

Um-Frage	4
Energie/Umwelt	15
Gebäude/Umfeld	19
Führung/ Kommunikation	29
Personalien	45

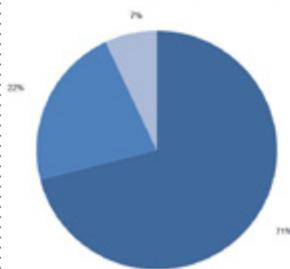
Was tun, wenn der Mieter nicht zahlt? Gespräch mit Susan Burmeister, Leiterin des internen WIRO-Forderungsmanagements



Wer die Miete nicht zahlt, setzt sein Zuhause aufs Spiel. Trotzdem kann es einem Menschen in der Krise schnell passieren, dass er bei den monatlichen Ausgaben den finanziellen Überblick verliert. Jeden kann es treffen... [Seite 32](#)

Studie: Rentnern in Deutschland droht der soziale „Wohn-Abstieg“ 2,5 Mio. Senioren-Wohnungen fehlen – Pflegekosten-Explosion droht

Rentnern in Deutschland droht der soziale „Wohn-Abstieg“: Der Wohnungsmarkt ist auf die steigende Zahl älterer Menschen nicht vorbereitet. Es fehlt an barrierearmen Wohnungen. Ebenso an kleinen Wohnflächen. Darüber hinaus bietet ein seniorengerechter Wohnungsmarkt die Chance, die enorm wachsenden Kosten im Bereich der... [Seite 4](#)



Wer sind die Verwalter im DDIV: erstes Branchenbarometer der Immobilienverwaltung!

Erstmals hat der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) eine Strukturhebung unter Immobilienverwaltungsunternehmen in der Bundesrepublik Deutschland durchgeführt. Das Ergebnis liefert realistische... [Seite 4](#)



AGB
Kontakt
Impressum
Richtlinien
Mediadaten
Ihr Account

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: Argument in der Personalgewinnung: GSW für Vereinbarkeit von Beruf und Familie zertifiziert • Giftige Bäume, Hunde, Lärm, Schrott im Beet, Anbau, usw. Acht Urteile zum Thema Garten • BVE: Solide Zahlen bei Hamburgs größter Baugenossenschaft

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 58 | Juli 2013



Hamburger HafenCity an den Ufern der Elbe neue Quartiere



Imker Sebastian Seusing

6 Studie: Rentnern in Deutschland droht der soziale „Wohn-Abstieg“ 2,5 Mio. Senioren-Wohnungen fehlen – Pflegekosten-Explosion droht

8 Aktuelle Expertenumfrage belegt: Mindestens jede zweite Sanierung bei Schimmelpilzbefall fehlerhaft!

12 Vorsicht bei Kellerlüftung im Sommer – falsches Vorgehen kann zu Feuchteschäden führen

13 Stuttgarter Symposium zu Perspektiven des mehrgeschossigen Holzbaus: Viel zu oft gestalten Bauträger, nicht die Architekten

16 jena.wohnen gewinnt „Innovationspreis Zukunft Stadt“ 2013 für erstes Passiv-Mehrfamilienhaus

18 650.000 neue Lindenhof-Bewohner - Genossenschaft GeWoSüd kooperiert mit Bio-Imker

20 Energieeffizienz und Trinkwasserhygiene über schrittweise Modernisierung erreichen

24 Wissen ist Macht: Vom Einsichtsrecht des Versicherungsnehmers in ein vom Versicherer beauftragtes Sachverständigengutachten

26 RA Christoph Kaiser: Vergaberechtliche Anforderungen an energieeffiziente Beschaffung im Rahmen von Bauleistungen

28 Bezahlbares Wohnen im Focus der Medien: Warum für Wohnungsunternehmen professionelle Pressearbeit noch nie so erfolgversprechend war wie heute

30 Wer sind die Verwalter im DDIV: erstes Branchenbarometer der Immobilienverwaltung!

33 Argument in der Personalgewinnung: GSW für Vereinbarkeit von Beruf und Familie zertifiziert

34 Giftige Bäume, Hunde, Lärm, Schrott im Beet, Anbau, usw. Acht Urteile zum Thema Garten

36 BVE: Solide Zahlen bei Hamburgs größter Baugenossenschaft

38 Gemeinsam mehr erreichen: Wie Wohnungsunternehmen Gemeinsamkeiten nutzen können, um ihr eigenes Kundenmagazin zu realisieren

40 Was tun, wenn der Mieter nicht zahlt? Gespräch mit Susan Burmeister, Leiterin des internen WIRO-Forderungsmanagements

43 GEWOBA-Stiftung fördert 43 schulische Bildungsprojekte in Bremen und Bremerhaven

45 „Wichtig ist ein aktiver, an die Mieter gerichteter Dialog“: alles über das Beratungsmodell der DGS Deutsche Gesellschaft für Seniorenberatung bei der Nassauische Heimstätte / Wohnstadt (NH/WS)

47 Wohnungssuche via facebook? Wie Mieter soziale Netzwerke nutzen

49 Dr. Wolfgang Pfeuffer und Peter-Stephan Englert führen den Katholischen Siedlungsdienstes in Deutschland

50 Veränderungen in der Geschäftsführung von VIVAWEST

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser,

Finanz-Chaos in Euroland? Da sind klare Bilder immer hilfreich. In unserem Gastkommentar erklärt Robert Haselsteiner - Gründer und Zinsexperte der Interhyp AG, die Situation am Beispiel eines Renn-Ruderbootes, nicht Deutschlands Gold-Achter, der Erfolgreiche steht Pate. Haselsteiner beschreibt die Trainingseinheiten von Europas EURO-SIEBZEHNER mit Steuermann Draghi.

Ihr Gerd Warda



Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet Ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft. Unser nächstes Heft 59 erscheint am 14. August 2013

Und immer wieder Draghi, Euroland ist wie ein chaotisches Boot, die Euro-Währung droht mittelfristig zu scheitern - Aktuelle Zinslage für Bauvorhaben nutzen

Gastkommentar von Robert Haselsteiner - Gründer und Zinsexperte der Interhyp AG

„Die Worte eines Mannes bestimmen derzeit das Schicksal der europäischen Kapitalmärkte. Während die europäischen Politiker sich angesichts einer neu aufflammenden Diskussion über die Reformierbarkeit Griechenlands und die tatsächlichen Sanierungsfortschritte in Portugal in altbewährten Durchhalte-Floskeln üben, haben die Finanzmärkte wieder mit zunehmender Nervosität reagiert. Steigende Zinsen in den Krisenländern, Rückschläge am Aktienmarkt und höhere Risikoaufschläge für Unternehmenskredite deuten seit Tagen wieder an, dass die Krise in Euroland bei weitem gelöst ist. Mario Draghi, Präsident der Europäischen Zentralbank (EZB), hat sich daher nach der gestrigen EZB-Sitzung einmal mehr genötigt gesehen, mit klaren Aussagen die Märkte zu beruhigen. Er hat das in einer bemerkenswerten Klarheit gemacht, indem er starke Formulierungen verwendet hat, die zumindest kurzfristig den Aktienmarkt unterstützt hat und auch die Zinsmärkte beruhigen soll.

Nord Art 2013

Panorama internationaler Gegenwartskunst



In Kooperation mit SCHLESWIG-HOLSTEIN –
Die Kulturzeitschrift für den Norden.

Die Zeitschrift zur NordArt 2013 mit über
230 Künstlern aus 55 Ländern liegt jetzt für Sie
bereit. Alles über die Macher, den Aufbau,
die Künstler und den weltweiten Erfolg.
Entdecken Sie diese einmalige Ausstellung für sich.

Hier können Sie NordArt 2013 –
Panorama internationaler Gegenwartskunst
und Ihre Ausgabe SCHLESWIG-HOLSTEIN –
Die Kulturzeitschrift für den Norden regelmäßig kaufen:

K-Press+Buch, Fernbahnhof Zoo 205,

Hardenbergplatz 3, 10623 Berlin /

K-Press+Buch, Schwerin Hbf. 231,

Im Hauptbahnhof, 19053 Schwerin /

K-Press+Buch, Bremen Hbf. 234,

Bahnhofplatz 15, 28195 Bremen /

K-Press+Buch, Neumünster Hbf. 157,

Konrad-Adenauer-Platz, 24534 Neumünster /

K-Press+Buch Rendsburg,

Hbf. 152 am Bahnhof 20, 24768 Rendsburg /

K-Press+Buch, Lübeck Hbf. 158,

Am Bahnhof 2-4, 23558 Lübeck /

K-Press+Buch, Itzehoe Hbf. 160,

Bahnhofstr. 32, 25524 Itzehoe /

K-Press+Buch, Pinneberg Hbf. 163,

Bahnhofplatz, 25421 Pinneberg /

K-Press+Buch, Elmshorn Hbf. 161,

Königstr. 2, 25335 Elmshorn /

Stilke Bad Oldesloe, Hbf. 156,

Käthe-Kollwitz-Strasse, 23843 Bad Oldesloe /

P&B Press+Books, HH-Hbf. 101,

Glockengiesserwall, 20095 Hamburg /

K-Press+Buch, HH-Dammtor Hbf. 110,

Theodor-Heuss-Platz, 20354 Hamburg /

K-Press+Buch, HH-Altona Fernb. 122,

Paul-Neumann-Platz, 22765 Hamburg /

P&B Press+Books, HH-Flughafen 137,

Flughafenstrasse 1-3, 22335 Hamburg /

K-Press+Buch, Ahrensburg S-Bhf 130,

22926 Ahrensburg /

Voss im Bahnhof Flensburg, Presse, Bücher,

Am Bundesbahnhof 2, 24937 Flensburg /

Voss im Bahnhof Husum, Presse, Bücher,

Poggenburgstraße 12, 25813 Husum

Das Heft gibt es natürlich auch auf der NordArt oder
per Mailbestellung: info@schleswig-holstein.sh.

