

Modellansätze ist aber auch kritisch zu beurteilen: Wenn diese nicht den marktüblichen Gegebenheiten des jeweiligen sachlichen und räumlichen Teilmarkts entsprechen, werden auch die darauf basierenden Auswertungen nur synthetischer Natur sein, die die realen Marktverhältnisse nicht abbilden.¹⁵ Die Bewertung von Spezialimmobilien erfordert mehr denn je eine spezifische Erfahrung des Sachverständigen, da nur sehr eingeschränkt auf empirisch ermittelte Bewertungsparameter zurückgegriffen werden kann.

Die Marktwertermittlung von Spezialimmobilien nach den Grundsätzen der ImmoWertV 2021 wird mit den verbindlich vorgegebenen Modellansätzen nicht einfacher. Während diese Standardisierung es den Gutachterausschüssen bei der Ableitung der erforderlichen Daten künftig etwas leichter macht,

werden »die Sachverständigen weiterhin harte Nüsse zu knacken haben«¹⁶.

Linus Becherer FRICS
Ltd. Direktor und Leiter der Hauptabteilung Immobilien- und Baumanagement für das Erzbistum Freiburg
E-Mail: linus.becherer@ordinariat-freiburg.de

¹⁵ Vgl. Schaper, Novellierung des Wertermittlungsrechts (ImmoWertV 2021), in: GUG 2020, S. 11.

¹⁶ Kleiber, in: GUG aktuell 2022, S. 1.

Genossenschaften als starke Partner für Kommunen

Anne Krins, München

Immer mehr Menschen in Großstädten aber auch in Mittel- und Kleinstädten interessieren sich für das Wohnen in Genossenschaften und auch immer mehr Kommunen setzen auf gemeinschaftsorientiertes Wohnen. Denn Wohnprojekte bieten Lösungen! Sie geben Antworten auf viele gesellschaftliche Fragen: sie schaffen langfristig bezahlbaren Wohnraum, Lösungsansätze für den demographischen Wandel und beleben Ortsmitten.

1. Bezahlbares und innovatives Wohnen entsteht

Genossenschaften bauen bedarfsgerechten Wohnraum im Gemeinschaftseigentum für die eigenen Mitglieder, die zugleich Miteigentümer:innen und Nutzer:innen sind. Dies sichert langfristig bezahlbaren Wohnraum. Eine Wohnungsbaugenossenschaft hat kein Interesse daran, gewinnorientiert zu vermieten oder mit Objekten zu spekulieren. Die Mitglieder erhalten lebenslanges Wohnrecht und zahlen eine Nutzungsgebühr für ihre Wohnungen, die sich an den tatsächlichen Verbindlichkeiten und den Betriebskosten des Gebäudes bemisst (Abb. 1).

Das Eigenkapital der Genossenschaft generiert sich aus den Eigenanteilen der Mitglieder. Sie bringen durchschnittlich 20–25 % der Neubaukosten ein und bekommen diesen bei Austritt zum Nennwert wieder ausbezahlt. Damit sind gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte eine höchst attraktive Alternative zum Wohneigentum (Abb. 2 und 3).

Da die Bauwilligen selbst das Projekt bewohnen werden, sind sie daran interessiert in bauliche Qualitäten zu investieren und

haben künftige Betriebs- und Erhaltungskosten im Blick. So entstehen häufig nachhaltige Architekturen mit innovativen

