“, sagt die Präsidentin des Bundesverbands Erneuerbare Energien (BEE), Simone Peter. Seit der letzten großen EEG-Reform bekommen Ökostrom-Produzenten für neue Anlagen keine feste Vergütung mehr, sondern müssen sich bewerben. Wer am wenigsten Fördergeld will, bekommt den Zuschlag.



Blick ins Jetzt: Erneuerbare Energien in Deutschland

Erneuerbare Energien hatten 2019 einen Anteil von rund 43 Prozent am Bruttostromverbrauch. Im ersten Quartal 2020 waren es nach Berechnungen der Denkfabrik Agora Energiewende fast 50 Prozent – das ist Rekord.

Die Klimaschutz-Fortschritte Deutschlands gehen zu einem großen Teil auf den Umbau der Stromerzeugung zurück. Wind und Sonne lösen die Kohle ab. „Vor 20 Jahren hielten große Energieversorger es nicht für möglich, dass mehr als ein paar Prozent Erneuerbare Energien ins Stromsystem passen würden“, sagt Agora-Energiewende-Direktor Dr. Patrick Graichen. „Heute haben wir an vielen Tagen mehr als die Hälfte des Stroms aus Wind, Sonne, Biomasse und Wasserkraft, manchmal sogar fast 100 Prozent.“

Gleichzeitig sei die Zahl der Stromausfälle in all den Jahren immer weiter gesunken. Dem Branchenverband BEE zufolge beschäftigen die Erneuerbaren rund 340 000 Menschen. Der Atomausstieg Deutschlands wird 2022 beendet, der Kohleausstieg bis spätestens 2038 ist weitestgehend beschlossen.

Längst geht es nicht mehr nur um Strom. Erneuerbare Wärme für Wohnungen, Brenn- und Kraftstoffe auf Wasserstoff-Basis, die mit Ökostrom gewonnen werden, sind die Zukunftsthemen.

Blick nach vorn: Die Baustellen

Zum 20. EEG-Geburtstag ist die Stimmung in der Branche aber eher mies. Grund ist die Politik: Die große Koalition hat zwar offiziell das Ziel, den Ökostrom-Anteil bis 2030 auf 65 Prozent hochzuschrauben.

Doch der Ausbau der Erneuerbaren stockt, vor allem Windräder an Land haben es schwer. Lange Planungs- und Genehmigungsverfahren und teils massiver Widerstand von Anwohnern werden als Hauptgründe genannt.

Die schwarz-rote Koalition im Bund hat sich im Streit um einen 1000-Meter Mindestabstand zwischen Windrädern und Wohnhäusern nach langen Verhandlungen geeinigt. So soll im Baugesetzbuch eine Länderöffnungsklausel eingeführt werden, damit es den Ländern ermöglicht wird, einen Mindestabstand von bis zu 1000 Metern zwischen Windrädern und Wohngebäuden aufzunehmen. Ebenso soll der Förderdeckel für Solaranlagen unverzüglich aufgehoben werden.

Daneben gibt es weitere Probleme: Der Netzausbau ist etwas aus dem Blickfeld gerückt, bleibt aber ein Nadelöhr – vor allem für die sogenannten Stromautobahnen vom windreichen Norden in den Süden – ist der Zeitplan eng. Beim Thema Speicher müssen Gesetzgeber und Branche vorankommen, wenn das Horrorszenerario „Dunkelflaute“ – kein Wind, kein Sonnenschein – seinen Schrecken verlieren soll.

Mahnung zum Geburtstag

Die Branche nutzt daher den Jahrestag für Appelle: „Gerade vor dem Hintergrund der aufziehenden Wirtschaftskrise muss sichergestellt werden, dass weiterhin in den Ausbau der erneuerbaren Energien investiert wird und sie die Energieversorgung von morgen gewährleisten können“, sagt die Chefin des Energieverbands BDEW, Kerstin Andreae.

Der stellvertretende Hauptgeschäftsführer des Industrieverbands BDI, Holger Lösch, mahnt an, die EEG-Kosten für Verbraucher und Firmen zu senken: „Die jährlich rund 25 Milliarden Euro EEG-Kosten stellen inzwischen eine Hürde für die Weiterentwicklung der Energiewende dar.“ Das Ziel müsse sein, die Stromkosten möglichst rasch vollständig von den Zusatzbelastungen durch das EEG zu entlasten. (Teresa Dapp und Andreas Hoenig, dpa) →

Milder Winter entlastet Verbraucher bei den Heizkosten



Hamburg. Die Heizkosten für den vergangenen Winter sind für viele Haushalte in Deutschland niedriger ausgefallen als im Jahr zuvor. Wegen der erneut milden Witterung sei der Energieaufwand für die Heizung um ein Prozent zurückgegangen, teilten die Internetportale Verivox und Check24 unter Berufung mit.