Das Euroland ist wie ein chaotisches Boot

Draghi möchte noch auf längerer Sicht die Leitzinsen auf oder sogar unter dem aktuellen Niveau von 0,50 Prozent belassen. Er macht sich große Sorgen um die Kreditversorgung der Wirtschaft in den Krisenländern und er sieht die ökonomischen Daten in vielen Ländern auf einem besorgniserregend schwachen Niveau. Daher wird die EZB weiterhin alles tun, um die monetären Rahmenbedingungen für eine Verbesserung zu schaffen. So weit Draghi. Damit wird sehr deutlich, dass sich Euroland an einem ganz anderen Punkt im Zyklus befindet als die USA, wo die Notenbank zuletzt von einem Ende der Kreditversorgung zu Nullzinsen gesprochen hat. Euroland hat kein klassisches Konjunkturproblem, sondern ein dramatisches Strukturproblem, das seine Wurzeln in den Konstruktionsfehlern der gemeinsamen Währung hat. Euroland ist wie ein großes Ruderboot mit 17 Ruderern. Maximal vier davon rudern bewusst und freiwillig im gleichen Takt. Der Rest rudert zwar auch, aber entweder in andere Richtungen, mit anderer Frequenz, mit geringerem Krafteinsatz oder einfach nur mit zu kurzen und zu schwachen Rudern. Die Trainer (Politiker) dieses Bootes stehen an Land und erzählen ständig, dass das Boot auf Kurs ist und durchaus im Stande das Rennen zu gewinnen, obwohl für jeden Zuschauer längst klar ist, dass an Bord völliges Chaos herrscht, das Boot hinter den anderen zurückbleibt und es nur eine Frage der Zeit ist, bis das Boot kentert. Da die für die Sicherheit der 17 Ruderer verantwortliche Wasserrettung aber nicht sehenden Auges auf das Desaster warten kann, hat sie inzwischen das Boot ins Schlepptau genommen, um es zu stabilisieren. Die Euroland-Wasserrettung ist die Draghi-EZB. Im wirklichen Leben würde man nach der Stabilisierung aber beginnen, die Trainer zur Verantwortung zu ziehen und deren Kompetenz anzuzweifeln. Warum sitzen gerade diese 17 Ruderer eigentlich in einem Boot, die offensichtlich in dieser Zusammenstellung nicht funktionieren? Warum hat man gerade einen 18. Ruderer mit einem kurzen Ruder und ohne Erfahrung in ein Boot gesetzt, das mit 17 schon nicht funktioniert? Warum können die Trainer keine Disziplin unter den 17 Ruderern erreichen, damit alle in eine Richtung und mit gleichem Einsatz rudern? Wie kann es sein, dass sich die Trainer einfach und immer wieder auf die Wasserrettung verlassen? Warum lassen sich die Zuschauer, die ja auch für die Eintrittskarten zahlen müssen und für die das Chaos an Bord schon längst erkennbar ist, weiter von denselben Trainern vorführen?

Euro-Währung droht mittelfristig zu scheitern

Die Frage bleibt, wie oft Herr Draghi die Märkte noch beruhigen kann. Wenn die Politik nicht beginnt, die Strukturprobleme der Eurozonen-Länder in Bezug auf Arbeitsmarkt, Berufsausbildung, Steuerrecht, Subventionspolitik etc. nachhaltig zu lösen, wird die gemeinsame Währung mittelfristig nicht funktionieren. Die schwachen Mitglieder werden schwächer und die starken werden entweder auf Kosten der schwachen stärker oder sie werden zu Subventionszahlern und damit geht irgendwann der Reiz verloren, an der eigenen Stärke zu bauen. Die ganze Eurozone wird dann immer mehr an Wettbewerbsfähigkeit verlieren. Derzeit bekommen die Euro-Politiker von Herrn Draghi, der sich mit seinen Äußerungen und Handlungen selbst am verfassungsrechtlichen Abgrund bewegt, noch eine Übergangsfrist. Lange wird diese aber nicht mehr dauern, da die Schäden in den Krisenländern jeden Monat größer werden und immer schwerer zu korrigieren sind. Ein sechs Milliarden Euro Maßnahmenpaket gegen Jugendarbeitslosigkeit auf Europaebene zeigt die ganze Hilflosigkeit der Akteure. Das ist so, als ob das Trainerteam meinen würde, dass ein Müsliriegel für die zwei schwächsten Ruderer das Boot wieder auf Siegerkurs bringt. Allein dafür würde man die Trainer sofort entlassen.

Aktuelle Zinslage für Bauvorhaben nutzen

Herr Draghi hat jedenfalls mit seinen gestrigen Aussagen sichergestellt, dass die Zinsen für langfristige deutsche Staatsanleihen und damit auch die Hypothekenzinsen in Deutschland für die nächsten Wochen stabil bleiben sollten. Eine gewisse Abkopplung von eventuellen Zinsanstiegen in den USA ist zu erwarten. Damit bleiben für Baufinanzierungskunden die Rahmenbedingungen gut. Auch wenn die Zinsen zuletzt etwas angestiegen sind, im historischen Vergleich sind die Baugeldzinsen weiterhin extrem tief. Das sollte man nutzen. Besonders lange Laufzeiten sind daher zu empfehlen und auch die Tilgung sollte höher gewählt werden, damit nicht in zehn Jahren immer noch ein Großteil des Darlehens aussteht.

Tendenz:

Kurzfristig: seitwärts
Mittelfristig: seitwärts

Um-Frage

Studie: Rentnern in Deutschland droht der soziale „Wohn-Abstieg“ 2,5 Mio. Senioren-Wohnungen fehlen – Pflegekosten-Explosion droht

Rentnern in Deutschland droht der soziale „Wohn-Abstieg“: Der Wohnungsmarkt ist auf die steigende Zahl älterer Menschen nicht vorbereitet. Es fehlt an barrierearmen Wohnungen. Ebenso an kleinen Wohnflächen. Darüber hinaus bietet ein seniorenrechtlicher Wohnungsmarkt die Chance, die enorm wachsenden Kosten im Bereich der Pflege wirkungsvoll zu reduzieren. Zu diesem Ergebnis kommt die aktuelle Studie „Wohnen 65plus“, die das Pestel-Institut heute in Berlin vorgestellt hat.

Die Wissenschaftler aus Hannover geben darin erstmals auf der Grundlage der neuen Zensus-Zahlen eine Prognose für die Bevölkerungsentwicklung. Demnach werden im Jahr 2035 in Deutschland nahezu 24 Millionen Menschen älter als 65 Jahre sein – über 40 Prozent mehr als heute. Damit sei bundesweit ein enorm wachsender Bedarf an Senioren-Wohnungen verbunden. „Mit der starken Zunahme Älterer wird auch die Zahl der Pflegebedürftigen rasant wachsen“, sagt Pestel-Studienleiter Matthias Günther. Bereits 2035 werde es 3,5 Millionen Pflegebedürftige geben. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung werde damit von derzeit rund 2,9 Prozent auf dann 4,5 Prozent steigen. Für das Jahr 2050 erwarten die Wissenschaftler sogar mehr als vier Millionen Pflegebedürftige. Jeder Achtzehnte, der in Deutschland lebt, wird dann auf Pflege angewiesen sein. Die Ausgaben im Pflegebereich werden explodieren: 2035 erwartet das Pestel-Institut knapp 33 Milliarden Euro an Kosten bei der Pflegeversicherung – ein Plus von 50 Prozent gegenüber heute. Die Hilfe zur Pflege als staatliche Sozialleistung werde dann sogar um das Fünffache auf 18 Milliarden Euro steigen. Insgesamt wird die Pflege im Jahr 2035 rund 25,4 Milliarden Euro mehr kosten als heute, rechnen die Wissenschaftler vor.

Die Studie Wohnen der Altersgruppe 65plus zum Download per **KLICK**

Ein Teil dieser Ausgaben ließe sich vermeiden. Voraussetzung sei allerdings ein seniorenrechtlicher Wohnungsmarkt. Entscheidendes Kriterium dabei: Barrierefreie Wohnungen, die eine ambulante Pflege zu Hause ermöglichen.

„Wer heute als älterer Mensch auf Pflege angewiesen ist und keine altersgerecht ausgestattete Wohnung hat, ist gezwungen, schon allein deshalb ins Pflegeheim zu gehen, weil eine ambulante Betreuung in den eigenen vier Wänden nicht mehr möglich ist. Wenn sich nichts ändert, wird das künftig die Regel sein“, sagt Matthias Günther. Für die Pflegekosten sei dies „fatal“. Denn für die Mehrkosten der stationären gegenüber der ambulanten Pflege kann, so das Pestel-Institut, von rund 7.200 Euro pro Jahr ausgegangen werden. Dagegen koste der Umbau zur barrierearmen Wohnung durchschnittlich 15.600 Euro. „Rein wirtschaftlich betrachtet, lohnt es sich also, in das altersgerechte Bauen und Sanieren zu investieren“, sagt Matthias Günther. Schon mit den Extrakosten für die Heimpflege lasse sich eine seniorenrechtliche Wohnungssanierung in gut zwei Jahren finanzieren.

Um wirkungsvoll gegen die „graue Wohnungsnot“ in Deutschland vorzugehen, ist die Schaffung von rund 2,5 Millionen zusätzlichen Senioren-Wohnungen in den kommenden Jahren notwendig, so das Pestel-Institut. Die Gesamtinvestition dafür belaufe sich auf 39 Milliarden Euro. – Zahlen, die auch das Bundesbauministerium in einer Studie vertritt. Anders als das Fachressort von Bundesminister Peter Ramsauer (CSU) nennt das Pestel-Institut auch die notwendige Förderhöhe für das altersgerechte Bauen und Sanieren: 540 Millionen Euro jährlich in den kommenden acht Jahren. Studienleiter Matthias Günther erläutert: „Ein Förder-Euro zieht etwa acht Euro an privaten Investitionsmitteln nach sich. Für eine 39-Milliarden-Euro-Investition muss der Staat also eine 4,33-Milliarden-Euro-Förderung schaffen – in diesem Fall verteilt auf acht Jahre.“ Der Wohnungsmarkt für Senioren dürfe nicht länger vernachlässigt werden: „Es wird höchste Zeit, das altersgerechte Bauen und Sanieren stärker zu fördern“, sagt der Leiter der Studie „Wohnen 65plus“.

