

Die Wohnungswirtschaft

DW

75. Jahrgang

01 / 2022

Ausblick auf
die Wohnungs-
märkte im Jahr
2022

Seite 61

Thema des Monats

08

Innenstadtentwicklung:
Urbanes Wohnen und Arbeiten

30

Finanzierungsmöglichkeiten:
Von Green Bonds bis Tokenisierung

20

KfW-70-Standard: Energetische
Sanierung des Bestands

C 3188



ISSN 0934-6460

DER KOMPAKTE ÜBERBLICK



ISBN 978-3-648-15246-1
Buch: **29,95 €** [D]
eBook: **25,99 €**



ISBN 978-3-648-14917-1
Buch: **49,95 €** [D]
eBook: **44,99 €**



ISBN 978-3-648-13962-2
Buch: **69,95 €** [D]
eBook: **59,99 €**

IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE ZUSAMMENHÄNGE SCHNELL UND KORREKT ERFASSEN

Die Immobilienwirtschaft boomt und qualifiziertes Fachpersonal ist gefragt. Der Crashkurs bietet einen idealen Einstieg für Studierende und Beschäftigte in Immobilienunternehmen. Die Autoren stellen die Immobilienwirtschaft und ihre Spezifika vor: von der Grundstücks- und Immobilienbewertung über die Kapitalbeschaffung bis zu Verträgen.

In der 3. Auflage mit der Novellierung der Immobilienwertverordnung, den aktuellen vertragsrechtlichen Grundlagen, den neuen Regelungen zum Wohnungseigentum und den politischen Entwicklungen bei den Wohnungsmieten.

Jetzt versandkostenfrei bestellen:
[https://shop.haufe.de/
wohnungsunternehmen](https://shop.haufe.de/wohnungsunternehmen)
0800 50 50 445 (Anruf kostenlos)
oder in Ihrer Buchhandlung

EDITORIAL

Vorgaben treffen auf Vorsätze

Ein neues Jahr liegt vor uns – traditionell eine Chance, Altes und Unangenehmes loszulassen und einen Neubeginn zu wagen. Während die persönlichen guten Vorsätze, etwa bei gesunder Ernährung oder mehr Bewegung, leider allzu oft bereits nach wenigen Tagen verpuffen, so sollten sie in anderen (beruflichen) Bereichen durchaus nachhaltiger sein – denn Zukunftsthemen für die Wohnungswirtschaft gibt es einige. Eine Schlüsselrolle schreibt die EU-Kommission beispielsweise dem Finanzsystem in Bezug auf eine nachhaltigere Wirtschaft zu. Für uns in der Redaktion ein wichtiger Grund, dem großen Thema „Finanzierung“ ein Thema des Monats zu widmen (ab Seite 30). Nachhaltigkeitskriterien werden künftig großen Einfluss darauf haben, ob und zu welchen Konditionen benötigtes Geld fließt. Grundsätzlich gilt: Nicht nur die Gebäude sollen grün werden, sondern auch die finanziellen Mittel. Was also kommt da auf die Wohnungswirtschaft zu (ab Seite 32)? Immer mehr Unternehmen suchen und finden deshalb Alternativen zur klassischen Finanzierung. Ihre Erfahrungen damit, beispielsweise „Green Bonds“, teilen in dieser Ausgabe gleich mehrere Wohnungsunternehmen.

Unabhängig von allen guten Vorsätzen: Ein langer Atem ist in 2022 gefragt, denn es gilt in vielerlei Hinsicht, die richtigen Weichen zu stellen. Die DW-Redaktion bietet Ihnen dafür auch im neuen Jahr Information, Inspiration und Innovation zum Nachlesen!

Bleiben Sie gesund! Ihre



© ruesterphotos.com

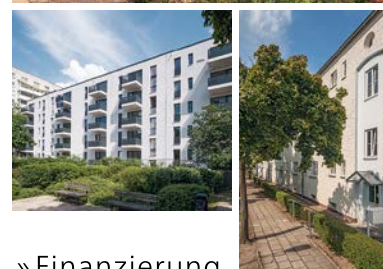
Iris Jachertz
Chefredakteurin



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Bau-/Projektmanagement
Beratung
Gutachten/Studien



» Finanzierung
und Förderprogramme:
Wir begleiten Sie
von der Recherche,
Beantragung bis hin
zur Abrechnung
von Fördermitteln!«

Sie möchten weitere Informationen?!
Wir freuen uns auf Sie.

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

wow@iwb-ingenieure.de
www.iwb-ingenieure.de



Berlin · Braunschweig · Dortmund · Hamburg · Magdeburg · Pinneberg

Inhalt

30



08



Die Spar- und Bauverein eG Dortmund hat ein Konzept entwickelt, das urbanes Wohnen und Arbeiten an einem zentralen Ort der Stadt vereint

STADT UND QUARTIER

- 04 Meldungen
- 08 Entwicklung eines städtebaulichen Filetstücks
Innenstadtentwicklung

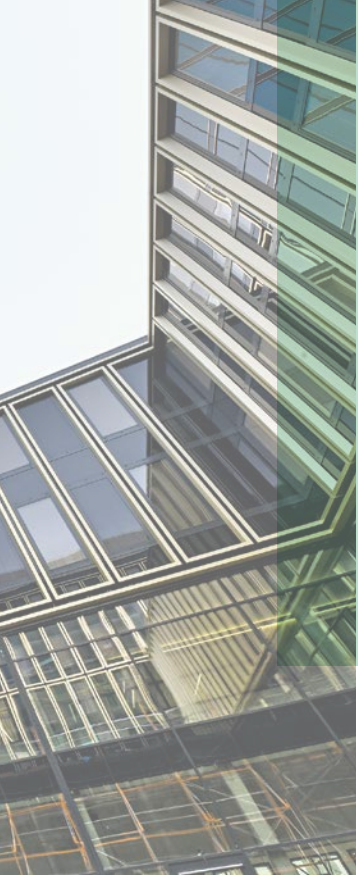
BAUEN UND TECHNIK

- 12 Meldungen

- 16 **Höchstes Holzhaus im Allgäu**
Wegweisendes Pilotprojekt
- 20 **Sanierung hebt Gebäude auf KfW-70-Standard**
Dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung
- 23 **Produkte**

MARKT UND MANAGEMENT

- 24 **Meldungen**
- 28 **„Wohnen und Bauen müssen Chefsache werden!“**
Tag der Wohnungswirtschaft 2021
- 30 **Quo vadis wohnungswirtschaftliche Finanzierung?**
Von Green Bonds bis Tokenisierung
- 32 **Wie verändern sich die Rahmenbedingungen für Finanzierungen?**
Finanzierungsmarkt und Regulierung
- 36 **Grünes Geld für grüne Projekte**
Finanzierungsinstrumente
- 40 **Unternehmensfinanzierung und Nachhaltigkeit vereint**
Grüne Schuldscheine
- 44 **Neue Wege der Finanzierung**
Schuldscheine und Rating-Prozesse
- 48 **Kleine Puzzleteile für große Immobilienfinanzierungen**
Digitale Finanzierung mittels Token
- 50 **Die Last der Vergangenheit verhindert Investitionen**
DDR-Altschulden



THEMA DES MONATS

TDM Finanzierungsmöglichkeiten: Von Green Bonds bis Tokenisierung

Klassische Kreditvergabe war einmal. In Zeiten von niedrigen Zinsen, Digitalisierung und Nachhaltigkeit wandelt sich das (Re-) Finanzierungsumfeld und die Wohnungswirtschaft kann neue Wege der Immobilienfinanzierung gehen. Welche Rolle dabei Green Bonds, Schuldscheine oder Token spielen, beleuchtet unser Thema des Monats.

- 54 Leitfaden im Förderdschungel**
Wohnraumförderung und -finanzierung von Wohnungsgenossenschaften
- 58 Erneute Verschärfung des Geldwäschegesetzes**
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
- 61 Die Wohnungsmärkte im neuen Jahr: ein Ausblick auf 2022**
Immobilienökonomie
- 64 Stellenmarkt**

URTEILE

- 69 Mietrecht**
- 70 WEG-Recht**
- 72 Letzte Seite, Impressum**

16



Mit dem Projekt „Wohnen am Weiher“ errichtete die Sozialbau GmbH in Kempten das höchste Holzhaus im Allgäu



BAD- UND STRANG- MODERNISIERUNG AUS EINER HAND

Blome GmbH & Co.KG – Ihr Partner für
Projekt- und Hochhausmodernisierung,
Einzelbäder und strangweise Badsanierung



Unser Spezialgebiet: Badoptimierung
mit bodengleicher Dusche

Ihre Vorteile:

- » kurze Modernisierungszeiten:
nur 10 - 15 Tage
- » im bewohnten Zustand –
Sie müssen nicht entmieten
- » bewährtes Hygienekonzept
COVID-19
- » Mietermanagement
- » TGA-Planung
- » Brandschutzkonzepte



Weitere Informationen:
www.blome.org

Stadt und Quartier



Architekturwettbewerb für Schönhof-Viertel

Auf einer Brache zwischen Frankfurt-Bockenheim und -Rödelheim soll ein lebendiges Wohnviertel mit rund 2.000 Wohnungen, einer Schule, Sporthalle, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und einem Park entstehen. Nun wurde der Architektenwettbewerb für die Baufelder H1 und A3 entschieden, auf denen die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) unter anderem rund 140 Wohnungen entwickelt.

Wandbild für den Osdorfer Born

Seit November ziert das Kunstwerk „Dreiklang“ die Fassade eines Hochhauses der Saga Unternehmensgruppe am Immenbusch und besichert der Hamburger Großsiedlung Osdorfer Born einen künstlerischen Höhepunkt. Das 42 m hohe Motiv entstand in enger Zusammenarbeit mit den Quartiersbewohnerinnen und -bewohnern, nachdem ein Werk anderer Künstler aufgrund von Modernisierungsarbeiten weichen musste. Kunst am Bau bringe Menschen zusammen, unterstütze die Kommunikation und das nachbarschaftliche Miteinander, so Saga-Vorstand Wilfried Wendel.



DEUTSCHER
BAUHERRENPREIS
2022

Auslobung des Deutschen Bauherrenpreises 2022

Seit mehr als 30 Jahren wird der in der Fachwelt als wichtigster Preis im Bereich des Wohnungsbaus anerkannte Deutsche Bauherrenpreis alle zwei Jahre vergeben. Das Ziel des Preises besteht darin, das verantwortungsvolle Bemühen der Bauherren zur Schaffung von bezahlbaren Wohnungen und Quartieren in „hoher Qualität zu tragbaren Kosten“ zu würdigen. Die Arbeitsgruppe Kooperation (AG Koop) aus Deutschem Städtetag (DST), Bund Deutscher Architektinnen und Architekten (BDA) und GdW lobt den Deutschen Bauherrenpreis 2022 nun öffentlich aus. Bewerbungen sind über ein eigens eingerichtetes Onlineportal möglich. Es wird am 3. Januar 2022 um 14 Uhr geöffnet und schließt am 14. März. Die Verleihung des Deutschen Bauherrenpreises soll im Rahmen des Bundeskongress Nationale Stadtentwicklung erfolgen, der für Herbst 2022 geplant ist. Eine Jury wählt anhand von acht Kriterien 30 Projekte aus, die für den Preis nominiert werden. Insgesamt werden fünf Deutsche Bauherrenpreise und bis zu drei weitere Sonderpreise vergeben.

Bewerbungen sind über das Portal www.einreichung-deutscherbauherrenpreis.de möglich.

25,5 %

mehr Menschen als im Vorjahr waren Anfang des Jahres 2021 bei Carsharing-Anbietern angemeldet, so der Verkehrsclub Deutschland zu Zahlen des Bundesverbands Carsharing.



Konversionsprojekt schafft Raum für Wohngruppe

Auf dem Grundstück an der Kapellenstraße in Oberhausen-Osterfeld, auf dem sich derzeit noch das Gemeindezentrum der Evangelischen Auferstehungskirchengemeinde befindet, entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus. In dem Bau der Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft eG (MWB) wird die alternative Wohngruppe WohnSinn e.V. ein Zuhause finden.

Offen. Vielfältig. Individuell. IT-Lösungen von Dr. Klein Wowi.

Dr. Klein Wowi bietet Ihnen fast 70 Jahre Erfahrung in wohnwirtschaftlichen Prozessen, Herausforderungen und IT-Know-how. Gestalten Sie mit uns Ihr individuelles, unternehmensspezifisches IT-Ökosystem: Die modular zusammenstellbaren IT-Lösungen aus unserem Haus können medienbruchfrei um diverse bestehende und neue Partnerlösungen erweitert werden. Bleiben Sie flexibel und lassen Sie uns gemeinsam die Zukunft der Wohnungswirtschaft gestalten!



WOWICONTROL – das Management-Informationssystem zur faktenbasierten Steuerung von Wohnungsunternehmen



WOWIFIN – die smarte Ausschreibungsplattform für wohnwirtschaftliche Immobilienfinanzierungen



WOWIPOINT – das ERP-System mit offenem Schnittstellenkonzept und umfangreichem Netzwerk an Partner-Lösungen

Think forward

BBG-Neubauprojekt mit Quartiersplatz

Am 9. November 2021 legte die Berliner Baugenossenschaft eG (BBG) den Grundstein für ein neues Wohnquartier im brandenburgischen Michendorf. Damit ist der Startschuss für das Neubauvorhaben mit rund 100 Mietwohnungen und vier Gewerbeeinheiten gefallen. Auf dem circa 2,3 ha großen Baufeld unweit des Bahnhofs in Michendorf soll künftig eine neue lebendige Ortsmitte entstehen, die Wohnen, Arbeiten und Freizeit vereint. Vor Ort ist bereits die neue Firmenzentrale des Energieversorgers EMB von den Mitarbeitern bezogen worden. Mit dem Neubau des Wohnquartiers, bestehend aus zunächst sieben drei- bis viergeschossigen Wohngebäuden, wird das städtebauliche Konzept auf dem ehemaligen Industrieareal vervollständigt. Die Günter Papenburg Unternehmensgruppe realisiert das rund 40 Mio. € teure Bauvorhaben für die BBG, dessen erster Bauabschnitt Ende 2022 fertiggestellt sein soll. Die Wohngebäude werden im KfW-55-Standard gebaut und mit Nahwärme aus dem benachbarten Blockheizkraftwerk versorgt. Ergänzt wird das Quartier durch Gewerbeeinheiten, einige Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und einen Spielplatz. Des Weiteren wird ein Gesundheitszentrum mit verschiedenen Fachbereichen die medizinische Versorgung im Ort vervollständigen. Aufgrund der guten Infrastruktur und idealen Verkehrsanbindungen soll ein möglichst autofreies Quartier entstehen. Daher sind E-Mobilitätsangebote Bestandteil der Planung. Nach vielen Jahren entsteht wieder eine BBG-Wohnanlage außerhalb Berlins.



Unweit des Bahnhofs errichtet die Berliner BBG eine neue lebendige Ortsmitte Michendorfs mit Wohnungen und Gewerbeflächen



Stelen informieren über 100-jährige Geschichte des Lindenhofs

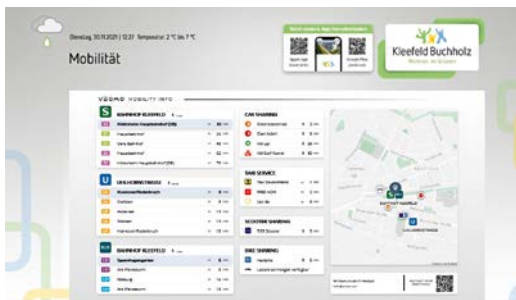
Es ist ein Pionierprojekt des sozialen Wohnungsbaus: Vor 100 Jahren wurde in Berlin-Tempelhof-Schöneberg die Gartenstadt Lindenhof errichtet und guter, praktischer Wohnraum mit günstigen Mieten geschaffen – bis heute ein hochaktuelles Thema. Zum runden Jubiläum nimmt die GewoSüd Genossenschaftliches Wohnen Berlin-Süd eG Bewohner und Gäste mit auf eine Zeitreise durch die 100-jährige Geschichte der Gartenstadt. „Für uns ist der Lindenhof eine besondere Wohnanlage. Mit ihrer Übernahme im Jahre 1922 begann auch die Geschichte der Genossenschaft, die zur Gründung ein Jahr zuvor noch den Namen Genossenschaft Siedlung Lindenhof trug. Damit ist der Lindenhof auch der älteste Standort der Wohnungsgenossenschaft. Wir freuen uns, dass wir die Anlage über all' die Jahre erhalten und sukzessive erweitern konnten“, erklärt Vorstand Matthias Löffler. Frei zugängliche Info-Stelen wurden bei einem Rundgang mit dem Bezirksbürgermeister sowie den Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers feierlich eingeweiht. Jede der sechs individuellen Stelen trägt einen QR-Code, der die Interessenten via Smartphone zu historischen Bildern und Informationen führt.

6,7 Mio. €

Innenstadt-Fördermittel wirbt die Stadtentwicklungsmarke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) „Projektstadt“ aus dem Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ für fünf hessische Kommunen ein. Sie beriet die Kommunen bei der Antragsstellung.

Digitale Bretter zeigen Mobilitätsangebote in der Umgebung an

Die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG aus Hannover setzt schon seit langer Zeit auf „Digitale Bretter“ im Treppenhaus. Seit November 2021 zeigt sie dort sämtliche Mobilitätsangebote – egal, ob S-Bahn, U-Bahn, Bus, Carsharing, Taxi, Roller oder Bikesharing – im Umkreis des jeweiligen Hauses an. Möglich wird das durch eine Kooperation mit der Veomo Mobility GmbH, die die Mobilitätsdaten zur Verfügung stellt. So wissen die Menschen direkt beim Verlassen des Hauses, wann der nächste Bus kommt oder wie weit das nächste Sharing-Fahrzeug entfernt ist. Auch Informationen über die Verfügbarkeit der genossenschaftseigenen Lastenfahrräder, der Elektrofahrzeuge sowie der dazugehörigen Ladeinfrastruktur liefert das „Digitale Brett“. Auf diese Weise soll den Bewohnerinnen und Bewohnern der Verzicht auf den eigenen Pkw erleichtert und gleichzeitig ein weiterer Baustein der Nachhaltigkeitsstrategie der Genossenschaft umgesetzt werden.



Albert-Schweitzer-Quartier erhält Preis

Die Außenanlagen im Albert-Schweitzer-Quartier der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH (HWB) sind fertiggestellt. Für die Gestaltungen der Spiel- und Bewegungsräume, die gezielt unterschiedliche Nutzergruppen ansprechen und ein ausgewogenes Miteinander ermöglichen, erhielt die HWB im Herbst den Deutschen Spielraumpreis.

DIGITALISIERUNG

Strategisch. Menschlich. Ganzheitlich.

Von effizienterem Arbeiten über digitale Unternehmenskultur bis zur zielgerichteten Dekarbonisierung – wir stellen uns gemeinsam mit Ihnen dem gesamten Spektrum der Digitalisierung. Mit neugieriger innerer Haltung, gelebter Innovationskultur und jahrzehntelanger Erfahrung in wohnungswirtschaftlichen Prozessen gelingt Digitalisierung mit uns strategisch, menschlich und ganzheitlich. Lassen Sie uns gemeinsam Zukunft denken.

Think forward

drklein-wowi.de



DR. KLEIN WOWI

INNENSTADTENTWICKLUNG

Entwicklung eines städtebaulichen Filetstücks

Gegen 16 Bewerber konnte sich die Spar- und Bauverein eG Dortmund in einem Interessensbekundungsverfahren durchsetzen. Ihr Konzept löst die städtebauliche Herausforderung, urbanes Wohnen und Arbeiten an einem zentralen Ort der Stadt zu realisieren. Ein Projektbericht.

Von Karsten Statz



Der Höhenunterschied der Straßen, die das Grundstück umgeben, und die Anpassung an die benachbarten Gebäude machten eine besondere Struktur des Neubaus erforderlich: drei Türme, die sich aus einem gemeinsamen Sockel erheben



Die Schnittzeichnung zeigt die drei aus dem gemeinsamen Sockelgeschoss emporsteigenden Gebäudeteile. Auf dem innenliegenden Sockeldach entstand ein begrünter Hofbereich

Im Jahr 2017 suchte die Stadt Dortmund ein neues Nutzungskonzept für ein rund 2.000 m² umfassendes Grundstück, inklusive vorhandenem Gebäudebestand. Nach langjähriger Nutzung stand das Gebäude des Studieninstituts Ruhr viele Jahre leer. Für das Filetstück in zentraler Lage an der Innenkurve des innenstadtschließenden Wallrings galt es eine zukunftsfähige Lösung zu finden.

Nicht zuletzt erforderte die städtebaulich exponierte Lage des Grundstücks einen architektonisch angemessenen Ansatz: Gelegen in direkter Nachbarschaft zum Kultur- und Veranstaltungsort „Dortmunder U“, dem Harenberg-City-Center – mit seiner Höhe von 70 m eines der höchsten Gebäude Dortmunds – sowie dem DFB-Fußballmuseum, sollte die Nachnutzung am Königswall gleichermaßen dem Anspruch einer neuen Landmarke entsprechen. Das neue Nutzungskonzept musste allerdings auch zwei weitere Aufgaben meistern: Das Grundstück verläuft in südwestlicher und nordöstlicher Richtung in Hanglage, die einen eingeschossigen Höhenunterschied nach sich zieht, den es auszugleichen galt. Und die unmittelbar angrenzenden Nachbargebäude wiesen Fenster in der Giebelwand auf, die entsprechende Abstandsflächen erforderlich machten.



Karsten Statz

Vorstandsreferent
Spar- und
Bauverein eG
DORTMUND

Vielseitigkeit des Konzepts

Um eine passende Lösung herbeizuführen, leitete die Stadtverwaltung zunächst ein Interessenbekundungsverfahren ein, in welchem 31 Interessierte 17 konkrete Vorschläge einreichten. Gemeinsam mit dem Gestaltungsbeirat kürte die Stadt Dortmund im Spätsommer 2017 das in Zusammenarbeit mit Koschany und Zimmer Architekten (KZA.plant) entstandene Konzept der örtlichen Wohnungsgenossenschaft Spar- und Bauverein eG Dortmund (Sparbau) als Sieger des Verfahrens.

Überzeugt haben das Entscheidungsgremium der Stadt Dortmund vor allem die Vielseitigkeit und die Lösungen des Gewinnerkonzepts. Kernidee des Entwurfs ist eine Gruppe von drei Gebäuden, mit zweimal fünf und einmal acht Geschossen. Für den enormen Höhenunterschied der Nord-Süd-Richtung wurde eine praktische Lösung gefunden: Ein die gesamte Grundfläche einnehmendes „Podium“ gleicht

den Höhenunterschied aus. In nördlicher Richtung wurde im nunmehr untersten Geschoss eine – durch den Niveauunterschied ebenerdige – Zufahrt und 38 Tiefgaragenstellplätze sowie die Technikräume geschaffen. Richtung Südseite verläuft es niveaugleich bis zur Straßenhöhe aus. Das Erdgeschoss mit Haupteingang zu den Gebäuden wird um weitere 21 Stellplätze ergänzt.

Auf diesem Podium mit Stellplätzen und dem Eingangsbereich erheben sich zwei insgesamt fünfstöckige und ein insgesamt achtstöckiges Gebäude, in denen sowohl Mietwohnungen als auch Gewerbeeinheiten entstanden sind. Ein privater Innenhof mit Spielplatz für die Kinder der Mieterinnen und Mieter vernetzt auf Höhe des ersten Obergeschosses den gesamten Gebäudekomplex. Abgeschirmt von den umliegenden Straßen ist dort eine kleine grüne Oase unmittelbar zwischen den Gebäuden entstanden. Die Konzeption des Podiums sowie die Form und die Anordnung der Gebäude um den Innenhof löste auch das Problem der Abstandsflächen zur Giebelwand.

Abriss- und Bauprozess

Die Realisierung des Bauprojekts startete mit einem Rückbau. Im März 2019 begann ein 72 t schwerer Bagger, den fünfstöckigen Altbestand aus den 1950er und 1960er Jahren abzureißen. Bei den in innerstädtischen Lagen üblichen bodenarchäologischen Untersuchungen wurden Reste einer alten Stadtmauer gefunden und dokumentiert. Die zentrale Lage des Baufelds brachte jedoch eine weitere im Boden liegende Besonderheit mit sich, die vor dem Baubeginn zu regeln war: Neben der umfassenden Kampf- >

Bauprojekt Königswall

36 Mietwohnungen mit 2,5 bis 3,5 Zimmern
 Wohnungsgrößen zwischen 62 und 95 m²
 ca. 3.000 m² Wohnfläche gesamt
 9 bis 10 €/m² Nettokaltmiete (Dortmunder Ø für Neubau = 11,10 €)
 4 Gewerbeeinheiten mit insgesamt 1.400 m²
 59 Stellplätze mit drei E-Ladesäulen
 Fußläufige Erreichbarkeit des Hauptbahnhofs unter 5 Min.
www.sparbau-dortmund.de

mittelprüfung, die ohne Befunde blieb, galt es zu überprüfen, ob eine mögliche Lageüberschneidung mit dem größten Luftschutzbunker Europas bestehen könnte. Die aus der Zeit des Zweiten Weltkriegs stammende sogenannte Großstollenanlage Dortmund verläuft über fast 5 km in 20 m Tiefe unter der Dortmunder Innenstadt. Eine entsprechende Prüfung durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ergab keine Auffälligkeiten.

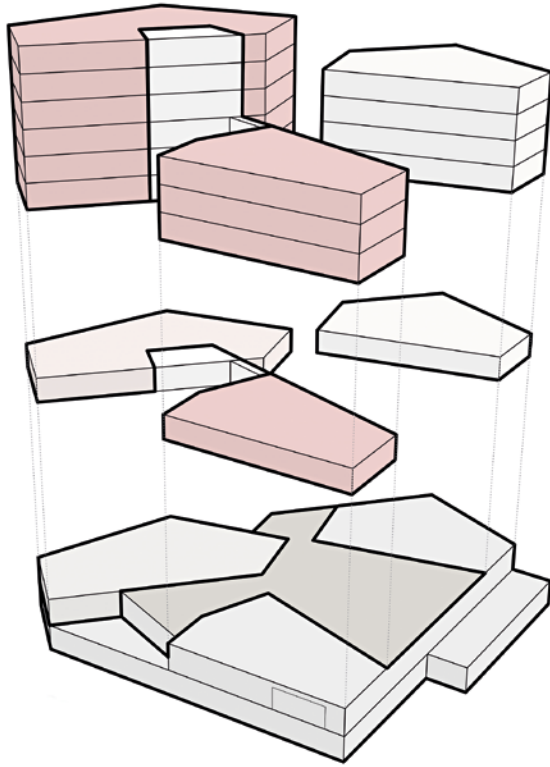
Auch die Entsorgung mit Asbest kontaminierten Baumaterials verzögerte die vorbereitenden Arbeiten für die Neubebauung nicht. Nach gut zweiein-

halb Monaten konnten die eigentlichen Bauarbeiten beginnen, die planmäßig verliefen und im Sommer 2021 mit der Fertigstellung des Neubaus am Königswall abgeschlossen werden konnten. Lediglich der Innenhof wurde aufgrund einer Undichtigkeit erst nach dem Einzug der ersten Mieterinnen und Mieter fertiggestellt.

Nun erhebt sich an stadtbildprägender Stelle ein besonderes Gebäudeensemble – direkt gegenüber dem bekannten Baudenkmal „Dortmunder U“. Dieses Mitte der 1920er Jahre als Gär- und Lagerkeller der Dortmunder Unionbrauerei errichtete Hochhaus, das bis 1994 in Betrieb war und dessen Name sich von dem 1968 auf dem Hauptturm aufgebrauchten Firmenzeichen der Brauerei ableitet, beherrbergt heute ein Kultur- und Kreativzentrum. Thomas Ellerkamp, Leiter des Fachbereichs für Liegenschaften der Stadt, schilderte anlässlich der Fertigstellung im Juli 2021, dass das Sparbau-Konzept damals im Interessensbekundungsverfahren durchweg überzeugt habe. „Insbesondere die architektonische Integration in die Bebauung war ausschlaggebend für den Verkauf des Grundstücks“, betonte er. Auch Planungsdezernent Ludger Wilde – federführend für das Interessensbekundungsverfahren verantwortlich – betont vor allem die Integration in die umliegende Bebauung:



Attraktives, zentrumsnahes Wohnen in Dortmund – mit Blick auf das berühmte Dortmunder U



Spannungsreiche Kubatur: Schnitt durch das Gebäudeensemble mit den Wohn- (rot), Büro- und Gewerbe- (grau) sowie Erschließungsflächen

„Durch die architektonische Anordnung und Gestaltung ist ein wirklich schönes, den historischen Wallring um die City prägendes Gebäude entstanden.“

Gebäudeensemble vereint Wohnraum und Bürowelt

Ein wichtiger Aspekt der Konzeption war der städtebauliche Ansatz zur Gestaltung und Anordnung der Gebäude und der Fassaden. So prägen Lochfassaden, bei den Wohngebäuden ergänzt um weiträumige Loggien, die drei Gebäude. Die Wahl der Fassadenmaterialien unterstützt das interessante Zusammenspiel des Gebäudeensembles – Metall für das Podium und das nördliche Gebäude, Backstein für den Kopfbau und das südliche Wohngebäude sowie Sichtbeton für die unterste Ebene des Podiums. Die optische Wahrnehmung im Spiel von Licht und Schatten variiert je nach Blickwinkel und betont die Individualität und Zusammengehörigkeit gleichermaßen.

Verbunden über das großzügige Eingangsfoyer an der Südseite sowie über einen verglasten Steg mit dem des achtstöckigen Kopfbaus (Haus A) sind alle Etagen des fünfstöckigen Wohngebäudes (Haus B) angeschlossen. Ein Aufzug garantiert die barrierefreien Zugänge von der Parkgarage bis in die oberen Stockwerke. Als Abschluss zur Nordseite erstreckt sich das dritte Gebäude – ebenfalls fünfstöckig – mit den weiteren Gewerbe- beziehungsweise Büroeinheiten (Haus C). Über einen separaten Eingang sind die Gewerbeeinheiten und die Tiefgarage exklusiv zugänglich.

Die Sparbau bietet mit dem Projekt Königswall neuen, dringend benötigten und auch bezahlbaren Wohnraum. Denn mit 9 bis 10 €/m² liegen die Neu-

baukaltmieten unter den 11,10 €/m² des Dortmunder Neubaudurchschnitts. „Wir vereinen unseren genossenschaftlichen Auftrag mit den besonderen städtebaulichen Anforderungen“, so Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG.

Ausrichtung auf Nachhaltigkeit

Das Investitionsvolumen, inklusive Grundstückserwerb, betrug über 19 Mio. €. In den gut zweieinhalb Jahren Bauzeit konnten alle gesteckten Ziele, trotz teils herausfordernder Rahmenbedingungen, wie die pandemische Lage und die daraus resultierenden Materialbeschaffungsschwierigkeiten, erreicht werden. Im Sommer 2021 wurde der Bau mit nur kleineren Verzögerungen fertiggestellt. „Zum Übergabetermin waren bereits alle Wohnungen und 80 % der Gewerbeeinheiten vermietet“, zeigt sich der Sparbau-Vorstandsbevollmächtigte Dr. Florian Ebrecht mit dem Verlauf des Projekts zufrieden.