Bereits im Winter 2018/2019 war das Wetter in Deutschland im Durchschnitt recht warm ausgefallen und hatte so zu einer Kostenentlastung bei den meisten Haushalten beigetragen. In diesem Jahr waren die heizintensiven Monate Januar und Februar besonders mild.

Das begünstigte vor allem Mieter und Hausbesitzer, die mit Öl heizen. Seit dem Beginn des Jahres sind die Ölpreise auf dem Rückzug und die Corona-Krise hat diese Entwicklung beschleunigt.

Bei den Kunden in Deutschland ist der Preisrutsch auf den Rohölmärkten allerdings nur zum Teil angekommen, weil die Nachfrage nach Heizöl enorm gestiegen ist und die Lieferfristen der Heizölhändler in einigen Regionen bis in den Juni reichen. Zudem ist Heizöl im Süden Deutschlands gegenwärtig zum Teil deutlich teurer als im Norden, was mit regionalen Marktbedingungen zu erklären ist.

Im Durchschnitt der Monate und Regionen können Heizölkunden für den Zeitraum von September bis März mit Heizkosten rechnen, die um elf Prozent (Check24) bzw. 14 Prozent (Verivox) unter denen der vorigen Heizperiode liegen.

Die beiden Internet-Vergleichsportale verwenden leicht unterschiedliche Grundlagen bei ihren Berechnungen und kommen daher auch zu etwas unterschiedlichen Ergebnissen. Basis ist jedoch jeweils ein Reihen- oder Einzelhaus mit drei bis vier Personen. Sie müssen für die Heizperiode 965 Euro (Verivox) bis 977 Euro (Check24) bezahlen, wenn sie mit Öl heizen.

Für die Gaskunden fällt die Bilanz nicht so gut aus. Sie zahlen ungefähr so viel wie im Vorjahr, weil die Gaspreise sich kaum verändert haben. Die Kosten für die Heizperiode belaufen sich auf 905 Euro (Verivox) bis 966 Euro (Check24) und liegen damit im Durchschnitt immer noch unter denen der Ölheizung. Unverändert aufwärts geht der Trend dagegen bei den Stromkosten, die um 2,5 Prozent zulegten. (PH)

BGH: Vermieter haftet nicht für Stromkosten, wenn Mieter eigenen Zähler hat

Karlsruhe. Der Vermieter muss nicht für Stromverbrauch des Mieters aufkommen. Das hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 27. November 2019 (Az.: VIII ZR 165/18) entschieden. Hat eine vermietete Wohnung in einem Mehrfamilienhaus einen eigenen Stromzähler, ist in der Regel der Mieter und nicht der Hauseigentümer Vertragspartner des Stromversorgers.

Worum ging es? Ein Energieversorger verlangt vom Eigentümer eines Mehrfamilienhauses die Zahlung von Stromkosten für eine der im Haus gelegenen Wohnungen sowie die Kosten für einen erfolglosen Sperrversuch. Die Wohnung war vermietet. Im Mietvertrag war vereinbart, dass die Mieter mit dem Versorger direkt einen Vertrag über die Stromversorgung abschließen. Der Stromverbrauch in dem Haus wird über Zähler erfasst, die jeweils einer bestimmten Wohnung zugeordnet sind.

Das entschiedene Richter des BGH: Bei eigenem Zähler ist der Mieter Vertragspartner. Der Eigentümer des Hauses muss nicht für die Stromkosten aufkommen, weil zwischen ihm und dem Versorger kein Stromlieferungsvertrag zustande gekommen ist. Das konkludente Angebot des Versorgers auf Abschluss eines Versorgungsvertrages richtete sich bei der gebotenen Auslegung aus Sicht eines verständigen Dritten in der Position des Empfängers nicht an den Hauseigentümer, sondern an den Mieter der Wohnung.

Im Leistungsangebot eines Versorgungsunternehmens ist grundsätzlich ein Vertragsangebot zum Abschluss eines Versorgungsvertrages zu sehen. Diese wird von demjenigen konkludent angenommen, der aus dem Leitungsnetz Elektrizität, Gas, Wasser oder Fernwärme entnimmt. Ein nicht gewollter vertragsloser Zustand soll hierdurch vermieden werden.