Matthias Günther. Die Politik müsse dabei – neben KfW-Krediten – verstärkt auch auf direkte Bau-Zuschüsse und die steuerliche Abschreibung setzen. „Denn ein Kredit mit zwanzig Jahren Laufzeit stößt bei einem Siebzigjährigen in der Regel nur auf wenig Interesse“, so Günther. Der Pestel-Studienleiter spricht sich für eine gezielte „Senioren-Wohnungsbau-Förderung“ aus. Ältere Menschen lebten oft in zu großen Wohnungen. Es sei notwendig, ihnen kleinere und damit bezahlbare Wohnungen anzubieten. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund einer zunehmenden Altersarmut. Bereits heute seien rund drei Prozent der Senioren auf Grundsicherung im Alter angewiesen. Ihre Zahl werde in den kommenden zwanzig Jahren auf mehr als 25 Prozent steigen.

Die Studie zum Senioren-Wohnen hat das Verbändebündnis „Wohnen 65plus“ in Auftrag gegeben. Dazu gehören: der Deutsche Mieterbund (DMB), der Sozialverband VdK Deutschland, der Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure (BDB), die IG Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU), die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM) und der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB). Das Verbändebündnis wirft den Parteien vor, das drängende Thema „Wohnen im Alter“ nicht mit der erforderlichen Aufmerksamkeit zu beachten. Das treffe insbesondere auf die gezielte Vermeidung zukünftiger Kostenbelastungen zu. Bereits in den zurückliegenden vier Regierungsjahren der schwarz-gelben Koalition habe es „so gut wie keine Rolle gespielt“. Mehr noch: „Die jetzige Bundesregierung hat sich gewissermaßen vom altersgerechten Bauen und Sanieren verabschiedet und den KfW-Fördertopf von ursprünglich 100 Millionen Euro jährlich auf Null gesetzt. Die neue Bundesregierung wird sich daran messen lassen müssen, ob sie es ernst meint und 540 Millionen Euro für das Senioren-Wohnen bereitstellt“, so das Verbändebündnis „Wohnen 65plus“.

Das Bündnis erwartet von den Parteien „entschlossenes Handeln und weniger Taktieren“. Eine spezifische Motivation für die Zielgruppen fehle völlig: „Um freie Investoren zu gewinnen, sind Abschreibungsmöglichkeiten notwendig. Für betroffene ältere Menschen ist eine Zuschussvariante attraktiv“, so das Verbändebündnis „Wohnen 65plus“. Alles andere sei „Wortklauberei und wird dem Stellenwert nicht gerecht, den das Thema angesichts der Faktenlage haben sollte“.

Linda Bidner

Pestel-Institut Studienleiter:
Matthias Günther

Telefon: 0511 / 9 90 94 – 20
Fax: 0511 / 9 90 94 – 30
guenther@pestel-institut.de
www.pestel-institut.de

S 024

Die neue Dämmklasse.

Die innovative Hochleistungsdämmplatte S 024 für extrem schlanken Wandaufbau bei 30% mehr Dämmleistung.



Veranstaltungen

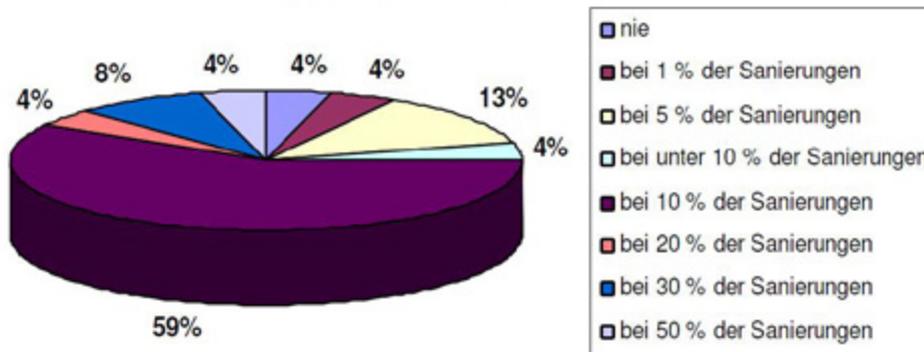
Aktuelle Expertenbefragung belegt: Mindestens jede zweite Sanierung bei Schimmelpilzbefall fehlerhaft!*

Bundesweit wird mindestens jede zweite Sanierung bei einer Schimmelpilzbelastung nicht fachgerecht ausgeführt und muss erneut saniert werden, so das Ergebnis einer Expertenbefragung im Rahmen des 3. Würzburger Schimmelpilz Forums. Dreiviertel der Befragten gehen sogar davon aus, dass 70 Prozent der Sanierungen fehlerhaft sind.

Die Hauptgründe dafür liegen zum einen im Wissen der ausführenden Unternehmen, zum anderen in der Tatsache, dass die Schäden im mangelhaften Vorfeld nicht korrekt eingeschätzt bzw. begutachtet wurden. Darin sind sich immerhin 83 Prozent der befragten Architekten, Bausachverständigen, Bau- und Sanierungsunternehmer sowie Juristen einig. Dabei würde eine mikrobiologische Bestandsaufnahme vor der Sanierung wichtige Erkenntnisse liefern, Hinweise auf die auszuführenden Arbeiten geben und so letztendlich einer Folgesanierung vorbeugen. Doch nach Schätzung der Experten findet derzeit höchstens bei 10 Prozent der zu sanierenden Gebäude im Vorfeld eine mikrobiologische Bestandsaufnahme statt.

Schäden im mangelhaften Vorfeld nicht korrekt eingeschätzt

Wie häufig erfolgt vor einer Sanierung bei einer Schimmelpilzbelastung eine mikrobiologische Bestandsaufnahme?



Quelle peridomus Institut Dr. Führer

Im Rahmen des 3. Würzburger Schimmelpilz Forums am 8. und 9. März 2013, fand eine Befragung der rund 120 Teilnehmer aus Deutschland und Österreich statt. Thema: Schimmelpilzbelastungen in Neubauten und bei Gebäuden im Bestand. Laut Umfrage des Instituts Peridomus gehen fast 90 Prozent der befragten Architekten, Bausachverständigen, Bau- und Sanierungsunternehmer sowie Juristen davon aus, dass bundesweit jede zweite Sanierung bei Schimmelpilzbefall nicht fachgerecht ausgeführt wird. Die Mehrheit der Befragten geht sogar davon aus, dass 70 Prozent dieser Sanierungen fehlerhaft sind. Folgesanierungen haben kostenintensive Zweitsanierungen zur Folge. Kosten, die laut Dr. Gerhard Führer, Leiter des Instituts Peridomus und Sachverständiger für Schadstoffe in Innenräumen, vermeidbar wären.

Fehleinschätzungen vermeintlicher „Experten“

Die Hauptgründe sind Fehleinschätzungen vermeintlicher „Experten“ und Unternehmen. Darin sind sich immerhin 83 Prozent der Befragten einig. Dabei würde eine mikrobiologische Bestandsaufnahme vor der Sanierung wichtige Erkenntnisse liefern, Hinweise auf die auszuführenden Arbeiten geben und so einer Folgesanierung vorbeugen. Auch kann mit einer systematischen Vorgehensweise der Schadensumfang eingegrenzt werden um unnötige Kosten zu vermeiden. Doch bei höchstens 10 Prozent der zu sanierenden Gebäude erfolgt vor der Sanierung eine mikrobiologische Bestandsaufnahme, so die Einschätzung der Mehrzahl der Experten.

Schimmelschäden in Neubauten und im Bestand standen im Fokus des 3. Würzburger Schimmelpilz Forums. Weit verbreitete oder gar übliche Sanierungsfehler wurden aufgezeigt und aufgearbeitet. „Gerade bei der Sanierung von Schimmelpilzbelastungen werden grundlegende Dinge wie fachgerechte Vorgehensweisen und anerkannte Verfahren in erschreckender Weise nicht beachtet“, warnt Dr. Führer. „Oftmals sind scheinbare „Fachleute“ mit unterschiedlichsten Qualifikationen und Interessen am Werk. Hier gilt es aufzuzeigen, dass das „Schmuddelthema Schimmel“ häufig auf banalen (bau-)technischen und (bau-)physikalischen Grundlagen bzw. Schäden beruht und damit oftmals einen haftungs- bzw. gewährleistungsrelevanten Verursacher besitzt.“ Wegen fehlender mikrobiologischer Kenntnisse wurden in der Vergangenheit oftmals Falschbegutachtungen durchgeführt, was zukünftig vermehrt haftungsrechtlich relevant sein wird.

Wegen fehlender mikrobiologischer Kenntnisse wurden in der Vergangenheit oftmals Falschbegutachtungen durchgeführt, was zukünftig vermehrt haftungsrechtlich relevant sein wird

Nach der Sanierung ist vor der Sanierung

Falsche oder unvollständige Begutachtung, falsches Sanieren aufgrund eines mangelhaften Wissens, Gutgläubigkeit der Betroffenen - „Die Liste derer, die nach einer fehlerhaften Sanierung vor einer Folgesanierung stehen, ist mindestens so lang wie die Folgekosten hoch sind“, so Dr. Gerhard Führer. Der Sachverständige für Schadstoffe in Innenräumen ist spezialisiert auf Schimmelpilzbelastungen und kennt die Problematik der Betroffenen sehr gut. Oftmals ist im Vorfeld einer Folgesanierung der Rat seines Instituts gefragt. „50.000 Euro oder mehr sind für eine fachgerechte Sanierung von Fußboden- oder Dachkonstruktionen keine Seltenheit“, weiß Gerhard Führer. Einige Versicherungsunternehmen haben sogar seit 2010 die Kosten für Sanierungen bei Schimmelpilzbelastungen aus ihren Versicherungsleistungen ausgeschlossen. Daraus ergeben sich Konsequenzen für alle am Bau Beteiligten, denn wenn keine Versicherungsleistung (mehr) besteht, kann ein Schimmelschaden schnell zum wirtschaftlichen Ruin des schadenverursachenden Unternehmens führen und zum Alptraum für den Bauherrn werden. Erste Gerichtsprozesse und Beweissicherungsverfahren gegen „unwissende“ Architekten und Sachverständige oder nicht fachgerecht arbeitende Unternehmen belegen bereits die möglichen wirtschaftlichen und haftungsrechtlichen Folgen einer fehlerhaften Sanierung für die Schadensverursacher.