Für die Spar- und Bauverein eG Dortmund war das nur wenige Meter Luftlinie von der Sparbau-Hauptverwaltung an der Kampstraße entfernt liegende Projekt Königswall in vielfältiger Hinsicht besonders. Das gewonnene Interessenbekundungsverfahren und die nachhaltige Ausrichtung des Projekts bewiesen das Engagement und die hervorragende Arbeit der Genossenschaft und ihrer Partner, so Große-Wilde: „Die neuen Wohnungen und Gewerbeeinheiten ermöglichen eine langfristige Nutzung des ehemaligen Grundstücks. Auch energetisch fügt sich der Königswall – durch die Fernwärmeanbindung und die CO₂-optimierte Bauweise – bestmöglich in die Umgebung ein.“



An einer städtebaulich bedeutsamen und gestalterisch herausfordernden Stelle der Dortmunder Innenstadt errichtete die Sparbau ein modernes Gebäude mit einer besonderen Formensprache – Blick auf Haus A und B

Bauen und Technik



53 neue Genossenschaftswohnungen in Berlin

Am Feldberger Ring 18/20 in Berlin-Hellersdorf errichtet die Wohnungsbaugenossenschaft Wuhletal 53 Genossenschaftswohnungen. Im November 2021 konnte Richtfest gefeiert werden. Die Wohnungen werden im Durchschnitt zu Nettokaltmieten von knapp unter 10 €/m² angeboten. Die Fertigstellung ist für September 2022 geplant.

Mehr Informationen: www.feldbergkarree.de



Sechseckig, ökologisch, gut

In Bremen hat die Gewoba Aktiengesellschaft mit dem „Grünen Haus“ ein auffälliges Gebäude fertiggestellt: Es hat eine sechseckige Grundfläche, eine im Sonnenlicht grün schimmernde Fliesenfassade, Solarzellen auf dem Gründach und ein BHKW. Die barrierearmen Wohnungen entsprechen dem KfW-55-Standard und werden teilweise zu Mieten von 6,50 €/m² angeboten. Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbefläche.



Heizinformation: Schlüssel zur Verbrauchsreduktion

Lars-Arvid Brischke et al.,
Verständliche monatliche
Heizinformation als Schlüssel
zur Verbrauchsreduktion,
42 Seiten, kostenlos,
Umweltbundesamt

Der Leitfaden zeigt, wie eine monatliche Heizinformation, die die gesetzlichen Anforderungen der Heizkostenverordnung erfüllt, klar, verständlich und motivierend aufbereitet und gestaltet werden kann, um Mieterinnen und Mieter zum sparsamen Verbrauch zu motivieren.

Kostenloser Download
unter
www.umweltbundesamt.de

Digitales Materialkaster

Die Onlineplattform von Madaster richtet sich an Unternehmen der Immobilienbranche und der Bauwirtschaft, die sich für nachhaltige Kreislaufwirtschaft engagieren. Bei dem Materialkaster handelt es sich um eine Datenbank, in der Gebäudedaten während des gesamten Lebenszyklus zentral gespeichert und verwaltet werden. Seit dem 30. November 2021 steht die Plattform in Deutschland für alle offen. Abrufbar ist die Plattform unter www.madaster.de

5%

aller neugebauten Mehrfamilienhäuser werden inzwischen als Fertighäuser errichtet, so der Bundesverband Deutscher Fertigbau e. V.

Geförderter Wohnungsbau

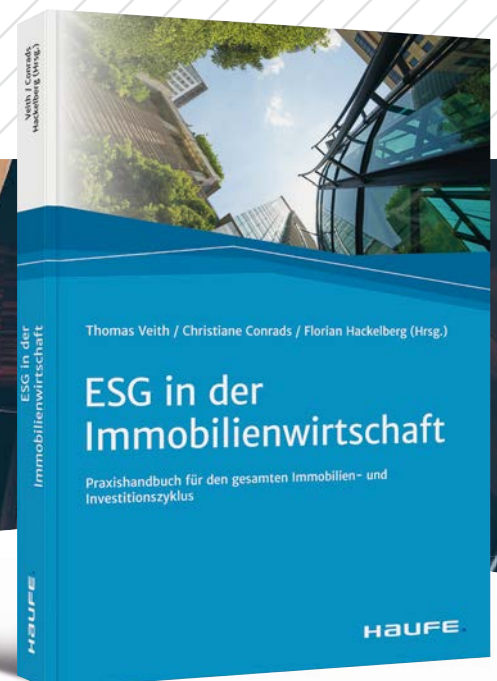
Am Ben-Gurion-Ring in Frankfurt Nieder-Eschbach errichtet die GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen neun Mehrfamilienhäuser mit 331 Wohnungen, davon 276 Mietwohnungen und 55 Studentenapartments, auf vier Tiefgaragen mit 313 Pkw-Stellplätzen. 55 der bereits fertiggestellten 147 Wohnungen wurden mit einem Darlehen von rund 7,1 Mio. € und einem Finanzierungszuschuss von rund 2,8 Mio. € vom Land Hessen gefördert. Die Gesamtkosten belaufen sich auf rund 58 Mio. €.



Wohnungen für Geflüchtete in Berlin-Charlottenburg
In der Quedlinburger Straße in Berlin baut die WBM Wohnungsbau-gesellschaft Berlin-Mitte mbH auf einem ehemaligen Gewerbe-grundstück 146 Wohnungen, eine Kita und einen Kieztreff für Geflüchtete. Der Neubau wird zunächst an das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten vermietet und soll in einigen Jahren dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

HAUFE.

NACHHALTIGKEIT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT



Die ESG-Transformation befindet sich in der Immobilienwirtschaft noch am Anfang und es fehlt an Standards und Praxisbeispielen.

Hier bietet das **erste, umfassende Praxishandbuch zum Thema „Environmental Social Governance“** einen Überblick über nationale und europäische Regularien sowie aktuelle Marktentwicklungen. Es zeigt die Bedeutung von ESG-Anforderungen u. a. bei Neubau und Sanierung, Immobilienmanagement, Investment-Prozessen und Immobilienbewertungen.

ISBN 978-3-648-15078-8
Buch: **69,95€** [D]

Jetzt versandkostenfrei bestellen:
www.haufe.de/fachbuch
0800 50 50 445 (Anruf kostenlos)
oder in Ihrer Buchhandlung

Neubau bei „Lotte und Kleist“

Unweit des Griebnitzsees in der Lotte-Laserstein-Straße in Potsdam-Babelsberg errichtet die Deutsche Wohnen 138 Mietwohnungen und Raum für Gewerbeflächen. Kennzeichnend ist vor allem die umfassende Begrünung von Retentionsdächern, die Regenwasser auffangen und es zeitverzögert an die umgebenen Grünflächen abgeben können. Die Wohnungen weisen Größen von 28 bis 114 m² auf und verfügen über Balkone. Auf den Dächern werden Photovoltaikanlagen installiert. Der gewonnene Strom soll unter anderem als Mieterstrom zur Verfügung gestellt sowie für die Aufladung von E-Autos und E-Fahrrädern genutzt werden. Dafür wird etwa rund ein Drittel der insgesamt 150 errichteten Stellplätze in dem neuen Wohnumfeld mit Ladepunkten ausgestattet.

Zwei Neubauvorhaben in Magstadt

Die Böblinger Baugesellschaft mbH (BBG) wird in Magstadt im Landkreis Böblingen gleich zwei Grundstücke neu bebauen: Entlang der Ihinger Straße entstehen Doppel- und Reihenhäuser mit rund 113 bis 144 m² Wohnfläche, auf dem 1.700 m² großen Areal „westlich der Bahnhofstraße“ baut die Wohnungsgesellschaft zwei Gebäude und eine gemeinsame Tiefgarage. Im ersten Haus werden sieben Eigentumswohnungen und im zweiten Haus sechs frei finanzierte Mietwohnungen mit zwei bis vier Zimmern sowie 16 preisgedämpfte Ein- bis Zweizimmerwohnungen für junge Erwachsene mit Handicap entstehen. Eine Bäckerei mit Café gegenüber dem Bahnhof komplettiert das Projekt. Baustart für beide Projekte ist 2022. Die Wohnungen sollen 2024 fertiggestellt werden, die Doppel- und Reihenhäuser sollen Ende 2024/Anfang 2025 folgen.

Mehr Informationen unter www.bbg-boeblingen.de



Oxford-Kaserne wird zu „Wohnen mit Aussicht“

Auf einem circa 13.130 m² großen Baufeld im Nordwesten der ehemaligen Oxford-Kaserne in Münster errichtet die Wohn + Stadtbau GmbH neun Gebäude mit 104 öffentlich geförderten Mietwohnungen, 17 frei finanzierten Mietwohnungen, einer Gästewohnung, einem Minimarkt und 40 Eigentumswohnungen. Die klimaschützenden Aspekte haben bei diesem Konversionsprojekt einen hohen Stellenwert. So setzt man auf eine extensive Dachbegrünung, auf Photovoltaikanlagen in Kooperation mit den Stadtwerken Münster GmbH und auf eine wassersensible Freiraumgestaltung. Dieses Wassermanagement sorgt mit Rückhaltegräben für einen aktiven Grundwasserschutz und dient bei extremen Regenereignissen als Überflutungsvorsorge. Eine Mobilitätsstation mit E-Ladestationen verfügt über Car- und Bikesharing sowie eine Fahrrad-reparaturwerkstatt, um die umweltverträgliche Mobilität der künftigen Bewohner der neuen Wohnanlage zu fördern. Darüber hinaus entstehen 455 Fahrrad- und 81 Pkw-Stellplätze. Das Gesamtinvestitionsvolumen liegt bei rund 39 Mio. €.

Betonsanierung in Mindener Tiefgarage Obermarktpassage von Grund auf saniert

Die 84.000 Einwohner zählende Stadt Minden liegt im Nordosten von NRW, dort, wo Mittel-landkanal und Weser sich kreuzen. Mitten im Zentrum befindet sich die die Obermarktpassage mit ihrer 500 Stellplätze umfassenden Tiefgarage, bei der eine Instandsetzung auf mehreren Ebenen notwendig war.



Das ISOTEC-Flexband wird in das Klebebett eingearbeitet.

Zwei typische Ursachen für Feuchteschäden

„Diese Tiefgarage zeigt zwei typische Hauptprobleme mit Feuchtigkeit“, berichtet Dipl.-Ingenieur Thomas Molitor, stellvertretender Technischer Leiter der ISOTEC-Gruppe. „Das eine ist die Feuchtigkeit, die von unten und von der Seite eintritt: aus Fugen und Rissen in der Sohle, dem Wand-Sohlen-Anschluss und den Betonwänden. Das zweite Problem ist die Feuchtigkeit, die über Jahre und Jahrzehnte in eine Tiefgarage eingetragen wird: durch Autos, Regenfälle, Schnee und Streusalze. Alles zusammen führt zu Beschädigungen an den Betonbauteilen: Böden, Wand-Sohlen-Anschlüssen, Wänden und Stützen.“

Risse schon ab 0,2 mm wasserführend/ ISOTEC-Flexbandsystem

Das 1990 gegründete Spezialunternehmen ISOTEC hat speziell für die Sanierung von Betonbauteilen ein eigenes Verfahren entwickelt: das ISOTEC-Flexbandsystem. Dabei handelt es sich um eine Kombination aus Rissinjektion und einem Flexband, das den Beton abdichtet und den Wassereintritt dauerhaft stoppt. Bei der Rissinjektion wird ein PU-Harz (Polyurethan-Harz) im Hochdruckverfahren gespritzt. Dieses spezielle Kunstharz ist besonders flexibel, wasserundurchlässig

und beständig gegen jede Art von Feuchte. Sollte das Wasser direkt auf die Bauteile drücken, wird vorab ein schnellhärtender PU-Schaum injiziert, der die Risse temporär verschließt und die eigentliche Rissinjektion mit PU-Harz ermöglicht. Das ISOTEC-Flexband ist ein spezielles Abdichtungsband, das mit einem Epoxidharzkleber mittig auf die Risse in den Betonbauteilen oder auf die Fugen zwischen den Bauteilen aufgetragen wird. Es erzielt eine elastische Abdichtung mit einer theoretischen Dehnbarkeit von bis zu 400 Prozent. „Das ist ein ausreichender Spielraum, um eine Abdichtung auch bei starken Rissbreitenänderungen, etwa durch Setzungen, sicherzustellen“, betont Dipl.-Ingenieur Thomas Molitor. Dank der Sanierung mit dem ISOTEC-Flexbandsystem ist diese Tiefgarage für die nächsten Jahrzehnte wieder fit gemacht.

ISOTEC GmbH
0800 / 112 112 9
info@isotec.de

ISOTEC[®]
Wir machen Ihr Haus trocken

WEGWEISENDES PILOTPROJEKT

Höchstes Holzhaus im Allgäu

Das höchste Holzhaus im Allgäu steht in Kempten. Der 21 m hohe Siebengeschosser ist wohl das erste reine Vollholzhaus seiner Art in Bayern. Die Sozialbau GmbH hat das „Wohnen am Weiher“ genannte, zukunftsweisende Gebäude mit 21 nachhaltigen Mietwohnungen nun fertiggestellt.

Von Christine Ryll und Marcus Mayer

Nach nur zwölfmonatiger reiner Bauzeit konnten im September 2021 planmäßig die ersten Mieterinnen und Mieter in eines der ersten reinen Vollholzhäuser seiner Art in Bayern einziehen. Das Gebäude ist nicht in typischer Hybrid-Bauweise mit Decken und Wänden aus Beton errichtet, sondern als 21 m hoher echter Vollholzbau. Rund 350 heimische Fichten wurden dafür zu tragenden Brettschichtholz-Bauteilen für Wände und Decken verwendet. Der 6,1 Mio. € teure Neubau greift nur bei den Treppenhäufen und dem Kellergeschoss auf Stahlbeton zurück. Sogar der Aufzugsschacht ist ganz aus Holz.

Trapezförmig hoch für 21 Wohnungen

21 Wohnungen hat die Sozialbau, das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Kempten, erstellt, aufgeteilt in Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen mit 52 bis 95 m² Wohnfläche, die sich um einen Erschließungskern herum gruppieren. Alle Küchen und die meisten Bäder sind über Fenster natürlich belichtet. Die lichten Raumhöhen betragen in den Regelgeschossen 2,50 m, im Erdgeschoss sogar 3,00 m, wodurch die Wertigkeit dieser Eingangsebene besonders hervorgehoben wird. Jede Wohneinheit verfügt über einen süd- oder westorientierten Loggiabalkon,



Marcus Mayer
Öffentlichkeitsarbeit
Sozialbau Kempten
Wohnungs- und
Städtebau GmbH
KEMPTEN

deren Maße an die jeweilige Wohnungsgröße angeglichen sind. Der leicht trapezförmige Zuschnitt des Holzhauses macht es möglich, die Wohnungen optimal zu belichten, und lässt auf der Eingangsseite zudem mehr Raum zur Straße hin.

Das Baugrundstück am Schwalbenweg war bei der ursprünglichen Bebauung des in den 1970er Jahren besiedelten Stadtteils Thingers freigeblieben. Weil das Areal direkt an einen Weiher angrenzt, entschied die Sozialbau Kempten, den Neubau so zu platzieren, dass den Nachbarn in den Bestandsbauten der Blick darauf nicht versperrt wird. Im Stadtquartier Thingers vermietet die Sozialbau zusammenhängend rund 1.150 Wohnungen an etwa 2.500 Bewohnerinnen und Bewohner.

Ein Leuchtturm aus Holz

Bei der Auswahl des Baumaterials betrat die Bauherrin bewusst Neuland: Sie entschied sich, das Leuchtturmprojekt komplett aus Holz zu realisieren. Das heißt: Nur das Kellergeschoss und die Treppenhäufen basieren auf Stahlbeton. Der Rest – inklusive Aufzugsschacht – nutzt Brettspertholz respektive Brettschichtholz aus Fichte als

Baustoffe, wobei die Untersichten der massiven Holzdecken sichtbar blieben. Holz-Aluminium-Fenster runden das hochwertige Holzbaukonzept ab.

Alle Bauteile inklusive der Fassadenschalung aus Lärche, der Holz-Alu-Fenster und aller notwendigen



Christine Ryll
freie Fachautorin
MÜNCHEN



In nur zwölf Monaten Bauzeit hat die Sozialbau GmbH das höchste Vollholzhaus seiner Art in Bayern erstellt. Bei dem 21 m hohen, innovativen Gebäude ist sogar der Aufzugsschacht ganz aus Holz

Durchführungen für die Installation der Haustechnik wurden im Werk der Holzbaufirma vorgefertigt. Nur die Montage fand auf der Baustelle statt. Dazu lieferten die Holzbauer die bis zu 15 m langen Elemente per Tieflader auf der Baustelle an. Dort wurden sie mit dem Kran an den richtigen Standort gehoben und nach dem Baukastenprinzip millimetergenau auf- und aneinandergesetzt. Pro Woche wuchs das Gebäude auf diese Weise Geschoss für Geschoss in die Höhe. Binnen sieben Wochen war der Rohbau fertig und die Gebäudehülle dicht. Dadurch konnte der Innenausbau ab der kälteren Jahreszeit erfolgen.

Herausfordernder Brandschutz

Das Vollholzhaus aus Kempten musste im Hinblick auf die Statik, den Brand- und Schallschutz besondere Herausforderungen erfüllen. So musste der Brandschutzbeauftragte Dr. Michael Merk alle Lösungen bauteilbezogen prüfen lassen, da es in der bayerischen Bauordnung für Holzhäuser dieser Höhe zum Bauzeitpunkt kein Regelwerk gab. Erst seit Februar 2021 erleichtert die Novelle der Bayerischen Bauordnung derartige Projekte, doch beim Bauvorhaben „Wohnen am Weiher“ mussten für alle eingebauten Materialien noch entsprechende bauaufsichtliche Zulassungen eingeholt werden.

Nachhaltigkeit pragmatisch gelöst

Energetisch entspricht das Gebäude dem KfW-55-Standard. „Die Wandaufbauten würden sogar



Idylle pur: das siebengeschossige Vollholzhaus „Wohnen am Weiher“ in Kempten

dem Passivhausstandard entsprechen“, erläutert Sozialbau-Geschäftsführer Herbert Singer. „Wir haben allerdings auf eine kontrollierte Be- und Entlüftung verzichtet und das Gebäude daher bewusst nicht zertifiziert.“ Dieser Verzicht auf eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage ist bei der Sozialbau Standard, fährt Singer fort. „In den vergangenen Jahren haben wir knapp 1.000 Wohneinheiten realisiert. Dabei haben wir an den Fenstern Fensterfalzlüftungen eingebaut, aber nirgends kontrollierte Be- und Entlüftungsanlagen integriert. Und wir haben keinen einzigen Schimmelfall“, erklärt er. Die Sozialbau überlässt den Mietern die Kontrolle über den Luftaustausch und hat damit beste Erfahrungen >



Der trapezförmige Regelgrundriss für das 1. bis 6. OG zeigt die Aufteilung in Zwei- bis Vierzimmerwohnungen mit Wohnflächen von 52 bis 95 m²

gemacht: „Keine Betriebskosten, keine Wartungsintervalle“ und keine komplexen Baudetails durch den sehr teuren Einbau der Be- und Entlüftung kommentiert Herbert Singer: „Low-Tech ist eine sehr gute Lösung.“

Vom hauseigenen Dach (Photovoltaikanlage mit 29 kWp) wird den Mieterinnen und Mietern in einem Mieterstrommodell regional erzeugter Sonnenstrom angeboten. Über ein bestehendes Nahwärmenetz wird das neue Gebäude effizient wärmeversorgt, das heißt die Fußbodenheizung gespeist sowie die Trinkwassererwärmung sichergestellt. Vor dem Haus ist eine Elektroladesäule für Pkw gesetzt, zugänglich für alle Anwohnerinnen und Anwohner.

Konstruktion

„Als großes Wohnungsunternehmen Kempdens mit über 7.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten in der Bewirtschaftung haben wir die Motivation, auch neue, vorbildliche Wege zu beschreiten“, erklärt Herbert Singer die Entscheidung zugunsten des Holzhauses. „Um den geforderten Brandschutz zu gewährleisten, wurden alle tragenden Wände mit Gipsfaserplatten beplankt, um mindestens 90 Minuten Feuerwiderstand zu gewährleisten“, erläutert Sozialbau-Architekt und Projektleiter Markus Abler.



Im Baukastenprinzip wurden die vorgefertigten Holzelemente millimetergenau montiert. In nur sieben Wochen stand die komplette Gebäudehülle

Die Außenwände verkleidet eine geschlossene vertikale Lärchenschalung aus 25 mm dicken Brettern. Die komplette Fassade wurde mit einem Vorvergrauungsanstrich behandelt, um von Anfang an gleichmäßig zu altern. Befestigt ist die Schalung an einem Lattenrost aus 30/50 mm starker Horizontallattung und 20/50 mm Vertikallattung. Dahinter folgt eine 16 cm dicke Dämmebene aus Konstruktionsvollholz, das mit Steinwolle (Schmelzpunkt 1.000 °C) ausgefacht wurde. Diese Ebene ist auf der äußeren Seite mit 15 mm dicken Gipsfaserplatten beplankt, zum Gebäudeinneren hin mit 18-mm-Gipsfaserplatten. Das statisch tragende Wandsystem hinter der Dämmebene besteht aus 160 mm starkem Brettsperrholz, das auf der Rauminnenseite einlagig mit

Das Vollholzhaus „Wohnen am Weiher“

Projekt: Siebengeschosser in Holzmassivbauweise
Bauherrin/Architekt: Sozialbau Kempden Wohnungs- und Städtebau GmbH
Wohnfläche: 1.563 m²
BGF: 2.160 m²
Bauzeit: September 2020 bis September 2021
Baukosten: 6,1 Mio. €

Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau GmbH

4.015 Mietwohnungen
 2.528 Eigentumswohnungen in der Verwaltung
 525 Gewerbeeinheiten
 565.000 m² Wohn- und Gewerbeflächen
 228 Mio. € Bilanzvolumen in 2020
 57,7 Mio. € Jahresumsatz in 2020
 7,4 Mio. € Jahresüberschuss in 2020
www.sozialbau.de

18-mm-Gipsfaserplatten beplankt wurde. Sämtliche Leerrohre, die zum Beispiel für die Elektroinstallation notwendig waren, verlaufen in der Brettsperrholzebene und wurden bereits im Werk eingefräst oder gebohrt. Eine Installationsebene vor der Wand gibt es nicht. Die Dachentwässerung verläuft verdeckt in der Außenschale der Fassade, sodass keine offenen Entwässerungsleitungen sichtbar sind. Wie die Außenwände sind auch rund 80 % der Innenwände tragend. Als Material kam hier ebenfalls Brettsperrholz mit 100 bis 140 mm Dicke zum Einsatz, das jeweils beidseitig mit 18-mm-Gipsfaserplatten beplankt wurde.

Decken und Aufzugsschacht aus Holz

Als Deckensystem setzt das Gebäude auf 180 mm Brettchichtholz, das auf der Deckenunterseite sichtbar bleibt. Oben setzt sich der Aufbau mit 100 mm Splittschüttung, 40 mm Trittschalldämmung, 65 mm Zementestrich und Linoleumbelag fort. Auch das Dach basiert auf 180 mm Brettchichtholz, das mit Folie, Gefälledämmung (Schmelzpunkt 1.000 °C), bituminöser zweilagiger Abdichtung und Kiesschüttung komplettiert wurde.

Die Brüstungsbleche der Balkone ziehen sich in der Fassade fort und bilden damit das Pendant zu den Brandüberschlagsverbindungsblechen, die in Form von 2 mm starkem verzinktem Stahlblech geschossweise in die Fassade integriert wurden. Passend zur Bänderung wurden die Treppenhausfenster halbgeschossig versetzt in die Lochfassade integriert beziehungsweise in dem Zwischenpodestbereich montiert.

Für den Aufzugsschacht bereitete die Holzbaufirma Massivholzkuben aus Brettsperrholz vor, die geschossweise eingehoben und vor Ort miteinander

verbunden wurden. Die Wände erhielten eine einlagige Beplankung im Aufzugsschacht und eine zweilagige Beplankung auf der Außenseite des Schachts. Zudem wurden die Kuben von den Treppenläufen und Podesten entkoppelt, um Schallschutzprobleme auszuschließen. Die Treppenläufe liegen auf Tronsolen auf.

Fazit

Das Vollholzhaus in Kempten ist ein hochwertiger Systembau, den sich die Sozialbau nach den positiven Erfahrungen nun auch an anderen Standorten vorstellen kann. Allerdings ist das Holzhaus rund 12 % teurer als ein Neubau mit Mauerwerk. Sozialbau-Geschäftsführer Herbert Singer fordert deshalb von der Bauindustrie: „Das muss preisgleich werden.“

Das Holzhaus ist zwar ein Pilotprojekt, aber kein Experiment. Mit Blick auf ein neues circa 5,1 ha großes Areal in Kempten, das unter dem Namen „Parkstadt Engelhalde“ mit rund 400 bis 430 Miet- und Eigentumswohnungen bebaut werden soll, ist das Holzhaus im Allgäu in jedem Fall ein Vorbild, das zur Nachahmung animiert.

Weitere Informationen und einen Film über das Holzhaus finden Sie unter: www.sozialbau.de/aktuelles/mediathek/



Die Deckenunterseite in Holz bleibt in den 21 Mietwohnungen sichtbar. Holz-Aluminium-Fenster runden das Holzbaukonzept ab

DEZENTRALE LÜFTUNG MIT WÄRMERÜCKGEWINNUNG

Sanierung hebt Gebäude auf KfW-70-Standard

Die Herausforderung liegt in der energetischen Erneuerung des Bestands – das hört die Fachwelt wiederholt, wenn es um den Klimaschutz geht. Die Baugenossenschaft Langen eG zeigt, was bei einer engen Zusammenarbeit kompetenter Partner sowie einer guten Planung möglich ist.

Von Henning Schulz

Die Umweltziele der Baugenossenschaft Langen eG sind hoch gesteckt: In Zukunft soll der Energiebedarf des Gebäudebestands sechsmal niedriger sein als aktuell. Bis 2030 will das Unternehmen nach einem festgelegten, seit rund sieben Jahren laufenden Konzept mehr als 1.200 Wohnungen energetisch modernisieren. Das entspricht rund 70 % des Gesamtbestands. Dabei setzen die Verantwortlichen vor allem auf hochentwickelte Haus- und Heizungstechnik. Für die Mieter bedeutet diese Entwicklung vor allem eines: mehr Komfort und niedrigere Heizkosten.

Energetische Qualität

„Unsere Vision: Wir wollen die kundenfreundlichste Baugenossenschaft der Welt werden.“ Wolf-Bodo Friers, Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft, sagt den Satz zwar mit einem Schmunzeln. Und doch merkt man im Gespräch, dass dieser Wohnungsanbieter es ernst meint mit dem Versprechen, seinen Mieterinnen und Mietern ansprechenden, hochwertigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Auf der Homepage der hessischen Genossenschaft sind die Ziele insbesondere für den Gebäudebestand deutlich formuliert: „Mehr Komfort. Weniger Heizkosten. Gut wohnen. Besser für die Umwelt.“ Dafür werden die Bestandsimmobilien nach und nach saniert – und das



Henning Schulz

Pressesprecher
Stiebel Eltron GmbH
& Co. KG
HOLZMINDEN

immer mit einem Hauptaugenmerk auf der energetischen Qualität: „Wir sanieren grundsätzlich zum KfW-85-Standard“, erklärt Matthias Weber, Sachgebietsleiter für Großmodernisierung.

Bei einem aktuellen Projekt mit zwei Gebäudeteilen, Geschosswohnungsbauten aus dem Baujahr 1957, konnte sogar der KfW-70-Standard erreicht werden: Fassaden, Kellerdecke und Dach wurden gedämmt, neue Fenster eingebaut, auch eine neue Heizungsanlage installiert. Jede der insgesamt 24 Wohnungen wird neuerdings zudem kontrolliert gelüftet – und die kostbare Wärmeenergie dabei aus der Abluft zurückgewonnen.

Wärmeübergabe und dezentrale Lüftung

Schon in der frühen Planungsphase zog die Baugenossenschaft Langen eG den Heiz- und Haustechnik-Spezialisten Stiebel Eltron hinzu. „Normalerweise ist die nachträgliche Installation von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung im Rahmen von Sanierungen kaum möglich, weil der Verrohrungsaufwand zu groß ist“, so Stiebel Eltron-Fachmann Bernd Schäfer. „Mit unseren dezentralen Lüftungsgeräten LWE 40, die hier zum Einsatz kommen, lösen wir dieses Problem: Die Lüfter werden direkt in die Außenwand eingebaut, es sind keine weiteren Rohre notwendig. Im Betrieb führen die Geräte die verbrauchte Luft 50 Sekunden nach draußen ab und übertragen die Wärme aus der Abluft an einen Aluminium-Wärmeübertrager im Innern des Gerätes. Nach 50 Sekunden ändert der Lüfter die Drehrichtung – jetzt wird fri-



1957 wurden die beiden Gebäudeteile errichtet, die die Baugenossenschaft Langen jetzt umfangreich saniert hat. Nachträglich installiert sind zum Beispiel dezentrale Wohnungslüftungseinheiten mit Wärmerückgewinnung

sche Luft von draußen nach innen befördert. Dabei nimmt die Zuluft die Wärmeenergie auf.“ Bis zu 90 % der in der Abluft enthaltenen Wärmeenergie können so zurückgewonnen werden.

Die alten Gas-Etagenheizungen wurden alle samt demontiert und im Keller ein neues zentrales Heizsystem geschaffen. „Leider mussten wir hier auf einen Gaskessel ausweichen und konnten keine Wärmepumpe einsetzen“, so Matthias Weber, technischer Experte der Genossenschaft. „Wir haben in Langen das Problem, dass das Stromnetz teils in die Jahre gekommen und somit nicht für größere Lasten geeignet ist. Grundsätzlich prüfen wir aber bei jedem Vorhaben, ob der Einsatz einer Wärmepumpe als Heizung möglich ist.“



Bei jedem Bauprojekt der BG Langen übernimmt eine Mitarbeitergruppe die – fachlich begleitete – Farbkonzeption

Das Konzept der Wärmeübergabe in den Einheiten, eigentlich perfekt für das Zusammenspiel mit einer Wärmepumpenanlage, wurde hier dennoch umgesetzt: In jeder Einheit ist dafür eine Wohnungsstation des Typs WSP von Stiebel Eltron installiert. Sie ermöglicht die individuelle Heizungsregelung über die Heizkörper, die bedarfsgerechte Nutzung von Trinkwasser beziehungsweise Warmwasser und eine exakte Verbrauchserfassung pro Wohnung. „Die Wohnungsstation ist somit eine besonders hygienische und auch effiziente Lösung, denn das warme Wasser wird nicht zentral im Keller vorgehalten und durch lange Leitungen befördert, sondern dezentral in der Wohnung erwärmt – immer nur dann, wenn es tatsächlich benötigt wird“, so Matthias Weber. „Damit haben wir die Legionellenproblematik ausgeschlossen. Alternativ hätten wir für die dezentrale Warmwasserbereitung auch Durchlauferhitzer einsetzen können, hier gilt jedoch das Gleiche wie bei der Wärmepumpe: Das Stromnetz ist dafür nicht geeignet.“

Auch dank der neuen Haustechnik ließ sich der KfW-70-Standard erreichen: „Das ist ohne eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung kaum zu schaffen“, erklärt Sanierungsexperte Weber. „Deshalb bin ich begeistert von den dezentralen Geräten, die eine nachträgliche Lüftungsinstallation überhaupt erst möglich machen.“ Insgesamt wurden in den 24 Wohnungen 48 LWE 40 eingebaut, darüber hinaus 24 Abluftgeräte LA 60 in den Bädern sowie pro Wohnung eine Wohnungsstation WSP.



In jeder Wohnung kommen zwei Lüftungsgeräte LWE 40 zum Einsatz. Sie arbeiten im Pendellüftungsprinzip, sodass in der Wohnung kein Unterdruck entsteht

Auch bei künftigen Neubau- oder Sanierungsprojekten setzt die Genossenschaft auf die Zusammenarbeit mit dem erfahrenen Partner, so Matthias Weber: „Dabei geht es nicht nur um die Qualität der Produkte, die ist unstrittig und natürlich ein wichtiger Punkt. Es geht auch um das gemeinsame Erarbeiten von Konzepten und das Finden von Lösungen – schließlich gibt es nicht ‚die‘ Standard-Sanierung, die immer passt.“ Dem kann Stiebel Eltron-Fachmann Schäfer nur beipflichten: „Man muss bei großen und ambitionierten Vorhaben schon genau hinschauen, was die bestmögliche Lösung ist.“ Mit seinem breiten Wärmepumpen-, Lüftungs- und Warmwasserportfolio ist das Unternehmen in der Lage, für jedes Vorhaben die passende Haustechnik zu liefern.