Empfänger des Vertragsangebots ist derjenige, der die tatsächliche Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss am Übergabepunkt ausübt. Das kann auch ein Mieter oder Pächter sein. Unerheblich ist hierbei, ob dem Energieversorger die Identität des Inhabers der tatsächlichen Verfügungsgewalt bekannt ist.

Somit kommt es maßgeblich darauf an, wer den Strom verbraucht. Der Vertrag soll regelmäßig gerade mit der Person begründet werden, die aufgrund ihrer tatsächlichen Verfügungsgewalt in der Lage ist, die angebotene Energie zu entnehmen. Bei einer vermieteten Wohnung ist dies typischerweise der Mieter.

Dementsprechend war hier der Mieter der Adressat des Vertragsangebots. Nur diesem stand aufgrund des Mietvertrages die tatsächliche Verfügungsgewalt über die Versorgungseinrichtungen in der Wohnung zu.

Zudem wurde der Verbrauch in der Wohnung über einen eigenen Zähler erfasst, so dass der Versorger den Verbrauch individuell zuordnen konnte. Demzufolge musste der Hauseigentümer, der ohnehin nicht die Möglichkeit hatte, über diesen Zähler Strom zu verbrauchen, die Zurverfügungstellung des Stroms nicht als an ihn gerichtete Vertragsangebot verstehen.

Schließlich ist bei der Beurteilung die Praxis zu berücksichtigen, dass bei Mietwohnungen, die mit einem eigenen Stromzähler ausgestattet sind, üblicherweise der Mieter den Stromlieferungsvertrag direkt mit dem Versorger abschließt. Damit wird der Umweg über den Vermieter und die Betriebskostenabrechnung eingespart. (Dr. Peter Hitpaß)

Corona ändert vieles – Die ersten Miet- und Immobilienurteile

Berlin. Es gibt nahezu keinen Bereich der Gesellschaft, der nicht von der Corona-Pandemie betroffen wäre – von Kultur über Politik bis Gesundheitswesen, Schule und Tourismus.

Auch das Miet- und Immobilienrecht macht keine Ausnahme. Gerichte haben trotz der kurzen Frist seit Ausbruch der Pandemie bereits zahlreiche Urteile zu diesem Themenkomplex gefällt. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat für seine Extra-Ausgabe einige davon zusammengestellt.

Dabei geht es unter anderem um die Nutzung von Ferienwohnungen und -häusern, aber auch um Räumungsfristen für Mieter und die Frage, was eigentlich ein vorgeschriebener Aufenthalt „vorrangig im Umfeld des Wohnbereichs“ bedeutet.

KOMPLETT NEUE RECHTSMATERIE

Selbst wenn sich einige der Urteile inzwischen erledigt haben, weil Lockerungen eingeführt wurden, könnten sie bei einer zweiten Infektionswelle wieder relevant werden. Bei den Urteilen ist zu beachten, dass es sich um eine komplett neue Rechtsmaterie handelt und laufend neue Entscheidungen hinzukommen.

Der Weg durch die Instanzen ist in vielen Fällen noch nicht ausgeschöpft und erste Urteile können von den Obergerichten noch korrigiert werden. Außerdem ist häufig Landesrecht betroffen, das bundesweit voneinander abweicht. Insofern handelt es sich um eine Momentaufnahme der Rechtsprechung. Betroffene sollten in Zweifelsfragen Rücksprache mit ihrem Rechtsbeistand halten.

1. Räumung der Wohnung

Eine wesentliche Schwierigkeit für Wohnungssuchende ist in Corona-Zeiten die Tatsache, dass die Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen sowohl Besichtigungen von Objekten als auch anschließende Vertragsverhandlungen erschweren. Deswegen wandte sich ein zur Räumung verurteilter Mieter an die Justiz, um eine Fristverlängerung um rund drei Monate bis zum 30. Juni 2020 zu erhalten.

Das Landgericht Berlin (Aktenzeichen 67 S 16/20) entschied, diesem Antrag sei stattzugeben, weil das Virus das öffentliche Leben in der Hauptstadt weitgehend zum Erliegen gebracht habe. Deswegen seien alle gerichtlichen Räumungsfristen zu verlängern, so lange nicht gleichrangige Interessen der Eigentümer oder Dritter etwas anderes gebieten. →

2. Stoppen eines Wassereintritts

Was geschieht eigentlich, wenn in Zeiten der Pandemie ein Handwerker die Wohnung eines Eigentümers betreten muss? Konkret handelte der Fall von einem Wasserschaden, bei dem es um das Stoppen eines Wassereintritts ging. Der Betroffene wollte das Betreten seines Objekts mit Hinweis auf Corona-Gefahren nicht dulden.