50.000 Euro oder mehr sind für eine fachgerechte Sanierung von Fußboden- oder Dachkonstruktionen keine Seltenheit

Die hohen Schadenspotentiale erfordern auch, dass Sachverständige auf mögliche verdeckte, nicht sichtbare Schimmelpilzbelastungen hinweisen oder spezialisierte Fachgutachter einbeziehen. Denn: Die fachlichen Beurteilungen von Sachverständigen müssen u. a. dem aktuellen Stand der Wissenschaft, Technik und Forschung entsprechen. Doch gerade bei komplexen Sachverhalten wie verdeckten Schimmelschäden, ist nicht davon auszugehen, dass Bausachverständige über dasselbe fachspezifische Know-how verfügen wie Spezialisten, also Sachverständige für Schimmelpilzbelastungen oder für Schadstoffe. Vergleichbar ist dies mit der aus der Medizin bekannten Zusammenarbeit von Allgemeinmediziner und Facharzt. Auch hier verfügt verständlicherweise ein Allgemeinmediziner nicht über das fachspezifische Wissen eines Facharztes. Spätestens dann, wenn ein Bausachverständiger – bei Abnahme eines Neubaus oder im Rahmen eines Wasserschadens – einen Schimmelschaden „übersieht“ bzw. falsche Schlussfolgerungen zieht, kann sich dies schnell zu einem haftungsrechtlichen Problem entwickeln. Gerade bei Schimmelpilzbelastungen ist der Übergang zwischen leichter und grober Fahrlässigkeit fließend, wie Juristen ausführen.

Bau- und Aufklärungspraxis erforderlich

Im Rahmen des 3. Würzburger Schimmelpilz-Forums forderte Dr. Führer - im Interesse der Betroffenen und der ausführenden Unternehmen – zu einer befriedigenden Bau- und Aufklärungspraxis auf. Oberstes Ziel einer Sanierung, so Führer, müsse das Vermeiden einer Folgesanierung und der damit zusätzlich entstehenden Kosten sein. Führer ist davon überzeugt, dass durch konsequente fachübergreifende Zusammenarbeit, durch den Austausch wissenschaftlich-technischer Erkenntnisse und durch den Einsatz aktueller Nachweismethoden fachgerechte Sanierungen bei Schimmelpilzbelastungen baldmöglichst zum Standard werden und nicht nur eine Ausnahme bleiben: „Mittlerweile gibt es ein funktionierendes Netzwerk, bestehend aus wissenden und fortbildungswilligen Bausachverständigen, Innenraumsachverständigen, Juristen und fachgerecht arbeitenden Unternehmen. Doch für den Betroffenen ist es leider nach wie vor sehr schwer die Spreu vom Weizen zu trennen.“

Ziel: Vermeiden einer Folgesanierung

Ursachenforschung und Aufklärung

Ursachenforschung und Aufklärung bei Schimmelpilzbelastungen lieferten die Experten des 3. Würzburger Schimmelpilz Forums. Referenten aus Deutschland und Österreich informierten das Fachpublikum über neueste wissenschaftlich-technische Erkenntnisse, aktuelle Nachweismethoden und innovative Sanierungstechniken:

Dr. Christian Hanus, Dipl. Arch. ETH vom Department für Bauen und Umwelt der Donau-Universität Krems in Österreich, Leiter des Zentrums für Baukulturelles Erbe moderierte das Würzburger Schimmelpilzforum.

„Wo und wie häufig sind verdeckte Schimmelschäden zu erwarten“ erläuterte Dr. Gerhard Führer, ö. b. u. v. Sachverständiger für Schadstoffe in Innenräumen und Leiter des unterfränkischen Instituts Peridomus.

Rechtsanwalt Wolfgang Jacobs, Geschäftsführer des Bundesverbandes öffentlich bestellter Sachverständiger (BVS), Geschäftsstelle Berlin, informierte über die Haftungsrechtlichen Grundlagen bei der Beauftragung von Sachverständigen – Abgrenzung zwischen Bauschadenssachverständigen und Spezialisten.

Zum Thema „(Verdeckter) Schimmel: Die Rolle von Richtern und Rechtsanwälten mit Vergleich Deutschland – Österreich“ referierte Dr. jur. Alfred Popper aus Wien. Popper ist Richter a. D., langjähriger Mietenrichter und Lektor an der Technischen Universität Wien.

„Was ist bei einer fachgerechten Schimmelpilzsanierung zu berücksichtigen?“ lautete der Vortrag von Dr.-Ing. Wolfgang Lorenz vom Institut für Innenraumdiagnostik in Düsseldorf. Lorenz ist Vorsitzender des Bundesverbandes Schimmelpilzsanierung (BSS e. V.) und Mitglied der Innenraumlufthygienekommission des Umweltbundesamtes.

Über Schimmelschäden aus Sicht betroffener Kommunen berichteten Sabine Lutz und Harald Führer. Sabine Lutz, 1. Bürgermeisterin der Gemeinde Grafenrheinfeld, informierte über Schimmelschäden in einem Neubau.

Harald Führer, Kreisrat im Kreistag Main-Spessart, Bürgermeister a. D. der Gemeinde Himmelstadt, berichtete am Beispiel einer Sanierung über Schimmelschäden in einem Bestandsgebäude.

„Sanierung eines Hohlraumbodens“ lautete der Vortrag von Stefan Bollow, Christoph Werner und Michael Roddewig. Dipl.-Ing. Stefan Bollow vom Sachverständigenbüro Analysenservice Innenraum, Hamburg referierte aus Sicht eines Sachverständigen. Christoph Werner, Geschäftsführer der Bauunternehmung Damian Werner GmbH in Kalbach/Fulda, betrachtete die Thematik aus Sicht eines Unternehmers.

Michael Roddewig, Geschäftsführung Schadstoffsanierung in der ENTOX Entsorgung toxischer Baustoffe GmbH, Kalbach, schilderte die Sichtweise eines Technikers.

Dipl.-Ing. Thomas Lewicz, geschäftsführender Gesellschafter der SMV Bauprojektsteuerung Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, referierte zu „Schimmel im Neubau aus Sicht eines Projektsteuerers“.

Die Vermeidung von Schimmel am Bau im Widerstreit von Technik, Wirtschaft und Justiz behandelte Martin Buchner, Msc, Projekt- und Bauleiter bei Kroh & Partner Ziviltechniker in Linz, Österreich.

Dipl.-Ing. Bernhard Riedl aus München, Architekt und ö. b. u. v. Sachverständiger für Schäden in Gebäuden, stellte ausgewählte Sanierungs- und Vermeidungsbeispiele mit Detaillösungen vor.

Die Abschlussdiskussion mit Impulsreferat leitete Gerd Warda, Chefredakteur von Wohnungswirtschaft heute, Bosau.

Initiator und Veranstalter ist das unterfränkische peridomus Institut Dr. Führer. Der Tagungsband zum 3. Würzburger Schimmelpilz Forum kann kostenlos als pdf-Datei über die Website des Veranstalters www.peridomus.de angefordert werden. Im nächsten Jahr findet das Fachforum am Freitag, dem 21. und Samstag, dem 22. März statt.

Über das peridomus Institut Dr. Führer:

Im Jahr 1993 gründete Dr. rer. nat. Gerhard Führer, öffentlich bestellter und vereidigter (ö. b. u. v.) Sachverständiger für Schadstoffe in Innenräumen, das peridomus Institut Dr. Führer. Das Institut führt bundesweit „Innenraumchecks“ zur Klärung und Vermeidung von Gebäudebedingten Erkrankungen durch. Vor dem Hintergrund neuester naturwissenschaftlicher und medizinischer Erkenntnisse erfolgt dabei eine systematische chemisch-analytische und mikrobiologische Bestandsaufnahme von Wohnungen und Häusern, Büroräumen, gewerblichen und öffentlichen Gebäuden wie Verwaltungen, Schulen und Kindergärten. Im Rahmen seiner Sachverständigentätigkeit zeigt Führer Lösungen für sach- und fachgerechte Sanierungen auf. Dr. Führer beschäftigt sich bereits seit seinem Studium der Biologie und Chemie an der Universität in Würzburg mit Schadstoffen in Innenräumen und die praxisnahe Umsetzung wissenschaftlicher Erkenntnisse. Unmittelbar nach dem Studium war er in München bei der Gesellschaft für Umwelt und Gesundheit (GSF) in der Umweltforschung tätig.

Der ö. b. u. v. Sachverständige unterrichtet an der Fakultät „Bauen und Umwelt“ der Donau-Universität Krems in Österreich, ist als Dozent u. a. für die Bayerische Architektenkammer tätig und Herausgeber des Loseblattwerkes „Schimmelbildung in Gebäuden“. Neben Veröffentlichungen in verschiedenen Fachmedien zur Schadstoffproblematik initiiert und organisiert das peridomus Institut Dr. Führer Fachtagungen und Weiterbildungsveranstaltungen zum Thema „Schadstoffe in Innenräumen“.

Studium Immobilienwirtschaft



Hochschule für
Wirtschaft und Umwelt
Nürtingen-Geislingen

Eine der besten Adressen



für die Immobilienwirtschaft

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

www.studium-immobilien.de

Studiengang Immobilienwirtschaft
Parkstraße 4
73312 Geislingen an der Steige

Tel 0 73 31 / 22-540 oder -520
Fax 0 73 31 / 22-560

Energie/Umwelt

Vorsicht bei Kellerlüftung im Sommer – falsches Vorgehen kann zu Feuchteschäden führen

An heißen Sommertagen denken manche Hausbesitzer oder -bewohner gerne daran, den Keller einmal so richtig durchzulüften, um muffigen Geruch und Feuchtigkeit zu vertreiben. Genau dieses aber könne Feuchtigkeit in Kellern erst recht herbeiführen – richtiges Lüften sei deshalb auch hier unverzichtbar. Darauf weist die Eigentümerschutzgemeinschaft Haus & Grund Hessen mit ihrem Vorsitzenden Günther Belz hin.

Gravierende Schäden

Die entsprechenden Feuchtigkeitsschäden könnten gravierend sein – bis hin zur eingeschränkten Nutzung des Kellers, Schäden bei dort gelagerter Kleidung oder Büchern, Mängeln an der Bausubstanz oder gar gesundheitlichen Einschränkungen durch Schimmelpilze.

Und schon ist Schimmel da!!

Feuchtigkeit aus warmer Luft setzt sich an kühlen Kellerwänden ab

Die Erklärung: Warme Luft kann mehr Feuchtigkeit speichern als kühle. Lässt man warm-feuchte Luft von draußen herein, kann sie sich nun als Feuchtigkeit an den kühlen Kellerwänden absetzen – dieser Vorgang ist bekannt als „Schwitzen“. Man kennt das auch aus dem Haushalt, wenn eine kalte Flasche aus dem Kühlschrank mit Kondenswasser „beschlägt“.