Energieeffizienter Wohnraum wird immer stärker nachgefragt

Die hochwertige Sanierung – nicht nur energetisch, sondern auch in Sachen Komfort und beispielsweise Medienversorgung werden die Wohnungen auf den neuesten Stand gebracht – ist fester Bestandteil der Strategie der Baugenossenschaft Langen, sagt Vorstandsvorsitzender Wolf-Bodo Friers: „Wir haben seit 2014 über 700 Wohnungen saniert, immer mit höchstem Anspruch. Da gehören niedrige Nebenkosten, die ja eine logische Folge zukunftsweisender Haustechnik sind, absolut dazu.“ Neben einem Monitoring der Verbrauchsdaten führt die Genossenschaft auch immer wieder Umfragen unter Mietern durch. Und dabei zeigt sich, dass die Akzeptanz für die Baumaßnahmen hoch ist, obwohl die Mieter für die Zeit der Sanierung in eine andere Wohnung ziehen müssen. „Mittlerweile fragen uns sogar Kunden, wann denn ihr Gebäude, ihre Wohnung endlich mit der Sanierung dran ist“, berichtet Friers. Vor jeder Sanierung sprechen Matthias Weber und sein Team mit den Mietern, um sie auf eventuelle Belastungen durch die Arbeiten vorzubereiten. „Darüber hinaus haben diese natürlich auch ein Mitspracherecht, beispielsweise beim neuen Bodenbelag oder der Tapete.“

Bei der Baugenossenschaft Langen legt man nicht nur Wert auf zufriedene Mitglieder, auch die Verbundenheit der Beschäftigten zum Unternehmen ist wichtig. Bei allen Sanierungen ist deshalb ein Mitarbeiter oder eine Mitarbeitergruppe für das Farbkonzept verantwortlich. „Bei diesem Projekt waren es die Azubis, die über die Farbgebung der Außenwände entschieden. Anfänglich gab es skeptische Stimmen, aber im Nachhinein hat sich das als ein sehr positives Vorgehen herausgestellt“, so Friers.



Genossenschafts-Vorstand Wolf-Bodo Friers und Sachgebietsleiter Matthias Weber sowie Bernd Schäfer von Stiebel Eltron (v. r.) mit dem Innenteil eines Außenwandlüftungsgeräts



In den Bädern kommen dezentrale Abluftgeräte LA 60 zum Einsatz

Produkte

Intelligentes Vorhängeschloss



Der Öffnungsmechanismus mit Rückstellsystem des Neoxx ist zum Patent angemeldet

Für Projekte und Objekte, die „das gewisse Extra“ an Sicherheit benötigen, hat der Hersteller Salto Systems das elektronische Vorhängeschloss Salto Neoxx entwickelt. Es ist nach EN 16864:2018 Grade 1144-D34 zertifiziert und widersteht somit nachweislich extremen Umgebungs- und Witterungsbedingungen. Es ist außerdem mit umfangreichen Funktionen für das Zutrittsmanagement ausgestattet und damit eine vielseitige Lösung für Anwendungen, bei denen bisher nur mechanische Schließlösungen zum Einsatz kamen. Das Schloss funktioniert sowohl mit RFID-Identmedien als auch mit Mobile Access. Es arbeitet standardmäßig mit dem „Salto Virtual Network“ sowie bei Bedarf mit Funkvernetzung und Mobile Access. Das Neoxx ist darüber hinaus kompatibel mit der „Space“-Systemplattform und der Cloud-Zutrittslösung „Salto KS“ sowie der intelligenten elektronischen Hardware des Herstellers. Somit lassen sich Zutrittspunkte in eine einheitliche Zutrittskontrolle einbinden, die mit elektronischen Beschlägen, Standardzylindern oder Wandlesern nicht ausgestattet werden können. Auf diese Weise erhalten Anwender die Kontrolle über sämtliche relevante Zutrittspunkte ihrer Liegenschaften. Dank eines ausgefeilten Energiemanagements erreicht das Schloss nach Herstellerangaben bis zu 130.000 Öffnungszyklen mit einem Batteriesatz.

Weitere Informationen:
www.saltosystems.com

Steinwolledämmung für Flachdächer

Neue Maßstäbe in Effizienz und Stabilität will der Anbieter Paroc mit seinen Dämmplatten aus Steinwolle setzen: Mit Tectum 037 und Robust 038 bietet er eine neue Produktgeneration an, die sowohl eine verbesserte Wärmeleitfähigkeit als auch Druckfestigkeit aufweisen soll. Beispielsweise bei der Robust 038 beläuft sich die Wärmeleitfähigkeit auf $\lambda = 0,038 \text{ W/mK}$, die Druckspannung auf CS (10) $\geq 70 \text{ kPa}$ und eine Punktlast von $\geq 700 \text{ N}$. Damit wird eine besondere Stabilität der Dämmschicht erzeugt, wenn beispielsweise Photovoltaikanlagen aufgeständert werden. Die neuen Dämmplatten werden einschichtig produziert und erhalten damit einen homogenen und kompakten Aufbau. Insbesondere bei der Verlegung ist dies gegenüber dem konventionellen mehrschichtigen Produktionsverfahren vorteilhaft, da die Dämmplatten so keine klassische Verlegeseite aufweisen. Ein versehentliches Umdrehen der Platten sei damit ausgeschlossen, so der Hersteller.

Weitere Informationen: www.paroc.de



Paroc Tectum 037 und Paroc Robust 038 sind in Deutschland ab Frühjahr 2022 erhältlich

Aufgrund des aktuellen Infektionsgeschehens verschieben sich Messen und Veranstaltungen. Eine aktuelle Übersicht finden Sie unter www.haufe.de/immobilien

Einzelraumregelung von Flächen-Heizsystemen



Neu im „Energylogic“-Sortiment von Roth: die Funkregelung „Projectline“

Die Buchenauer Roth Werke erweitern ihr „Energylogic“-Regelungssortiment. Neu erhältlich ist jetzt die Funkregelung „Projectline“ für die individuelle Einzelraumregelung von Flächen-Heizsystemen. Das System besteht aus einem Funk-Anschlussmodul mit acht Kanälen, kabellos verbundenen Funk-Raumbediengeräten und optionalen Funk-Bodentemperaturfühlern. Das Funk-Anschlussmodul dient der Kopplung der Raumbediengeräte. Es verfügt über ein Anzeigendisplay sowie ein Bedienfeld und bietet einen Überblick über die installierten Raumbediengeräte mit aktuellen und gewünschten Temperaturen. Die Thermostate sind in weiß erhältlich und haben eine glatte und pflegeleichte Oberfläche. Das Funk-Raumbediengerät gibt es mit einem Display für die Temperatureanzeige sowie Sensortasten zur Temperatureinstellung. Zur Überwachung der minimalen und maximalen Bodentemperatur ist der Funk-Bodentemperaturfühler im Programm. Seine Einstellung erfolgt über das übersichtliche Bedienfeld des Funk-Anschlussmoduls. Er kommt immer in Verbindung mit dem Funk-Raumbediengerät zum Einsatz, wenn vor Übertemperatur geschützt werden soll, etwa auf einem Holzfußboden oder zur Sicherung einer Komfortfußbodentemperatur, zum Beispiel im Badezimmer. Das Funk-Anschlussmodul ermöglicht die Bedienung in neun Sprachen. Es eignet sich zur direkten Montage an der Wand oder auf einer Hutschiene. Das Gerät verfügt über ein potenzialfreies Relais zur Steuerung des Energieerzeugers sowie einen 230-Volt-Ausgang für den einfachen Anschluss einer Pumpe.

Weitere Informationen: www.roth-werke.de

Markt und Management



Verabschiedung aus dem Vorstand

Fast zwei Jahrzehnte war Manfred Sydow bei der Bremer Gewoba Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen: Zum 31. Januar 2022 scheidet er nach 18 Jahren aus dem Vorstand aus. Der Diplom-Ökonom wechselte 2003 aus der Geschäftsführung der Halleschen Wohnungsgesellschaft in sein Bremer Amt. Seit 2005 ist er Vorstandsmitglied beim GdW, seit 2015 zudem im GdW-Präsidium. Den Vorsitz des Arbeitskreises Betriebswirtschaft der AGW hat er seit 2006 inne, seit 2013 außerdem den des Fachausschusses Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung beim GdW. Sydows Nachfolgerin bei der Gewoba Bremen ist Anja Passlack.



Arbeitsplatz der Zukunft

Wie werden wir in Zukunft arbeiten und was genau braucht es dafür? Die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin geht mit ihrem Projekt „Arbeitsplatz der Zukunft“ genau diesen Fragen nach und wurde dafür von der Jury des HR-Excellence-Award mit einer der begehrten Trophäen in der Kategorie „New Work“ ausgezeichnet. In Workshops erarbeiten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Lösung gemeinsam mit der Unternehmensführung.



L'Immo
Der Podcast von
Haufe.Immobilien

Die Mieter als Treiber der Digitalisierung

Digitalisierte Prozesse zu etablieren, ist ein erheblicher Aufwand, aber es zahlt sich aus: Warum heute niemand mehr auf eine Grunddigitalisierung und die damit einhergehende Flexibilität verzichten kann, ist Thema im neuen L'Immo-Podcast mit Lars Ernst, Managing Director bei der Aareal Bank. Außerdem diskutieren DW-Chefredakteurin Iris Jachertz und der ehemalige Geschäftsführer eines kommunalen Wohnungsunternehmens die Frage, inwiefern die Digitalisierung durch die Mieter getrieben wird und ob Vermieter heute stärker als Dienstleister auftreten. Diese L'Immo-Folge wird Ihnen präsentiert von der Aareal Bank.

Weitere Infos: www.podcast.haufe.de/immobilien

Fairmieten

Im Rahmen des Programms „Frankfurt Fairmieten“ unterstützt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt Haushalte mit mittlerem Einkommen. 90 Wohnungen hat sie über den Förderweg 2 zu einer Miete zwischen 8,50 und 10,50 €/m² in der Vermietung. 15 weitere Einheiten werden bald bezugsfertig.

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft geht in die heiße Phase

Noch bis zum 31. Januar 2022 können sich Unternehmen der Immobilienwirtschaft online für den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2022 bewerben. Das Motto der 19. Auslobung: „Immobilien, Quartiere und Städte nach der Pandemie“.

So können Sie dabei sein

Gesucht werden immobilienwirtschaftliche Projekte jeder Größenordnung, die in kreativer Weise umsetzbare Lösungsansätze für die beschriebenen Herausforderungen gefunden haben – während oder auch bereits vor der Pandemie. Dafür muss Ihr Projekt nicht gänzlich fertiggestellt sein, auch Projekte mit ersten Zwischenerfolgen werden gerne berücksichtigt. Kern der Bewerbungen müssen klare und belegbare Projektaussagen wie zum Beispiel die beabsichtigte Zielstellung, das konzeptionelle Vorgehen, Kosten-/Nutzenangaben und der Grad der Zielerreichung des Projektes beziehungsweise der Implementation des jeweiligen Konzepts sein.

Die Auslober vergeben die Preise an Wohnungs- und Immobilienunternehmen aus allen Regionen Deutschlands, die im Rahmen der aufgeführten Projekt- und Prozessbeispiele besonders innovative zukunftsgerichtete Leistungen vollbracht haben. Auf diese Weise werden Best-Practice-Lösungen in der Immobilienwirtschaft identifiziert. Ihre überregionale Veröffentlichung in der DW sowie über weitere (Online-)Kanäle von Haufe.Immobiliens bewirkt, dass die deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen voneinander lernen und Innovationen in der Branche übernommen werden.

Die Pandemie als Konzept-Booster

Die Corona-Pandemie begleitet uns seit Anfang 2020 und bringt starke Auswir-



Um das „New Normal“ für Immobilien, Quartiere und Städte nach der Pandemie geht es bei der 19. Auslobung des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft

kungen auf alle Bereiche der Gesellschaft mit sich. Viele teilweise über Jahrzehnte übliche gesellschaftliche und wirtschaftliche Konzepte, Prozesse, Kommunikations-, Handlungs- und Verfahrensweisen mussten eingeschränkt und neu gedacht werden. Die Lockdowns haben nicht nur das Arbeiten digital gemacht und in die Wohnung verlagert, sie haben auch unsere Städte und Quartiere verändert. Und viele Veränderungen werden dauerhaft sein, das neue „Normal“. Positiv hat die Pandemie zu einer Dynamisierung bestimmter Bereiche und Methoden wie etwa der Digitalisierung, der Onlinekommunikation und des mobilen Arbeitens geführt.

Daher sind nun in vielen Themenbereichen – anstelle eines „Weiter so“ – Umdenken, Perspektivwechsel und alternatives Handeln gefragt. Beispielhaft hierfür stehen neue Entwicklungs-, Planungs- und Gestaltungskonzepte für Quartiere und Bereiche bis hin zu ganzen Kommunen, aber auch Umnutzungen und Umgestaltungen beziehungsweise Nutzungstransformationen von Gebäuden und Freiflächen sowie die Schaffung neuer Infrastrukturen oder Co-Working-Angebote. Pandemie-bedingt mussten rasch neue Serviceangebote und -konzepte für Mieterinnen und Mieter erarbeitet und bereitgestellt werden. Der Digitalisierung kommt dabei eine entscheidende Rolle zu.

Statt eines „Weiter so!“ sind gerade vor dem Hintergrund der Pandemie nun in vielen Themenbereichen Umdenken, Perspektivwechsel und alternatives Handeln gefragt.

Weitere Informationen über den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft sowie das Online-Bewerbungsfomular finden Sie unter www.dw-zukunftspreis.de



Neue Bundesbauministerin

Erstmals seit 2013 wird es wieder ein eigenes Bundesministerium für Bauen und Wohnen geben. Die Leitung übernimmt Klara Geywitz. Die SPD-Politikerin war von 2004 bis 2019 als direkt gewählte Abgeordnete im brandenburgischen Landtag. Sie leitete den Innenausschuss und begleitete in einem BER-Sonderausschuss den Bau des Flughafens der Hauptstadtregion. 2020 ging Geywitz zum Landesrechnungshof, wo sie in der „Abteilung IV“ unter anderem die Prüfungen im Bereich Bauen, Wohnen und Verkehr leitete. Als wesentliche Ziele für ihr Amt als Bundesbauministerin nannte sie den massiven Zubau neuer Wohnungen und den Mieterschutz.

GBG sichert sich Immomio-Anteile

Die GBG Unternehmensgruppe geht den Weg der Digitalisierung konsequent weiter und beteiligt sich an dem Dienstleister Immomio GmbH. Im Rahmen einer Kapitalerhöhung beteiligt sich die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mit knapp 5% an dem Hamburger Unternehmen, das digitale Plattformen für die Immobilienwirtschaft entwickelt und anbietet. Seit Sommer 2021 hat die GBG ihren Vermietungsprozess digitalisiert und setzt dabei auf die Plattform von Immomio.

2029 ist das Jahr, bis zu dem die neue Regierung die Mietpreisbremse verlängern möchte.

HAUFE.

VERNETZEN SIE SICH DOCH
EINFACH IN DIE ZUKUNFT
DER VERMIETUNG





Mehrere Vorstandswechsel zwischen Vonovia und Deutsche Wohnen

Nach der Übernahme der Deutsche Wohnen SE durch die Vonovia SE dreht sich das Personalkarussell: Deutsche-Wohnen-CEO Michael Zahn (l.) tritt von seinem Vorstandsamt zum 31. Dezember 2021 auf eigenen Wunsch zurück. Den ihm angebotenen Vonovia-Vorstandsposten nimmt er nicht an. Anders als sein Kollege Philip Grosse (M.), der zum 1. Januar 2022 in den Vorstand der Vonovia eintritt und damit sein Amt als Chief Financial Officer (CFO) bei der Deutsche Wohnen abgibt. Darüber hinaus gibt auch Deutsche-Wohnen-Vorstand Henrik Thomsen sein Amt auf: Er wechselt zur Quarterback Immobilien AG.

Stipendien vergeben

Zum mittlerweile 12. Mal hat der GdW auf dem Tag der Wohnungswirtschaft drei Stipendien an die bundesweit besten Absolventen der Ausbildung zu Immobilienkaufleuten vergeben. Die Stipendien, die für ein berufsbegleitendes Bachelorstudium Real Estate an einer von den wohnungswirtschaftlichen Verbänden eingerichteten Hochschule gelten, gingen an Sabrina Lämmer (GWG Wohnungsgesellschaft Rhein-Erft), Pia Berners (Euskirchener Baugesellschaft) und Maria Weiß (Gebäudewirtschaft Cottbus).



Und finden Sie schnell Ihre richtigen Interessenten!

Mit Haufe axera und optimalen Speziallösungen unserer Partner schaffen Sie einen durchgehend digitalen Ablauf bei der Suche nach dem passenden Mietinteressenten. Dank automatisierter Abläufe und reibungsloser Datenflüsse entlasten Sie Ihr Team und bieten Ihren Interessenten einen kundenfreundlichen Service.

Das Cloud-ERP-System für die Wohnungswirtschaft.
Jetzt informieren unter: www.axera.de/einfach-vernetzt

Haufe axera

TAG DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT 2021

„Wohnen und Bauen müssen Chefsache werden!“

Beim Tag der Wohnungswirtschaft 2021 des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. appellierte dessen Präsident Axel Gedaschko an die Koalitionäre, Klimaschutz und bezahlbares Wohnen sozialverträglich vereinbar zu machen.

Von Olaf Berger

Der Tag der Wohnungswirtschaft fand auch 2021 wieder als hybride Veranstaltung statt. Die rund 100 Delegierten zum GdW-Verbandstag trafen sich am 16. November 2021 vor Ort in Berlin. Alle anderen Teilnehmerinnen und Teilnehmer konnten per Livestream zuschauen oder parallele Vorträge besuchen. Im Fokus standen vor allem der Klimaschutz im Gebäudebereich - zu dem unter anderem eine Diskussionsrunde mit GdW-Präsident Axel Gedaschko, Dena-Geschäftsführer Andreas Kuhlmann und dem Leiter des Deutschen Nachhaltigkeitsrats Dr. Werner Schnappauf stattfand. Darüber hinaus standen Themen wie die Grundsteuer- und Mietrechtsreform, die Digitalisierung sowie soziale Gerechtigkeit und gleichwertige Lebensverhältnisse auf der Agenda.

Um bezahlbares, klimaschonendes und zukunftsfähiges Wohnen für alle Menschen zu sichern, seien neue Wege notwendig, sagte Axel Gedaschko bei seiner Eröffnungsrede. Dabei gelte es, realistische Pläne aufzustellen, die den Herausforderungen des Klimawandels Rechnung trügen, die die Bezahlbarkeit des Bauens und Wohnens aber nicht verhinderten.

Schwerpunkte für eine sozial orientierte Wohnungspolitik

Bezahlbares Wohnen und Bauen müssten Chefsache werden, forderte Gedaschko. Die Stellschrauben gelte es jetzt richtig einzustellen. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft formulierte er zentrale Schwerpunkte einer sozialen Wohnungspolitik. Nur eine



Auf zu wenig oder zu teurem Bauland entstehe kein günstiger Wohnraum, mahnte Axel Gedaschko

breite Palette innovativer Lösungen könne helfen, die großen Aufgaben beim Neubau und bei der klimagerechten Anpassung der Immobilienbestände zu bewältigen. Deshalb sei eine Technologieoffenheit bei den Maßnahmen wichtig. Als einen zentralen Hebel gelte es, die Energie- und Wärmeerzeugung stärker zu beachten. Statt reiner Vorgaben für die Gebäudeeffizienz müsse mit Blick auf die Handlungsebene der Wohnquartiere allein die Verminderung der CO₂-Emissionen Leitmaßstab werden, so der GdW-Präsident. Ferner gelte es, Hemmnisse für die Nutzung erneuerbarer Energien abzubauen und die Förderpolitik nach dem Grundsatz „Fördern, was gefordert wird“ auszurichten.

So müsse nicht nur ein Maßnahmenmix mit dem jeweils besten Kosten-Nutzen-Verhältnis zum Einsatz kommen. Auf Seiten der Verwaltung gehöre dazu



Diskussionsrunde mit jungen Politikerinnen und Politikern zum Thema Zukunft des Wohnens: CDU-Politikerin Stefanie Franzl, Bündnis90/Die Grünen-MdB Kassem Taher Saleh, Moderatorin Antonia Scheurlen, FDP-MdB Jens Teutrine (v.l.)

auch, die Planungs- und Genehmigungsverfahren zu digitalisieren und zu beschleunigen. Ferner müssten Kommunen günstiges Bauland bereitstellen sowie mehr Dachaufstockungen und Nachverdichtungen ermöglichen, forderte Gedaschko.

Wohnungsunternehmen bräuchten Investitions- und Planungssicherheit, um wirtschaftlich sinnvoll sozialorientiert handeln zu können. Stabile rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen in allen Ressorts seien deshalb ebenso nötig wie eine, von den Ländern kofinanzierte, auf 5 Mrd. € erhöhte Wohnraumförderung. „Es besteht Handlungsbedarf auf allen staatlichen Ebenen“, sagte der GdW-Präsident. Dazu gehöre auch, bundesweit gleichwertige Lebensverhältnisse zu sichern sowie Verkehrs- und digitale Infrastrukturen auszubauen, damit die Regionen jenseits der Metropolen als „Entlastungsgebiete“ für angespannte Wohnungsmärkte wirken könnten.

Realitätscheck für die neue Bundesregierung

Eine neue und erfolgreiche Wohnungspolitik brauche ein belastbares Fundament. Deshalb sei ein „Realitätscheck“ anhand konkreter Erkenntnisse aus der Praxis entscheidend, betonte Gedaschko. Um die riesigen Herausforderungen von Klimaschutz, Demografie, Digitalisierung und sozialer Spaltung zu lösen, sei ein unterstützender und Anreize schaffender Staat mit „Ermöglichungs- statt Verhinderungsbehörden“ erforderlich.

Die dafür bis 2045 benötigten Mittel würden jedoch die Leistungsfähigkeit der sozialen Wohnungswirtschaft sprengen. „Wenn Wohnen die soziale Fra-



Die GdW-Geschäftsführung (Dr. Christian Lieberknecht, Ingeborg Esser und Axel Gedaschko v.l.) informierte über die zahlreichen Aktivitäten und Erfolge der Wohnungswirtschaft

ge unserer Zeit ist, ist es Aufgabe des Staats, hier die notwendigen Investitionen zu ermöglichen und gleichzeitig für den finanziellen Ausgleich bei den Menschen Sorge zu tragen, die die anfallenden Kosten nicht aus eigener Kraft tragen können“, sagte er. Die anspruchsvollen gesellschaftlichen und politischen Ziele könne die Wohnungswirtschaft nur ohne Überforderung schaffen, wenn der Staat seinen Beitrag in Form ausreichender finanzieller Förderung leiste – „damit in Deutschland sozialverträglich gebaut und weiterhin sozialverträglich gewohnt werden kann“, so der GdW-Präsident. Es gehe am Ende darum, die soziale Gerechtigkeit in Deutschland zu wahren. —



TDM VON GREEN BONDS BIS TOKENISIERUNG

Quo vadis wohnungswirtschaftliche Finanzierung?

Das Ziel der Klimaneutralität erfordert hohe Investitionen. Nachhaltigkeitskriterien werden zur Messgröße bei Finanzierungsbedingungen. Es zeichnet sich ein Wandel zu einem nachhaltigen Finanzmanagement ab – losgelöst vom Begriff „Green Finance“ als Finanzierungsinstrument.

Von Christian Gebhardt

Das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 24. März 2021 hat einen prägnanten Leitsatz. Er lautet: „Art. 20 a GG verpflichtet den Staat zum Klimaschutz. Dies zielt auch auf die Herstellung von Klimaneutralität.“ Spätestens mit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts und der daraufhin erfolgten Anpassung der Klimaschutzziele – Klimaneutralität bis 2045 – durch das Klimaschutzgesetz ist klar: Das Thema Klimaschutz wurde vom „Sonnendeck in den Maschinenraum“ befördert.

Banken sollen nach Ansicht der EU-Kommission verpflichtet werden, ESG-Risiken (Environmental, Social, Governance) im Rahmen ihres Risikomanagements systematisch zu ermitteln, offenzulegen und zu steuern. Dies beinhaltet sowohl durch die Aufsichtsbehörden als auch die Banken regelmäßig durchzuführende Klimastresstests. Die Banken werden den Druck an die Kreditnehmer weitergeben. Benötigt werden Informationen zur Einhaltung der ESG-Kriterien (siehe Nachhaltigkeitsziele der UN, www.17ziele.de). Ein wesentlicher Baustein wird dabei die Nachhaltigkeitsberichterstattung sein. Nach dem Willen der EU-Kommission sollen künftig alle großen Unternehmen Nachhaltigkeitsberichte erstellen.

Damit nimmt das Nachhaltigkeitsmanagement und seine Auswirkung auf die Finanzierung einen wichtigen Platz im Finanzierungsmanagement ein.

Durch den europäischen Green Deal und der darauf aufbauenden Sustainable-Finance-Agenda der EU-Kommission sollen sämtliche Finanzströme innerhalb der EU in grüne Bahnen gelenkt werden. Über kleinteilige Kriterien, aufsichtsrechtliche Vorgaben und Offenlegungsverpflichtungen wird die Taxonomie maßgeblichen Einfluss auf die wohnungswirtschaftliche Finanzierung haben. Und dabei geht es nicht um die Frage möglicher Finanzierungsvorteile bei Einhaltung der Kriterien. Es geht vielmehr um die Frage, den Status quo zu halten, um keine Finanzierungsnachteile in Kauf zu nehmen.

Neue Optionen

Unter all den Finanzierungen stechen sie besonders hervor: Green Bonds respektive grüne Anleihen, also festverzinsliche Wertpapiere mit ökologischem Verwendungszweck. Green Bonds sind geeignete Kapitalmarktinstrumente, um zusätzliches Kapital für Umwelt- und Klimaschutzprojekte zu beschaffen. Bei Green Bonds in der wohnungswirtschaftlichen Finanzierung handelt es sich in der Regel um grüne Schuldscheine im zwei- oder dreistelligen Millionenbereich. Das wesentliche Unterscheidungsmerkmal von Green Bonds zu konventionellen Anleihen ist die Zweckbindung der Mittelverwendung für Umwelt- und Klimaschutzprojekte, wie beispielsweise Investitionen in energieeffiziente Gebäude. Dieser Aspekt ist attraktiv für eine zunehmende Zahl von Investoren,

Christian Gebhardt

Referatsleiter
Betriebswirtschaft,
Rechnungslegung
und Finanzierung
GdW, Vorstand
GdW Revision AG
BERLIN

die sich einer nachhaltigen Anlagepolitik verschrieben haben. Infolgedessen erfreuen sich Green Bonds einer starken Nachfrage und sind häufig überzeichnet, der Markt wächst dementsprechend stark.

Digitale Schuldverschreibungen über die sogenannte Blockchain (Tokenisierung) befinden sich noch in den Kinderschuhen. Durch die Blockchain-Technologie erhofft man sich eine schnelle, effiziente und zugleich sichere Abwicklung einer Finanzierung in Echtzeit. Ob elektronische Wertpapiere ein Nischenprodukt für den institutionellen Kapitalmarkt bleiben oder Einzug in die wohnungswirtschaftliche Finanzierung finden, ist offen. Die Tokenisierung wird trotzdem das Angebot an Finanzprodukten und -services erheblich erweitern und strukturell verändern.

Zinsentwicklung

Die alles entscheidende Frage ist, wie sich die Zinsen in den nächsten Jahren entwickeln. Obwohl die Inflation 2021 erstmals wieder die Marke von 4 % knackte und damit doppelt so hoch ist wie die eigentliche Zielmarke der EZB, gibt es derzeit keine Anzeichen, dass kurzfristig mit einem starken Zinsanstieg zu rechnen ist. Wesentliche Gründe dafür sind:

- Die EZB hat ihre Liquidität mit Hilfe des Corona-Notfallkaufprogramms um 1,85 Mrd. € ausgeweitet und die Zinsen für Finanzierungen in Europa auf historisch niedrigen Ständen gehalten.
- Im Juli 2021 beschloss die EZB, dass sie ein symmetrisches Inflationsziel von 2 % Über- und Unterschreitung duldet.
- Der EZB-Rat untermauerte mit seiner „Forward Guidance“ zu den Zinssätzen sein Bekenntnis, einen dauerhaft akkommodierenden geldpolitischen Kurs beizubehalten, um sein Inflationsziel zum Ende des Projektionszeitraum 2023 zu erreichen.

Fazit

Die Finanzierung der Dekarbonisierungsstrategie zur Erreichung der Klimaziele stellt Wohnungsunternehmen vor große Herausforderungen. Aufgrund regulatorischer Vorgaben werden die Finanzierer als Hauptadressaten der EU-Taxonomie künftig zusätzliche Informationen unter anderem zum ökologischen Fußabdruck der Wohnungsbestände verlangen. Das Erstellen eines Nachhaltigkeitsberichts und die Ermittlung der CO₂-Verbräuche wird damit von der Kür zur Pflichtaufgabe. Ohne strategische Einbindung und Etablierung einer Dekarbonisierungsstrategie verspielt man die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens. Basis der Dekarbonisierungsstrategie ist die CO₂-Bilanz und die Berechnung der Finanzierungsbedarfe zur Erreichung der Klimaziele. Die neue Benchmark, die Banken abfragen werden, ist der durchschnittliche CO₂-Verbrauch des Wohnungsbestandes. Dieser liegt bei einer gasversorgten Wohnung mit 65 m² Wohnfläche und einem Endenergiewert von 150 kWh/m² bei rund 2 t/a. Erklärtes Ziel ist es, diesen Wert bis 2045 auf 0 t CO₂ zu reduzieren.

TDM FINANZIERUNGSMARKT UND REGULIERUNG

Wie verändern sich die Rahmenbedingungen für Finanzierungen?

Um Klimaziele zu erreichen, sind noch nie dagewesene Investitionen im Bereich der energetischen Erneuerung und des energieeffizienten Neubaus erforderlich. Grün werden sollen nicht nur die Gebäude, sondern auch die Finanzierung und Refinanzierung. Welche Auswirkungen wird die damit verbundene Regulierung haben?

Von Christian Gebhardt

Im Finanzierungsbereich stehen die Ampeln auf Grün. Grün bedeutet dabei freie Fahrt für eine bisher nicht gekannte Investitionsoffensive im Bereich energetischer Investitionen. Nach der im Oktober 2021 veröffentlichten Dena-Leitstudie ist ein Anstieg der jährlichen Sanierungsrate auf 1,9 % erforderlich, um die ambitionierten Klimaschutzziele für den Gebäudesektor zu erreichen. Neu ist: Nicht nur die Gebäude sollen grün werden, sondern auch die entsprechenden Finanzierungen.

Welche Änderungen sind zu erwarten?

Neben der Frage der Finanzierbarkeit der Klimaschutzziele sind regulatorische Änderungen das beherrschende Thema (siehe Abbildung 1). Hier sind vor allem die Finalisierung der Reform von Basel III (Übernahme der weltweiten Regelungen in europäisches Recht) und der Bereich Sustainable Finance mit einer detaillierten Taxonomie zu nennen. Spielfeld dieser Themen ist im Wesentlichen die europäische Bühne. Auf nationaler Ebene haben die Reform der Beleihungswertverordnung und die Novellierung der Immobilienwertverordnung Einfluss auf die Finanzierung. Allerdings sind die Vorschläge der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zur Reform der Beleihungswertverordnung völlig unzureichend und nicht zeitgemäß. Der Entwurf sieht lediglich eine Ab-



WP Christian Gebhardt

Referatsleiter Betriebswirtschaft, Rechnungslegung und Finanzierung GdW, Vorstand GdW Revision AG
BERLIN

senkung des Mindestzinssatzes um maximal 0,5 % für erstklassige Wohnimmobilien vor, die Mindestzinssätze selbst sollen dagegen nicht verändert werden.