Das Amtsgericht München (Aktenzeichen 483 C 4847/20) entschied: Bei solch dringenden Maßnahmen könne nicht zugewartet werden und der Zutritt des Handwerkers könne durch den Verwalter im Namen der Gemeinschaft im Wege der einstweiligen Verfügung durchgesetzt werden.

3. Homeoffice

Das Homeoffice ist zurzeit in aller Munde. Millionen von Menschen arbeiten auf diese Weise, um die Infektionsgefahr zu mindern, also sich selbst und andere zu schützen. Ein Berliner Bezirksamt wollte eine 60-jährige Amtsinspektorin aus Fürsorgegründen (wegen ihres Alters und der damit verbundenen Risiken) zum Homeoffice verpflichten. Diese aber war nicht einverstanden und vermisste eine entsprechende Rechtsgrundlage.

Das Verwaltungsgericht Berlin (Aktenzeichen 28 L 119/20) betrachtete es als durchaus zulässig, der Beamtin vorübergehend ihr Zuhause als Arbeitsort zuzuweisen. Damit werde sie weder aus dem Dienst herausgedrängt noch zur Untätigkeit genötigt.



4. Zweitwohnsitz

Höchst umstritten war in der Hochphase der Corona-Epidemie die Frage, ob den Eigentümern von Zweitwohnungen die Nutzung ihrer Immobilie (meist in Urlaubsregionen gelegen) untersagt werden kann.

Das Verwaltungsgericht Schleswig (Aktenzeichen 1 B 10/20) gestattete es den Behörden, den Aufenthalt in Ferienobjekten in Form einer unverzüglichen Rückreisepflichtung zu untersagen. Es gehe ganz wesentlich darum, Rücksicht auf die verfügbaren medizinischen Kapazitäten zu nehmen. Das private Interesse, sich in seiner Zweitwohnung aufzuhalten, müsse hier gegenüber dem öffentlichen Interesse des Infektionsschutzes zurückstehen.



5. Anreiseverbot durch einen Landkreis

Eine gegenläutende Entscheidung traf in ähnlicher Fallkonstellation das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg (Aktenzeichen 11 S 15.20). Hier lag für die Nutzer von Zweitwohnungen ein Anreiseverbot durch einen Landkreis vor, gegen das Betroffene juristisch vorgingen.

Die Richter des OVG kippten dieses Verbot in einer Eilentscheidung – unter anderem mit der Begründung, die behördliche Verfügung werde sich im Hauptsacheverfahren voraussichtlich als rechtswidrig erweisen. Es gebe bereits etliche Vorsorgeregulungen gegen die Pandemie auf Landesebene und der Landkreis habe nicht darlegen können, dass es wegen örtlicher Besonderheiten einer Ergänzung dieser Bestimmungen bedürfe.

6. Übliche Rechtswege

Eines bewirkt das Coronavirus jedenfalls nicht, so sehr es auch in viele Bereiche eingreift: Die üblichen Rechtswege werden nicht außer Kraft gesetzt. So stellte das Bundesverfassungsgericht (Aktenzeichen 1 BvR 712/20) fest, dass eine Verfassungsbeschwerde gegen Verbote im Zusammenhang mit der Pandemie grundsätzlich das Ausschöpfen des Rechtsweges erfordert.

Ein Berliner Bürger hatte in Karlsruhe Beschwerde wegen Verletzung seiner Grundrechte geführt. Dort nahm man seinen Fall allerdings gar nicht erst zur Entscheidung an und verwies ihn auf die zuvor nötige fachgerichtliche Aufarbeitung der Materie.

AKTIVITÄTEN IM „UMFELD DES WOHNBEREICHS“

Einen anderen juristischen Ansatzpunkt wählte ein Bürger aus Sachsen. Er wollte geklärt haben, ob ihm für Sport und Bewegung ein Aufenthalt „vorrangig im Umfeld des Wohnbereichs“ vorgeschrieben werden könne und was dies denn konkret bedeute.