Richtiges Lüften unerlässlich

Die Verursacher fragen sich dann, woher die Flecken im Kellerputz kommen. Gerade bei alten Häusern mit Natursteinmauern und kalten Steinböden gebe es dieses Problem, führt Günther Belz weiter aus. Bei einer Kellertemperatur von unter 12 Grad Celsius sollte man deshalb von Mai bis September die Kellerfenster lieber geschlossen halten, auf jeden Fall an heißen oder schwülen Tagen. Nur in kühlen Nächten, an kühleren Tagen oder auch an kühlen Regentagen sollte man den Keller lüften, wenn sich beispielsweise dort Wohnräume befänden. Entgegen der landläufigen Annahme sei die Luft bei Regen weniger befeuchtet als warme Luft durch unsichtbaren Wasserdampf. „Wie in Wohnräumen in den oberen Geschossen lüftet man auch hier am besten kurz und kräftig bei weit geöffneten Fenstern“, so Günther Belz. Auch ein Hygrometer könne eine Orientierungshilfe sein, erläutert abschließend der Experte von Haus & Grund.



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz - Gemeinschaft

Günther Belz

<http://mit2013.fh-mainz.de>

4. Revitalisierung - was nun?
Retrospektiven von Großprojekten
und Ausblicke in die Zukunft.

10. Studiengänge
Technisches
Gebäudemanagement

● Mainzer Immobilientag

Gebäude/Umfeld

Stuttgarter Symposium zu Perspektiven des mehrgeschossigen Holzbaus: Viel zu oft gestalten Bauträger, nicht die Architekten

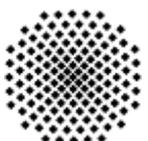
Nicht nur die schwäbische Metropole kennt die Herausforderungen von bezahlbaren Mieten, Nachhaltigkeit beim Bauen und die praktische Umsetzung der Energiewende. Im Vorfeld der heraufziehenden Bundestagswahl diskutiert ganz Deutschland über Strategien für die „Stadt der Zukunft“. Ein hochkarätig besetztes Symposium an der Universität Stuttgart widmete sich zwei Tage lang den Potenzialen urbanen Holzbaus.



Der Hamburger „Woodcube“ steht exemplarisch für modernes Bauen mit Holz. Das wohn gesunde Passivhaus wurde zur IBA eröffnet. Foto: Bernadette Grimmenstein

Wieder das Plastik in unseren Häusern

Den praktischen Beweis traten Oliver Hilt, architekturagentur Stuttgart, und Projektentwickler Matthias Korff mit ihrem spektakulären „Woodcube“ an, der vor einigen Tagen auf der IBA Hamburg eröffnet wurde. Der Fünfgeschosser mit gut 1500 Quadratmetern Wohnfläche besteht mit Ausnahme des Treppenhauses komplett aus Holz und erreicht Passivhaus-Niveau. Die 32 cm dicken Massivholzwände aus Brettschichtholz wurden ausschließlich mit patentierten Holzdübeln, ohne Nägel, Klebstoffe oder Folien gestellt. Für Matthias Korff war vor allem Wohn gesundheit entscheidend: „Ich hatte die Ausdünstungen in den Räumen einfach satt – ob Bauchemie, Styropor oder Plastik. Bewohner sind bei konventionellen Projekten einfach zu vielen Belastungen ausgesetzt.“ Architekt Oliver Hilt trat, wie andere Referenten auch, einem Vorurteil entgegen, dem sich die Branche immer noch ausgesetzt sieht. „Der technische Brandschutz im modernen Holzbau ist gewährleistet. Der „Woodcube“ hat problemlos die F60-Zertifizierung erhalten. Zahlreiche Tests hatten zuvor bewiesen, bei 900 °C brennt Holz nicht, es verkohlt mit einer kontrollierten Abbrandrate. Stahlträger hingegen schmelzen.“





» Es spielt keine Rolle, wie du Golf spielst, nur mit wem.«

(Unbekannter Verfasser)

Sie golfen gern? Sie schätzen gute Gespräche mit Kollegen aus Ihrer Branche? Dann sichern Sie sich jetzt Ihre Teilnahme an dem exklusiven Sportevent der Immobilienwirtschaft.

- Region Süd: 28.06.2013 Golfclub Reichertshausen in Reichartshausen
- Region Ost: 16.08.2013 Potsdamer Golf Club in Ketzin
- Region West: 09.08.2013 Golfclub Gut Frielinghausen in Sprockhövel
- Region Südwest: 20.09.2013 Golfplatz Heddesheim Gut Neuzenhof in Viernheim



www.Golftrophy-fuer-die-Immobilienwirtschaft.de



Teilnahmebedingungen: Teilnahmeberechtigt sind Führungskräfte aus Wohnungsunternehmen oder von Hausverwaltungen, die Mitglied eines anerkannten Golfclubs sind und über eine Stammvorgabe bis -54 verfügen.

Größere Projekte nur im Verbund



Prof. Peter Cheret, Institut für Baukonstruktion und Entwerfen der Universität Stuttgart, bei der Begrüßung. Gut 200 Teilnehmer aus Politik, Wissenschaft, Architektur und Baupraxis waren der Einladung gefolgt. Foto: Uni Stuttgart / IBK 1

Aus Sicht der Bauwirtschaft attestierte Michael Keller, von Merk Timber aus Aichach, dem Baustoff großes Potenzial. „Holz hat sich bei den Baumaterialien in Deutschland als dritte feste Größe etabliert.“ Das große Potenzial des Holzbaus zeigt sich nicht zuletzt daran, dass Merk Timber vor kurzem vom Baukonzern Züblin übernommen wurde. Auch alle nötigen technischen Lösungen, etwa für Hybridkonstruktionen, Systembauweisen oder unterschiedliche Grade der Vorfertigung sind ausgereift und verfügbar. Für den Bau in größeren Dimensionen als der klassischen Baugruppe bedürfe es allerdings leistungs-starker Projektsteuerer. „Ab einer bestimmten Projektgröße stoßen Bauleitung, Bauplanung und Logistik einfach an ihre Grenzen. Das lässt sich mit mittelständischen Strukturen nicht mehr kontrollieren.“

Merk Timber wurde vor kurzem vom Baukonzern Züblin

Bauen nicht nur für die „A-Klasse“



Eine Podiumsdiskussion beschloss den ersten Tag. Im Bild (v.l.n.r.): Prof. Peter Cheret; Projektentwickler Matthias Korff; Architekt Oliver Hilt; Moderatorin Amber Sayah, Stuttgarter Zeitung; Stadtsoziologe Prof. Tilman Harlander, Uni Stuttgart; Michael Keller, Merk Timber aus Aichach; Prof. Kurt Schwaner, Institut für Holzbau der Hochschule Biberach; Landesforstpräsident Max Reger und Karl Moser, Merk Timber. Foto: Uni Stuttgart / IBK 1

Aus der Perspektive eines der erfolgreichsten deutschen Büros hat sich die Baugruppe als Organisationsform für das Bauen in der Stadt bewährt. Tom Kaden, Büro Kaden Klingbeil, konnte in Stuttgart zahlreiche Holz-Projekte vorstellen, die dem berühmten E3 seit 2008 folgten. Während sich die Berliner Architekten bei ihren Projekten auf den Baustoff Holz konzentrieren, kennen sie konstruktiv keine Berührungsgänge: „Ob Holzrahmenbau, Skelettbauweise oder Massivholz – wir nutzen den kompletten Instrumentenkasten.“ Kaden stellte in Stuttgart auch das jüngste Projekt vor - in Flensburg soll ab dem kommenden Jahr ein Ensemble von vier Wohnhäusern entstehen, darunter mit 22 Metern Traufhöhe auch das aktuell höchste Holzhaus der Welt. Auch wenn Kaden die einkommenstarken Mittelschichten als primäre Zielgruppe für hochwertiges Wohnen in der Stadt sieht, darf es aus Sicht des Büros nicht nur darum gehen, für die „A-Klasse“ (Anwälte, Ärzte, Apotheker) zu bauen. Daher kommt es bei jeder Baugruppe auf eine gesunde Mischung an.

Büros für die „A-Klasse“ (Anwälte, Ärzte, Apotheker)

Die Tagung, ein Gemeinschaftsprojekt des baden-württembergischen Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz und der Universität Stuttgart, gab Anregungen für die Stadt der Zukunft. Die zahlreichen Praxisbeispiele zeigen, dass Architekten, aber auch zunehmend Projektentwickler und Bauwirtschaft die Potenziale entdeckt haben. Zum Symposium wurde ein Buch veröffentlicht: „Urbaner Holzbau, Chancen und Potenziale für die Stadt“ vertieft, kommentiert und stellt Praxisbeispiele vorstellt (2013, DOM publishers, ISBN/EAN: 978-3-86922-369-8, 78,- Euro).

Professor Peter Cheret

Energie/Umwelt

jenawohnen gewinnt „Innovationspreis Zukunft Stadt“ 2013 für erstes Passiv-Mehrfamilienhaus

Das von der jenawohnen GmbH erbaute erste Passiv-Mehrfamilienhaus Thüringens mit 12 Wohneinheiten hat in der Kategorie „Innovative energetische Konzepte bei Wohngebäuden/Quartieren“ den „Innovationspreis Zukunft Stadt“ 2013 gewonnen. Die Auslobung des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. in Kooperation mit der Stiftung Baukultur Thüringen fand unter der Schirmherrschaft von Christian Carius, Thüringens Minister für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, statt. Er übergab den Preis auf dem Dach des Passiv-Mehrfamilienhauses. Der Wettbewerb unterstützt innovative Ansätze und Lösungen bei der Umsetzung der Energiewende und der Entwicklung neuer Strategien zum demografischen Wandel im Mietwohnungsbau. Der Preis ist mit insgesamt 10.000 Euro dotiert.



Christian Carius,
Stefan Wosche-Graf

Die Jury bestand aus jeweils einem Vertreter des Verbandsrates, des Verbandsausschusses, des Thüringer Bauministeriums, des Vorstandes des Verbandes der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. sowie externen Fachexperten. Sie entschied sich für das in der Kunitzer Straße im Jenaer Ortsteil Wenigenjena errichtete Passiv-Mehrfamilienhaus der jenawohnen. Auf dem etwa 800 Quadratmeter großen Grundstück entstanden auf drei Etagen zwölf Energiespar-Wohnungen zwischen 70 und 100 Quadratmetern Nutzfläche. Das Wohnungsunternehmen investierte 2,5 Millionen Euro in den Neubau, der seit Anfang 2012 bewohnt ist.