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist eine verlässliche Einschätzung der langfristigen Zinsentwicklung wesentliche Voraussetzung für eine solide Investitionsplanung. Seit der Finanzmarktkrise im Jahr 2008 konnte die Zinsentwicklung beeinflusst durch die EZB nur eine Richtung. Mittlerweile hat man sich daran gewöhnt, dass die Zinsen niedrig sind und der Zinsaufwand bei der Investitionsplanung nur noch eine untergeordnete Rolle spielt. Entsprechend hat sich auch das jährliche Investitionsvolumen der GdW-Unternehmen von 10 Mrd. € in 2012 auf 20 Mrd. € in 2020 verdoppelt, Tendenz weiter stark steigend.

Regulatorik als Treiber des Zinsanstiegs?

Eine Verschlechterung der Kreditkonditionen droht vielmehr von regulatorischer Seite. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der im Dezember 2017 verabschiedeten Reform von Basel III in europäisches Recht geht eine weitere Verschärfung der regulatorischen Anforderungen für risikoarme Finanzierungen einher. Diese höheren Anforderungen könnten nach Einschätzung von Finanzexperten zu einer Verschlechterung der Kreditkonditionen führen.

1. ÄNDERUNG DER EIGENKAPITALANFORDERUNGEN DURCH DIE REFORM VON BASEL III

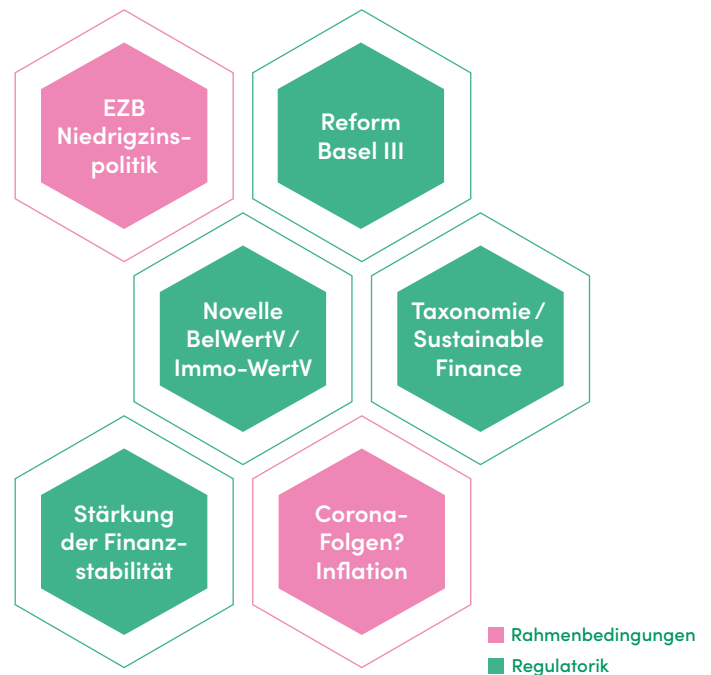
Die EU-Kommission hat am 27. Oktober 2021 eine überarbeitete Fassung der EU-Bankenvorschriften

(Eigenkapitalverordnung und Eigenkapitalrichtlinie) angenommen. Start der nationalen Umsetzung ist 2025. Insgesamt müssen bis 2030 die Kapitalpuffer der Banken um bis zu 8,4 % erhöht werden, um mögliche Risiken besser abzufedern. Bevor die vorgelegten Vorschläge der EU-Kommission in Kraft treten, müssen allerdings noch das Europaparlament und die EU-Mitgliedstaaten zustimmen. Das Paket besteht aus folgenden Teilen:

- Stärkung der Widerstandsfähigkeit gegenüber wirtschaftlichen Schocks: Nach der bisherigen Rahmenvereinbarung des Basler Ausschusses für Bankenaufsicht wird den Banken mit dem Standardansatz und dem auf internen Ratings basierenden Ansatz (IRBA) die Wahl zwischen zwei grundlegenden Methoden zur Berechnung der Mindestkapitalanforderungen für das Kreditrisiko gelassen. Dabei ist es den Banken gestattet, ihre internen Ratingsysteme für das Kreditrisiko zu verwenden. Diese Vorgehensweise ist mittlerweile bei vielen immobilienfinanzierenden Banken etabliert und hat sich gerade bei wohnungswirtschaftlichen grundpfandrechtlich gesicherten Finanzierungen aufgrund des geringen Ausfallrisikos bewährt. Der Anwendungsbereich für den IRBA soll nun aufgrund des Output-Floors von 72,5 % ab dem 1. Januar 2030 deutlich eingeschränkt werden. Ein mithilfe interner Modelle berechneter Eigenkapitalbedarf darf dann maximal um 27,5 % niedriger als die Höhe des nach dem Kreditrisiko-Standardansatz ermittelten Eigenkapitalbedarfs sein.
- Nachhaltigkeit als Beitrag zum ökologischen Wandel: Banken sollen nach Ansicht der EU-Kommission verpflichtet werden, ESG-Risiken (Environmental, Social, Governance) im Rahmen ihres Risikomanagements systematisch zu ermitteln, offenzulegen und zu steuern. Dies beinhaltet die regelmäßige Durchführung von Klimastresstests – sowohl durch die Aufsichtsbehörden als auch durch die Banken. Die Aufsichtsbehörden werden die ESG-Risiken im Rahmen regelmäßiger Überprüfungen bewerten. Ferner müssen alle Banken offenlegen, inwieweit sie ESG-Risiken ausgesetzt sind.
- Stärkere Aufsicht, besserer Schutz der Finanzstabilität: Die zuständigen Aufsichtsbehörden bekommen

Abb. 1:

Aktuelle Themen im Bereich Finanzierung



stärkere Instrumente an die Hand, um zum Beispiel die fachliche Qualifikation und Eignung von leitenden Mitarbeitern über die für die Führung einer Bank erforderlichen Fähigkeiten und Kenntnisse zu prüfen.

2. EU-TAXONOMIE – FINANZIERUNGEN ZUKÜNFTIG NUR NOCH GRÜN?

Die EU-Kommission schreibt dem Finanzsystem eine Schlüsselrolle bei der Entwicklung einer nachhaltigeren Wirtschaft zu. Aus diesem Grund wurde der EU-Aktionsplan für ein nachhaltiges Finanzwesen (Sustainable-Finance-Agenda) entwickelt, der einen Katalog von verschiedenen Maßnahmen vorsieht, um das Thema Nachhaltigkeit im Finanzsektor zu verankern (siehe Tabelle 1). >

Tab. 1:

Ziele des EU-Aktionsplans

Neuaustrichtung der Kapitalflüsse	Einbettung in das Risikomanagement	Förderung von Transparenz/Langfristigkeit
1. Klassifikationssystem/Taxonomie 2. Standards und Labels 3. Förderung von Investitionen 4. Anlage-/Finanzberatung 5. Benchmarks	6. Research und Ratings 7. Pflichten institutioneller Anleger (DisclosureVO) 8. Prudenzielle Anforderungen	9. Offenlegung, Rechnungslegung 10. Corporate Governance

Tab. 2:

Umweltziele der Taxonomie-Verordnung



Klimaschutz inkl. Übergang zu einer klimaneutralen Wirtschaft (Art. 10),
z. B. Erzeugung, Nutzung erneuerbarer Energien



Anpassung an den Klimawandel (Art. 11)
z. B. Anpassungslösungen zur Reduktion negativer Auswirkungen des Klimawandels



Schutz von Wasser- und Meeresressourcen (Art. 12)
z. B. sachgerechte Entsorgung industrieller Abwässer



Übergang zur Kreislaufwirtschaft (Art. 13)
z. B. Abfallvermeidung, Recycling, Wiederverwendung



Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung (Art. 14)
z. B. Vermeidung oder Verringerung von Emissionen in Wasser, Luft und Böden



Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und Ökosysteme (Art. 15)
z. B. nachhaltige Landnutzung und -bewirtschaftung

Als Grundpfeiler der Sustainable-Finance-Agenda der EU-Kommission gilt die Einführung eines EU-weiten einheitlichen Klassifikationssystems zur Festlegung der wirtschaftlichen Tätigkeiten, die als nachhaltig eingestuft werden („grüne Taxonomie“). Hiermit sollen Investitionen in grüne und nachhaltige Projekte gefördert werden. Für die Umweltziele „Klimaschutz“ und „Anpassung an den Klimawandel“ (siehe Tabelle 2) wurden bereits technische Evaluierungskriterien respektive Schwellenwerte im Rahmen eines delegierten Rechtsaktes verabschiedet.

Für die weiteren vier Umweltziele liegen Empfehlungen der „Platform for sustainable finance“ vor. Weiterhin prüft die EU-Kommission die Einführung sozialer Kriterien im Rahmen der Taxonomie. Die jeweiligen delegierten Rechtsakte sollen nach ihrem Erlass am Jahresende des Folgejahres in Kraft treten, das heißt wahrscheinlich Ende 2022 beziehungsweise Ende 2023. Darüber hinaus sieht die Taxonomie-Verordnung einen delegierten Rechtsakt zur Konkretisierung zusätzlicher nichtfinanzieller Veröffentlichungspflichten für große Unternehmen vor, die über Art und Umfang ihrer ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten in einer Nachhaltigkeitsberichterstattung informieren sollen.

Die Taxonomiekriterien werfen eine Reihe von Fragen auf. Problematisch ist vor allem die Anforderung, dass ein Neubau nur dann einen wesentlichen Beitrag zur Eindämmung des Klimawandels leistet, wenn der Primärenergiebedarf des Gebäudes um

mindestens 10 % unter dem Schwellenwert des jeweiligen nationalen Niedrigstenergiegebäudes liegt. Bei einer möglichen Verschärfung der nationalen Anforderungen könnte das dazu führen, dass Wohnungsneubauten nur noch im Passivhausstandard die Anforderungen erfüllen würden.

Weitere Unsicherheiten ergeben sich im Zusammenhang mit der Frage, ob die Anforderungen bereits zum Zeitpunkt der Kreditantragsstellung erfüllt sein müssen. So lässt sich zum Beispiel ein Nachweis auf Luftdichtheit und thermische Integrität eines Gebäudes erst nach Fertigstellung erbringen. Auch für den geforderten Nachweis des Lebenszyklus-Treibhauspotenzials (GWP) des errichteten Gebäudes für jede Lebenszyklusphase gibt es noch keinen einheitlichen Standard.

Noch ist die Anwendung der Taxonomiekriterien durch die Banken freiwillig. Die ambitionierten Klimaschutzziele der EU machen aber eine Ausweitung der Regulierung wahrscheinlich. Immobilien würden mangels Einhaltung dann verpflichtender Taxonomiekriterien nicht mehr oder nur mit verschlechterten Konditionen finanziert werden können.

3. BERICHTERSTATTUNGSPFLICHTEN FÜR UNTERNEHMEN

Bisher sind nur große kapitalmarktorientierte Unternehmen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung verpflichtet. Die Berichterstattung kann entweder im Lagebericht oder auch alternativ außerhalb des

Lageberichts in einem gesonderten nichtfinanziellen Bericht abgegeben werden. In der Praxis bestehen seit Umsetzung der CSR-Richtlinie (Corporate Social Responsibility-Richtlinie) Unsicherheiten bezüglich der Auswahl von relevanten Informationen und der inhaltlichen Ausgestaltung der nichtfinanziellen Erklärung. Die Überarbeitung der Richtlinie soll diese Lücken nun schließen und die Nachhaltigkeitsberichterstattung mit dem European Green Deal in Einklang bringen, um die für die Finanzierung benötigten Informationen zur Verfügung zu stellen.

Folgende Punkte sind im Entwurf der CSR-Richtlinie geplant:

- Unternehmen, die zwei von drei Kriterien erfüllen (mehr als 250 Mitarbeiter, mehr als 40 Mio. € Umsatz oder über 20 Mio. € in der Bilanz), würden künftig in die Berichterstattungspflicht einbezogen werden,
- Ort der Berichterstattung soll zwingend der Lagebericht werden,
- verpflichtende prüferische Durchsicht der Nachhaltigkeitsberichterstattung.

Im Ergebnis bedeutet die Ausweitung des Geltungsbereichs der CSR-Richtlinie, dass alle großen Unternehmen im Sinne des § 267 HGB von der Regelung erfasst wären. Für Wohnungsunternehmen steht mit der branchenspezifischen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) bereits ein geeigneter Standard zur Verfügung. Der Rat für nachhaltige Entwicklung als Herausgeber des DNK prüft derzeit die Kompatibilität mit den Anforderungen der CSR-Richtlinie.

Fazit

Nach der Schönwetterlage im Bereich Finanzierung der letzten Jahre ziehen am Horizont die ersten Wolken auf. Diese im Blick zu haben und Vorsorge zu treffen, gehört zum Rüstzeug einer vorausschauenden Planung. Wohnungsunternehmen sollten daher die Zeit nutzen, um sich mit den neuen Anforderungen auseinanderzusetzen. Sie sollten vor allem die derzeit noch sehr günstige Finanzierungslandschaft nutzen, um nachhaltige Investitionen in den Neubau und Wohnungsbestand anzustoßen.



Grüne Finanzierung

Der Fachausschuss Rechnungslegung und Finanzierung des GdW hat die **Arbeitshilfe 86** zum Thema „Grüne Finanzierungen“ erarbeitet, die Wohnungsunternehmen darauf vorbereiten soll, Instrumente für eine nachhaltige, zukunfts- und klimaorientierte Finanzierung zu implementieren.

Download und Bestellung unter www.gdw.de oder bestellung@gdw.de



Andreas Grunow



Ester Seiffarth

avestrategy.com

avestrategy

Ein Produkt der BBT GmbH



Ihre Software für
Controlling, Finanz- und
Portfoliomanagement

TDM FINANZIERUNGSMITTEL

Grünes Geld für grüne Projekte

Grüne Kredite (Green Loans) und Grüne Anleihen (Green Bonds) gewinnen an Bedeutung. Wohnungsunternehmen können damit dokumentieren, wie wichtig Nachhaltigkeit für sie ist – und in manchen Fällen auch günstigere Finanzierungsbedingungen bekommen.

Von Christian Hunziker



Auch bei der Unternehmens- und Projektfinanzierung wird immer stärker auf grüne oder nachhaltige Aspekte geachtet. Die Zahl der Anbieter und Produkte wächst

Es wohnt sich angenehm im Wohnviertel „Neuer Kamp“ im Stadtteil Mecklenbeck in Münster. Bei der Entwicklung der 300 Wohnungen hat das Gelsenkirchener Wohnungsunternehmen Vivawest Wohnen GmbH nicht nur auf eine hohe Energieeffizienz geachtet, sondern ist auch bei der Finanzierung neue Wege gegangen: Die Hypovereinsbank stellte für das Vorhaben einen grünen Kredit in Höhe von 45 Mio. € zur Verfügung.

Solche grünen Kredite (englisch: Green Loans) sind ein Element einer Finanzierungswelt, die immer stärker auf ökologische Aspekte und darüber hinaus auf ESG-Belange – also Nachhaltigkeit, auch in sozialer und unternehmerischer Hinsicht – achtet. „Die Finanzierer können sich dem Megatrend ESG nicht entziehen“, stellt Prof. Dr. Steffen Sebastian von der International Real Estate Business School (Irebs) der Universität Regensburg fest. „Ein Teil bietet bereits grüne Finanzierungen an, viele Institute bereiten derzeit vergleichbare Produkte vor.“

Trend zu grünem Geld

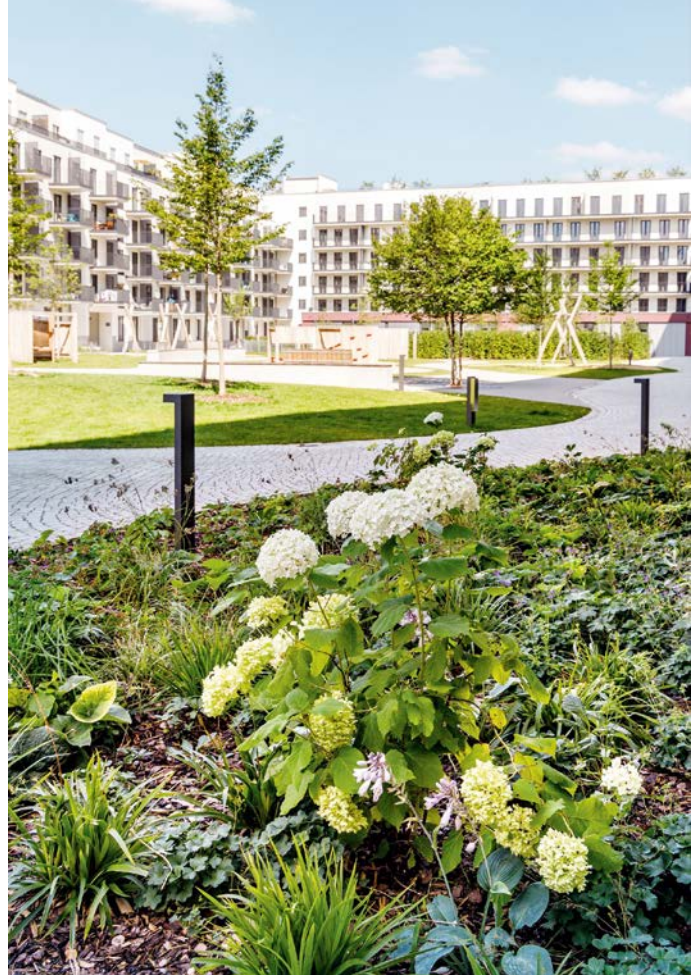
Wie stark dieser Trend ist, zeigte sich im Herbst bei dem vom Finanzierungsspezialisten BF Direkt AG unter wissenschaftlicher Beratung von Prof. Sebastian erhobenen BF-Quartalsbarometer: Alle im dritten Quartal des Jahres 2021 befragten Experten zeigten sich überzeugt, dass Green Loans stark an Bedeutung gewinnen. Ein ähnliches Ergebnis brachte das im März 2021 veröffentlichte Trendbarometer des Immobilienfinanzierers Berlin Hyp zutage: 79 % der Umfrageteilnehmer gaben zu Protokoll, dass nachhaltige Refinanzierungsinstrumente für ihr Unternehmen immer wichtiger würden.

Dass das Thema Nachhaltigkeit die Finanzbranche umtreibt, unterstreicht eine Aussage von Christian Ossig, dem Hauptgeschäftsführer des Bundesverbands deutscher Banken. „Wir Banken wollen treibende Kraft im Kampf gegen den Klimawandel sein – ohne uns wird es nicht gehen“, betont er. Dem Verband zufolge erklären 80 % der Banken, dass der Klimawandel sich bereits heute auf ihr Geschäft auswirke. „Die Umfrage“, sagt Torsten Jäger, Leiter Nachhaltigkeit beim Bankenverband, „zeigt deutlich, dass Nachhaltigkeit integraler Be-



Christian Hunziker

freier
Immobilienjournalist
BERLIN



Für das Wohnprojekt Welfengarten in München erhielt die Bayerische Hausbau von der Hypovereinsbank einen grünen Kredit

standteil des Kreditgeschäfts und Grundlage für Kundengespräche wird.“

Eine Rolle spielen dabei auch regulatorische Vorgaben. 2018 verabschiedete die EU-Kommission den „Action Plan on Financing Sustainable Growth“ mit dem Ziel, private Kapitalströme so zu lenken, dass sie Maßnahmen der Nachhaltigkeit zugutekommen. Zentrales Element dieses Plans ist die sogenannte Taxonomie, die festlegt, wann eine Wirtschaftstätigkeit als ökologisch nachhaltig einzustufen ist.

Energieeffizienz als Maßstab

Zu den Finanzinstituten, die mit grünen Krediten arbeiten, gehört die Berlin Hyp. „Nachhaltigkeit haben wir fest in unserer Strategie verankert“, begründet dies der Vorstandsvorsitzende Sascha Klaus. „Mit unseren Produkten und Leistungen wollen wir die Transformation zu einer dauerhaft tragfähigen Finanz- und Immobilienwirtschaft aktiv unterstützen.“ Ähnlich klingt es bei der Aareal Bank, die zwischen Juli und November 2021 fünf Green Loans (allerdings keinen davon im wohnungswirtschaftlichen Segment) zur Verfügung gestellt hat. „Fast 40 % der globalen Treibhausgasemissionen sind auf Gebäude zurückzuführen“, sagt Vorstandsmitglied Christof Winkelmann. „Als Finanzierer sind wir in der privilegierten Lage, Anreize setzen zu können, dass >



Vivawest nahm für den Bau des Wohnviertels Neuer Kamp in Münster einen grünen Kredit der Hypovereinsbank in Anspruch

bayerischen Landeshauptstadt) mittels Green Loans finanziert hat. „Wohnimmobilien dürfen hierfür aktuell einen Primärenergiebedarf von 75 kWh/m² nicht überschreiten“, erläutert Julia Vesenjak, Expertin für Sustainable Finance in der gewerblichen Immobilienfinanzierung der Hypovereinsbank. Zu einem Green Loan berechtigen außerdem unter anderem ein Energieausweis von mindestens B oder eine Energieeinsparung von mindestens 30 % gegenüber Vergleichsgebäuden.

Eigentümer die Energieeffizienz ihrer Gebäude berücksichtigen oder optimieren.“

Tatsächlich orientieren sich die Kriterien für grüne Darlehen meist an der Energieeffizienz der zu finanzierenden Immobilien, wobei in der Regel ein vom jeweiligen Finanzinstitut selbst entwickeltes „Green Finance Framework“ als Richtlinie gilt. „Grüne Gebäude sind für uns zunächst alle Immobilien, die gemäß EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig eingestuft werden“, sagt Aareal-Vorstand Winkelmann. Zusätzliche Kriterien sind nach seinen Worten zum Beispiel das Vorliegen einer namhaften Green-



„Ein Teil der Finanzierer bietet grüne Finanzierungen bereits an, viele bereiten vergleichbare Produkte vor.“

Prof. Dr. Steffen Sebastian
Universität Regensburg

Building-Zertifizierung oder die Unterschreitung von Maximalwerten beim Energieverbrauch.

Auch bei der Berlin Hyp ist die Energieeffizienz das Hauptkriterium für grüne Finanzierungen. „Zukünftig“, ergänzt Berlin-Hyp-Chef Sascha Klaus, „werden sukzessive auch die Kriterien der EU-Taxonomie mit in die Eignungsprüfung aufgenommen werden.“ Ähnlich verhält es sich bei der Hypovereinsbank, die neben dem Neubauviertel der Vivawest unter anderem auch ein Boardinghouse in den Meiller Gärten in München und das von der Bayerischen Hausbau entwickelte Wohnprojekt Welfengarten (ebenfalls in der

Die Vorteile für Wohnungsunternehmen

Was aber hat das Wohnungsunternehmen davon, wenn es statt eines konventionellen Kredits einen Green Loan in Anspruch nimmt? „Das grüne Immobiliendarlehen der Hypovereinsbank würdigt den nachhaltigen Charakter unseres Stadtquartiers ‚Neuer Kamp‘“, lässt sich Carsten Jasper, Bereichsleiter Grundstücksentwicklung bei der Vivawest, in einer Pressemitteilung zitieren. Für Vivawest interessant gewesen sei zudem der Beleihungsauslauf, also das Verhältnis von Darlehensbetrag zu Beleihungswert, ergänzt ein Vivawest-Sprecher.

Auf die Frage, ob damit auch ein niedrigerer Zinssatz einhergeht, antwortet Hypovereinsbank-Expertin Vesenjak nicht direkt. „Mit dem grünen Darlehen können Unternehmen den nachhaltigen Charakter ihrer Immobilienprojekte unterstreichen und den Nachhaltigkeitsansatz auch auf den Bereich Finanzierung ausweiten“, sagt sie. Vorteilhaft für die Kreditnehmer sei außerdem, dass die Hypovereinsbank sie bei der Einhaltung rechtlicher und regulatorischer Vorgaben unterstütze.

Noch unterschieden sich die Finanzierungsbedingungen zwischen grünen und nicht-grünen Gebäuden nicht stark, erklärt Christof Winkelmann von der Aareal Bank. Es sei aber lediglich eine Frage der Zeit, bis sich diese Unterschiede herausbildeten. Bereits jetzt einen Unterschied macht die Berlin Hyp: „Schon seit 2015 incentivieren wir nachhaltige Investments mit einem Zinsabschlag von bis zu zehn Basispunkten“, sagt der Vorstandsvorsitzende Sascha Klaus.

Grüne Anleihen im Kommen

Wohnungsunternehmen haben noch ein anderes Instrument zur Verfügung, um an Geld für grüne Projek-

te zu kommen: Sie können – was sich in erster Linie für große Unternehmen anbietet – eine grüne Anleihe (Green Bond) begeben. Vorreiter dieses Finanzierungsinstruments ist die Volkswagen Immobilien GmbH (VWI), die 2018 und 2019 zwei Tranchen einer grünen Anleihe emittierte (siehe Artikel auf Seite 40).

In diesem Jahr griffen mit Vonovia SE, Deutsche Wohnen SE und LEG Immobilien SE gleich drei wohnungswirtschaftliche Schwergewichte zu diesem Instrument. Insgesamt 1 Mrd. € sammelte die Deutsche Wohnen über zwei Anleihen ein, wobei die durchschnittliche Verzinsung bei einer Laufzeit von 15 Jahren 0,90 % beträgt. „Grüne Anleihen ermöglichen es, die Fremdkapitalfinanzierung mit der Nachhaltigkeitsstrategie der Deutsche Wohnen zu verknüpfen“, heißt es bei dem Konzern, der bekanntlich von Vonovia übernommen wird. Damit sei die Beschaffung grüner Finanzierungen „die konsequente Fortführung des Engagements der Deutsche Wohnen für eine nachhaltige Entwicklung“. Eingesetzt wird der Emissionserlös für die Finanzierung grüner Projekte – konkret für Wohngebäude, die hohe Nachhaltigkeitsstandards erfüllen. Dazu zählen



„Es ist nur konsequent, dass grüne Investitionen auch durch grüne Anleihen finanziert werden.“

Dr. Fabian Lander
Finance and Treasury, Vonovia SE



„Grüne Gebäude sind für uns Immobilien, die gemäß EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig eingestuft werden.“

Christof Winkelmann
Vorstandsmitglied, Aareal Bank AG

bei Neubauten ein Energiestandard, der mindestens KfW 55 entspricht, und der Einsatz erneuerbarer Energien. Bei der Modernisierung von Bestandsgebäuden muss sich der Primärenergiebedarf um mindestens 30 % verringern.

Investoren machen Druck

Einen Green Bond in Höhe von 600 Mio. € bei einem Zinssatz von 0,625 % emittierte in diesem Jahr auch die Vonovia. „Wir haben eine klar definierte Nachhaltigkeitsstrategie und einen festgelegten Klimapfad“, begründet dies Dr. Fabian Lander vom Bereich Finance and Treasury der Vonovia SE. „Es ist nur konsequent, dass grüne Investitionen auch durch grüne Anleihen finanziert werden.“ Lander verweist darauf, dass es bei der großen Aktionärsgruppe der Asset Manager einen Trend zu Fonds gibt, die ESG-Kriterien berücksichtigen (die Offenlegungsverordnung spricht hier von Artikel-8- und Artikel-9-Fonds). Diese

nachhaltigen Fonds machen laut Lander bereits jetzt mehr als 20 % des europäischen Fondsvolumens aus – mit steigender Tendenz. „Die Ansprüche dieser Investorengruppe“, betont der Finanzexperte, „gilt es zu befriedigen.“

Hinzu kommen weitere Vorteile: Laut einer Untersuchung der französischen Bank Société Générale sind grüne Anleihen im Durchschnitt höher überzeichnet als konventionelle Anleihen. Zudem konnte Vonovia bei ihrer im März platzierten Transaktion laut Lander ein „Greenium“ – also einen Zinsvorteil im Vergleich zu einer konventionellen Anleihe – erzielen.

Gemäß dem von Vonovia erarbeiteten Framework wird das Geld aus dem Green Bond für die Refinanzierung von drei Bereichen verwendet: für grüne Gebäude, erneuerbare Energien und Elektro-Ladeinfrastruktur. Derzeit aktualisiert der Wohnungsriese dieses Regelwerk und passt es der EU-Taxonomie an. „Dann wird es neben dem grünen auch einen sozialen Bereich geben, sodass die Voraussetzung auch für soziale Bonds gegeben ist“, blickt Lander in die Zukunft. Bereits getan hat diesen Schritt die LEG: Sie hat im Sommer 2021 eine nachhaltige Unternehmensanleihe im Nominalwert von ebenfalls 600 Mio. € platziert, die nicht nur für grüne Projekte, sondern auch für soziale Investitionen wie etwa Sozialwohnungen vorgesehen ist.



Vonovia verwendet den Erlös einer grünen Anleihe unter anderem für die Installation von Photovoltaikanlagen

TDM GRÜNE SCHULDSCHEINE

Unternehmensfinanzierung und Nachhaltigkeit vereint

Eine alternative (Re-)Finanzierungsoption eröffnen und gleichzeitig etwas für die Nachhaltigkeit tun – das war das Ziel von Volkswagen Immobilien: Mit der Emittierung Grüner Schuldscheine ist das gelungen.

Von Sandra Dieckmann

Die Volkswagen Immobilien GmbH (VWI) hat im Jahr 2018 als erstes deutsches Immobilienunternehmen einen Grünen Schuldschein emittiert. In diesem Zuge konnte das Unternehmen eine Vorreiterrolle für Grüne

Finanzierungen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft einnehmen und wurde im Jahr 2019 für diese innovative Transaktion mit dem Immobilienmanager Award in der Rubrik „Finanzierung“ ausgezeichnet. Eine innovative Finanzierungsoption – gepaart mit der Ausrichtung, die Nachhaltigkeit im Unternehmen weiter voranzutreiben sowie eine weitere Finanzierungsoption zu generieren – war und ist für VWI eine perfekte Lösung.

Nachdem die Grundlagen gelegt waren und sich das Immobilienunternehmen der Volkswagen AG als Debütantin mit einer ersten erfolgreichen Transaktion am Grünen Schuldscheinmarkt platzieren konnte, ließ die zweite Transaktion nicht lange auf sich warten. Im Folgejahr 2019 konnte Volkswagen Immobilien auch diese erfolgreich am Grünen-Schuldschein-Markt platzieren. Die Laufzeitbänder beider Transaktionen betragen zwischen fünf und 15 Jahren. Beide Transaktionen weisen eine Gesamtsumme von 167 Mio. € aus. Ein Grüner Schuldschein ist bei Volkswagen Immobilien nun eine festverankerte Finanzierungsquelle.



Sandra Dieckmann

Leiterin Nachhaltigkeit
und Unternehmens-
finanzierung
Volkswagen Immobilien
GmbH
WOLFSBURG

Ausgestaltung und Absicherung

Die Ausgestaltung der Begabe von Grünen Schuldscheinen erforderte – vor allem bei der ersten Begabe – eine Menge an Vor- und Basisarbeit. So galt es, zunächst ein „Green Bond Framework“ als Rahmenwerk für die grünen Aktivitäten des Unternehmens aufzusetzen. Grüne Objekte mussten zunächst selektiert und das grüne Immobilienportfolio abschließend definiert werden. Mit dem Ziel, dem Investor noch eine weitere Sicherheit zu geben, hatte sich VWI 2018 dazu entschieden, die Grünen Schuldscheine auf Basis der Standards der „Climate Bond Initiative“ zu stellen. Die „Climate Bond Initiative“ ist eine internationale, gemeinnützige Organisation mit dem Ziel, über den globalen Bondmarkt einen Beitrag zur CO₂-Reduktion und Klimaneutralität zu leisten.