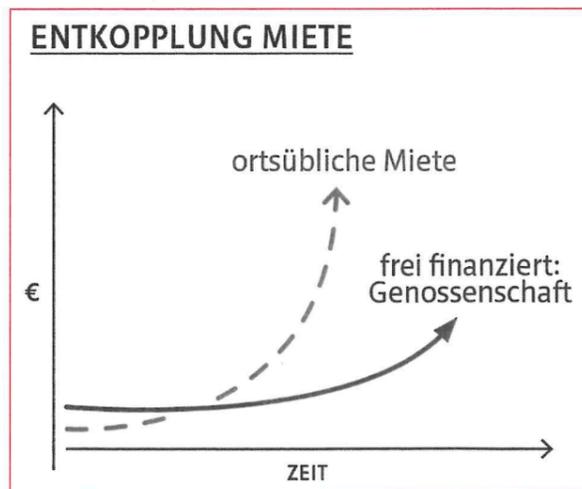


Abb. 1: Mietentwicklung bei Genossenschaften

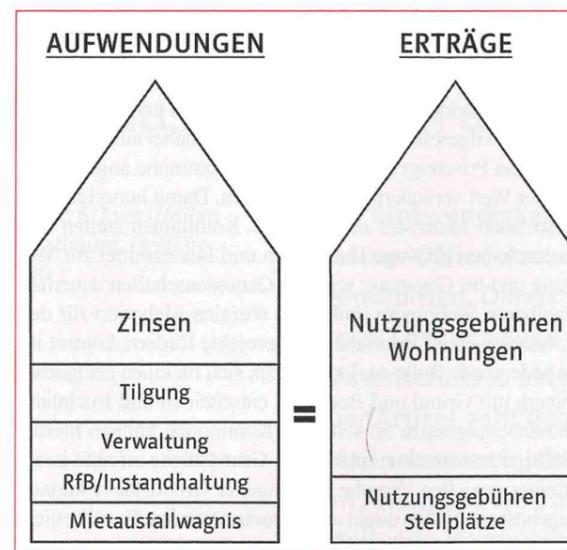


Abb. 2: Finanzierung von Wohnprojekten

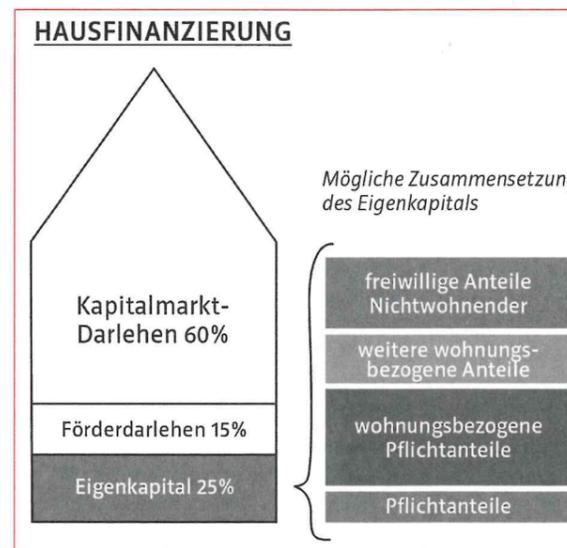


Abb. 3: Zusammensetzung Eigenkapital Genossenschaften

Energie- und Mobilitätskonzepten. Und auch Aspekte des späteren Zusammenlebens wie flexible oder geteilte Räume wie Gemeinschaftsräume, -gärten und Gästeapartements können in der Planungsphase berücksichtigt werden. Ein ausgezeichnetes Beispiel hierfür ist das Gebäude »San Riemo« der kooperativen Großstadt eG in München Riem. Mit sogenannten »Treppenzimmern« ließen sich sehr flexible und nachträglich veränderbare Grundrisse entwickeln. Das Haus wurde im Jahr 2020 bezogen und einen Umbau hat es bereits gegeben: Eine Familie hat ein Zimmer abgeben und die danebenliegende Wohnung konnte es aufgrund von Zuwachs gut gebrauchen (Abb. 4).

Einzelne haben oft mehr Wohnqualität, wenn sie sich zugunsten effektiver, gemeinschaftlicher Nutzungen in ihrer in-