2,5 Millionen Euro investiert

„Wir freuen uns sehr, den „Innovationspreis Zukunft Stadt“ 2013 gewonnen und damit einen Meilenstein in der ökologischen Bestandsbewirtschaftung in Thüringen gesetzt zu haben“, so Stefan Wosche-Graf, Geschäftsführer der jenawohnen GmbH. „Für uns sind auch die künftigen Erfahrungen im Umgang mit Passivhäusern sehr von Interesse, gerade im Vergleich zu herkömmlichen Wohnobjekten“, ergänzt Wosche-Graf.

Doreen Noack

Zum Passiv-Haus



Das Objekt zeichnet sich durch einen niedrigen Energieverbrauch aus. Im Vergleich zu einem Haus in normaler Bauweise wird ein Heiz-Energieverbrauch von unter 15 Kilowattstunden pro Quadratmeter pro Jahr erwartet. Mit dem Passivhaus-Projekt unterschreitet die jenawohnen deutlich die gesetzlichen Vorgaben der EnEV 2009 (Energieeinsparverordnung). Zum Einsatz kommen Techniken wie dezentrale Kompakt-Lüftungszentralen mit Wärmerückgewinnung zur Vorerwärmung der Zuluft. Eine Brennwerttherme unterstützt das System. Die dreifach verglasten Fenster mit Kryptonfüllung und ein 30 Zentimeter starkes Wärmedämmverbundsystem dichten den Baukörper ab. Zur Warmwasserbereitung steht eine Solaranlage zur Verfügung. Die benötigte Wärme zur Beheizung der Räume wird aus passiven Quellen gewonnen. Hierzu wird die abgestrahlte Wärme technischer Geräte in den Wohnungen und Sonnenenergie genutzt. Der geminderte Heizwärme-Bedarf schont die Umwelt und sorgt zudem für eine finanzielle Entlastung der Endnutzer. Die Mieter profitieren von optimal temperierten Räumen ohne Platzverlust durch Heizkörper.

30 Zentimeter starkes
Wärmedämmverbundsystem
dichten den Baukörper ab



Gebäude/Umfeld

650.000 neue Lindenhof-Bewohner – Genossenschaft GeWoSüd kooperiert mit Bio-Imker

Die Linden blühen in der Gartenstadt Lindenhof: Höchste Zeit für den Umzug von 13 Bienenvölkern von Pankow nach Schöneberg. Wenn Imker Sebastian Seusing mit seinen Völkern umziehen will, müssen die Bienen in ihrem Haus sein und schlafen. Und das Wetter muss mitspielen, nicht zu warm und nicht zu nass sollte es sein. Am Morgen des 21. Juni waren die Bedingungen perfekt.



Imker Sebastian Seusing mit Helfer bringen die Bienenstöcke auf den Flachdach

Auf dem Flachdach des Genossenschafts-Waschhauses an der Reglinstrasse wurden Gummimatten ausgelegt, darauf Paletten als belüfteter Untergrund für die etwa zwanzig Kilo schweren Kästen, deren Ausflugschlitz zum Transport mit Schaumgummi abgedichtet waren. Nach einer guten Stunde waren alle Kästen auf das Dach gehievt und Seusing und seine Mitarbeiter entfernten die Schaumgummistreifen. Langsam krabbelnd kamen die Bienen ans Tageslicht und setzten dann zum ersten Erkundungsflug in ihr neues, blühendes Wohnumfeld an. „Eine wirklich schöne und nahrungsreiche Umgebung für meine Bienen,“ meinte Sebastian Seusing und blickte in die das Waschhaus umgebenden Linden, Akazien und Robinien. 50- bis 70.000 Bienen leben in einem Kasten und produzieren bis zu 50 Kilogramm Honig im Jahr. Einmal pro Woche wird er ab jetzt vorbeischauen, und Honig „ernten“. Zum traditionellen Lindenhof-Parkfest am 17. August wird es dann den ersten Lindenhof-Lindenblütenhonig geben. – Übrigens wurde keiner der Anwesenden bei der für die Bienen stressigen Prozedur gestochen. „Wenn einem eine Biene sehr nahe kommt, dann keine schnellen Abwehrbewegungen machen,“ rät Seusing, der im Lindenhof auch keine nervösen Hochleistungsbienen, sondern „die ganz normalen, lieben Bienen“ platziert hat.

Zum traditionellen Lindenhof-Parkfest am 17. August wird es den ersten Lindenhof-Lindenblütenhonig geben

Rainer Milzkott

Hintergrund:



Die ganz normalen, lieben Bienen sondieren schon mal den neuen Standort; Fotos GeWoSüd

Mitglied der GeWoSüd werden. In der mindestens einmal jährlich stattfindenden Mitgliederversammlung entscheiden die Mitglieder über wesentliche Entwicklungen mit und bestimmen über die Zusammensetzung des neunköpfigen Aufsichtsrates, er den Vorstand bestellt. Den Vorstand bilden Jörg Jachowski, Siegmund Kroll und Norbert Reinelt.

<http://www.gewosued.de>

Die GeWoSüd Genossenschaftliches Wohnen Berlin-Süd eG ist eine Wohnungsgenossenschaft mit rund 2.600 Wohnungen an zwölf Standorten im Norden, Osten und Süden Berlins. Die GeWoSüd wurde 1919 gegründet und bietet Wohnungen im Altbau sowie Neubau der Jahrgänge 1953 bis 2009. Rund 3.500 Mitglieder sichern mit ihren Anteilen den wirtschaftlichen Grundbestand des Unternehmens.

Seit über 90 Jahren steht die GeWoSüd nicht nur für ihr wirtschaftliches Handeln und die Pflege ihrer Wohnanlagen in der Verantwortung, sondern sorgt dafür, dass sich Angebote und Serviceleistungen an den Bedürfnissen ihrer Bewohner orientieren. Die Wohnungen der Genossenschaft werden ausschließlich an Mitglieder vergeben; jede natürliche Person kann

2.600 Wohnungen an zwölf Standorten im Norden, Osten und Süden Berlins

Fünzig Prozent bei der Werbung sind immer rausgeworfen. Man weiß aber nicht, welche Hälfte das ist. Henry Ford

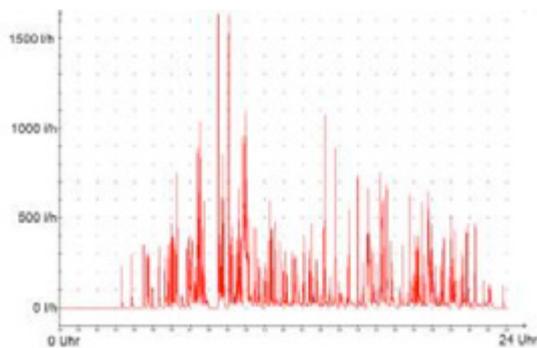
Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de
Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de

Gebäude/Umfeld

Energieeffizienz und Trinkwasserhygiene über schrittweise Modernisierung erreichen

In der Wohnungswirtschaft gibt es derzeit zwei entscheidende Stichworte, die die Verantwortlichen bzw. ihr Facility Management beschäftigen: der Erhalt der Trinkwassergüte gemäß der jetzt schon zweifach novellierten Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2011) und die Energieeffizienz der einzelnen Objekte – um die Mietnebenkosten niedrig und damit die Vermietungschancen hoch zu halten. Wie im Bestand beide Ziele zusammengeführt und in schrittweiser Modernisierung erreicht werden können, zeigt Solvis mit dem Wärmemanager der Systemlösung „SolvisVital“. Entscheidend ist dabei vor allem die hydraulische Entkopplung des Wärmeerzeugers von Heizlast und Trinkwarmwassersystem durch eigenständige, auf die spezifischen Anforderungen optimierte Regelkreise.



Reale Messwerte aus einem Geschossbau mit 33 WE belegen, wie kurz nur in der Praxis die größten Gleichzeitigkeiten sind; hier lediglich 40 Sekunden!; alle Abb. Solvis

Bei vergleichsweise überschaubaren Investitionen führt dieser Ansatz im Geschosswohnungsbau zu einem bemerkenswerten Return on Investment: Der modulare Aufbau des Systems mit der Frischwasserstation inklusive integrierter Regeltechnik als Herzstück erhöht sofort die Hygiene der Trinkwassererwärmung. Weiterhin entsteht ein projektspezifischer „Fingerabdruck“, der eindeutige Hinweise auf energetische Einsparmaßnahmen liefert.

überschaubaren Investitionen

Modularer Aufbau

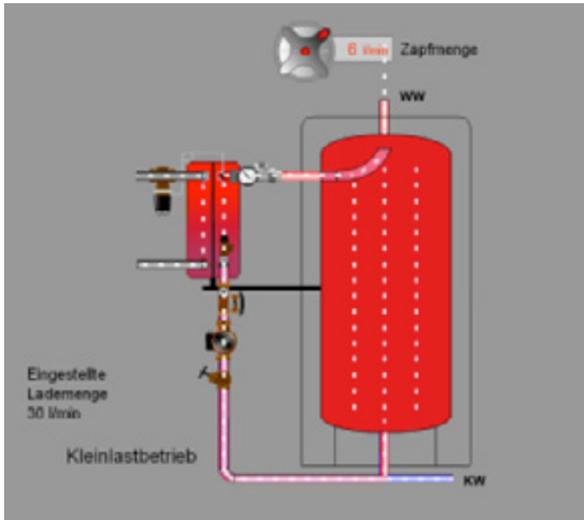
Solvis setzt bei dem modular realisierbaren System prinzipiell an den Bereitstellungs- und Verteilverlusten für Trinkwarmwasser an. Über Messreihen wurde ermittelt, wie sich das Verhältnis zwischen bereitgestelltem sowie zirkulierendem Trinkwarmwasser und tatsächlichem Verbrauchsverhalten darstellt. Seit rund acht Jahren nimmt der Hersteller solche Messungen systematisch vor – und kommt in der Auswertung zu interessanten Erkenntnissen:

Zapfspitzen deutlich kleiner und kürzer, als es die Regelwerke vorsehen

- In aller Regel sind die Zapfspitzen deutlich kleiner und kürzer, als es die Regelwerke vorsehen (Abb. 1);
- die Zirkulationslast beträgt oft ein Mehrfaches der Zapflast; und
- aus Unkenntnis wird der Zirkulations-Energiebedarf oftmals der Heizlast zugerechnet.