Eine unabhängige Nachhaltigkeitsrating-Agentur musste abschließend für die Begabe des Grünen Schuldscheindarlehens die nachhaltigen Tätigkeiten des Unternehmens sowie das grüne Immobilienportfolio erneut bewerten und im Rahmen einer Second Party Opinion (SPO) bestätigen. Diese Aktivitäten der mehrfachen Absicherung dienen dem Schutz der Investoren vor „Green Washing“-Transaktionen.

Die Entscheidung zu dieser Transaktion brachte jedoch auch zahlreiche Berichtsverpflichtungen mit sich. So ist VWI gemäß seines „Green Bond Frameworks“ dazu verpflichtet, jährlich den „Green Bond Report“ zu veröffentlichen sowie der „Climate Bond Initiative“ ein jährliches Update bezüglich der allokierten Finanzmittel zur Verfügung zu stellen. VWI

erachtet es darüber hinaus als selbstverständlich, sich über die Laufzeit der Grünen Schuldscheindarlehen jährlich einem Nachhaltigkeitsrating zu unterziehen. Erst kürzlich wurde das Unternehmen zum vierten Mal in Folge durch ISS-ESG mit dem Qualitätssiegel „Prime“ für ein überdurchschnittliches Engagement im Bereich Umwelt und Soziales ausgezeichnet. Von derzeit 220 analysierten Unternehmen aus Deutschland bewegen sich weniger als 5 % der Unternehmen auf derselben Ratingstufe wie VWI.

Erweiterung

Um den Investoren sowie weiteren Stakeholdern Informationen zu den betrieblichen ESG-Aktivitäten aufzeigen zu können, gehört zu diesem Selbstverständnis auch die Veröffentlichung des jährlichen Nachhaltigkeitsberichts.

Im Jahr 2019 rief VWI unter dem Label „Blue“ ein holistisches Nachhaltigkeitskonzept ins Leben. Dabei steht das „Blue“ wie im gesamten VW-Konzern

für umweltfreundliche, nachhaltige – und somit gemeinhin als „grün“ bezeichnete – Dienstleistungen und Produkte. Das bedeutet auf VWI bezogen, dass mit der Blue-Markenfamilie der gesamte Immobilienlebenszyklus abgebildet sowie die Nachhaltigkeit einer Immobilie nachgewiesen werden kann – von der Gebäudeerrichtung mit „Blue Building“, über die Finanzierung mit „Blue Finance“, die Nutzung mit „Blue Lease“ bis hin zur Verwertung („Blue Building“).

Mit seinem Blue-Building-Standard setzt VWI den Fokus auf den Neubau nachhaltiger Wohn- und Gewerbeimmobilien. Seit Einführung des Blue-Building-Standards im Jahr 2019 sind alle VWI-Neubauprojekte nach diesem Standard realisiert worden. Gefordert sind hierbei neben vielen Detailspekten, wie einem Biodiversitätsstandard sowie sozialen Aspekten, mindestens die Einhaltung des KfW-55-Energieeffizienzstandards sowie die DGNB-Gold-Zertifizierung (Standard gemäß der „Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen“). Der Blue- >



Luftbild des neuen Wolfsburger Stadtteils Steimker Gärten. In diesem Stadterweiterungsgebiet baut VWI nicht nur energieeffizient, genutzt wird unter anderem auch das Instrument des Grünen Mietvertrags

Building-Standard wird von VWI regelmäßig überprüft und angepasst. Im Jahr 2022 wird es vor dem Hintergrund, auf dem Weg zu einem klimaneutralen Unternehmen weiterhin ambitionierte Ziele zu verfolgen, eine neue Version geben.

Grüne Mietverträge

Die nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung der Immobilien steuert VWI über die Blue-Lease-Verträge. Mit diesen Verträgen, die sowohl im Wohn- als auch im Gewerbebereich abgeschlossen werden, will VWI die Mieterinnen und Mieter dabei unterstützen, ihren ökologischen Fußabdruck zu verringern. In beiden Bereichen steht die umweltbewusste und klimaneutrale Verwendung der Immobilie im Mittelpunkt. Aufgrund unterschiedlicher Rahmenparameter werden in ihrer vertraglichen Ausgestaltung dennoch andere Schwerpunkte gesetzt. VWI unterstützt die Mieter im bewussten und nachhaltigen Handeln. In Form einer Absichtserklärung sollen auch die Mieter Verantwortung für Ressourcen- und Klimaschutz übernehmen. Im Gegenzug verpflichtet sich VWI als Vermieterin dazu, den Allgemenstromverbrauch über einen Ökostromtarif zu beziehen und Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Häuser einzusetzen, wo dies technisch und wirtschaftlich möglich ist.

Im Gewerbebereich konnten bislang Mietverträge mit einer Gesamtfläche von über 100.000 m², erfolgreich auf „Blue Lease“ umgestellt werden. Hierbei

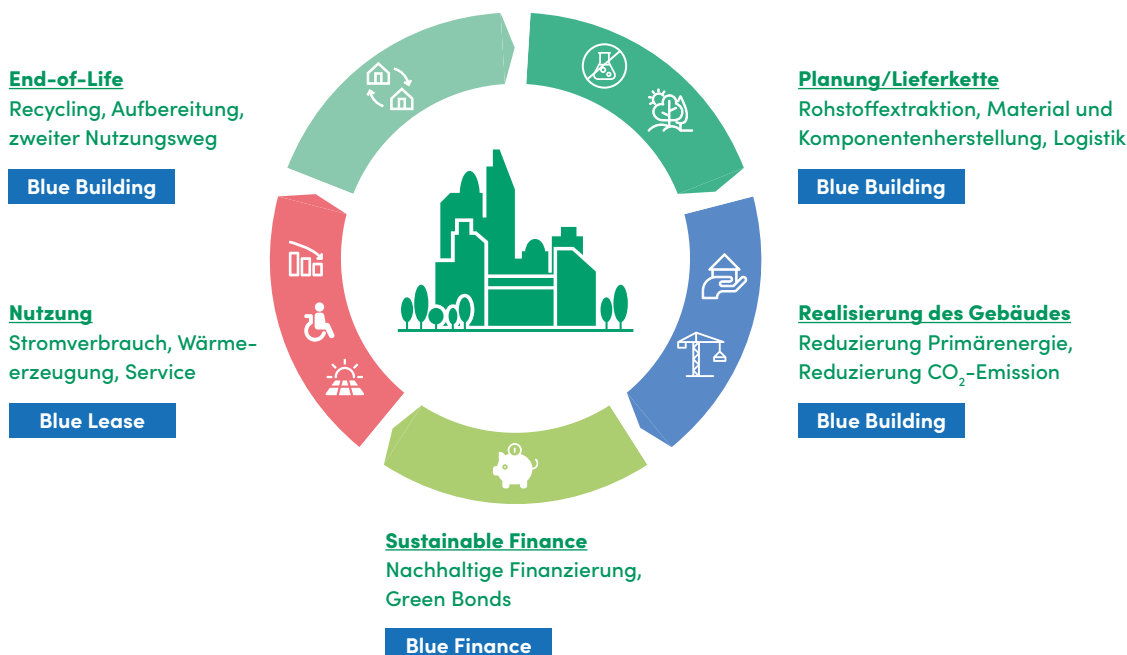
handelt es sich um 45 % Büro- und 55 % Logistikflächen. Weitere Mietverträge mit einer Gesamtfläche von rund 50.000 m² werden aktuell umgestellt. Die Blue-Lease-Verträge beinhalten Vereinbarungen über die Implementierung von Umweltmanagementsystemen, die Verwendung ökologisch unbedenklicher, mit Umweltsiegeln gekennzeichnete Reinigungsmittel sowie eine energieeffiziente Nutzung von Energie für Wärme oder Kühlung. Dabei hilft, dass ein Großteil der Gewerbefäch mietenden Unternehmen nach den entsprechenden DIN-Normen des Umwelt- und Energiemanagements zertifiziert sind.

Im Rahmen des Neubauprojekts „Steimker Gärten“ wurden auch erste grüne Mietverträge im Bereich Wohnen erfolgreich abgeschlossen. Die grünen Mietverträge umfassen fünf Hauptkategorien für ressourcenschonendes Verhalten der Haushalte – „Heizen und Lüften“, „Mobilität“, „Beleuchtung und Elektrogeräte“, „Wasser“ und „Abfall“. Schon durch den sparsamen Umgang mit Wasser, die Mülltrennung oder die Umstellung auf eine LED-Beleuchtung können Mieter zur Ressourcenschonung beitragen.

Im dritten Baustein des konzernweiten Blue-Konzepts strebt VWI unter dem Aspekt „Blue Finance“ danach, vermehrt nachhaltige Finanzierungsinstrumente zu nutzen. Das bedeutet, vereinfacht gesagt, „grünes Geld für grüne Immobilien“ aufzunehmen. Im Rahmen der Blue-Finance-Strategie ist es das langfristige Ziel, VWI als nachhaltigen Investor

Die Lebenszyklus-Analyse schafft einen ganzheitlichen Überblick über die Umweltauswirkungen

Im Produktentstehungsprozess (PEP) werden die Grundlagen für umweltfreundliche Gebäude über den Lebenszyklus gelegt



und grünen Emittenten am Kapitalmarkt zu etablieren. In den vergangenen beiden Jahren war es aufgrund interner Vorgaben und Rahmenbedingungen nicht möglich und nötig, weitere Transaktionen am Markt zu platzieren. Das Marktzinsumfeld war – verglichen mit den internen Aufnahmemöglichkeiten im Volkswagen-Konzern – in diesem Zeitraum nicht wirtschaftlich. Nach wie vor behält VWI die Entwicklung am Bondsmarkt im Auge, um weitere Bonds zu platzieren, sobald ein wirtschaftlicher Vorteil gegeben ist.

Marktentwicklung

Das aktuelle Marktumfeld unterstreicht die Bedeutung von Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche. Ein enormer Anstieg von Green-Bonds-Platzierungen ist wahrzunehmen. Green Bonds sind mittlerweile etablierte Finanzierungsprodukte, bei denen es zahlreiche Ausgestaltungsvarianten gibt. Neben den allgemein bekannten Grünen Schuldendarlehen nehmen am Markt auch Begaben von sogenannten ESG-linked Bonds oder Sustainability-linked Bonds zu. Emittenten dieser Transaktionen möchten ihre Verpflichtungen dem Thema Nachhaltigkeit gegenüber doppelt unterstreichen und verpflichten sich zu zusätzlichen Nachhaltigkeitszielen wie zum Beispiel der Messung des Anteils von Green Buildings am Gesamtportfolio oder ambitionierten Zielen zur CO₂-Reduktion. Es werden Testat-Termine innerhalb der Laufzeit definiert, zu welchen eine Nichterreichung der Ziele für die Restlaufzeit mit einem höheren Zinssatz sanktioniert wird.

Bei der Kopplung an Nachhaltigkeitsziele ist am Kapitalmarkt eine Vielzahl an Ausgestaltungsvarianten

ersichtlich. Auf Basis der ersten beiden Transaktionen, den ambitionierten Zielen sowie dem Bewusstsein bezüglich eines nachhaltigen Unternehmens stellen auch diese oben genannten Ausgestaltungsoptionen von Green Bonds weitere Möglichkeiten der Fremdfinanzierung für Volkswagen Immobilien dar. In Deutschland tragen Immobilien zu rund einem Drittel der gesamten CO₂-Emissionen bei. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft steht daher besonders im Fokus der Klimapolitik und kann einen großen Beitrag zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele leisten. Ressourcenschonendes Bauen und nachhaltiges Wirtschaften rücken immer stärker in den Vordergrund und führen zu einer explosiven Zunahme von nachhaltigen Finanzierungsprodukten. Hierbei frühzeitig Erfahrungen gesammelt zu haben, ist für Unternehmen sicher von Vorteil.



Wie hier am Quartiersplatz werden die Dächer der VWI-Wohngebäude in den Steimker Gärten Anfang 2022 mit PV-Modulen ausgerüstet, um ein Mieterstrommodell anbieten zu können

HAUFE.

OHREN AUF, L'IMMO N!

Mit prickelnder Podcast-Unterhaltung up to date in der Immobilienbranche.

Jede Woche neu.

Mit führenden Experten. Am Puls der Zeit.


L'Immo
Der Podcast von
Haufe.Immobilien

JETZT REINHÖREN

Keine Folge verpassen!
podcast.haufe.de/immobilien

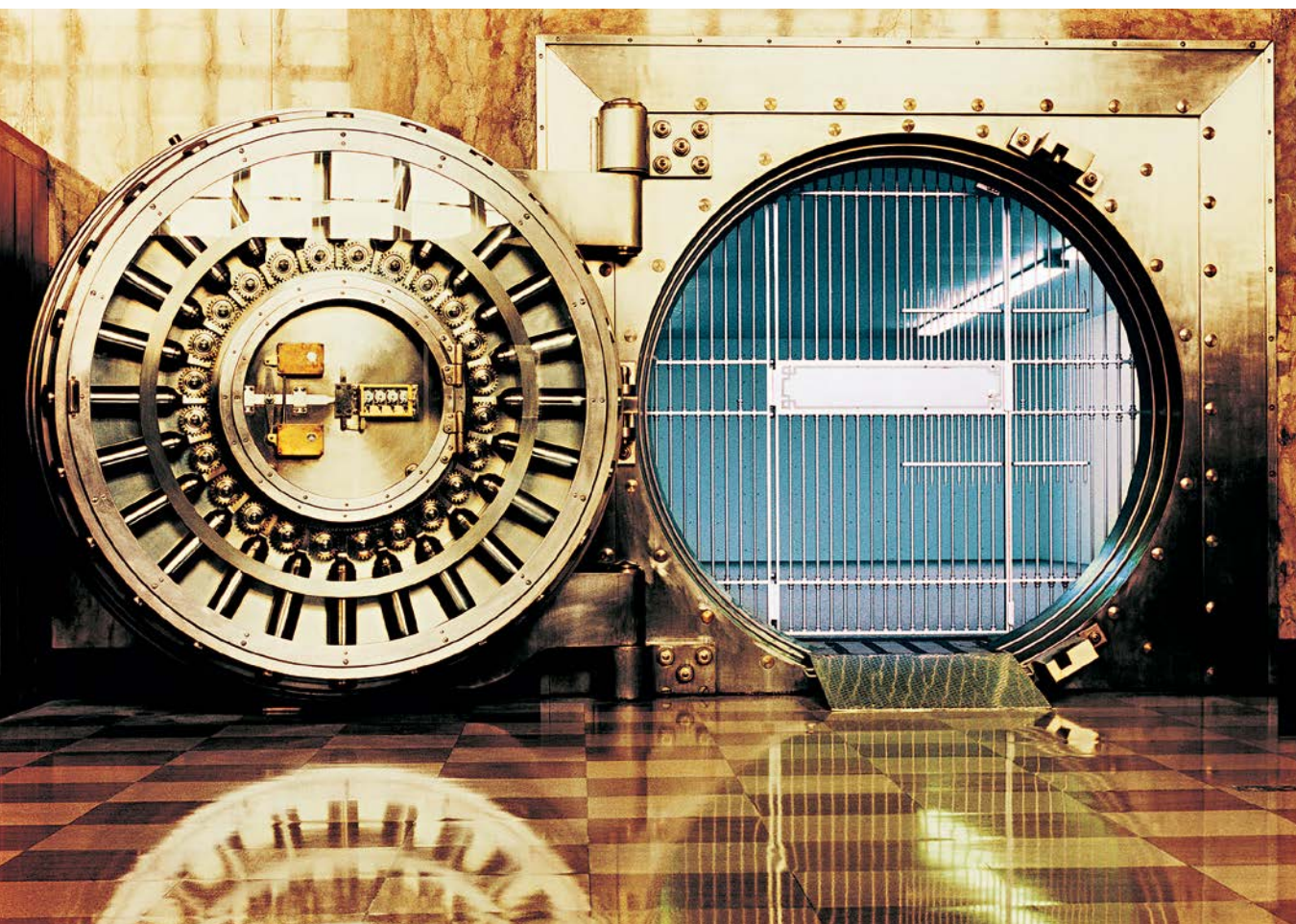


TDM SCHULDSCHEINE UND RATING-PROZESSE

Neue Wege der Finanzierung

Der Finanzierungs- und Refinanzierungsbedarf der Immobilienwirtschaft wird angesichts der immensen Bau- und energetischen Erneuerungsaufgaben wachsen. Viele Unternehmen suchen gezielt alternative und sichere Finanzierungsmöglichkeiten. Ein Blick nach Mannheim.

Von Heiko Brohm



Genügend Bargeld auf der hohen Kante, im Tresor oder in der Kasse hat heute kaum ein Unternehmen mehr. Vor dem Hintergrund von Zinsunsicherheiten sind – insbesondere zur Finanzierung großer Bauprojekte – heute zunehmend auch alternative Finanzierungswege gefragt

Wohnraum ist gefragt, Klimaschutzanforderungen machen umfangreiche Modernisierungen notwendig, gleichzeitig stehen spannende Neubauprojekte an: Über mangelnde Aufgaben können sich die Planer bei der GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH seit Jahren nicht beklagen. Mehr Projekte bedeuten auch höhere Investitionen, und auch in diesem Bereich hat sich eine Menge getan. „Wir haben unsere Investitionen lange ganz klassisch über Annuitätendarlehen bei Banken finanziert“, sagt Andreas Knoch, Bereichsleiter Finanz- und Rechnungswesen und Prokurist bei der GBG. Bei der Beobachtung des Marktes und ganz konkret bei Gesprächen mit Kolleginnen und Kollegen ist Knoch dann ab 2017 immer wieder auf das Thema Schuldscheindarlehen gestoßen: „Damals standen für uns verschiedene Investitionen an, darunter auch der Bau des Neuen Technischen Rathauses für die Stadt Mannheim“, erinnert sich Knoch. „Vor diesem Hintergrund waren wir natürlich neugierig, was es auf dem Finanzmarkt für Möglichkeiten gibt.“

Tradiertes Produkt mit neuen Optionen

Der Schuldschein ist dabei zwar beileibe kein neues Produkt. Letztlich beschreibt er das Vorgehen, sich Geld für einen bestimmten Zinssatz nicht von einem Kreditinstitut, sondern von einem oder mehreren anderen Kreditgebern zu leihen. Oft sind das derzeit Versicherungen, Pensionskassen oder andere Großanleger. Auf breiter Front wieder in Gang gebracht wurde das Geschäft mit Schuldscheinen jetzt durch die niedrigen Zinsen und damit verbunden steigende Unsicherheiten in der Geldanlage. Große Anleger waren und sind auf der Suche nach sicheren Anlageformen, sodass der Schuldschein für sie wieder zu einem interessanten Produkt wurde. Die Idee ist übrigens so international, dass diese Art der Finanzierung auch auf Englisch „schuldschein“ lautet.

Andreas Knoch hörte sich weiter um, machte sich kundig und erarbeitete mit seinem Team schließlich einen Weg, sich neuen Finanzierungsmöglichkeiten zu öffnen. Daraus entstand schließlich das erste



Den Neubau des Technischen Rathauses stellte die GBG im Jahr 2020 für die Stadt Mannheim fertig. Der Finanzbedarf für dieses Projekt lenkte den Blick der GBG auf Schuldscheine



Heiko Brohm

Abteilungsleiter
Unternehmens-
kommunikation
GBG – Mannheimer
Wohnungsbaugesell-
schaft mbH
MANNHEIM

Schuldscheindarlehen beziehungsweise Namensschuldverschreibung über 100 Mio. €, die die GBG im Jahr 2018 unterzeichnete. Auch wenn ein solcher Schuldschein und die Namensschuldverschreibung aus Sicht der Finanzwelt als eher unkompliziertes Finanzierungsmittel gelten, so ist der Weg doch nicht ganz trivial. „Für uns hat sich schon herausgestellt, dass es sich um einen recht komplexen Vorgang handelt, bei dem man sich Rat holen sollte, um von Anfang an alles richtig zu machen“, erklärt Rebecca Gonzalez, Abteilungsleiterin Finanzierung und Fördermittel. Die GBG setzte darum auf externe Beratung – „ich bin mir sicher, dass wir es auch darum geschafft haben, recht schnell zu dem gewünschten Ergebnis zu kommen.“

In Zahlen sieht das Ergebnis so aus: Gestartet wurde mit einem Volumen von 75 Mio. €, auf Investorenseite gab es großes Interesse, weswegen das Angebot überzeichnet wurde. Die Emission besteht ausschließlich aus fest verzinslichen Tranchen mit Laufzeiten zwischen drei und 30 Jahren. Besonders nach den langen Laufzeiten innerhalb des Schuldscheindarlehens gab es eine große Nachfrage von institutionellen Investoren, schließlich war das Angebot 2,2-fach überzeichnet. Die GBG entschied sich darum, auf ein Volumen von 100 Mio. € aufzustocken. Ende 2018 war die Transaktion perfekt, es beteiligten sich wie vorgesehen zu 100 % deutsche Investoren, darunter auch Versicherungen und Sparkassen. >

Die GBG konnte die Summe für die allgemeine Unternehmensfinanzierung nutzen.

Diversifizierung der Finanzierungsmöglichkeiten

„Der erfolgreiche Abschluss 2018 war für uns der erste Schritt, um unsere Finanzierung zu verbreitern“, sagt Andreas Knoch. Neben den klassischen Annuitätendarlehen verfügt das Mannheimer Unternehmen so über weitere Möglichkeiten, den eigenen Finanzbedarf zu decken. Voraussetzung für das erfolgreiche Vorgehen ist dabei eine hohe Bonität des Emittenten, schließlich sind Schuldscheindarlehen in der Regel unbesichert. Als kommunales Immobilienunternehmen kann die GBG diese erforderliche Bonität nachweisen, was die hohe Nachfrage am Markt bestätigt. 2020 entschloss sich das Unternehmen darum, erneut diesen Finanzierungsweg zu beschreiten, dieses Mal mit einem reinen Schuldscheindarlehen über 50 Mio. €. Jetzt zeigten vor allen Dingen auch Sparkassen ein hohes Interesse, wieder sind nur deutsche Investoren beteiligt, mit der Preisgestaltung waren die GBG-Beteiligten sehr zufrieden.



„Die Begebung von Schuldscheinen ist ein komplexer Vorgang, bei dem man sich Rat holen sollte.“

Rebecca Gonzalez
GBG-Abteilungsleiterin Finanzierung und Fördermittel

Rating und sein Nutzen

„Unser Ziel ist es, unsere Finanzierung weiter zu diversifizieren, um eine solide und möglichst günstige Basis für unsere Arbeit zu schaffen“, sagt Knoch. Im Jahr 2020 folgte darum auch noch ein Rating durch die internationale Rating-Gesellschaft Standard and Poor's. Die GBG war zu diesem Zeitpunkt das einzige, nicht als Aktiengesellschaft organisierte deutsche Wohnungsunternehmen, das sich einem solchen Rating unterzogen hat.

Dafür hat sich die Rating-Agentur die gesamte Unternehmensgruppe, die Geschäftsentwicklung, Ertragslage und die Eigentümerstruktur angesehen. Standard and Poor's erteile der GBG-Unternehmensgruppe daraufhin ein Long-term Issuer Credit Rating von A+ und

ein Short-term Issuer Rating von A1 erteilt. Auch auf dem Weg zu dieser A+ beziehungsweise A-1 Bewertung hatte die GBG auf zusätzliche die Begleitung durch erfahrene Berater gesetzt.

Das erzielte Rating war das zu diesem Zeitpunkt höchste Long-term Issuer Rating einer Wohnungsbaugesellschaft in Deutschland. Damit wird die gute Bonität und der stabile Geschäftsausblick der GBG ausgezeichnet. Ende November 2021 wurde das Rating erneut bestätigt. Für die Unternehmensgruppe eröffnet diese sehr positive Bewertung neue Möglichkeiten, da so die Finanzierung von neuen Bauvorhaben und Modernisierungsprojekten einfacher und günstiger möglich wird.

„Das Rating ermöglicht es uns, bei der Finanzierung noch unabhängiger zu agieren und auch neue Quellen anzusprechen. Aufgrund des umfangreichen Investitionsprogramms wird die Einbindung von verschiedenen Instrumenten neben der klassischen Immobilienfinanzierung an Bedeutung gewinnen. Insbesondere vor diesem Hintergrund ermöglicht das Kreditrating der GBG einen kosteneffizienten Zugang zu diesen Instrumenten. So können wir den Bestand an Wohnungen mittelfristig vergrößern und gleichzeitig durch sehr gute Finanzierungsbedingungen die Belastung für die Mieterinnen und Mieter begrenzen“, sagt GBG-Geschäftsführer Karl-Heinz Frings.

Der Grund, ein solches Rating vornehmen zu lassen, war für die GBG maßgeblich ein angestrebter Vertrags-



Der Bau des Technischen Rathauses südlich des Mannheimer Hauptbahnhofs war für die GBG auch ein Anlass, nach neuen Finanzierungswegen zu suchen

abschluss mit der Europäischen Investitionsbank (EIB), der inzwischen vollzogen wurde. Die GBG konnte die EIB mit den drei Aspekten Nachhaltigkeit, soziale Verantwortung und faire Mietpolitik überzeugen, für die das Unternehmen steht. Mit dem 150-Mio.-€-Kredit der europäischen Förderbank kann sie nun zu besonders günstigen Konditionen Modernisierungs-, aber auch Neubauprojekte vorantreiben. Die EIB ist die Förderbank der Europäischen Union und somit den Zielen der EU verpflichtet. Bislang arbeiten nur wenige deutsche Wohnungsbauunternehmen mit der EIB zusammen, für die GBG ist dies Premiere.



„Ziel ist es, unsere Finanzierung zu diversifizieren und eine solide, günstige Basis für die Arbeit zu schaffen.“

Andreas Knoch
GBG-Bereichsleiter Finanz- und Rechnungswesen

Der Ausblick ist grün

Aktuell sondieren die Finanzexperten der GBG den Markt nach den Finanzierungsmöglichkeiten der Zukunft, denn klares Ziel von Finanzchef Knoch und

seinem Team ist es, dauerhaft auf eine breite Auswahl zu setzen, in der klassische Annuitätendarlehen für die Bauprojekte gleichberechtigt neben neuen Wegen der Finanzierung stehen. Aktuell beobachtet die GBG besonders grüne Finanzierungsmöglichkeiten, die etwa auf ESG-Kriterien gründen und die hohe Nachfrage nach nachhaltigen Anlagemöglichkeiten decken sollen. „Wir bleiben offen und behalten den Markt im Blick“, sagt Rebecca Gonzalez. Auch wenn die Auseinandersetzung Arbeit macht, bislang hätten

sich alle Schritte – Schuldscheindarlehen, Rating, EIB-Darlehen – für die GBG gerechnet. „Das gibt uns die Motivation, diesen Weg weiterzugehen“, findet Andreas Knoch.

Weitere Informationen: www.gbg-mannheim.de



Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

DZ HYP. BEREIT, WENN SIE ES SIND.

Eine gute Idee verdient die bestmögliche Unterstützung. Als eine führende Immobilienbank bietet die DZ HYP ihren Kunden der Wohnungswirtschaft individuelle Lösungen für ihre Finanzierungsvorhaben. Unsere Erfahrung und Kompetenz ist die Basis für Ihren Erfolg in dynamischen Zeiten. DZ HYP. Bereit, wenn Sie es sind.

dzhyp.de

Premium
Fördermitglied
im GdW

TDM DIGITALE FINANZIERUNG MITTELS TOKEN

Kleine Puzzleteile für große Immobilienfinanzierungen

Die Suche nach Kreditgebern kann inzwischen komplett digital erfolgen. Auch Mikrofinanzierungen werden denkbar. Möglich machen das sogenannte Token. Die Blockchain-basierte Technologie bringt viele mögliche Investoren zusammen, um eine Immobilie als Ganzes zu bezahlen.

Von Frank Urbansky

Die Blockchain ist ein Instrument der Finanzwirtschaft, wird inzwischen aber auch in der Energiewirtschaft und überall dort verwendet, wo große Kundendatenmengen verbreitet werden müssen. Durch die Verkettung

von Datensätzen sind diese manipulationssicher und allen Teilnehmern innerhalb einer Blockchain transparent, wenn auch anonymisiert (siehe auch DW 07/2020, S. 54). Aus dieser Technologie heraus wurden Token entwickelt, eine Art Anteil an einer Finanzierung. Diese Token repräsentieren die Eigentumsinformationen der Immobilienanlage, dokumentiert auf einer Blockchain.

Token sind deshalb geeignet, Mikrofinanzierungen zu ermöglichen – auch und gerade im doch eher illiquiden Immobilienmarkt. Darüber hinaus dokumentieren sie alle aktuellen Daten wie Mietverträge, Lieferkosten etwa für Energie oder die allgemeinen Betriebskosten. Durch die dahinterliegende Blockchain-Technologie sind solche Transaktionen, so kleinteilig sie auch sein mögen, dokumentationsfest, rechtssicher und: in Echtzeit. Erst das ermöglicht vollautomatisierte Abläufe.

Letztlich könnten sich also Menschen an einer Immobilienfinanzierung beteiligen (und so kann deutlich mehr Geld für die Realisierung von Projekten gesammelt werden), für die das bisher nicht in Frage kam, weil die finanziellen Hürden einfach zu hoch

waren. Experten sprechen deswegen auch von einer Demokratisierung des Immobiliensektors.

Erstes Projekt in Berlin realisiert

Selbst in Deutschland mit seinen hohen rechtlichen und steuerlichen Hürden bei Finanzierungen sind solche Projekte denkbar, ein Erstes wird gerade realisiert. Der Finanz-Blockchain-Spezialist Black Manta Capital Partners hat zusammen mit Tigris Immobilien, einer Wiener Beteiligungsgesellschaft der Illuminati Privatstiftung mit dem Schwerpunkt auf Immobilien und Investments in Start-ups und Scale-ups, einen sogenannten Real Estate Token Offering für Berliner Immobilien entwickelt. Der Umfang liegt bei insgesamt 12 Mio. US-\$. Ein Token, also eine einzelne Beteiligung, soll 500 € kosten. Finanziert werden so 2.000 m², die größtenteils als Wohnfläche zwischen 40 und 60 m² dienen. Bis zum nächsten Jahr soll der Bau abgeschlossen sein. Token-Eigner werden zu 20 % am Verkaufsgewinn beteiligt.

Von den zuständigen Finanzbehörden wurde das Vorhaben bereits genehmigt. Damit dies überhaupt möglich ist, wurde von der Bundesregierung im Mai dieses Jahres ein Gesetz zur Erfassung elektronischer Wertpapiere in digitaler Form, etwa mittels Blockchain, erlassen, und zwar das Gesetz zur Einführung elektronischer Wertpapiere (eWPG oder E-Wertpapiergesetz).

Auch weltweit gesehen gibt es Immobilien-Projekte, die die Blockchain-Technologie nutzen. Der international tätige Blockchain-Spezialist En-



Frank Urbansky
freier Journalist
LEIPZIG

jin und der Anlagenspezialist LABS Group wollen fraktionierte Immobilienanlagen für nur 100 US-\$ ermöglichen, alle auf Grundlage von Token und der Blockchain-Technologie Ethereum. Geschehen soll das über ein Crowdfunding. Ähnliches planen der Immobilienfonds Liberty gemeinsam mit dem Krypto-Kreditgeber Blockfi oder die Fintech-Plattform Li-quefy aus Hong Kong.

Die Transparenz der Technologie ist auch geeignet, um den Immobiliensektor als Spielwiese für Geldwäsche auszutrocknen. In Deutschland entgehen dem Fiskus allein auf diesem Weg pro Jahr 30 Mrd. €, heißt es.

Die Blockchain erlaubt auch eine Vereinfachung der Grundbuchabläufe. In der schwedischen Kartierungs-, Kataster- und Grundbuchbehörde wurde das bereits 2016 erfolgreich in einem Pilotprojekt erprobt, jedoch nicht weitergeführt. Experten sehen den Grund darin in einem veralteten regulatorischen Umfeld, was auch auf Deutschland zutrifft.