Das Oberverwaltungsgericht Sachsen (Aktenzeichen 3 B 111/20) klärte diesen Begriff näher. Zunächst bezeichneten die Richter(innen) die Verordnung gemäß Infektionsschutzgesetz als grundsätzlich vertretbar. Dann gingen sie ins Detail: Unter Aktivitäten im „Umfeld des Wohnbereichs“ seien solche zu verstehen, die ohne Zuhilfenahme eines PKW stattfinden könnten. Man könne grob von einem Bereich sprechen, der sich von der Wohnung aus auf zehn bis 15 Kilometer ausdehne. Die Ziele sollten zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen sein. (Dr. Ivonn Kappel) ←

»Die Sanitärwände für Bauabschnitt drei werden also Montag Morgen komplett anschlussfertig angeliefert? Ich kann mich drauf verlassen? Super. Danke.«



www.tece.de

Energieeffizienz ist unsere leichteste Übung

Machen Sie mit und trennen Sie beim Neubau oder bei der Renovierung die Warmwasserversorgung von der Heizung!

Der innovative E-Durchlauf-erhitzer **DSX Touch** bietet Ihnen jederzeit exakte Warmwassertemperaturen bei geringem Energie- und Wasserverbrauch. Das Gerät wird direkt am Touchdisplay oder per Tablet, Smartphone oder Sprachsteuerung bedient. Alle Infos > clage.de

 **CLAGE**



grewe Baummanagement

Ein Wartungsvertrag für Ihren Baumbestand

Wir machen Schluss - mit Einzelbeauftragungen, Dokumentationschaos sowie zeit- und kostenintensiven Arbeitsprozessen!

- ✓ Wir erfassen, verwalten und bewirtschaften Ihre Bäume.
- ✓ Wir organisieren Kontrolle, Pflege, Schnitt, Fällung und Rodung Ihrer Bäume.
- ✓ Wir pflanzen Ihre erforderlichen Ersatzbäume.
- ✓ Wir dokumentieren die Ausführung von Maßnahmen an Ihren Bäumen.
- ✓ Wir gewährleisten die Verkehrssicherheit Ihrer Bäume.
- ✓ Wir übernehmen Ihre Haftungsverpflichtung.
- ✓ Wir übermitteln Ihnen BeKo-gerechte Nachweise.

Wir können das - digital oder analog.
Vereinbaren Sie eine "Kronen-Pauschale" mit uns.

grewe-gruppe.de



MAL BESSER FÜR DEUTSCHLAND

UNSER VERSPRECHEN AN DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Wir haben ein klares Ziel: der Wunschartner der Wohnungswirtschaft in Deutschland zu werden. Dafür haben wir uns neu aufgestellt, Kompetenzen gebündelt und uns neu fokussiert.

Wir ermöglichen Ihnen die nahtlose Anbindung Ihrer Liegenschaft mit modernsten Glasfaseranschlüssen bis in die Wohnung – oder über Ihre vorhandenen Kabelfernsehleitungen.

Wir bieten Ihnen verlässliche digitale Konzepte und Produkte, passend für Ihr Unternehmen.

Wir versprechen Ihnen den Wettbewerb in einem Markt mit immer weniger Anbietern aufrechtzuerhalten.

Wir werden Dinge anders machen als andere. Damit Sie in jeder Situation arbeiten können und Ihre Mieter zufrieden sind. Wir sichern Ihnen den Anschluss an das größte Glasfasernetz Deutschlands – die verlässliche, digitale Lebensader.

Mehr Sicherheit. Für alles, was kommt. Aus Verantwortung für Deutschland. #NEUSTART
www.telekom.de/wohnungswirtschaft und persönlich unter 0800 33 03333



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

SCHLAG ZEILEN

Immer donnerstags: Der Newsletter vom VNW mit dem Wichtigsten aus der norddeutschen Wohnungswirtschaft. **Bringt es auf den Punkt.**



Um den Newsletter zu abonnieren, nutzen Sie bitte einfach den QR-Code oder wenden Sie sich an das VNW-Referat Kommunikation unter der Telefonnummer 040/520 11-226 oder per E-Mail an schirg@vnw.de



VNW

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg
Tel.: 040 520 11-0
Fax: 040 520 11-201
E-Mail: info@vnw.de
Internet: www.vnw.de

vdw

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Niedersachsen Bremen e.V.
Postfach 61 20
30061 Hannover
Tel.: 0511 12 65-01
Fax: 0511 12 65-111
E-Mail: info@vdw-online.de
Internet: www.vdw-wohnen.de
www.vdw-magazin.de