Daraus lassen sich vor allem zwei Folgerungen ableiten:

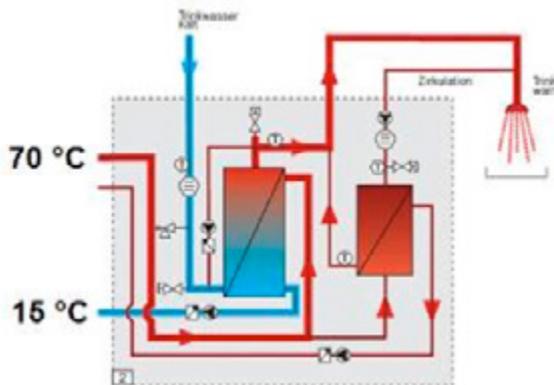
- Die Effizienz eines Wärmesystems wird maßgeblich von einer hohen Zirkulationsenergie negativ beeinflusst, und
- bei zunehmendem Gebäude-Dämmstandard dominiert die Trinkwarmwasserlast immer stärker den Anlagennutzungsgrad.



In einer konventionellen Anlage, zum Beispiel mit Speicherladesystem, führt die dauernd anstehende Zirkulationslast zu beständigem Nachheizen, der Speicher wird energetisch unvorteilhaft permanent durchmischt; durch den gemeinsamen Rücklauf von Zapfung und Zirkulation entsteht kein signifikantes Δt beispielsweise für den Brennwerteffekt.

Warum das so ist, wird bei Betrachtung eines konventionellen Anlagenschemas zur Frischwassererwärmung deutlich. In dem bedient ein vergleichsweise voluminöses Speicherladesystem die Warmwasserversorgung (Abb. 2). Der große Speicherinhalt ist aufgrund konventionell berechneter Gleichzeitigkeiten der angenommenen Komfortsicherung geschuldet. Da 90 Prozent der Warmwasser-Zapfungen aber im Schwachlastbereich (also unterhalb von 500 l/h) erfolgen, ergibt sich bei dieser Anlagenkonfiguration der energetisch ungünstige Effekt, dass die Zirkulationslast zwangsläufig den Wärmeübertrager mit hohen „Rücklauf“-Temperaturen belastet und damit den Speicher auf hohem Temperaturniveau ungünstig durchmischt. Die Folge: Das Δt ist zu gering, um beispielsweise den Brennwerteffekt entsprechender Wärmeerzeuger oder die Laufzeiten eines BHKWs zu unterstützen – ein Nachheizbedarf besteht aber dennoch, und zwar permanent. Ist eine ergänzende thermische Solaranlage zur Verfügung, fallen außerdem deren Erträge niedriger aus als möglich. Um dieses Dilemma zu lösen, ist eine konsequente hydraulische und regelungstechnische Trennung der (wesensfremden) Zapf- und Zirkulationslasten durch zwar einen gemeinsamen Vorlauf, aber einen warmen und einen kalten Rücklauf notwendig. Im Solvis-System mit dem Wärme-Manager als Grundmodul wird dieses energetisch so ineffiziente Manko entsprechend durch die Entkopplung aller ein- und ausgehenden Energieströme „ausgehebelt“ (Abb. 3):

energetisch ungünstiger Effekt



Die Solvis-Frischwasserstation besitzt zwei hydraulisch und regelungstechnisch getrennte Plattenwärmeübertrager, um die völlig unterschiedlichen Anforderungen von Zapfung und Zirkulation abgestimmt zu erfüllen.

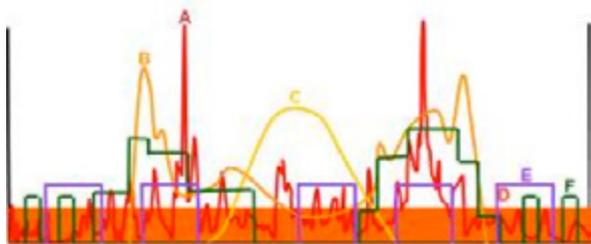
- Zentrale Schaltstelle ist dabei (sowohl in Bezug auf Erhalt der Trinkwassergüte als auch für die hohe Energieeffizienz) die Frischwasser-Station. Hydraulisch und regelungstechnisch werden darin die Zapflast (als kaltes Volumen) und die Zirkulationslast (als warmes Volumen) voneinander getrennt. Jeder Tropfen Kaltwasser kommt also direkt der Effizienzsteigerung zugute.
- Ein speziell aufgebauter Schichtenspeicher ersetzt den alten Trinkwarmwasser-Speicher, beispielsweise im Rahmen einer Sanierung. Die

Verringerung der Zirkulationsverluste

- patentierte Ladelanze (Abb. 4) in dem Speicher verhindert kritische Verwirbelungen der Temperaturschichtungen und trägt so als erstes unmittelbar zu geringeren Wärmeverlusten bei („schichtgenaues Temperaturmanagement“).
- Im dritten Schritt erfolgt dann die Modernisierung der Trinkwasserverteilung, und zwar mit einer besseren Dämmung (z.B. der Kellerverteilung) zur Verringerung der Zirkulationsverluste sowie mit einem Parallelabgleich.
- Optional kann im Rahmen der Sanierung als vierter Schritt zusätzlich eine thermische Solaranlage oder ein BHKW auf den „Wärme-Manager“ aufgeschaltet werden. Beide profitieren im Ertrag von der im Pufferspeicher gleichbleibend stark ausgeprägten Temperaturdifferenz, die im Gegensatz zu konventioneller Anlagentechnik nicht von den hohen Rücklauftemperaturen bei fehlenden Warmwasserlasten unerwünscht klein gehalten wird.

Die modular aufgebaute Anlagentechnik liefert insgesamt bis 600 kW Leistung. Damit ist sie ideal für Sanierungsmaßnahmen im Geschosswohnungsbau (bis etwa 160 WE) geeignet.

Kompetenznetzwerk vor Ort



Über Messreihen lässt sich einfach der Nachweis führen, wie dynamisch das Gesamtsystem Energiebereitstellung und -verbrauch in einem Objekt ist – und wie sich das auf die Effizienz des Wärmeerzeugers auswirkt. Im Bild dargestellt sind Warmwasser-Zapfung (A - roter Graf), Raumheizung (B - orange), Solarertrag (C - gelb), Zirkulation (D - roter Block), Wärmeeintrag BHKW (E - lila) und modulierende Kesselleistung (F - grün)

ker daraus fast automatisch das stufige Sanierungskonzept entwickeln. Dessen Wirtschaftlichkeit ist rechnerisch problemlos nachweisbar und anschließend in Teilschritten umzusetzen. Selbst in der Folge wechselnde Rahmenbedingungen – beispielsweise teilweiser Rückbau des Objektes oder veränderte Nutzung – können also noch berücksichtigt und praxistauglich umgesetzt werden. Ein weiterer möglicher Einstieg in die Thematik erfolgt bei Projekten außerhalb des Wohnungsbaus (wie Altenpflegeheime, Sportstätten, Hotels o.ä.) über die novellierte Trinkwasserverordnung: Da die Beprobungen verordnet sind und gegebenenfalls Unsicherheit über verlässliche Messdaten besteht, greift ohne großen Aufwand die „Betriebsdatenerfassung“ über das System Prelog: Zusätzlich zu den Hygiene-Daten werden eindeutige Zapf- und Zirkulations-Energieverbrauchswerte ermittelt und die Konsequenzen für die Anlageneffizienz in ihrer Gesamtheit dargestellt (Abb. 6).

Die schrittweise energetische und trinkwasserhygienische Optimierung der Bestandsanlagen ist insbesondere für das ortsansässige Fachhandwerk hoch interessant, da über Wartungsverträge in aller Regel bereits eine verlässliche Kooperationsbasis mit dem Betreiber besteht, der unter teilweise unter erheblichem Kostendruck steht: Außerhalb von Ballungszentren gibt es vielerorts einen erheblichen Wohnungsüberhang – die Mietnebenkosten als „2. Miete“ werden also zu einem Vermarktungsargument.

Der resultierende Handlungsdruck aber kann beispielsweise über „Energiemonitoring / Ermittlung des Verbrauchsverhaltens“ direkt aufgelöst werden: Steht die Datenbasis bereits über den Einbau einer Frischwasserstation mit ihrer Messtechnik fest, kann der Fachhandwerker

Wirtschaftlichkeit ist rechnerisch problemlos nachweisbar

vnw

Hamburg
Mecklenburg-Vorpommern
Schleswig-Holstein

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e. V.

Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg
Telefon 040 / 520 11-0
Fax 040 / 520 11-201

E-Mail: info@vnw.de
www.vnw.de

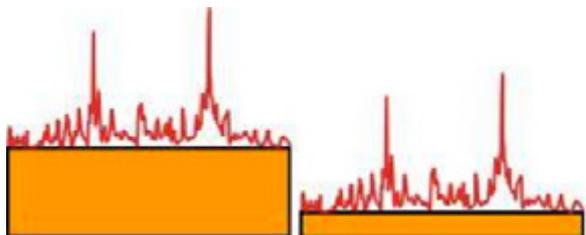


SAVE THE DATE

23. – 25. September 2013

MUK Musik und Kongresshalle Lübeck





Entgegen der allgemeinen Annahme finden Warmwasser-Zapfungen nur sehr kurzzeitig mit vergleichsweise geringen Volumina statt. Entsprechend hoch ist in der Gesamtenergiebilanz der Anteil an Zirkulationsenergie (li.), der aber allein durch Dämmung, Abgleich und angepasste Rohrdimensionierung schon massiv gesenkt werden kann (re)

Abgleich sein (Abb. 7) – und steht exemplarisch für die gesamte schrittweise Vorgehensweise, die mit vergleichsweise geringem Aufwand unmittelbar zu Energieeinsparungen führt. Dass sich die schrittweise Anlagenoptimierung für den Immobilienbetreiber wie für die Mieter rechnet, lässt sich im Übrigen am Beispiel eines realisierten Objektes mit 16 Wohneinheiten belegen. Dort konnte über die schrittweise Sanierung mit Investitionen in Höhe von rund 40.000 Euro eine Energieeinsparung von über 30 Prozent erzielt werden. Zum Vergleich: Ein in 2001 umgesetztes Wärmedämmverbundsystem inklusive Ersatz der Fenster hat Kosten in Höhe von mehr als 100.000 Euro verursacht, aber nach Angaben des Investors nur zu Energieeinsparungen in Höhe von etwa 27 Prozent geführt.

