

# Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

2 Um-Frage

3 Energie und Umwelt

26 Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung

31 Gebäude und Umfeld

39 Führung und Kommunikation

42 Sozialmanagement

45 Vermarktung und Marketing

48 Städte als Partner

51 Deutschland regional

54 Neue Technik

57 Menschen

## Gebäude und Umfeld

### Wohnanlage Pfalzdorf: Frisch saniert mit Mut zur Farbe



Einst Kaserne für britische Soldaten, heute schicke Wohnungen. Die gemeinnützige Wohnbau eG Goch hat nach der Grundsaniierung auch an der Fassade mit mediterranem Putz in einem Meer aus Klinker Mut zur Farbe bewiesen.



## Vermarktung und Marketing

### Versicherungsvertragsgesetz (VVG) nach 100 Jahren fast neu – das ändert sich 2009

Bisher waren Ansprüche des Versicherungsnehmers bei grober Fahrlässigkeit grundsätzlich ausgeschlossen. Nach dem neuen VVG dürfen Versicherer im Fall der groben Fahrlässigkeit die Leistungen lediglich in einem der Schwere des Verschuldens entsprechenden Verhältnis kürzen, so genannte Quotelung.

## Städte und Partner

### Benchmark Müllentsorgung –100 Unternehmen auf dem Prüfstand – 474 Prozent Differenz

Deutsche Kommunen erheben völlig unterschiedliche Gebühren für die Entsorgung von Restmüll. Dies zeigt ein Blick auf eine Tabelle, die verivox.de im Juli dieses Jahres ins Netz gestellt hat. Unfassbar: Die Differenz zwischen den unterschiedlichen Gebühren beträgt 474 Prozent.

## Zielgruppenorientierte Bestandentwicklung



### Dank Hans-Jörg Schmidt wohnt man wieder in Espelkamp

Die Fluktuation sank von 15 auf 10 %, Tendenz weiter fallend. Statt Wegzug meldet die Stadt Espelkamp Zuzug. Ein Erfolg für Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft Espelkamp. Wie er die Stadt in Westfalen aus dem Dornröschenschlaf erweckte, beschreibt Kirstin Ruge.

Sonstige Themen: Ist Erdgas die sichere Energie der Zukunft? - Mit der Sonne und Gas-Brennwertthermen sparen die Mieter Heizkosten - Mieten oder Kaufen - eine deutsche Glaubensfrage - Wer jetzt nicht modernisiert, kann in Zukunft nicht vermieten

## Energie und Umwelt

## Schimmel in der Wohnung: Ein uraltes Problem kehrt immer wieder

Seit Mitte der 70er Jahre nahmen die Schadensfälle mit Schimmelvorkommen in großer Zahl zu. Weil dies zeitlich mit der Einführung verstärkter Energiesparmaßnahmen zusammenfiel, greifen auch heute noch selbst manche Fachleute zur simpelsten Antwort: „Die Dämmung muss also Schuld sein“. Verfügen neue und modernisierte Gebäude über eine zu gute Wärmedämmung?

>> Den Schimmel als Schadenfall in Wohnungen gab es schon immer, nachzulesen beispielsweise in der Fachliteratur aus den 20er Jahren des 20. Jahrhunderts und sogar im 19. Jahrhundert wurde darüber berichtet. Doch damals waren die Häuser weder gut gedämmt und schon gar nicht winddicht ausgestattet. So einfach kann das Problem also nicht auf den Wärmeschutz geschoben werden. Vermutlich gab es zu Beginn des 21. Jahrhunderts auch nicht mehr Schäden als in den Jahren zuvor, doch sind die Betroffenen stärker sensibilisiert und die Presse greift die Schlagzeilen häufiger auf. Seit dem Jahr 2005 wird die Problematik allerdings durch die erheblich gestiegenen Heizkosten verschärft. Dieser Hintergrund dürfte weiterhin für ein Anwachsen der Fallzahlen sorgen.

*Ein Problemfall zwischen Mietern und Vermietern*

### „Schlichten“ statt „Richten“

Im Schadenfall geht es gewöhnlich um die Klärung, ob die Baukonstruktion oder die Bewohner verantwortlich sind. In der Regel handelt es sich um Beiträge von beiden Seiten. Erfahrungsgemäß überwiegt allerdings ein ungünstiger Nutzereinfluss, daraus entsteht leicht ein Problemfall zwischen Mietern und Vermietern. Nicht selten werden dann pauschale Schuldzuweisungen ausgetauscht, es werden Gutachter eingeschaltet und im schlimmsten Fall landen die Parteien vor Gericht.

*Statt Ängste aufbauen muss informiert werden*

Soweit braucht es nicht zu kommen, denn als Gewinner stehen von vorneherein die Anwälte und Gutachter fest. Wer letztlich Recht bekommt, ist relativ willkürlich. Die Richter als baufachliche Laien haben nicht selten zwischen widersprüchlichen Gutachtermeinungen zu entscheiden. Genauso konträr fällt auch die Rechtsprechung aus, vergleicht man bundesweit gefällte Urteile der letzten Jahre.

Ziel muss es künftig vielmehr sein, alle Beteiligten sachlich über bauphysikalische Zusammenhänge aufzuklären. Ein guter Berater kann als Schlichter mit seinen Tipps mehr erreichen als wissenschaftliche Messungen und Berechnungen oder deren rechtliche Wertung. Dabei ist auch vor der Vielzahl übertriebener und tendenziöser Medienberichte zu warnen. Nicht wenige Dienstleister profitieren von der Angst Betroffener, die durch Medien oft mit einseitigen oder extremen Beiträgen geschürt wird, statt Ängste durch Information abzubauen.

*Johannes Zink  
Zink Baukommunikation  
Raumklima Energie Bauphysik  
Am Gehölz 85  
22844 Norderstedt*

### Fazit

Schimmelbefall durch Winterkondensat ist meist leicht vermeidbar. Voraussetzung ist das sachliche Gespräch und Verständnisbereitschaft unter den Beteiligten. Einvernehmliche Lösungen ersparen lästigen Rechtsstreit. Eine Versachlichung des Themas in allen Medien ist dringend erforderlich. ■

*zink@wohnetter.de  
www.wohnetter.de*