Finanzierungsdigitalisierung auch bei Kreditsuche

Dennoch: Token und Blockchain sind nicht die einzigen Möglichkeiten, um die Finanzierung des Immobiliensektors zu digitalisieren. Maxxfinance etwa, ein Joint Venture von Re/Max Germany und Planethome Finanzierung, ist ein digitaler Baufinanzierer, der den Käufern den kompletten finanziellen Service um die Immobilie abnimmt – und zwar mit digitalen Mitteln. Das beginnt mit der Auswahl und Vermittlung von geeigneten Krediten und geht bis hin zur kompletten Finanzierung inklusive deren rechtssicherer Dokumentation mit allen nötigen Objektunterlagen. Das beschleunigt die Abwicklung.

Re/Max Germany übernimmt dabei den Roll-out, das Marketing und die Verwaltung der Kredite. Die Durchführung und Online-Finanzierungsberatung sowie die Implementierung der dafür nötigen digitalen Technologien liegen bei Planethome (siehe Interview). —

INTERVIEW MIT KURT FRIEDL

„Beim Immobilienerwerb geht es heute um Schnelligkeit“



Kurt Friedl ist Geschäftsführer der Re/Max Germany und engagiert sich im Joint Venture Maxxfinance für die digitale Immobilienfinanzierung. Im Interview erklärt er, wie das funktioniert.

Wo setzen Sie die Digitalisierung ein?

Wir ermöglichen Immobilienkäufern auf Grundlage digitaler Technologie, alle Services aus einer Hand zu erhalten – von der Objektanfrage bis zur Kreditauszahlung. So ist für Kunden neben attraktiven Konditionen auch eine schnelle Abwicklung garantiert. Beides wird verbunden mit den Vorteilen einer Online-Beratung. Von einer maßgeschneiderten und individuellen Baufinanzierung profitieren sowohl private Immobilienkäufer als auch Investoren und Gewerbetreibende.

Welche Erfahrungen haben Sie bisher im Digitalisierungs-Entwicklungsland Deutschland gemacht?

Sicherlich gibt es in Deutschland deutliches Potenzial für Digitalisierung – das gilt auch für die Immobilienbranche. Doch wir sehen hier grundsätzlich

eine positive Entwicklung. So ist etwa die partnerbasierte Baufinanzierung ein auf digitaler Technologie fußendes, bewährtes Modell, von dem Finanzierende bereits seit vielen Jahren profitieren. Immobilienkäufer erhalten über Vermittler oft aus einer Auswahl von mehreren hundert Partnern einen individuell zugeschnittenen Kredit. Vollkommen neu ist jedoch die direkte Verbindung zwischen Immobilienerwerb und Finanzierung – und zwar ohne jegliche Umwege. Wir rechnen damit, dass die Vorteile für Käufer sehr rasch für eine Etablierung des Modells sorgen werden. Die Einhaltung von Datenschutzrichtlinien und Verordnungen wie der Datenschutzgrundverordnung ist gerade in diesem Bereich, in dem persönliche Daten besonders zu schützen sind, obligatorisch.

Welche konkreten Vorteile sind das?

Beim Immobilienerwerb geht es heute um Schnelligkeit. Nur wer binnen kürzester Zeit eine Finanzierung nachweisen kann, hat bei begehrten Objekten eine Chance, den Zuschlag

zu erhalten. Wenn Interessenten bereits bei der Immobilienberatung in direktem virtuellen Kontakt mit einem Finanzierungsberater individuelle Informationen zu Darlehensfragen erhalten, bringt das einen erheblichen Mehrwert. Sie verfügen dann über einen sofortigen Überblick über geeignete Kreditlösungsangebote. Und sie können auch gegenüber dem Verkäufer verdeutlichen, dass eine rasche Abwicklung gewährleistet ist.

Welcher Aufwand ist dafür notwendig?

Die Grundlage, um ein entsprechendes Modell anbieten zu können, liegt in engen Schnittstellen zwischen Immobilienvermittlern und Finanzierern. Auf beiden Seiten sind Schulungen und Trainings der Mitarbeiter erforderlich – insbesondere Immobilienmakler sowie Kreditberater müssen für die auf sie zukommenden Aufgaben vorbereitet sein. Zudem sind neueste Technologien und Prozesse unabdingbar.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Frank Urbansky.

TDM DDR-ALTSCHULDEN

Die Last der Vergangenheit verhindert Investitionen

Auch über 30 Jahre nach der Wiedervereinigung lasten noch hohe DDR-Altschulden auf der ostdeutschen Wohnungswirtschaft. Insbesondere in strukturschwachen Regionen beeinträchtigen sie Unternehmen in ihrer Investitionstätigkeit. Wie die öffentliche Hand zur Entlastung beitragen kann, macht jetzt Mecklenburg-Vorpommern vor.

Von Christian Hunziker

Vom sächsischen Riesa aus sind es nur gut 40 km ins boomende Dresden. Trotzdem ist der Wohnungsmarkt in der 30.000-Einwohner-Stadt ein schwieriges Pflaster, verliert doch die Stadt jährlich rund 1 % ihrer Einwohner. Und das ist nicht die einzige Herausforderung, vor der Roland Ledwa, Geschäftsführer der kommunalen Wohnungsgesellschaft Riesa mbH, steht: Sein Unternehmen mit circa 4.500 Wohneinheiten ist mit Altschulden in Höhe von rund 10 Mio. € belastet. „Wegen der Belastung durch diese Altschulden“, sagt Ledwa, „müssen wir uns überlegen, in welchem Maße wir Investitionen in unseren Wohnungsbestand tätigen können.“

In der Öffentlichkeit mag das Problem der aus der DDR- und der Wendezeit stammenden Altschulden zwar etwas in den Hintergrund getreten sein. Für ostdeutsche Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften sind die jahrzehntealten Verbindlichkeiten aber noch immer ein drängendes Thema. „Die ostdeutschen GdW-Mitglieder sind nach wie vor durch Altschulden belastet“, stellt Dr. Oliver Gewand, Referatsleiter Stadtentwicklung, Wohnungsbau und Raumordnung beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., fest. Diese wirtschaftliche Belastung stelle eine starke Beschränkung hinsichtlich der künftigen Investitionsmöglichkeiten dar. „Damit“, sagt Gewand, „sind diese

Unternehmen gerade mit Blick auf die notwendigen energetischen Sanierungen der Wohnungsbestände im Zuge der künftigen Klimaaufgaben erheblich benachteiligt.“

Das Erbe der DDR

Ein Blick in die Vergangenheit: Die Altschuldenproblematik geht zurück auf den Einigungsvertrag von 1990, der in Artikel 22 festlegte, dass „das zur Wohnungsversorgung genutzte volkseigene Vermögen (...) mit Wirksamwerden des Beitritts mit gleichzeitiger Übernahme der anteiligen Schulden in das Eigentum der Kommunen“ übergang. Die Schulden der ostdeutschen Wohnungsunternehmen beliefen sich 1990 auf 36 Mio. DM. Weil der durchschnittliche Zinssatz damals nach Angaben des GdW bei nicht weniger als 11,5 % lag, wuchs dieser Schuldenberg bis 1993 auf 52 Mio. DM. Die Politik reagierte, indem sie 1993 das – später zweimal überarbeitete – Altschuldenhilfegesetz beschloss, das die Altschulden unter bestimmten Bedingungen auf 150 DM/m² Wohnfläche begrenzte.

Gelöst war das Problem damit aber nicht. Nach den letzten verfügbaren Zahlen aus dem Jahr 2019 summierten sich die Altschulden allein der kommunalen Wohnungsunternehmen in den ostdeutschen Ländern (ohne Berlin) auf 2,1 Mrd. €. Noch einmal so hoch dürfte die Schuldenlast Schätzungen zufolge bei den Wohnungsgenossenschaften sein. Laut einer Sonderbefragung, die der GdW im Oktober 2018 unter seinen ostdeutschen Mitgliedsunternehmen



Christian Hunziker

freier
Immobilienjournalist
BERLIN

durchführte, waren diese damals noch immer mit durchschnittlich 34 €/m² Wohnfläche belastet. Der Zinssatz betrug zu diesem Zeitpunkt im Durchschnitt 3,2 %. Nicht weniger als 72 % der antwortenden Unternehmen gaben an, dass sie durch die Altschulden in ihrer wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit – etwa dem altersgerechten Umbau, der energetischen Modernisierung und der Quartiersarbeit – beeinträchtigt seien.

Beispiele Riesa und Rheinsberg

Daran hat sich bis heute nichts geändert. „Die bestehenden Altschulden beschränken die Wohnungsunternehmen erheblich in ihrer Handlungsfähigkeit“, sagt Alexander Müller, Besonderer Vertreter beim Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vdw) Sachsen. Nach seinen Worten beziffern sich die Altschulden der knapp 130 sächsischen Mitgliedsunternehmen, die 300.000 Wohnungen besitzen, auf 488 Mio. €. Nach Angaben Müllers ließen sich mit die-

sen gebundenen Mitteln circa 271.000 m² Wohnfläche sanieren, was rund 4.500 Wohneinheiten entspricht. Wie hoch die Belastung ist, zeigt das Beispiel der Wohnungsgesellschaft Riesa: Sie muss nach Angaben von Geschäftsführer Ledwa jährlich 1,5 Mio. € für die Altschulden aufbringen, wobei der Löwenanteil (1,4 Mio. €) auf die Tilgung entfällt. In neun Jahren will Ledwa seine Gesellschaft von den Altschulden befreit haben.

Mit noch größeren Herausforderungen kämpft Stephan Greiner-Petter, Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Rheinsberg mbH (Rewoge). Das kommunale Unternehmen im brandenburgischen Kleinstädtchen Rheinsberg, das gut 1.000 eigene Wohnungen bewirtschaftet, ächzt unter 5,8 Mio. € Altschulden (Stand Ende 2020). Besonders ärgerlich für Greiner-Petter ist, dass sogar für 56 Wohnungen, die er mit öffentlichen Mitteln abgerissen hat, noch Altschulden in Höhe von 420.000 € in den Büchern stehen. >



Gerade Wohnungsunternehmen außerhalb der großen Städte (hier in Rheinsberg) sind vom Problem der Altschulden besonders betroffen

„Mit dem Geld, das wir für die Zinsen der Alt-schulden ausgeben müssen, könnten wir Grundriss-änderungen vornehmen und Bäder anpassen und damit unseren Wohnungsbestand auf die Bedürfnisse unserer oft älteren Mieter ausrichten“, sagt Greiner-Petter. Bis Ende 2020 lagen die Zinsen noch bei 5,5 %, was rund 320.000 € pro Jahr entsprach; mittlerweile ist die Zinsbelastung durch eine Umschuldung auf knapp 1 % gesunken. In erster Linie fordert Greiner-Petter, die abgerissenen Wohnungen von den Alt-schulden zu entlasten. „Es geht uns nicht darum, die Eigenkapitalquote zu verbessern, sondern darum, das Geld in den Wohnungsbestand zu investieren“, betont er. Eine Entlastung könnte man deshalb nach seinen Worten mit der Verpflichtung koppeln, das eingesparte Geld in den Klimaschutz oder die demografiegerechte Bestandssanierung zu investieren.

Mecklenburg-Vorpommern geht voran

Eine Erleichterung gibt es seit 2020 zumindest für die kommunalen Wohnungsunternehmen im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern, deren Altverbindlichkeiten sich nach Angaben des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) auf rund 400 Mio. € belaufen. Das nördliche Bundesland hat einen Kommunalen Entschuldungsfonds aufgelegt, der Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen jährlich 25 Mio. € zur Verfügung stellt. Das sei ein richtiger erster Schritt, urteilt VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner. „Mecklenburg-Vorpommern geht voran, die ungerechtfertigte Sonderlast der deutschen Wiedervereinigung anzugehen“, lobt er.



„Werden Unternehmen mit dem Problem der Alt-schulden allein gelassen, wird der ländliche Raum weiter abgehängt.“

Andreas Breitner, VNW-Verbandsdirektor

Dies sei auch wichtig für den Zusammenhalt der Gesellschaft, sagt Breitner weiter. „Wenn betroffene Unternehmen mit dem Problem der Alt-schulden allein gelassen werden, wird der ländliche Raum weiter abgehängt“, argumentiert er. „Das nutzt nur populistischen Parteien. Letztlich tragen intakte und finanziell gesunde Wohnungsunternehmen, die sich um ihre Quartiere kümmern (können), zum sozialen Frieden bei.“

Breitner fordert deshalb, nach den kommunalen Gesellschaften auch den Genossenschaften eine Entlastung zukommen zu lassen, und sieht dabei den Bund in der Pflicht. Dieser hat auch schon gehandelt, indem er seine Beteiligung an den Aufwendungen aus den Zusatzversorgungssystemen der DDR (An-



In der Dresdner Straße in Riesa hat die Wohnungsgesellschaft Riesa 40 Wohnungen modernisiert. Ohne die Belastung durch die Alt-schulden könnte die kommunale Gesellschaft noch deutlich mehr sanieren

spruchs- und Anwartschaftsüberführungsgesetz) dauerhaft um 10 % erhöht hat. „Dadurch“, erläutert GdW-Justiziar Carsten Herlitz, „entstehen für die ostdeutschen Länder finanzielle Spielräume von jährlich rund 340 bis 360 Mio. €, die für kommunale Investitionen genutzt werden können – und damit auch für Wohnungsunternehmen in den vom Leerstand betroffenen Gebieten.“

Es sei „eigentlich ein Skandal“, heißt es beim Dachverband GdW, dass die neuen Länder – mit Ausnahme von Mecklenburg-Vorpommern – diese finanziellen Mittel nicht an die kommunale Wohnungswirtschaft weiterleiteten, sondern im Landeshaushalt versickern ließen. Mecklenburg-Vorpommern hingegen, lobt Dr. Gewand vom GdW, gebe mit dem Kommunalen Entschuldungsfonds „die richtige Antwort auf das Bemühen des Bundes, die ostdeutschen Wohnungsunternehmen in der Alt-schuldenproblematik zu entlasten“, und nehme damit eine Vorbildfunktion ein.



Trotz hoher Belastung durch Alt-schulden müssen ostdeutsche Wohnungsunternehmen in die Erneuerung der Bestände und die Gestaltung des Wohnumfelds investieren



Wir machen
NRW
NACHHALTIGER



„Wir bringen den Wohnungsbau voran.
Und die Menschen zueinander.“

Fördern, was NRW bewegt.

Ulrich Brombach und Stefan Zellnig, Vorstände der Wohnungs-Genossenschaft GWG Neuss, schaffen bezahlbaren Wohnraum. Für ein solides finanzielles Fundament sorgt die NRW.BANK mit der Wohnraumförderung des Landes.

Die ganze Geschichte unter: nrwbank.de/gwg



NRW.BANK

Wir fördern Ideen

TDM WOHNRAUMFÖRDERUNG UND -FINANZIERUNG VON WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN

Leitfaden im Förderdschungel

Eine vom Verein „Wohnen in Genossenschaften“ veröffentlichte Studie hat Hemmnis- und Erfolgsfaktoren bei der Beantragung von Fördermitteln durch Wohnungsgenossenschaften ermittelt und zeigt Handlungsoptionen beim Umgang mit der Wohnraumförderung auf.

Von Kristina Klee

V ielerorts existieren Engpässe bei preisgebundenem und preiswertem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen. In vielen Bundesländern wurden deshalb in den letzten Jahren die Förderkonditionen der öffentlichen

Wohnraumförderung deutlich verbessert, Grunddarlehen erhöht oder Zusatzdarlehen für bestimmte bauliche Maßnahmen eingeführt. Zusätzlich verzichten die Förderbanken auf die Rückzahlung eines hohen Anteils des gewährten Grunddarlehens, was zum Beispiel in Nordrhein-Westfalen zu Tilgungsnachlässen von bis zu 30 % führt.

Wohnungsgenossenschaften wägen die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel im Einzelfall ab. Die Gründe für ihre Nutzung sind vielfältig. In einigen Fällen wird der Einsatz öffentlicher Förderung aber nicht in Erwägung gezogen, weil sich Hürden bei der Beantragung von Fördermitteln aufzutun scheinen. So werden zum Beispiel Beantragungs- und Umsetzungsprozesse als kompliziert wahrgenommen. Häufig befürchten Wohnungsgenossenschaften auch, dass sich die entstehenden Belegungsrechte nicht mit dem Prinzip der genossenschaftlichen Selbstverwaltung und den Regelungen zur Mitgliedschaft der Nutzer vertragen. Dabei ist eine öffentliche Förderung gerade für Genossenschaften eine gute Alternative, zeitgemäßen, klimagerechten und barrierefreien Wohnraum zu



Kristina Klee

Geschäftsstellenleiterin
Wohnen in Genossenschaften e.V.
DÜSSELDORF

niedrigen Fördermieten am Wohnungsmarkt bereitzustellen und damit Mitgliederinteressen zu fördern. Denn die Verbesserung der Förderkonditionen ermöglicht, dass auch mit der Schaffung miet- und belegungsgebundener Wohnungen eine tragfähige Wirtschaftlichkeit realisiert werden kann.

Bei den Wohnungsgenossenschaften in NRW verdreifachte sich das Fördervolumen zwischen 2019 und 2020 auf rund 150 Mio. € und macht erneut deutlich: Wohnungsgenossenschaften und die Institutionen der Wohnraumförderung sind gute Partner bei der Bereitstellung bezahlbarem Wohnraums. Der aktuell steigende Fördermittelabruf und die aktive Bautätigkeit durch Wohnungsgenossenschaften versprechen eine Verbesserung der Wohnungsmarktsituation.

Orientierungshilfe

Den richtigen Weg im Fördermittelabruf einzuschlagen, stellt jedoch viele Wohnungsgenossenschaften vor Herausforderungen – insbesondere jene, die eher selten öffentlich gefördert bauen oder deren letzte Bauprojekte viele Jahre zurückliegen. Um den Genossenschaften eine Hilfestellung zu bieten und mögliche Bedenken vor dem geförderten Wohnungsbau zu nehmen, hat der Verein „Wohnen in Genossenschaften e.V.“ einen Leitfaden zur Wohnraumförderung in Wohnungsgenossenschaften herausgebracht. Darin werden die zentralen Bestandteile der Wohnraumförderung dargestellt und der Beantragungs- und Umsetzungsprozess eines öffentlich geförderten Neubauprojekts exemplarisch skizziert.

„Mit ihren vielen vorbildlichen Projekten zeigen die Wohnungsgenossenschaften, wie vielseitig die Wohnraumförderung genutzt werden kann, um bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen“, sagt Franz-Bernd Große-Wilde, Vorsitzender des Vereins „Wohnen in Genossenschaften“. Deshalb sei es ein großes Anliegen, die Wohnungsgenossenschaften in der Breite dabei zu unterstützen, Wohnungsbauprojekte leichter, schneller und effektiver durchzuführen sowie Hürden abzubauen. Der vom Forschungsinstitut InWIS erarbeitete Leitfaden gibt aus diesem Grund nicht nur einen Überblick über die Förderbedingungen und die einzelnen Schritte in der Umsetzung: Neben Tipps für die erfolgreiche Ausgestaltung geförderter Neubauprojekte stellt er fünf durchgeführte Projekte als Best-Practice-Beispiele im Detail dar und zeigt auf diese Weise, wie attraktiv und vielseitig der geförderte Wohnungsbau durch Genossenschaften sein kann. Angereichert mit einer breiten Kennzahlenbasis bietet der Leitfaden so eine umfassende Orientierungshilfe zur Wohnraumförderung.

Kommunikation als Schlüsselfaktor

Die Belegungsrechte der Kommunen, komplexe Antragsverfahren und die Herausforderungen bei der Rentabilität durch die steigenden Baukosten sowie die preisgebundenen Mieten werden von vielen Genossenschaften als Hemmnisse für die Bereitstellung von gefördertem Wohnraum genannt. Anhand

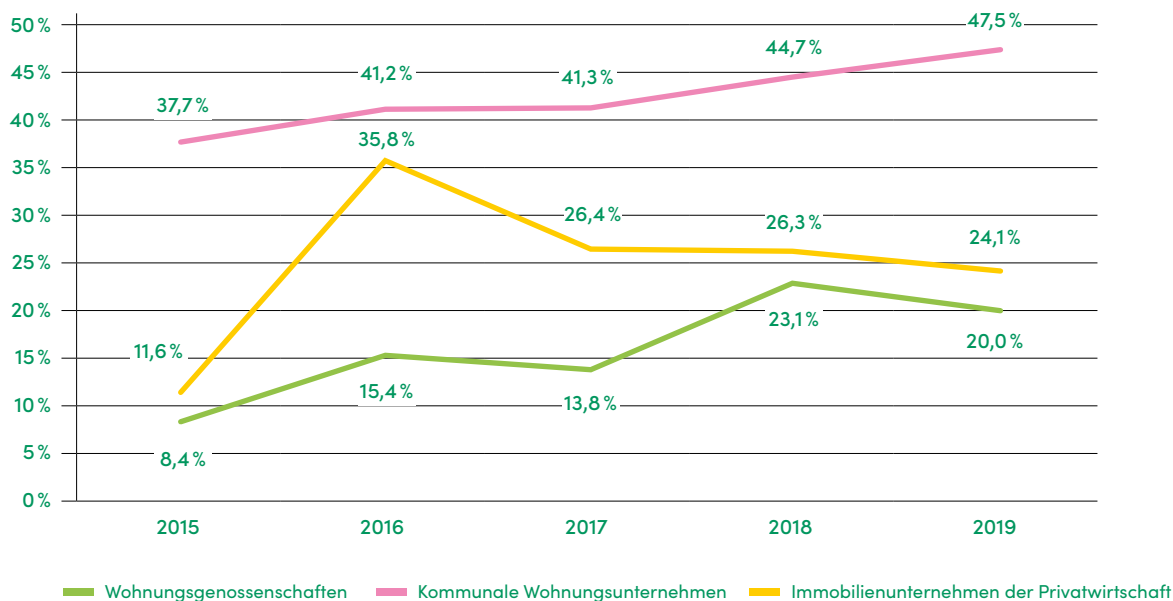
Wohnen in Genossenschaften e. V.

Der Verein „Wohnen in Genossenschaften e. V.“ unterstützt und fördert die genossenschaftliche Forschung und leistet damit einen Beitrag zur Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Gedankens. Ein starker Zusammenschluss von über 70 Mitgliedern schafft mit seinen Partnern aus Forschung und Beratung, Wirtschaft, Universitäten und Hochschulen die Basis für das Wohnen von morgen. Der Verein greift insbesondere solche wissenschaftlichen, politischen und rechtlichen Fragestellungen im Genossenschaftswesen auf, die in der betrieblichen Praxis relevant sind. Hierfür kooperiert er auch mit führenden Verbänden und Institutionen. Unterstützen Sie gerne die Arbeit des Vereins und bringen Sie Ihre Ideen als Mitglied konstruktiv ein.

Weitere Informationen: www.wohnen-in-genossenschaften.de

der Best-Practice-Beispiele konnte belegt werden, was sich ebenfalls in den Experteninterviews mit den Bewilligungsbehörden und Förderbanken zeigte: Diesbezügliche Befürchtungen von Wohnungsunternehmen sind oft unbegründet. Als ein wichtiger Lösungsweg, Hemmnisse von vornherein zu umgehen, erwies sich dabei vor allem eine frühzeitige, gute und beständige Kommunikation sowie ein aktiver Informationsaustausch mit den Ansprechpartnern in den Ämtern vor Ort. >

Öffentlich geförderte Wohnungen im Wohnungsneubau in Mehrfamilienhäusern in Deutschland



Datenquelle: GdW 2021, Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2021/2022, fertiggestellte Wohnungen

Förderung von Beginn an mitdenken

Aufzuzeigen, wie die Wohnraumförderung sinnvoll zur Steigerung der Wirtschaftlichkeit von Wohnungsbauprojekten genutzt und Wohnraumförderprojekte wirtschaftlich umgesetzt werden können sowie in welche Phasen sich ein solches Neubau-Projekt aufteilt und auf welche Fallstricke die Wohnungsbaugenossenschaften im Detail achten müssen, ist ein Anliegen des Leitfadens. Zu diesem Zweck bietet er eine detaillierte Checkliste, die für jede einzelne Phase der Projektentwicklung die wichtigsten Informationen bereithält.

Denn bereits in der Vorbereitung stellt sich für die Genossenschaften die Frage, ob die Voraussetzungen zur Wohnraumförderung überhaupt erfüllt sind: Ist ein geeignetes Grundstück oder ein entsprechendes Konzept für ein Grundstück vorhanden? Kann der geforderte Eigenanteil erbracht werden? Für welche Zielgruppe soll gebaut werden?

Die aus den Best-Practice-Beispielen gewonnenen Erkenntnisse zeigen, dass es vorteilhaft ist,

wenn bereits während der Konzeptionsphase ein mit dem geförderten Wohnungsbau vertrauter Architekt mögliche Schwierigkeiten im Blick hat. So lassen sich bereits frühzeitig etwa Probleme durch zu große oder zu kleine Wohnungsgrundrisse vermeiden.

Bewilligungsbehörden partnerschaftlich betrachten

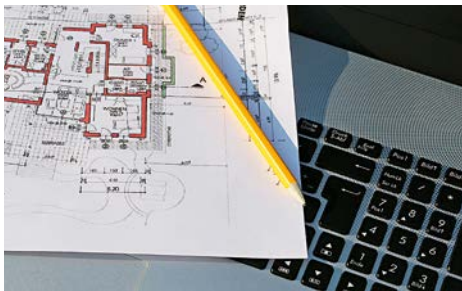
Zur Gestaltung des Förderkonzepts ist ein intensiver Austausch mit der Bewilligungsbehörde unabdingbar. Die frühzeitige Abstimmung kann hilfreiche Tipps bieten, um im Interesse beider Seiten, ein erfolgreiches Projekt zu entwickeln. So berichtet der Großteil der von InWIS befragten Genossenschaften, eine zufriedenstellende Einigung bei den Belegungsregelungen der Wohnungen gefunden zu haben. Einige Städte verzichten sogar vollständig auf ihr Belegungsrecht. Auch bei der Prüfung und Abstimmung des entsprechenden Förderdarlehens unterstützten die Ansprechpartner in den Bewilligungsbehörden und Förderbanken.

Checkliste zur Wohnraumförderung

I. Vorbereitung	
1. Auseinandersetzung mit den Wohnraumförderungsbestimmungen	<input type="radio"/>
2. Auseinandersetzung mit den kommunalen Belegungsrechten	<input type="radio"/>
3. Entwicklung einer Projektidee	<input type="radio"/>
II. Gestaltung des Förderkonzepts	
1. Abstimmung mit der Bewilligungsbehörde	<input type="radio"/>
2. Prüfung von Zusatzdarlehen	<input type="radio"/>
3. Einholung der Bedarfsbestätigung	<input type="radio"/>
4. Entscheidung über die optimale Vorgehensweise	<input type="radio"/>
III. Antrag auf Wohnraumförderung	
1. Konkretisierung der Planung	<input type="radio"/>
2. Stellen des Förderantrags & Bonitätsprüfung	<input type="radio"/>
IV. Bauphase	
1. Meldung des Baubeginns	<input type="radio"/>
2. Mitteilung über den Baufortschritt und Auszahlung von Raten des Förderdarlehens	<input type="radio"/>
IV. Baufertigstellung und Zeit danach	
1. Anzeige der Bezugsfertigstellung und vollständige Auszahlung des Förderdarlehens	<input type="radio"/>
2. Nachweis der Kosten	<input type="radio"/>
3. Beachtung der Belegungsbindungen	<input type="radio"/>



Mit Fördermitteln errichtetes Projekt der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG: 100 Wohnungen, 72 davon mittelbar gefördert, Belegungsbindung 25 Jahre, keine Mietpreisbindung, Erstbezug 2016, Investitionssumme 16,8 Mio. €



Für Bauprojekte gilt: Es hilft, mit spitzen Bleistift zu rechnen. Doch auch die frühe Einbeziehung der Partner der Wohnraumförderung verspricht Erfolg

Wichtig ist es dabei, bereits bei der Antragstellung und zum Baubeginn die geforderten Fristen und Vorgaben zu berücksichtigen. Denn auch hier zeigt sich eine große Kooperationsbereitschaft: Steigen die Kosten etwa bei der Entsorgung deutlich, wurden dafür jedoch beim Baugrubenverbau Kosten eingespart, so sind die Bewilligungsbehörden oft bereit, einzelne Fördermittel im Nachgang auf andere Positionen zu verschieben. Ein nachträglicher Mittelabruf ist jedoch nicht möglich.

Fazit

Letztlich zahlt sich eine Förderung doppelt aus. Im niedrigen Zinsumfeld können die Kapitalmarktangebote zwar oft gut mithalten, doch führen vor allem die deutlichen Tilgungsnachlässe auf das Zusatzdarlehen von bis zu 50 % zu hohen Einsparungen der Gesamtkosten. Somit lassen sich preisgebundene Neubaugenossenschaftsprojekte für die Genossenschaften wirtschaftlich darstellen und gleichzeitig wird dringend benötigter, bezahlbarer Wohnraum geschaffen.

Die in der Broschüre dargestellten Best-Practice-Beispiele von Wohnungsgenossenschaften zeigen darüber hinaus eindrucksvoll, dass geförderter Wohnraum auch mit qualitativ hochwertigen Wohnstandards gebaut werden kann. Für eine vielfältige Nachbarschaft sorgt zudem ein Mix aus geförderten sowie frei finanzierten Wohnformen für Menschen aller Einkommensgruppen und Altersklassen sowie für Menschen mit oder ohne Behinderung.

Die mit Wohnungsbaufördermitteln errichteten Projekte der Wohnungsgenossenschaften stellen nicht nur attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für eine breite Schicht der Bevölkerung bereit, sie dürften in den allermeisten Fällen auch dem Auftrag der Mitgliederförderung entsprechen. Die Auseinandersetzung mit den jeweiligen Begebenheiten der Wohnraumförderung lohnt sich.



Öffentliche Wohnraumförderung. Ein Leitfaden für Wohnungsbaugenossenschaften

In den vom Verein „Wohnen in Genossenschaften e. V.“ herausgegebenen und von InWIS erstellten Leitfaden sind die Erfahrungen vieler Wohnungsgenossenschaften eingeflossen, die im Rahmen von Expertengesprächen über geförderte Neubauprojekte berichtet und Tipps für den erfolgreichen Ablauf gegeben haben.

Den Leitfaden kann auf der Homepage des Vereins heruntergeladen werden: wohnen-in-genossenschaften.de/publikationen

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Erneute Verschärfung des Geldwäschegesetzes

Zum 1. August 2021 trat eine weitere tiefgreifende Änderung des Geldwäschegesetzes (GwG) in Kraft, um europaweit effektiver gegen Geldwäsche vorgehen zu können. Auch Wohnungsunternehmen unterfallen den neuen Regelungen und müssen daher Eintragungen im Transparenzregister vornehmen lassen.

Von Robert Dobroschke und Michael Sparn

Bereits mit der vierten europäischen Geldwäsche-Richtlinie, die im Jahr 2015 in Kraft trat, zielte die EU-Gesetzgebung auf eine europaweite Integration der nationalen Transparenzregister ab. Mit den jeweiligen Transparenzregistern sollten insbesondere die sogenannten „wirtschaftlich Berechtigten“ von Unternehmen identifiziert werden und somit Geldwäsche verhindert beziehungsweise mindestens erschwert werden.

Diese europäische Vernetzung wollte der Gesetzgeber in Deutschland zunächst über die einzelnen bereits vorhandenen Register (zum Beispiel Handelsregister, Genossenschaftsregister) erreichen, sodass das Transparenzregister nur als sogenanntes „Auffangregister“ wirken sollte. Das Auffangregister sollte somit nur die Informationen enthalten, die nicht bereits in anderen Registern verfügbar waren. Spätestens mit dem Regierungsentwurf des Transparenzregister- und Finanzinformationsgesetz Geldwäsche (E-TraFinG Gw) vom 10. Februar 2021 erfolgte das Eingeständnis, dass dieses Ziel der europäischen Vernetzung nur über ein sogenanntes „Vollregister“ erreicht werden kann. Die Folge ist, dass alle juristischen Personen des Privatrechts und Personengesellschaften ihren wirtschaftlich Berechtigten nun beim Transparenzregister melden müssen. Die europäischen Transparenzregister werden nunmehr über eine europäische Plattform vernetzt.