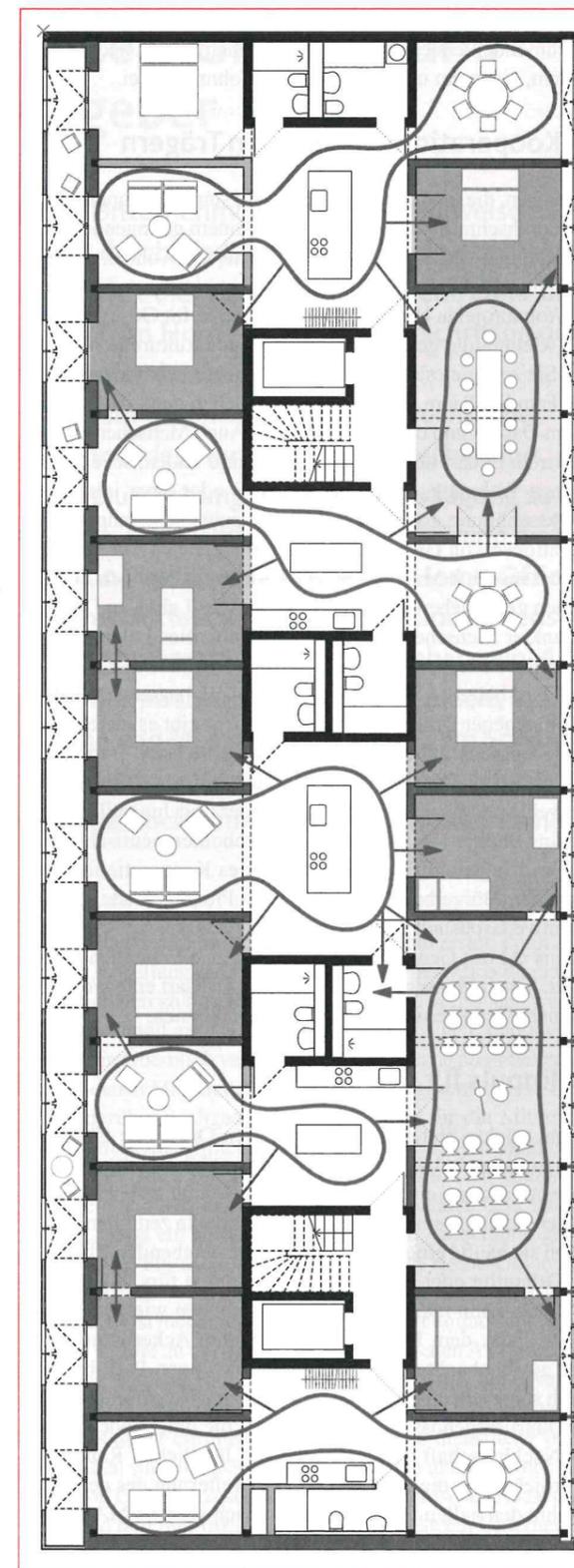


Abb. 4: flexibler Grundriss San Riemo, kooperative Großstadt eG, Urheber: ARGE summacumfermer Büro Juliane Greb

dividuellen Nutzungsfläche reduzieren. Dies vermindert die zunehmende Versiegelung und trägt gleichfalls zu flächensparendem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum bei.

2. Kooperation mit sozialen Trägern

Menschen, die in Wohnprojekten leben, sind erfahrungsgemäß überdurchschnittlich engagiert und an einem gelingenden Miteinander interessiert. Es geht um mehr als nur Wohnen. Es geht um Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Demokratie und Solidarität. Wohnprojekte beleben Nachbarschaften im Ort und befördern kleinteilige gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen. Sie zeichnen sich durch eine gemischte Bewohnerstruktur aus. Familie, Paare, Senioren, Singles leben gemeinsam unter einem Dach – und doch jeder für sich. Auch Menschen mit besonderem Bedarf können hier ein Zuhause finden, sei es in der eigenen Wohnung, einer Senioren-WG oder einer inklusiven Clusterwohnung. Es gibt bereits einige gute und gelungene Kooperationen von Genossenschaften mit sozialen Trägern. Die Genossenschaft MARO aus Ohlstadt bspw. hat sich auf die Fahnen geschrieben, sich für ein »würdiges Leben an Demenz erkrankter Menschen und für selbstbestimmtes Leben pflegebedürftiger Menschen« zu engagieren. Sie baut und begleitet ambulant betreute Demenz- und Pflege-Wohngemeinschaften im Münchener Umland. In München Stadt gibt es gleich mehrere Genossenschaften, die mit unterschiedlichsten Trägern kooperieren. Im Haus der Wogeno in der Limmatstraße wohnen in zwei Wohngemeinschaften 16 Kinder und Jugendliche des Vereins »hpkj« (heilpädagogisch-psychotherapeutische Kinder- und Jugendhilfe). Weiterhin gibt es Kooperationen zwischen dem Bürgerbauverein eG und der Pfennigparade, der Kooperative Großstadt eG mit dem Frauentherapiezentrum oder wagnis eG mit Gemeinsam Leben Lernen e.V. In allen diesen Fällen haben Menschen mit besonderem Bedarf eine Wohnung in einem Genossenschaftshaus beziehen können.