WP/StB Robert Dobroschke

Prüfungsnaher
Berater
VdW Bayern
MÜNCHEN



WP Michael Sparn

Stellvertretender Leiter
Geschäftsbereich
Wirtschaftsprüfung
VdW Bayern
MÜNCHEN

Wer oder was ist der „wirtschaftlich Berechtigte“?

Wirtschaftlich Berechtigte sind gemäß § 3 Abs. 1 GwG **natürliche Personen**,

1. „in deren Eigentum oder unter deren Kontrolle eine juristische Person, sonstige Gesellschaft oder eine Rechtsgestaltung [...] steht, oder
2. [...] auf deren Veranlassung eine Transaktion letztlich durchgeführt oder eine Geschäftsbeziehung letztlich begründet wird.“

Dies präzisiert der Gesetzgeber in § 3 Abs. 2 GwG und geht bereits ab 25,0 % der Kapitalanteile, 25,0 % der Stimmrechte oder bei einer vergleichbaren Kontrolle, die eine natürliche Person mittelbar oder unmittelbar ausübt, davon aus, dass ein wirtschaftliches Interesse vorliegt. Das wirtschaftliche Interesse ist der Grund, aus der die Stellung als wirtschaftlich Berechtigter folgt. Wer als wirtschaftlich berechtigte Person im Rahmen des GwG angesehen wird, hat sich durch die neue Fassung nicht geändert.

Nun findet sich bei Wohnungsunternehmen in der Regel die Konstellation, dass Gebietskörperschaften (zum Beispiel bei kommunalen Wohnungsunternehmen), Körperschaften des öffentlichen Rechts (zum Beispiel bei kirchlichen Wohnungsunternehmen) oder eine Vielzahl natürlicher Personen (zum Beispiel Genossenschaften) Eigentümer sind; folglich hat in der Regel keine natürliche Person mittelbar

oder unmittelbar 25,0 % der Kapitalanteile, 25,0 % der Stimmrechte oder eine vergleichbare Kontrolle.

Für diese Fälle galt bereits bislang (und auch weiterhin) der gesetzliche Vertreter (also Geschäftsführer oder Vorstand) als wirtschaftlich Berechtigter. Neu ist allerdings, dass die sogenannte Mitteilungsfiktion des § 20 Abs. 1 GwG entfällt. Nach dieser Mitteilungsfiktion war in den oben genannten Fällen die Angabe des Geschäftsführers oder Vorstands im Handels- oder Genossenschaftsregister zur Erfüllung der geldwäscherechtlichen Pflichten des GwG bisher ausreichend.

Welche Pflichten gelten nun?

Nach den neuen Regelungen, welche mit dem TraFinG Gw am 1. August 2021 in Kraft traten, müssen juristische Personen des Privatrechts sowie eingetragene Personengesellschaften, die in § 19 Abs. 1 GwG aufgeführten Angaben der wirtschaftlich Berechtigten der registerführenden Stelle in elektronischer Form mitteilen. Bei eingetragenen Vereinen übernimmt die registerführende Stelle anhand der im Vereinsregister hinterlegten Daten die Eintragung ins Transparenzregister.

Die nach § 19 Abs. 1 GwG notwendigen Angaben sind:

1. Vor- und Nachname
2. Geburtsdatum
3. Wohnort
4. Art und Umfang des wirtschaftlichen Interesses
5. alle Staatsangehörigkeiten

Mit der letzten Änderung vom 1. August 2021 ist der Punkt „alle Staatsangehörigkeiten“ neu in das Geldwäschegesetz aufgenommen worden; bisher musste nur eine Staatsangehörigkeit respektive keine (sofern die Mitteilungsfiktion galt) angegeben werden. Hier ist dementsprechend besondere Aufmerksamkeit gefordert, um vollständige und zutreffende Angaben zu machen; andernfalls können Bußgelder drohen.

Dieser Meldepflicht ist laufend nachzukommen. Analog zu den Eintragungen in Handels- oder Genossenschaftsregister sind zukünftig also auch die Änderungen in Geschäftsführung beziehungsweise Vorstand dem Transparenzregister mitzuteilen.

Explizit vom Gesetzgeber als Pflicht ist in § 20 Abs. 1 GwG aber nicht nur die unverzügliche Mitteilung an das Transparenzregister genannt, sondern auch die Einholung, Aufbewahrung und Aktualität der notwendigen Informationen. Alle vier Pflichten (Einholung, Aufbewahrung, Aktualität, Mitteilung) sind bußgeldbewehrt.

Wo kann den Pflichten nachgekommen werden und gibt es Übergangsregelungen?

Das Transparenzregister wird von der Bundesanzeiger Verlag GmbH betrieben und ist online zu finden. Die Anmeldung respektive Registrierung erfolgt über die Homepage www.transparenzregister.de. Um die Mitteilung zur Eintragung von wirtschaftlich Berechtigten zu vereinfachen, bietet das Register einen Einreichungsassistenten an.

Für den Betrieb des Transparenzregisters müssen die beteiligten Unternehmen Gebühren entrichten (aktuell 4,80 € je Gebührenjahr und juristischer Person beziehungsweise Rechtsgestaltung). Zusätzlich fallen Gebühren zum Beispiel für die >

Axel Gedaschko, GdW-Präsident und Schirmherr des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft

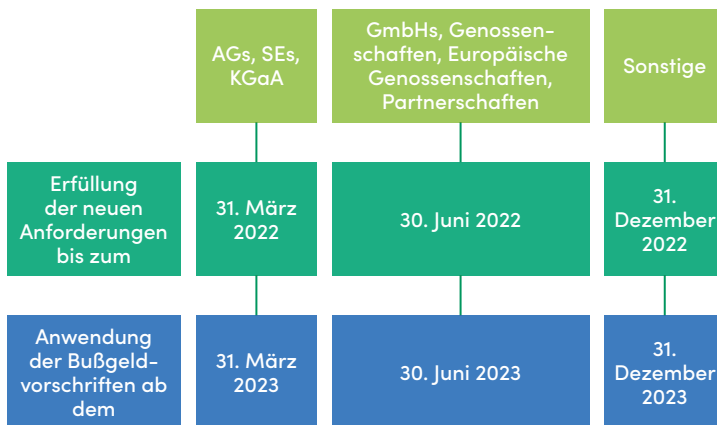
„Innovative Lösungsansätze sind unverzichtbar, um sicheres und gutes Wohnen in Deutschland zu ermöglichen und zu verbessern.“



www.dw-zukunftspreis.de



Übergangsregeln



Einsichtnahme an (aktuell 1,65 € je abgerufenem Dokument). Die Einsichtnahme in das Transparenzregister wird bestimmten Behörden, den Verpflichteten gemäß § 2 Abs. 1 GwG sowie der Öffentlichkeit (in beschränktem Umfang) gewährt.

Für die erstmalige Mitteilung des wirtschaftlich Berechtigten an das Transparenzregister gelten folgende, nach Rechtsform gestaffelte Übergangsregelungen, wie sie die Abbildung verdeutlicht.

Diese Übergangsregelungen gelten allerdings nur für solche Unternehmen, die bislang unter die Mitteilungsfiktion fielen. Für Neugründungen nach dem 31. Juli 2021 gelten die neuen Vorschriften unmittelbar. Außerdem gilt die verzögerte Anwendung der Bußgeldvorschriften nur für die Ordnungswidrigkeiten aus den §§ 56 Abs. 1 Nr. 55, 58 bis 60 GwG, also für Verstöße im Zusammenhang mit der Umstellung auf das Vollregister. Die Höhe der Bußgelder richtet sich bei den genannten Vorschriften nach Art beziehungsweise Häufigkeit des Verstoßes; sie betragen bis zu 150.000 € respektive bei schwerwiegenden, wiederholten und systematischen Verstößen bis zu 1 Mio. € beziehungsweise dem Zweifachen des aus dem Verstoß gezogenen wirtschaftlichen Vorteils.

Werden die Eintragungen im Transparenzregister kontrolliert?

Durch die Bundesanzeiger Verlag GmbH oder von Amts wegen finden keine Kontrollen statt. Die registerführende Stelle ist allerdings ermächtigt, bei

Auch Wohnungsunternehmen können Verpflichtete sein

Sogenannte Miet-/Kaufmakler (siehe DW 10/2020, Seite 76), die den umfassenden Pflichtenkatalog erfüllen müssen, sind verpflichtet, Unstimmigkeitsmeldungen abzugeben.

unklaren oder unvollständigen Angaben, die erforderlichen Informationen unter Fristsetzung nachzufordern.

Kontrollen sind vielmehr von den Verpflichteten gemäß § 2 Abs. 1 GwG, also zum Beispiel Kreditinstituten, Zahlungsinstituten, Kapitalverwaltungsgesellschaften, Rechtsanwälten (Ausnahme Prozessvertretung), Notaren, Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern durchzuführen. Diese Verpflichteten müssen zum Beispiel bei der Aufnahme von Geschäftsbeziehungen Einsicht in das Transparenzregister nehmen und gegebenenfalls sogenannte Unstimmigkeitsmeldungen abgeben.

Stellen die Verpflichteten Unstimmigkeiten zwischen den Angaben aus dem Transparenzregister und den ihnen zur Verfügung stehenden Angaben und Erkenntnissen bezüglich der wirtschaftlich Berechtigten fest, so ist dies unverzüglich zu melden. Erst nach einer entsprechenden Meldung erfolgt eine Prüfung durch die registerführende Stelle.

Bei dieser Prüfung kann die registerführende Stelle vom Ersteller der Unstimmigkeitsmeldung oder dem betroffenen Unternehmen die nötigen Informationen anfordern. Wenn sie zum Schluss kommt, dass die Informationen im Transparenzregister nicht stimmen oder sie dies nicht abschließend klären konnte, übergibt sie die Meldung mit allen vorhandenen Unterlagen an das Bundesverwaltungsamt zur weiteren Aufklärung.

Mit Eingang einer Unstimmigkeitsmeldung bis zur abschließenden Klärung der Unstimmigkeit ist auf dem jeweiligen Eintrag im Transparenzregister zu vermerken, dass die Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten einer Prüfung unterliegen. Die Prüfung dauert so lange an, bis die Unstimmigkeiten ausgeräumt werden konnten. Anschließend wird auch der Abschluss der Prüfung auf dem Eintrag im Transparenzregister vermerkt.

Fazit

Von der abermaligen Verschärfung des GwG sind diesmal alle Wohnungsunternehmen betroffen. Die Pflichten betreffen insbesondere die Mitteilung des wirtschaftlich Berechtigten, was in der Regel Vorstand beziehungsweise Geschäftsführung sein werden. Diesen Meldepflichten ist zudem laufend, also bei allen personellen Veränderungen in Vorstand respektive Geschäftsführung nachzukommen. Miet-/Kaufmakler sind außerdem verpflichtet, selbst Unstimmigkeitsmeldungen abzugeben, sofern sie unter den sogenannten umfassenden Pflichtenkatalog fallen.

Für Fragen stehen Ihnen die Autoren sowie Ihre Ansprechpartner in den Regionalverbänden gerne zur Verfügung.

IMMOBILIENÖKONOMIE

Die Wohnungsmärkte im neuen Jahr: ein Ausblick auf 2022

Die Wohnungs- und Immobilienmärkte sind nach wie vor von einer hohen Dynamik geprägt. Wird sich diese fortsetzen? Wie werden sich die Wohnungsmärkte im kommenden Jahr entwickeln?

Von Prof. Dr. Günter Vornholz

Die sich bereits im Vorjahr abzeichnende unterschiedliche Entwicklung der Wohnungsmärkte wird sich auch dieses Jahr fortsetzen. Da auf anhaltend hohem Niveau gebaut wird, beruhigt sich die Lage auf den Vermietungsmärkten, während die Kaufpreise angesichts der Flucht ins Betongold weiter stark ansteigen werden.

Baufertigstellungen anhaltend auf hohem Niveau

Im Jahr 2021 wurden voraussichtlich wieder über 300.000 Wohnungen fertiggestellt. Das waren ungefähr so viele wie in den Vorjahren, aber wesentlich mehr als im langfristigen Durchschnitt. So wurden vor rund zehn Jahren nur halb so viele Wohnungen gebaut.

Die jüngsten Daten über die Entwicklung der Baugenehmigungen sprechen für eine anhaltend hohe Bautätigkeit auch in den nächsten Jahren. Die Zahl der Baugenehmigungen lag im Zeitraum Januar bis August 2021 um mehr als 5 % über dem Vorjahresniveau; dieses Plus betraf alle Gebäudearten außer Wohnheime.

Auch die Entwicklung eines weiteren Indikators begründet die positiven Aussichten. Der Bauüberhang als Zahl der geplanten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen wird immer größer. Zum Jahresende 2020 beläuft sich der Überhang auf rund 780.000 genehmigte, noch nicht gebaute Wohnungen: rund 40.000 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Wenn alle diese Wohnungen gebaut würden, dann gäbe es keine Wohnungsknappheit.

Ein Erklärungsansatz für den Bauüberhang sind die begrenzten Kapazitäten in der Bauindustrie. Im langfristigen Vergleich ist die Auslastung sehr hoch. Aufgrund der massiven Abnahme der Bautätigkeit seit den 1990er Jahren konnten die Kapazitäten seit 2010 noch nicht wieder genügend aufgebaut werden.



Prof. Dr. Günter Vornholz

Professur für
Immobilienökonomie
EBZ Business School
BOCHUM

Langfristig wird der schon jetzt festzustellende Fachkräftemangel für die Bauindustrie zu einer riesigen Herausforderung. Ein anderer Ansatz verweist auf die gestiegene Spekulation mit Grundstücken.

Der in den vergangenen Jahren erfolgte Wohnungsneubau zeigt seine Auswirkungen auf den nachfolgenden Wohnungsteilmärkten.

Mieten: Der Zyklus läuft aus

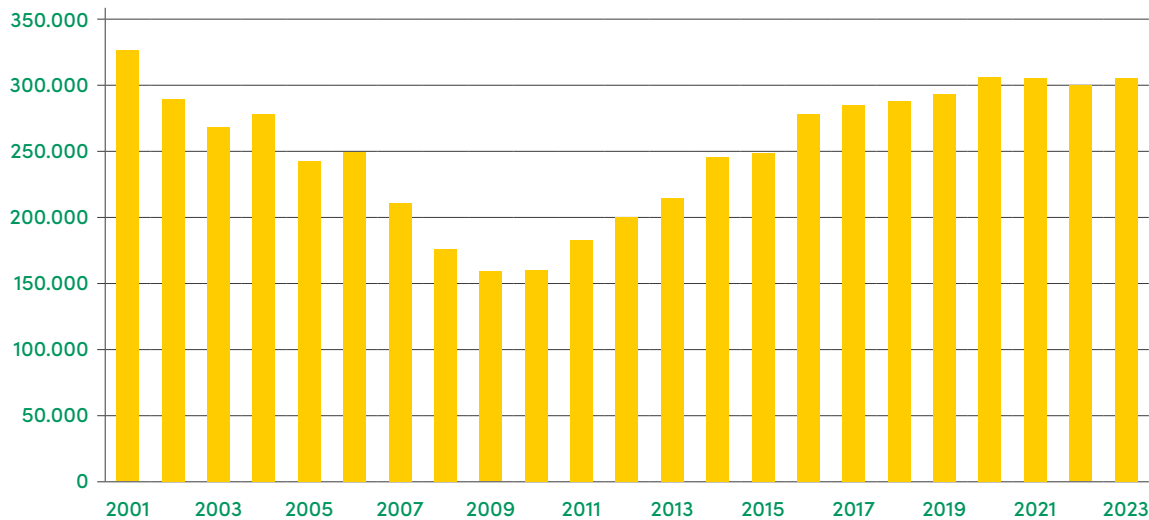
Durch die anhaltend hohen Fertigstellungszahlen von Wohnungen hat sich der Wohnungsbestand und damit auch das Angebot auf den Vermietungsmärkten erhöht. Gleichzeitig gibt es Veränderungen auf der Nachfrageseite, die sich auf den regionalen Märkten zeigen.

Die Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen ist ein wesentlicher Einflussfaktor auf die Nachfrage nach Wohnungen. In den kreisfreien Großstädten ab 100.000 Einwohnern lebten Ende 2020 knapp 24,5 Mio. Menschen. Seit 2011 ist die Bevölkerung in kreisfreien Großstädten zwar durchschnittlich um 0,7 % pro Jahr gewachsen, 2020 endete aber dieser Trend. Die Zahl der Menschen in Großstädten stagnierte mit -0,1 % gegenüber dem Vorjahr. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass sowohl bei Umzügen innerhalb Deutschlands (Binnenwanderung) als auch bei Zu- und Fortzügen aus dem beziehungsweise in das Ausland (Außenwanderung) Rückgänge festzustellen waren. Seit dem Höhepunkt im Jahr 2015 geht die Zuwanderung aus dem Ausland stark zurück.

Nur noch rund 90.000 Menschen zogen in die Großstädte, gleichzeitig aber 110.000 Menschen fort. Somit erfolgten mehr Abwanderungen in das Umland der Städte und weniger Zuzüge insbesondere junger Menschen von dort als in den Vorjahren. Somit nahm die Bevölkerung in den Großstädten insgesamt leicht ab und damit auch die Nachfrage nach Wohnungen.

Als Konsequenz der veränderten Angebots-Nachfrage-Relation folgt die Entwicklung der Wohnungsmieten dem klassischen Zyklustrend. Dementspre- >

Anzahl fertiggestellter Wohnungen



Datenquelle: Statistisches Bundesamt; eigene Prognose Autor

chend wuchsen die Wohnungsmieten in Deutschland laut den Statistiken der Deutschen Bundesbank das dritte Jahr in Folge langsamer als im jeweiligen Vorjahr. Die Veränderungen der Wanderungsbewegungen führten dazu, dass durch die vermehrte Nachfrage die Mieten im Umland nun stärker ansteigen. In Metropolen sind somit die Mietpreissteigerungsraten geringer als in den umliegenden Mittel- und Kleinstädten. Aber auch hier ist mit einem Auslaufen der zyklischen Entwicklung in den nächsten Jahren zu rechnen, vor allem wenn die Großstädte wieder an Attraktivität gewinnen.

Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft tragen mit ihrer Politik zur Stabilisierung der Mietentwicklung bei. Mit einer Durchschnittsmiete von unter 6 €/m² und moderater Entwicklung dämpfen sie die Mietpreise bundesweit. Die Angebotsmieten der Wohnungswirtschaft sind deutlich günstiger als die der Inserate in Online-Vermietungsportalen.

Preisanstieg ohne Ende?

Die Flucht ins Betongold hält aufgrund des Anlage-notstands an. Auch die Corona-Pandemie hat den Trend nicht gebrochen. Die Investoren sind weiter auf der Suche nach Anlagemöglichkeiten und finden Immobilien. Es droht die Gefahr einer Marktüberhitzung.

Die anhaltend hohe Nachfrage hat dazu geführt, dass die Hauspreise in den vergangenen Jahren sehr stark angestiegen sind. Problematisch ist dabei, dass der Anstieg immer stärker wurde. Allein im dritten Quartal 2021 wuchsen die Preise nach den Daten der Empirica AG landesweit um durchschnittlich

rekordverdächtige 14 % im Vergleich zum Vorjahr. Zwar fiel der Preisanstieg in den Top-Sieben-Städten am stärksten aus, aber auch die ländlichen Regionen wiesen hohe Preissteigerungen auf.

Die Wohnimmobilienpreise steigen in Deutschland seit Jahren und lassen die Mieten immer weiter hinter sich. Ein wichtiger Gradmesser für das Verhältnis von regionalen Kauf- zu Mietpreisen ist der Vervielfältiger. Besonders rasch stieg dieser in den sieben A-Städten, hier wuchs der Vervielfältiger zwischen 2017 und 2020 im Schnitt von 29,5 auf 34,7, auch abseits dieser Städte ist der Vervielfältiger deutlich angestiegen.

Die unterschiedliche Entwicklung von Kaufpreisen und Mieten ist darauf zurückzuführen, dass die Wohnungsanmietung nur zur Selbstnutzung erfolgt, während der Kauf von Wohneigentum darüber hinaus auch zur Geldanlage dient. Aufgrund der niedrigen Zinsen und der vorangegangenen Wertentwicklung halten Anleger Wohneigentum für ein überaus lohnenswertes Investment.

Die Entwicklung erinnert aber fatal an die Preisentwicklung in den USA, die in einer Preisblase endete. Ob es vor allem in den deutschen Großstädten zu einer derartigen Entwicklung kommt, ist noch nicht abzusehen. Die Preisanstiege sind zumindest teilweise auf fundamentale Faktoren wie Demografie und vor allem auf die Zinsentwicklung zurückzuführen. Psychologische Faktoren wie Spekulation sind eher weniger am Markt vertreten, auch wenn sie teilweise in Großstädten gegeben sind.

Bei Wohnungsportfolios ist der deutsche Wohnungsmarkt weiterhin bei den Investoren beliebt,

seit dem Jahr 2016 ist das Investmentvolumen kontinuierlich gestiegen. Dabei bestimmen insbesondere Großdeals das Bild. Im vergangenen Jahr stand trotz der wohnungspolitischen Diskussionen Berlin im Fokus, sei es durch die Käufe eines schwedischen Investors oder des Landes Berlin. Aufgrund der heterogenen Transaktionen liegen über die Preisentwicklung keine Daten vor. Bei großen Transaktionen mit mehr als 800 Wohneinheiten ist hingegen die Zahl der Verkaufsfälle seit Jahren rückläufig.

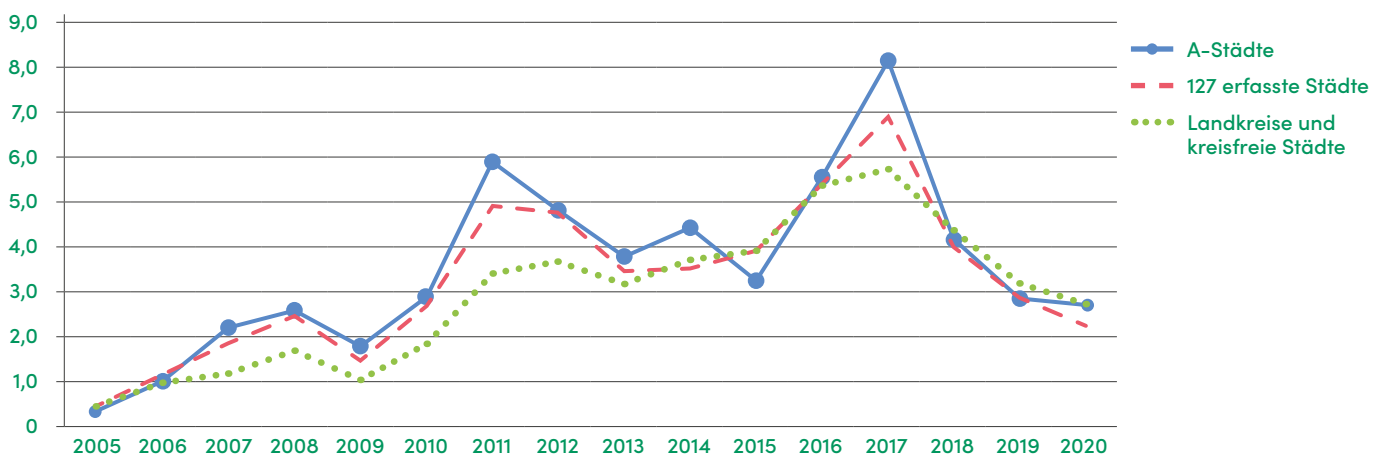
Bei konjunkturell günstiger Dynamik ist auch 2022 mit deutlich steigenden Wohnimmobilienpreisen zu rechnen. Trotz der hohen Kaufpreise und nicht

mehr sinkender Kreditkosten besteht eine anhaltend hohe Nachfrage. Ein Ende der Entwicklung könnte durch steigende Zinsen oder einen Käuferstreik (wegen zu hoch empfundener Preise) ausgelöst werden.

Fazit

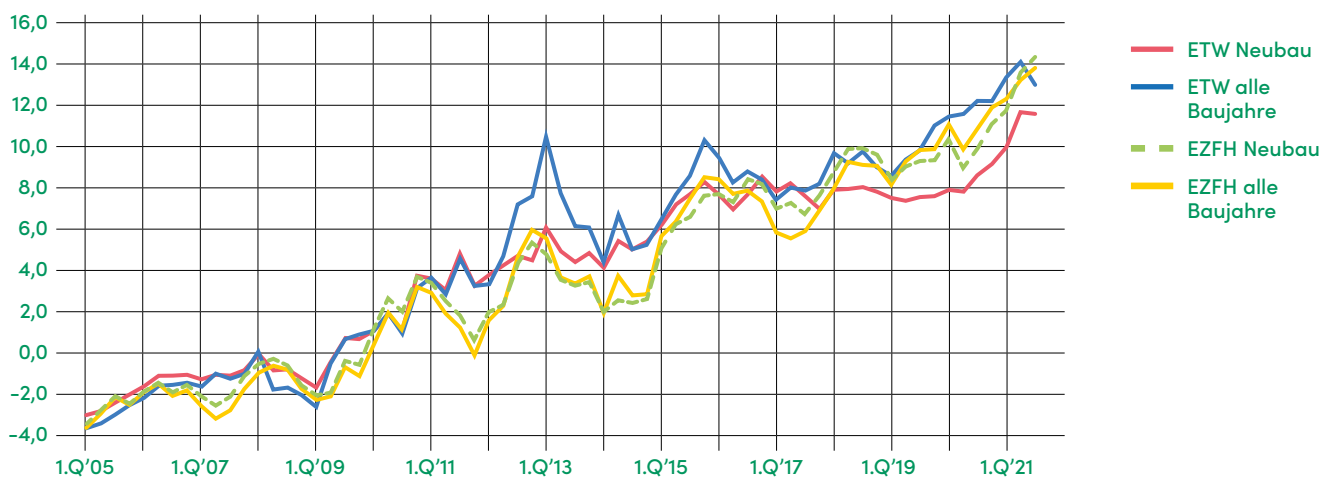
Die differenzierte Entwicklung der Wohnungsmärkte sollte insbesondere von der Politik wahrgenommen werden, um ineffiziente Eingriffe mit Mietregulierungen zu unterlassen. Die Probleme liegen bei noch fehlenden Wohnungen (fehlende Kapazitäten sowie Fachkräftemangel) und der Kaufpreisentwicklung (Vorsicht: Preisblase).

Anstieg der Mieten gegenüber Vorjahr in Prozent



Quelle: Deutsche Bundesbank

Anstieg der Kaufpreise gegenüber Vorjahresquartal in Prozent



Quelle: Empirica AG

FINDEN STATT SUCHEN – JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Haufe Stellenmarkt



Buchungsschluss für die nächste Ausgabe ist am **10. Januar 2022**

BERUFSGRUPPE WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Energieberater/-in (m/w/d)
Lüdenscheider Wohnstätten AG
Lüdenscheid
[Job-ID 025952655](#)

Bauprojekt-Controller (m/w/d)
KlimaGut Immobilien AG
Berlin
[Job-ID 025726811](#)

Immobilienmanager/-in (m/w/d)
Ruhrverband
Essen
[Job-ID 025617710](#)

**Bauingenieur/Architekt (m/w/d)
technische Prüfung**
Stadt Brühl
Brühl
[Job-ID 025708047](#)

Architekt/-in im Hochbau (m/w/d)
Lüdenscheider Wohnstätten AG
Lüdenscheid
[Job-ID 025952656](#)

**Technischer Property Manager (m/w/d)
Gewerbeimmobilien**
Bayerische Versorgungskammer
München
[Job-ID 025708311](#)

**Energieberater (m/w/d) Schwerpunkt
Photovoltaik (PV)**
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
Freiburg
[Job-ID 025651178](#)

**Technischer Immobilienbewirtschafter
/Bauleiter (m/w/d)**
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
Berlin
[Job-ID 025443012](#)

**Leiter (m/w/d) Unternehmensbereich
„Planen und Bauen“**
ALLGUTH GmbH
Gräfelfing bei München
[Job-ID 026009188](#)

Referent Baumanagement (m/w/d) Bau I
BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
Berlin
[Job-ID 026005843](#)

**Leitung Kaufmännisches Projekt-
management (m/w/d)**
Tenbrink ProjektPlan GmbH
Stadtlohn
[Job-ID 025920062](#)

**Sachbearbeiter/-in Bauverwaltung
(m/w/d)**
Markt Igensdorf
Igensdorf
[Job-ID 025959688](#)

Job-ID eingeben und bewerben!

Einfach auf www.stellenmarkt.haufe.de
die gewünschte Job-ID eintippen und
Sie gelangen direkt zu Ihrem gewünschten
Stellenangebot.



Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

Ihr Ansprechpartner:
Alexander Mahr
Tel. 0931 2791-452
stellenmarkt@haufe.de

Finden Sie aktuelle Stellenangebote unter www.stellenmarkt.haufe.de



Die degewo AG ist das führende kommunale Berliner Wohnungsunternehmen und zählt mit rund 75.000 Wohnungen und über 155.000 qm Gewerbeflächen auch bundesweit zu den größten und leistungsfähigsten Konzernen der Wohnungswirtschaft. Kerngedanke des städtischen Wohnungsanbieters ist die Stärkung der Quartiere weit über das Bauliche hinaus, um eine sozial ausgewogene Entwicklung sicherstellen zu können. Mehr als 1.300 Mitarbeitende bauen und bewirtschaften die eigenen Bestände, wobei auch technische Dienstleistungen dabei aus einer Hand stammen. Im Zuge einer Nachbesetzung suchen wir eine engagierte Führungspersönlichkeit als

Bereichsleitung Bestandsmanagement (m/w/d)

AUFGABENSCHWERPUNKTE In dieser Funktion verantworten Sie die zentrale Steuerung der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes der degewo und sind zuständig für rund 260 Mitarbeitende in fünf Kundencentern sowie den Abteilungen Kundenberatung, Vermietung, Betriebskostenmanagement und Forderungsmanagement. In direkter Anbindung an den Vorstand und perspektivisch mit Prokura ausgestattet obliegt Ihnen dabei die Umsetzung der Bewirtschaftungsstrategie des Unternehmens sowie die Sicherstellung des reibungslosen Ablaufs der Bestandsbewirtschaftung. Darüber hinaus identifizieren Sie kontinuierlich Kostensenkungspotenziale und verantworten die Ergebnisse des Bereichs. Nicht zuletzt initiieren und steuern Sie Veränderungsprozesse im Bestandsmanagement.

QUALIFIKATIONEN Auf der Grundlage eines betriebswirtschaftlichen oder Ingenieurstudiums bzw. einer vergleichbaren Ausbildung mit entsprechender Weiterbildung haben Sie mehrjährige Berufs- und Führungserfahrung im Umfeld der Wohnungswirtschaft gesammelt. Sie verfügen über ein ausgeprägtes Gespür für die Anforderungen des Wohnungsmarktes sowie über umfangreiche Erfahrung in der Umsetzung von Veränderungsprozessen. Ein ganzheitliches Verständnis für wirtschaftliche Zusammenhänge wird vorausgesetzt. Sie überzeugen durch eine selbstständige, analytische und strukturierte Arbeitsweise sowie ergebnisorientiertes Denken und Handeln. In persönlicher Hinsicht zeichnen Sie sich durch eine ausgeprägte Kommunikationsfähigkeit und eine wertschätzende Haltung gegenüber Ihren Mitarbeitenden aus und motivieren diese mit Ihrer hohen Überzeugungs- und Begeisterungsfähigkeit.

ANSPRECHPARTNER

Frau Ria Westermann (0221) 20506137
ria.westermann@ifp-online.de

Herr Frederic Stein (0221) 20506138

Für telefonische Vorabinformationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wenn Sie diese Herausforderung in einem interessanten Unternehmensumfeld reizt, dann senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsvorstellung) unter Angabe der Kennziffer **MA 17.593-DW** zu. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist selbstverständlich.



Personalberatung
Managementdiagnostik

Disch-Haus | Brückenstr. 21 | 50667 Köln | www.ifp-online.de

Hinterlegungsbekanntmachung

Der Beamten-Wohnungs-Verein Frankfurt am Main eG gibt bekannt, dass der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 am 16.11.2021 in elektronischer Form dem eBundesanzeiger eingereicht worden ist.

Bekanntmachung

Herr Dieter Joachimi wurde zum 01.10.2021 aus der Geschäftsführung abberufen. Zu gleichem Datum wurde Herr Daniel Matißik zum Geschäftsführer bestellt.

Herdecker Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
Wetterstr. 7, 58313 Herdecke

HAUFE.de/Immobilien

Die
Wohnungswirtschaft
DW



Jede Woche die aktuellsten
Informationen mit dem
Newsletter Wohnungswirtschaft

Jede Woche kurz und knapp:

- Aktuelle News aus dem Markt und der Redaktion
- Aktuelle Rechtsprechung des BGH

HAUFE.

**FINDEN STATT SUCHEN:
JOBS FÜR FACH- UND
FÜHRUNGSKRÄFTE**

**IM HAUFE STELLENMARKT**

finden Sie die passenden Jobs in den
Bereichen Immobilien, Wohnungswirtschaft,
Finanzierung u.v.m.



Hier finden:
www.stellenmarkt.haufe.de

Die im Jahr 1918 gegründete Bauverein Kettwig eG ist ein Wohnungsunternehmen mit Tradition und bewirtschaftet rund 600 Wohneinheiten. Im Rahmen der Nachfolgeplanung suchen wir im Auftrag unseres Mandanten zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine

Geschäftsleitung Vollzeit (d/m/w)

Aufgaben:

Gemeinsam mit zwei nebenamtlichen Vorstandskollegen führen Sie die zukunftsorientierte Weiterentwicklung der Genossenschaft fort. Sie repräsentieren das Unternehmen nach außen wie nach innen, arbeiten vertrauensvoll mit den Gremien zusammen und setzen sich für die Belange der Mitglieder ein. Kaufmännische Aufgabenstellungen verantworten Sie genauso wie den technischen Bereich insbesondere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Begleitung von Neubaumaßnahmen.

Anforderungen:

Sie verfügen über den Abschluss eines betriebswirtschaftlichen Studiums mit wohnungswirtschaftlicher Ausrichtung oder qualitativ vergleichbaren, in der Praxis erworbenen Kenntnissen. Idealerweise haben Sie Führungserfahrungen. Sie besitzen ein ausgeprägtes Verständnis für betriebswirtschaftliche, technische und rechtliche Zusammenhänge und zeichnen sich durch Verantwortungsbewusstsein, soziale Kompetenz und einen teamorientierten Führungsstil aus. Lokales und soziales Engagement hat bei Ihnen einen hohen Stellenwert. Gängige wohnungswirtschaftliche ERP-Systeme, bevorzugt Immoion, sind Ihnen vertraut.

Ihr Mehrwert:

Neben einem vielseitigen Tätigkeitsbereich erwartet Sie eine der Position entspr. Vergütung sowie eine betriebliche Altersversorgung. Nach einer Einarbeitungszeit soll sich die Stelle zur Position geschäftsführendes Vorstandsmitglied weiterentwickeln. Ein Dienstwagen ist dann vorgesehen. Bei einer ggf. erforderlichen Wohnungssuche ist der Bauverein Kettwig gerne behilflich.

Konnten wir Ihr Interesse wecken? Dann freuen wir uns auf Ihre Bewerbungsunterlagen mit Angabe der Gehaltsvorstellung und des frühestmöglichen Eintrittstermins unter Angabe von: „Geschäftsleitung (d/m/w) Bauverein Kettwig“ bis spätestens zum 01.03.2022 per E-Mail an:

VdW Treuhand GmbH

Ansprechpartnerin: Gabriele Turgut
bewerbung@vdw-treuhand.de

Wir garantieren die Beachtung von Sperrvermerken und freuen uns Sie kennenzulernen.



Assekuranzmakler
Betriebswirtschaft
Finanzmanagement



Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lübeck eG (GBSL) bietet qualitativ anspruchsvollen und sozial verantwortbaren Wohnraum überwiegend im Altkreis Lübeck an. Daneben erbringt die GBSL Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft vielfältige Dienstleistungen in der Betreuung und Vermittlung von Mietwohnungen (rund 2500 WE) sowie ca. 70 Gewerbeobjekten. Dabei steht seit vielen Jahren die Servicequalität für die Mitglieder, Mieter und Kunden im Vordergrund. Neben der Vermietung und Bewirtschaftung der Immobilien werden bedarfsgerechte Modernisierungs- und Neubauprojekte umgesetzt. Im Rahmen einer Nachfolgeregelung suchen wir eine unternehmerisch denkende und verantwortungsvolle Führungspersönlichkeit.

Vorstandsmitglied

AUFGABENSCHWERPUNKTE Als zukünftiges Vorstandsmitglied tragen Sie die Gesamtverantwortung für die kaufmännischen und technischen Belange der GBSL. Im Fokus stehen die strategische Weiterentwicklung der Genossenschaft und Dienstleistungstochter sowie die unternehmerische Ausrichtung unter Berücksichtigung der sozialen sowie genossenschaftlichen Haltung beider Unternehmen. Neben der Verantwortung für kaufmännische Themen (Rechnungswesen, Controlling, Bilanzierung etc.) einschließlich Investitionsplanung und Finanzierung gehören auch das kaufmännische sowie technische Bestandsmanagement zu Ihrem Zuständigkeitsbereich. Erweitert wird dieser um die Planung sowie Umsetzung von Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen. Darüber hinaus pflegen Sie ein tragfähiges Netzwerk zu Politik, Verbänden, Banken, Dienstleistenden und Mitgliedern der Genossenschaft. Abgerundet wird Ihr Aufgabenprofil neben einer konstruktiven Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat durch die motivierende sowie ergebnisorientierte Führung einer loyalen Belegschaft.

QUALIFIKATIONEN Um diese verantwortungsvolle Position auszufüllen, verfügen Sie über ein abgeschlossenes Hochschulstudium oder eine vergleichbare immobilienpezifische Ausbildung mit entsprechender Zusatzqualifikation. Sie blicken auf mehrere Jahre Führungserfahrung in der Immobilienwirtschaft zurück und besitzen ein breites Fachwissen sowie ein ganzheitliches Verständnis für kaufmännische und technische Zusammenhänge. Persönlich zeichnen Sie sich durch eine unternehmerische Grundhaltung, strategische Kompetenzen sowie Entscheidungsstärke und pragmatische Umsetzungsorientierung aus. Zudem überzeugen Sie durch Ihr souveränes Auftreten, Kommunikationsvermögen, diplomatisches Geschick und Durchsetzungsstärke. Ihr Führungsverhalten zeichnet sich durch einen teamorientierten, kooperativen und gleichzeitig ergebnisorientierten Stil sowie einen wertschätzenden Umgang aus.

ANSPRECHPARTNER

Frau Marina Kuzmanovic (0221) 20506178
marina.kuzmanovic@ifp-online.de

Herr Norbert Heinrich (0221) 2050652

Für telefonische Vorabinformationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wenn Sie diese anspruchsvolle und vielseitige Herausforderung reizt, dann senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsvorstellung) unter Angabe der Kennziffer **MA 17.596-DW** zu. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist selbstverständlich.





WIR SUCHEN SIE ALS ZUKUNTSORIENTIERTE/N TEAMKOLLEG:IN UND
SPARRINGSPARTNER:IN IM

VORSTAND (M/W/D)

Die **Joseph-Stiftung** ist ein leistungsstarkes, innovatives kirchliches Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Bamberg mit rund 15.000 verwalteten Einheiten, breitem Portfolio und vielfältigen Beteiligungen.

Neben unserer über 70-jährigen Erfahrung in den Bereichen Vermietung, Verwaltung, Baubetreuung und Bauträgergeschäft stehen wir für nachhaltige Bauweise, digital effiziente Prozesse, energetisch innovative und soziale Konzepte im Wohnungsbau, in der Bestandsentwicklung und im Consulting für kirchliche Institutionen. Die soziale Verantwortung als kirchliche Stiftung, ökologisch wertigen Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten und eine soziale Quartiersentwicklung an unseren Standorten zu gewährleisten, stehen klar im Fokus. Dabei vermessen wir das Spannungsfeld unseres stiftungseigenen Wertekreises zwischen Ökologie, Ökonomie, kirchlich-sozialen Aspekten und unserer Innovationsverpflichtung immer wieder neu. Mit neuen Konzepten zu lateraler Führung und zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf entwickeln wir unsere Organisation mit rund 350 Mitarbeitenden im Konzern kontinuierlich weiter.

Besuchen Sie uns: www.joseph-stiftung.de

WIE SIE BEI UNS VERANTWORTUNG ÜBERNEHMEN

Sie führen zusammen mit einem erfahrenen Vorstandskollegen und einem engagierten Stiftungsrat als Aufsichtsgremium die zukunftsorientierte Entwicklungsstrategie in der Joseph-Stiftung fort und übernehmen die Verantwortung für:

- den Bereich Wohnen und Bestandsmanagement mit Anlagevermögen, Drittverwaltung bzw. Geschäftsbesorgungen
- Personal, Organisationsentwicklung und Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

- unsere Beteiligungen
- das Betreiben eines aktiven Netzwerkmanagements
- die Repräsentation der Joseph-Stiftung bei Städten und Gemeinden, in Gremien, Verbänden sowie bei unseren Mieterinnen und Mietern

WELCHE FÄHIGKEITEN WIR UNS VON IHNEN WÜNSCHEN

- Abgeschlossenes Studium oder vergleichbarer Abschluss mit wohnungswirtschaftlicher, technischer, kaufmännischer oder juristischer Ausrichtung
- Mehrjährige Führungserfahrung im wohnungswirtschaftlichen Umfeld
- Sehr gute Kenntnisse im Immobilienmanagement bzw. in der Immobilien- und Projektentwicklung
- Unternehmerisches Denken gepaart mit Neugier, Innovationsfreude und Strategiekompetenz
- Modernes Führungsverständnis und digital affines Mindset
- Freude an Teamarbeit und Offenheit für Feedback

WIR BIETEN IHNEN

- Eine strategische Vorstandsaufgabe in einer kirchlichen Stiftung
- Verantwortung und Gestaltungsspielraum in einer Doppelspitze
- Die Chance, die innovative Unternehmensentwicklung unseres Unternehmens vielfältig zu befördern
- Eine Belegschaft mit Kompetenz, Kollegialität und sozialer Verantwortung
- Modernste technische Ausstattung, ein attraktives übertarifliches Gehalt inkl. betriebliche Altersversorgung und weiterer interessanter Zusatzleistungen



Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen **per Mail** an die von uns beauftragte **Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH, Stollbergstraße 7, 80539 München** bewerbungen@vdbayern-treuhand.dvinci-easy.com.

Frau Stephanie Baumann, Tel.: 089 / 29 00 20-163 steht Ihnen für Ihre Fragen vorab gerne zur Verfügung.

Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist für uns selbstverständlich. Die Informationspflicht gemäß Artikel 13 Datenschutzgrundverordnung können Sie unter <https://www.vdbayern-treuhand.de/index.php/datenschutzhinweise> einsehen.

Urteile

MIETRECHT

- 69 Betriebskostenabrechnung und Belegvorlage
- 69 Kabelanschluss
- 70 Verweigerte Zutrittsgewährung und Kündigung
- 70 Mietzahlung und Schonfrist

WEG-RECHT

- 70 Eigentümerversammlung während der Pandemie
- 71 Einstweilige (Leistungs-)Verfügung
- 71 Folgenbeseitigungsanspruch
- 71 Einladung zur Eigentümerversammlung durch einen Dritten



RA Heiko Ormanschick

MIETRECHT
kanzlei@ormanschick.de
www.ormanschick.de



Dr. Olaf Riecke

WEG-RECHT
olaf@riecke-hamburg.de
www.riecke-hamburg.de

Betriebskostenabrechnung und Belegvorlage

Aus dem Urteil

Ein Recht auf Belegeinsicht besteht dann, wenn zwischen dem Vermieter und einem von ihm beauftragten Dritten für die Erbringung der Dienstleistung nicht eine Vergütung vereinbart worden ist, sondern nur eine Erstattung der entstandenen Kosten.

Bedeutung für die Praxis

Hat der Vermieter einen Dritten zur Erledigung der abgerechneten Arbeiten eingeschaltet, werden grundsätzlich auch die mit diesem getroffenen Vergütungsregelungen und die insoweit erteilten Rechnungen vom Einsichtsrecht des Mieters erfasst. Hat der Dritte wiederum einen Subunternehmer eingeschaltet, bezieht sich das Einsichtsrecht des Mieters dann nicht auf Unterlagen aus dem Verhältnis zwischen dem Dritten und dem Subunternehmer, wenn der Vermieter mit dem Dritten eine Vergütung für dessen Tätigkeit verabredet hat oder diese nach § 612 BGB als vereinbart gilt und er die von dem Dritten abgerechnete Vergütung in die Betriebskostenabrechnung eingestellt hat. In diesem Fall bedarf es der Einsicht in die Unterlagen des von dem Dritten weiter beauftragten Subunternehmers nicht, um die entsprechende Position der Betriebskostenabrechnung nachvollziehen zu können. Etwas anderes kann jedoch dann gelten, wenn eine eigenständige Vergütungsregelung nicht getroffen, sondern nur die Erstattung der anfallenden Kosten vereinbart wurde. HO

BGH, Urteil vom 27.10.2021, VIII ZR 102/21
BGB §§ 259, 556

Kabelanschluss

Aus dem Urteil

In Mietverträgen über Wohnraum darf vereinbart werden, dass der Mieter für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses an einen vom Vermieter zur Verfügung gestellten kostenpflichtigen Breitbandkabelanschluss gebunden ist.

Bedeutung für die Praxis

Mit der Bereitstellung der Kabel-TV-Anschlüsse erbringt der Vermieter einen Telekommunikationsdienst im Sinne von § 3 Nr. 24 TKG. Er stellt seinen Mietern damit einen Dienst zur Verfügung, der ganz oder überwiegend in der Übertragung von Signalen besteht. Der vom hier maßgeblichen Vermieter angebotene Telekommunikationsdienst ist angesichts der großen Anzahl der vermieteten und mit einem entsprechenden Anschluss ausgestatteten Wohnungen öffentlich zugänglich im Sinne von § 3 Nr. 17 a TKG. Der BGH erkannte dennoch keinen wettbewerbswidrigen Verstoß gegen § 43 b TKG darin, dass die Mietverträge keine Regelung enthielten, nach der die kostenpflichtige Bereitstellung eines Kabelanschlusses wenigstens zum Ablauf einer Laufzeit von 24 Monaten kündbar war. Die „Haltbarkeit“ dieses Urteils ist zeitlich beschränkt: Nach der ab dem 1.12.2021 geltenden Neuregelung können Verbraucher die Inanspruchnahme von Telekommunikationsdiensten im Rahmen eines Mietverhältnisses nach 24 Monaten beenden. Diese Neuregelung ist nach der Übergangsvorschrift aber erst ab dem 1.7.2024 anwendbar, wenn die Gegenleistung ausschließlich als Betriebskosten abgerechnet wird. HO

Pressemitteilung des BGH, Urteil vom 18.11.2021,
I ZR 106/20 | TKG §§ 3, 43 b

Verweigerte Zutritts-gewährung und Kündigung

Aus dem Urteil

Die Verweigerung des Mieters, einem vom Vermieter beauftragten Monteur zum Austausch von Rauchwarnmeldern und Heizkostenverteilern den Zutritt zur Wohnung zu gewähren, kann einen Grund zur fristlosen Kündigung darstellen.

Bedeutung für die Praxis

Ein Mieter handelt schuldhaft, wenn er jedwede Zutritts-gewährung zwecks Mangelbesichtigung und Einbau von Rauchwarnmeldern ablehnt. Eine Kündigung des Vermieters wegen Verletzung vertraglicher Duldungspflichten durch den Mieter kommt nicht erst dann in Betracht, wenn der Mieter gegen (rechtskräftig) titulierte Duldungspflichten verstoßen hat. Eine Duldungspflicht besteht trotz der gegenwärtigen Pandemie. Ein derartiger Termin zum Austausch der Heizkostenverteiler und zum Einbau der Rauchwarnmelder ist nämlich auch während der Corona-Pandemie – unter Einhaltung der gebotenen Hygienebedingungen und Abstandsregelungen – möglich. Mit dem Einbau der Rauchwarnmelder kann nicht gewartet werden, bis sich die gegenwärtige Pandemie-Lage bessert. Rauchwarnmelder dienen dem Schutz von Leib und Leben der sich in der Wohnung und im Haus aufhaltenden Menschen. Verletzt ein Vermieter die Einbaupflicht und kommt es zu einem Brand mit Personenschaden, so sieht er sich unter Umständen strafrechtlicher Verfolgung ausgesetzt. HO

Mietzahlung und Schonfrist

Aus dem Urteil

Ein innerhalb der Schonfrist des § 569 BGB erfolgter Ausgleich des Mietrückstands hat lediglich Folgen für die fristlose, nicht jedoch für eine aufgrund desselben Mietrückstands hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung.

Bedeutung für die Praxis

Diese beschränkte Wirkung des Nachholrechts des Mieters entspricht dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers, sodass der an Gesetz und Recht gebundene Richter diese Entscheidung nicht aufgrund eigener rechtspolitischer Vorstellungen verändern und durch eine judikative Lösung ersetzen darf, die im Gesetzgebungsverfahren bisher nicht erreichbar war. Ein im Jahr 2016 vorgelegter Referentenentwurf eines Gesetzes zur weiteren Novellierung mietrechtlicher Vorschriften sah vor, die Schonfristzahlung auf eine ordentliche Kündigung zu übertragen. Dieser Entwurf wurde indes nicht Gesetz und sein vorgenannter Inhalt auch bei nachfolgenden Gesetzgebungsvorhaben nicht aktiv wieder aufgegriffen. So enthielt der Entwurf des Mietrechtsanpassungsgesetzes einen diesbezüglichen Vorschlag nicht. Ein im Gesetzgebungsverfahren gestellter Änderungsantrag, mit welchem durch eine Ergänzung des § 573 BGB die Wirkungen einer Schonfristzahlung auch auf die ordentliche Kündigung erstreckt werden sollten, wurde im Bundestag mehrheitlich abgelehnt. Damit hat der Gesetzgeber erneut eine eindeutige Entscheidung getroffen. Die Beseitigung gewisser Wertungswidersprüche ist nicht Aufgabe der Rechtsprechung. HO

Eigentümerversammlung während der Pandemie

Aus dem Urteil

Wird mit dem Zusatz eingeladen, dass „ein persönliches Erscheinen (...) aufgrund der aktuellen Pandemie-Situation nicht möglich“ sei und dass „die Vertretung (...) in diesem besonderen Fall ausschließlich durch den Verwalter erfolgen“ könne, so liegt eine Ausladung und damit ein Ladungsfehler vor, der zur Anfechtbarkeit beziehungsweise Nichtigkeit führt.

Bedeutung für die Praxis

Auch ähnliche Formulierungen wie „Wir laden mit den beiliegenden Unterlagen zu einer Eigentümerversammlung ein, zu der Sie aber bitte nicht erscheinen. Sollten Eigentümer oder Eigentümerinnen erscheinen, wären wir zum sofortigen Abbruch der Veranstaltung gezwungen“ (vgl. AG Hannover, ZMR 2021, 686) sind rechtswidrig. Dagegen ist die bloße Empfehlung des Verwalters in der Einladung zu einer Eigentümerversammlung während der Pandemie möglichst nicht persönlich zu erscheinen, sondern Vollmachten zu erteilen, nicht zu beanstanden (AG Marburg, ZMR 2021, 620). Der Verwalter darf in der Einladung auch Vertretungsmöglichkeiten bewerben und sich bei der Größe des angemieteten Saals an der zu erwartenden Teilnehmerzahl orientieren (LG Frankfurt, ZMR 2021, 266). OR

Einstweilige (Leistungs-)Verfügung

Aus dem Urteil

Wenn der Teileigentümer durch Müllbehälter sowie die sonstigen Baulichkeiten, die ein anderer Sondereigentümer vor seiner Einheit errichtet hat, in nicht mehr hinnehmbarem Maße gestört wird, so muss er keine solchen Beeinträchtigungen des Teileigentums bis zum Abschluss des Hauptsacheverfahrens dulden.

Gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG ist jeder Wohnungseigentümer gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern verpflichtet, deren Sondereigentum nicht über das in § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG bestimmte Maß hinaus zu beeinträchtigen.

Anders als bei wettbewerbsrechtlichen Unterlassungsansprüchen, bei denen ein Zuwarten von weit mehr als einem Monat meist nicht mehr akzeptiert wird, hängt die Beurteilung im Übrigen vom Einzelfall ab.

Bedeutung für die Praxis

Leistungsverfügungen sind beim einstweiligen Rechtsschutz zwar die Ausnahme. In Extremfällen rechtswidriger Beeinträchtigungen, die nicht durch Selbsthilfe abgewehrt werden konnten oder sollten, sind sie jedoch die einzige Möglichkeit der effektiven Rechtsdurchsetzung. OR

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 3.12.2021,
980a C 36/21
BGB § 1004 Abs. 1 S. 1, WEG § 14 Abs. 2 Nr. 1;
ZPO §§ 935, 940

Folgenbeseitigungs- anspruch

Aus dem Beschluss

Beschlüsse, die dazu führen, dass die Umsetzung eines rechtskräftig für ungültig erklärten Beschlusses fortgesetzt wird, unterlaufen den Folgenbeseitigungsanspruch und entsprechen daher im Regelfall nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Wenn ein Beschluss für ungültig erklärt worden ist, besteht innerhalb der WEG ein Folgenbeseitigungsanspruch, das heißt, die Wohnungseigentümer müssen versuchen, die Folgen des nunmehr als nicht ordnungsgemäß erkannten Beschlusses soweit wie möglich rückgängig zu machen.

Bedeutung für die Praxis

Die Entscheidung betrifft den Fall einer nur teilweise bereits umgesetzten Maßnahme. Ist die Maßnahme etwa bereits beendet, ist zu bedenken, dass infolge der Ungültigerklärung des Beschlusses lediglich feststeht, dass die Willensbildung der Wohnungseigentümer fehlerbehaftet war, die Maßnahme aber kraft Gesetzes rechtmäßig durchgeführt wurde (vgl. Ott, FS Riecke, 2019, 333, 336).

Wenn konkrete Alternativen zur Folgenbeseitigung bestehen, sind Alternativen in eine Abwägungsentscheidung einzubeziehen und gegebenenfalls dahingehende Maßnahmen in die Wege zu leiten (vgl. LG Frankfurt a. M., ZMR 2021, 340). OR

LG Frankfurt a. M., Beschluss vom 23.11.2021,
2-13 T 71721
WEG §§ 23 Abs. 4 S. 2, 44; ZPO § 91a

Einladung zur Eigen- tümerversammlung durch einen Dritten

Aus dem Urteil

Erfolgt die Einladung zu einer Eigentümerversammlung durch einen Dritten, den der Verwalter umfassend mit sämtlichen Verwaltungsaufgaben betraut hat und der faktisch die Verwaltung führt, liegt eine systematische Missachtung der Regeln des Wohnungseigentumsrechts vor. Die gefassten Beschlüsse sind dann, ohne dass es auf eine Kausalitätsprüfung ankommt, für ungültig zu erklären.

Es ist unzulässig, dass der Verwalter seine Organstellung beziehungsweise die gesamte tatsächliche Ausübung der Tätigkeit oder wesentlicher Teile hiervon auf einen Dritten delegiert.

Bedeutung für die Praxis

Der faktische Verwalter wird hier wie ein externer Dritter behandelt; jedenfalls müssen sich die Eigentümer dessen Handeln nicht aufdrängen lassen. Wenn ein unbeteiligter Dritter zu einer Eigentümerversammlung einlädt, sind die dann gefassten Beschlüsse sogar nichtig, während Beschlüsse, die auf einer Versammlung gefasst werden, zu der ein nicht ermächtigter Eigentümer eingeladen hat, nur anfechtbar sind (so bereits LG Frankfurt a. M., ZMR 2021, 770). OR

LG Frankfurt a. M., Urteil vom 13.12.2021,
2-13 S 75/20 | WEG §§ 23 ff.

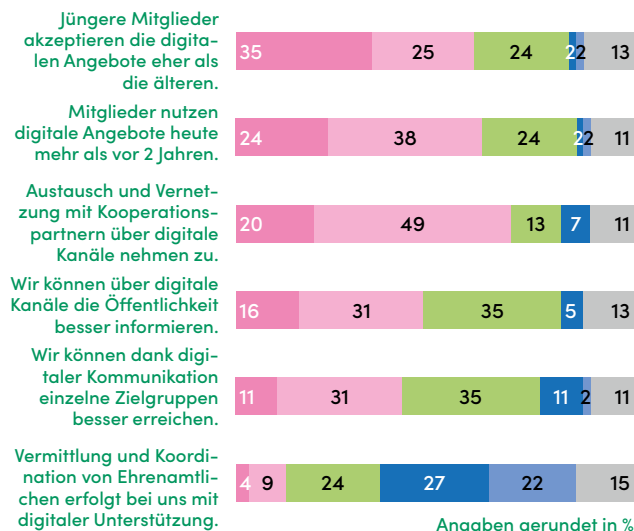
60

ZAHL DES MONATS

Je jünger,
desto digitaler

60% der Wohnungsgenossenschaften geben an, dass jüngere Mitglieder digitale Kommunikationsangebote eher akzeptieren als ältere. 62% sagen, dass die Mitglieder heute insgesamt mehr digitale Angebote nutzen als vor zwei Jahren. Im Hinblick auf den Austausch und die Vernetzung mit den Kooperationspartnern beobachten sogar 69% eine Zunahme. In der Kommunikation mit Ehrenamtlichen herrscht hingegen die analoge Kommunikation vor. Nur 13% der Genossenschaften vermitteln ihnen Inhalte digital, 24% immerhin zum Teil, wie die Studie „Digitale Kommunikation in Genossenschaften“ ergeben hat.

Wie digital ist die Kommunikation?



■ trifft voll zu ■ trifft eher zu ■ teils/teils
 ■ trifft eher nicht zu ■ trifft gar nicht zu ■ keine Angabe

Quelle: Wohnen in Genossenschaften e.V./VdW Rheinland-Westfalen; Mitgliederbefragung 2020. Die Studie „Digitale Kommunikation in Genossenschaften“ hat Analyse & Konzepte Immoconsult für den Verein „Wohnen in Genossenschaften e.V.“ erstellt.

Impressum



Iris Jachertz



Olaf Berger



Annika Weyde



Nikola Schellig



Grit Schaarschmidt



Stefan Krause



Monika Glück

DAS DW-TEAM

Iris Jachertz, Chefredakteurin, 040-211165-34, iris.jachertz@diewohnungswirtschaft.de

Olaf Berger, Redakteur, 040-211165-35, olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de

Annika Weyde, Redakteurin, 040-211165-59, annika.weyde@diewohnungswirtschaft.de

Nikola Schellig, Redakteurin, 040-211165-44, nikola.schellig@diewohnungswirtschaft.de

Grit Schaarschmidt, Redaktionsassistentin, 040-211165-32, grit.schaarschmidt@diewohnungswirtschaft.de

Stefan Krause, Verkaufsleitung Hamburg, 040-211165-41, stefan.krause@haufe-lexware.com

Monika Glück, Grafikerin, 0931-2791-620, monika.glueck@haufe-lexware.com

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Group

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

Geschäftsführung: Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Christian Steiger, Dr. Carsten Thies, Björn Waide

Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe, Kommanditgesellschaft, Sitz Freiburg, Registergericht Freiburg, HRA 4408

Komplementäre: Haufe-Lexware Verwaltungs GmbH, Sitz und Registergericht Freiburg, HRB 5557; Martin Laqua, USt-IdNr. DE812398835

Redaktionsanschrift: DW Die Wohnungswirtschaft, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg, Fax: 040-211165-3332, redaktion@diewohnungswirtschaft.de, www.diewohnungswirtschaft.de

Veröffentlichungen: Zum Abdruck angenommene Beiträge und Abbildungen gehen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in das Veröffentlichungs- und Verbreitungsrecht des Verlages über. Überarbeitungen und Kürzungen liegen im Ermessen des Verlages. Für unaufgefordert eingesandte Beiträge übernehmen Verlag und Redaktion keine Gewähr. Für mit Namen gekennzeichnete Beiträge übernimmt der Einsender die Verantwortung. Honorare für Veröffentlichungen werden nur an Inhaber der Rechte gezahlt. Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung des Verlages strafbar. Das gilt auch für das Erfassen und Übertragen in Form von Daten. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen stehen vollständig unter www.haufe.de.

Partner in Österreich: Robert Koch, Wohnen Plus, Singerstraße 8/10 · A-1010 Wien

Partner in der Schweiz: Daniel Krucker, Verlag wohnen, Bucheggstraße 109 · Postfach · CH-8042 Zürich

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

Stefan Krause, 040-211165-41, stefan.krause@haufe.de
 Michael Reischke, 0931-2791-543, michael.reischke@haufe.de
 Klaus Sturm, 0931-2791-733, klaus.sturm@haufe.de

DW-STELLENMARKT

Alexander Mahr, 0931-2791-452, stellenmarkt@haufe.de

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

Tel. 0931-2791-770, Fax 0931-2791-477, daten@haufe.de

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2022.

www.mediacenter.haufe.de

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

Abowerwaltung: Telefon (kostenfrei): 0800-7234249, Fax (kostenfrei): 0800-5050446, Zeitschriften@haufe.de

Bezugspreise: Jahresabonnement (Print mit Onlinekomponente) 155,90 €, inkl. 7% MwSt. Einzelheft 12,99 €. Digitalversion 129,90 €, inkl. 7% MwSt. Abonnementskündigungen sind mit einer Frist von vier Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2022).

Erscheinungsweise: monatlich

Druck: Rewi Druckhaus, Reiner Winters GmbH, Wiesenstr. 11, 57537 Wissen, ISSN 0939-625X



Die Redaktion der DW Die Wohnungswirtschaft verpflichtet sich zu einer neutralen Berichterstattung. Dazu gehört, dass wir die ausschließliche Nennung männlicher Personenbezeichnungen in allen redaktionellen Inhalten weitgehend vermeiden. Wir suchen geschlechtsneutrale Formulierungen, soweit diese das Textverständnis nicht beeinflussen und der konkreten Sache gerecht werden. Sollte keine geeignete und genderneutrale Bezeichnung existieren, nennen wir die weibliche und männliche Personenbezeichnung zumindest zu Beginn des Textes und weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir damit keine Personen ausschließen wollen.

HAUFE.

„**AUF EINE GRUNDDIGITALISIERUNG KANN
MAN FLEXIBEL WEITERE THEMEN ANPASSEN.**“



Lars Ernst
Managing Director
Aareal Bank

L'Immo vom 06.12.2021

Foto: Lars Ernst / Aareal Bank

Mit prickelnder Podcast-Unterhaltung
up to date in der Immobilienbranche.

Iris Jachertz, Dirk Labusch und
Jörg Seifert von den Fachmagazinen
DW Die Wohnungswirtschaft und
immobilienwirtschaft fragen nach.

Jede Woche neu.
Mit führenden Experten.


L'Immo
Der Podcast von
Haufe.Immobilien

JETZT REINHÖREN

Keine Folge verpassen!
podcast.haufe.de/immobilien

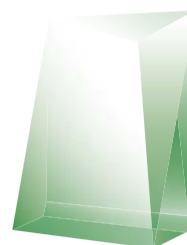


Immobilien, Quartiere und Städte nach der Pandemie

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2022



Informationen zur Bewerbung
unter www.dw-zukunftspreis.de



Zukunftspreis der
Immobilienwirtschaft
DW|2022