3. Impuls für den Ort

Wohnprojekte bieten für den gesamten Ort große Chancen. Einheimische Initiativen bringen sich aus Überzeugung in die Ortsentwicklung ein und leisten ihren Beitrag zu einem funktionierenden Miteinander in der Gemeinde. In zentralen Lagen haben sie häufig einen revitalisierenden, belebenden Effekt für die Ortsmitte oder in größeren Kommunen fürs Quartier. In München kann man dies an Neubaugebieten wie dem Prinz-Eugen Park, dem Domagkpark oder dem Ackermannbogen sehr gut beobachten. Gerade der Prinz-Eugen Park besticht durch seine lebendige Nachbarschaft. Sie wird gefördert durch die Quartiersgenossenschaft Geqo eG, die unter anderem von der Nachbarschaft getragen wird. Im ländlichen Raum gibt es Projekte wie die Sanierung und Erweiterung des denkmalgeschützten »alten Pfarrhof« in Windach von der MARO eG.

4. Der »social deal«

Kommunen betrachten Baugenossenschaften als wichtige Partner mit gleichen Zielsetzungen. Zur Umsetzung ihrer Ziele ist die Ge-

nossenschaft auch meist auf die Kommune als starken Partner angewiesen. Dieser »social deal« zwischen Genossenschaften und Kommunen besteht seit rund 150 Jahren. Die Bodenpreise auf dem freien Markt machen bezahlbares Wohnen in der Regel unmöglich. Zivilgesellschaftliche Akteure sind daher auf das Wohlwollen von Privateigentümern oder der Kommune angewiesen, die unter Wert veräußern oder verpachten. Damit honorieren sie den sozialen Mehrwert der Projekte. Kommunen stellen Genossenschaften günstige Bauflächen und Finanzmittel zur Verfügung und im Gegenzug schaffen Genossenschaften dauerhaft bezahlbaren Wohnraum und einen sozialen Mehrwert für den Ort. Möchte eine Kommune Wohnprojekte fördern, kommt ihr eine bedeutende Rolle zu. Es ist an ihr, sich für einen geeigneten Umgang mit Grund und Boden zu entscheiden und fruchtbare Rahmenbedingungen zu schaffen. Kommunen können hierbei vielfältige Instrumente nutzen, um Grundstücke zu aktivieren. Mit einer gezielten Vergabe kommunaler Grundstücke können Baugenossenschaften direkt angesprochen werden. Es sollte nicht der höchst gebotene Preis, sondern das stimmigste Konzept ausschlaggebend für die Vergabe sein. So wird der Preiswettbewerb verhindert und Wohnprojekten eine reelle Chance eingeräumt, mit ihren qualitätvollen Wohnkonzepten zu punkten. Ein Konzeptverfahren sichert die Umsetzung sozialpolitischer Ziele der Kommune. Soziale Rendite statt wirtschaftlicher – nicht der höchste Preis, sondern der größte Mehrwert für die Kommune entscheidet. Dauerhaft bezahlbarer Wohnraum, Netze der nachbarschaftlichen Hilfe und Integration von besonderen Wohnformen sind Beispiel für diesen Mehrwert. Ausschreibungen zum Festpreis eröffnen Freiräume für kreative Ideen und Konzepte. Der Bieterkreis kann auf bestimmte Rechtsformen wie Baugemeinschaften oder Baugenossenschaften beschränkt werden, wenn sich die Kommune davon einen besonderen Mehrwert verspricht. Zudem bedient die Kommune den angespannten Bodenmarkt nicht noch zusätzlich. Eine spannende Option für die langfristige Sicherung der Ortsentwicklung sind Erbbaurechtsverträge für kommunale Grundstücke. Er bietet im Sinne der Kommune mehr Gestaltungsmöglichkeiten, bspw. sind längere Belegungsbindungen möglich. Hinzu kommen stärkere Rechte der Kommune bei Verstößen des Erbbaurechtnahmers bis hin zum Heimfall. Auch für private Grundstücke sind Erbbaurechte eine interessante Option.

Im Ergebnis gehen von Genossenschaftshäusern wertvolle Impulse für ein modernes und nachhaltiges Wohnen aus von dem neben den wohnenden Genossenschaftsmitgliedern, Quartiere und Ortsteile profitieren. Der »social deal«, er ist lebendiger und notwendiger denn je.

Anne Krins, München
stattbau muenchen GmbH
E-Mail: info@stattbau-muenchen.de
www.stattbau-muenchen.de

Datenschutz im Home-Office – Grenzen und Voraussetzungen als Arbeitgeber

Marc E. Evers/Milan
Walbaum, Freiburg
i.Br.

Die Notwendigkeit das eigene Unternehmen zumindest teilweise auf Home-Office umzustellen, hat durch die Corona-Pandemie deutlich zugenommen. Dieser Beitrag bündelt die wichtigsten Problemfelder und zeigt Lösungswege auf, wie auch im Home-Office die Vorschriften des Datenschutzes eingehalten werden können.

Der Artikel geht dabei zunächst auf organisatorische und rechtliche Maßnahmen ein, die vor Aufnahme des Home-Office zu treffen sind. Im Anschluss wird auf die Arbeitsumgebung und die zur Verfügung zu stellende Hardware eingegangen. Ein wichtiges Thema ist sodann die IT-Sicherheit und der Austausch von Dokumenten zwischen Home-Office und Unternehmensservern, sei es mittels VPN oder über Cloud-Dienste. Auch auf die Nutzung von Papierdokumenten wird einzugehen sein. Als letztes großes Feld werden die Kommunikationswege behandelt, insbesondere Videokonferenzsysteme und Messenger-Dienste. Zum Schluss stehen 10 Empfehlungen für ein datenschutzrechtskonformes Home-Office, worin die wichtigsten Punkte noch einmal zusammengefasst sind.

1. Rechtliche und organisatorische Maßnahmen vor Aufnahme des Home-Office

Es soll sich dem Problem des Home-Office zunächst von einer allgemeineren Ausgangsposition genähert werden. Bevor der Arbeitgeber einen Mitarbeiter ins Home-Office schicken kann, sollte er sich zunächst einen Überblick über die Gegebenheiten verschaffen und Vorkehrungen treffen. Durch die Umstellung der Arbeit ins Home-Office der Mitarbeiter entstehen nämlich völlig neue Sicherheitsprobleme, die es so im normalen Büro nicht gibt. Diese sind potentielle Einfallstore für tiefgreifende Cyberangriffe. Die Anbindung der Mitarbeiter muss daher gut geplant und sicher umgesetzt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sollte sich zunächst gefragt werden, welche klaren und verbindlichen Regelungen für die Mitarbeiter geschaffen werden müssen. Für das Aufstellen eines solchen allgemeinen Plans ist es zunächst hilfreich, diejenigen im Unternehmen mit einzubeziehen, die am besten einschätzen können, an welchen Stellen Gefahren für Sicherheitslücken liegen könnten. Namentlich sind dies die IT-Abteilung bzw. IT-Dienstleister und darüber hinaus die Datenschutzbeauftragten. Es sollte also Rat eingeholt werden oder diese gleich vollumfänglich in das Aufstellen von verbindlichen Regelungen einbezogen werden.

Doch welche sind die wichtigsten und somit ersten Punkte, die bei der Erstellung eines Plans für das Home-Office im eigenen Unternehmen zu beachten sind? Hier sollte vermieden werden, sich zu schnell an die Detail-Arbeit zu machen, und sich zunächst ein Überblick verschafft werden, welche potentiellen und vorhandenen Mitarbeiter ins Home-Office gehen können. Dabei sollte darüber nachgedacht werden, ob es für die Mitarbeiter eine Home-Office Pflicht geben soll oder ob nur die Möglichkeit des Home-Office angeboten wird. Wurde eine Liste erstellt, um wie viele und welche Mitarbeiter es sich handelt bzw. handeln könnte, muss ein Blick auf die technische Ausstattung geworfen werden. Für das Sicherheitskonzept im Home-Office ist es entscheidend, welche Geräte von den Mitarbeitern verwendet werden. Es ist nicht möglich, die Mitarbeiter einfach auf eigene, private Geräte zu verweisen, die sie im privaten Alltag verwenden. Die Nutzung von Privatgeräten sollte die absolute Ausnahme sein und muss an besondere Vorkehrungen geknüpft werden. Es muss daher ermittelt werden, wie viele dienstliche Geräte vorhanden sind und gestellt werden können und, ob es noch Bedarf gibt, Geräte anzuschaffen. Mit der technischen Ausstattung steht und fällt die Anzahl der Mitarbeiter, die ein Unternehmen ins Home-Office schicken kann.

Nachdem sich nun ein Überblick über die Anzahl der Mitarbeiter im Home-Office und die technische Ausstattung ver-