Transparenz für den Anlagenbetreiber

Auf gesicherter Datenbasis kann der Fachhandwerker dann entweder in die Netzoptimierung einsteigen – mit dem Doppelnutzen „verlässlicher Erhalt der Trinkwassergüte“ und „höhere Energieeffizienz“ – oder die Bestätigung „die Trinkwasser-Installation wird bestimmungsgemäß betrieben, die Beprobung ist ohne Befund“ liefern. In jedem Fall wird also ein Gewinn durch Transparenz für den Anlagenbetreiber erreicht. In diesem Zusammenhang: Eine aus der „Betriebsdatenerfassung“ abzuleitende, geringinvestive Optimierungsmaßnahme für die Trinkwasser-Installation kann neben dem Tausch des Trinkwasserspeichers auch schon die Ertüchtigung der vorhandenen Verteilungen durch zusätzliche Dämmung und/oder kleinere Dimensionierung sowie den hydraulischen

Dipl.-Ing. Karsten Woelk

Führung/Kommunikation

Wissen ist Macht: Vom Einsichtsrecht des Versicherungsnehmers in ein vom Versicherer beauftragtes Sachverständigengutachten

Es ist leider durchaus nicht ungewöhnlich, dass es im Schadenfall zu Meinungsverschiedenheiten zwischen Versicherer und Versicherungsnehmer kommt. Eher ungewöhnlich ist allerdings ein Streit zwischen den Parteien nicht über die Einstandspflicht oder Höhe der Entschädigung sondern über die Einsicht in ein vom Versicherer beauftragtes Sachverständigengutachten, so wie in einem im vergangenen Jahr vom Amtsgericht Singen entschiedenen Fall (Urteil vom 08. Juni 2012, Az.: 3 C 15/12).



Der Kläger in diesem Rechtsstreit hatte bei der beklagten Versicherungsgesellschaft eine Wohngebäudeversicherung auf Basis der VGB 2008 abgeschlossen. Ende 2010 zeigte er über seinen Versicherungsmakler bei der Beklagten einen Wasserschaden an seiner Immobilie an. Daraufhin beauftragte diese einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit der Begutachtung des Schadens. Im Rahmen der am 15. Dezember 2010 vorgenommenen Besichtigung des Schadens wurde der Kläger auf seine Auskunfts- und Aufklärungsobliegenheiten aus dem Versicherungsvertrag hingewiesen. In Folge des Gutachtens verneinte die Beklagte ihre Einstandspflicht hinsichtlich des Wasserschadens und weigerte sich auch, dem Kläger Einsicht in das Sachverständigengutachten zu gewähren.

Der Kläger erhob daraufhin Klage und begründete seinen Anspruch damit, die Verpflichtung der Beklagten zur Herausgabe des Gutachtens ergebe sich bereits aus dem Versicherungsvertrag und im Übrigen sei er zur Prüfung der Ablehnung seines Anspruchs durch die Beklagte sowie zur Abschätzung seiner prozessualen Erfolgsaussichten auf die Vorlage des Gutachtens angewiesen. Die bestritt die Beklagte und trug vor, da im vorliegenden Fall es sich weder um einen über die Elementarschadendeckung versicherten Schaden noch um einen Überschwemmungsschaden gemäß der Versicherungsbedingungen gehandelt habe, bestünde ohnehin kein Auskunftsanspruch des Beklagten. Außerdem habe der Kläger in der Schadenanzeige falsche Angaben zu etwaigen Vorschäden gemacht und somit gegen seine vertraglichen Obliegenheiten verstoßen.

Die Argumentation der Beklagten überzeugte das Amtsgericht jedoch nicht, welches die Versicherungsgesellschaft antragsgemäß zur Herausgabe des Gutachtens verurteilte. Den Anspruch des Klägers auf Gutachteneinsicht begründete das Gericht zunächst mit der

Regelung des § 85 Abs. 2 VVG n.F., der zufolge Sachverständigenkosten dem Versicherungsnehmer nicht erstattet werden, da der Gesetzgeber davon ausgeht, dass regelmäßig der Versicherer ein Schadengutachten einholen wird, um die Schadenregulierung vornehmen zu können. Damit zwischen Vertragsparteien „Waffengleichheit“ herrscht, muss folglich der Versicherungsnehmer auch Einsicht in dies Gutachten erhalten (i.d.S. auch OLG Karlsruhe, RuS 2005,385f.).

Weiterhin stützte das Gericht seine Argumentation auf den Hinweis der Beklagten auf die Auskunfts- und Aufklärungsobliegenheiten des Klägers aus dem Versicherungsvertrag, wonach der Kläger die Besichtigung des Schadens durch den von der Beklagten ausgewählten Sachverständigen zu dulden und diesem

Wolf-Rüdiger Senk; Foto
AVW Unternehmensgruppe

Zugang zu gewähren hatte. Daraus folgt, dass, wenn der Versicherungsnehmer seinerseits zur Mitwirkung verpflichtet ist, um seine Ansprüche nicht von vornherein zu verwirken, dem auch ein Anspruch auf Einsicht in das Gutachten gegenübersteht (so auch OLG Saarbrücken, NJW RR 1999, 759ff.).

Auch die von der Beklagten bestrittene Eintrittspflicht steht dem nicht entgegen. Da gerade diese umstritten ist, ist die Vorlage des Gutachtens erst recht erforderlich, damit sich der Kläger vergewissern kann, wie die Erfolgsaussichten eines Rechtsstreites mit dem Versicherer einzuschätzen sind. Anderenfalls wäre eine angemessene Beurteilung des Prozessrisikos nicht möglich und liefe auf eine in einem gegenseitigen Vertragsverhältnis unangemessene Benachteiligung einer Vertragspartei hinaus. Diese Entscheidung des Amtsgerichts Singen ist vorbehaltlos zu begrüßen, da sie die gegenseitigen Rechte und Pflichten der Beteiligten in einem Schadenfall sachgerecht regelt. Völlig unverständlich scheint hier die Haltung des Versicherers, der ohnehin von einem nicht versicherten Schadenereignis ausging. Insofern hätte es im Sinne einer einvernehmlichen Regelung des Dissenses zwischen den Parteien nahegelegen, dem Versicherungsnehmer anhand des Sachverständigengutachtens zu erläutern und nachzuweisen, weshalb denn der Schadenfall nicht versichert war.

Erstaunlich ist, dass der involvierte Makler nicht in der Lage war, zugunsten seines Mandanten auf den Versicherer einzuwirken. Es zeigt sich hier wieder, dass gut beraten ist, wer einen spezialisierten Makler mit einem gewissen Standing mit der Wahrnehmung seiner Interessen beauftragt.

Mehr zum Thema **Versicherung von Immobilien finden**
Sie unter www.avw-gruppe.de

Wolf-Rüdiger Senk

MAINZER IMMOBILIENTAG



MIT

25.10.2013

[HTTP://M-I-T.FH-MAINZ.DE](http://m-i-t.fh-mainz.de)



vnw

Hamburg
Mecklenburg-Vorpommern
Schleswig-Holstein

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e. V.

Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg
Telefon 040 / 520 11-0
Fax 040 / 52011-201

E-Mail: Info@vnw.de
www.vnw.de



SAVE THE DATE

23. – 25. September 2013

MUK Musik und Kongresshalle Lübeck



Führung/Kommunikation

RA Christoph Kaiser: Vergaberechtliche Anforderungen an energieeffiziente Beschaffung im Rahmen von Bauleistungen

In einer kleinen Serie schreibt RA Christoph Kaiser über die Fallstricke im Facility Management. RA Christoph Kaiser ist Mit-Herausgeber des Buches Facility Management – Recht und Organisation, gerade erschienen im Werner Verlag. Thema im Juli: Vergaberechtliche Anforderungen an energieeffiziente Beschaffung im Rahmen von Bauleistungen.



RA Christoph Kaiser

Öffentliche Wohnungsbaugesellschaften sind als öffentliche Auftraggeber bei der Beschaffung von Bauleistungen zur Beachtung der Vorgaben des EU-Vergaberechts verpflichtet, soweit deren geschätzter Auftragswert den maßgeblichen Schwellenwert (für Bauleistungen derzeit EUR 5,0 Mio. netto) erreicht. Die öffentlichen Auftraggeber sind aber nicht nur an die Verfahrensvorschriften der Vergabeordnungen gebunden, sondern auch zunehmend an hohe und regelmäßig aufwändig umzusetzenden Vorgaben mit dem Ziel einer möglichst energieeffizienten Beschaffung. Unter Energieeffizienz versteht die Relation zwischen dem eingesetzten Energieaufwand (der natürlich so gering als möglich sein soll) zur Erreichung eines festgelegten Nutzens (bsp. Klimatisierung eines Raums oder Heizung einer Wohnung). Ist die Lieferung energieverbrauchsrelevanter Waren, technischer Geräte oder Ausrüstungen wesentlicher Bestandteil einer Bauleistung (bspw. RLT-Anlagen), müssen öffentliche Auftraggeber bei ihren Beschaffungsmaßnahmen und insb. bei der Gestaltung sowohl der Leistungsbeschreibung als auch der

Zuschlagskriterien die Vorgaben der Vergabeverordnung (VgV) einhalten. Die VgV regelt unter anderem, dass in der Leistungsbeschreibung (als der Festlegung des geschuldeten Leistungssolls) im Hinblick auf die Energieeffizienz insbesondere Anforderungen an das höchste Leistungsniveau an Energieeffizienz gestellt werden sollen. Soweit vorhanden, soll die höchste Energieeffizienzklasse im Sinne der Energieverbrauchskennzeichnungsverordnung gefordert werden.

Die öffentlichen Auftraggeber (und auch die Nachprüfungsorgane) müssen die Einhaltung dieser Vorgaben den vergaberechtlichen Anforderungen entsprechend transparent überprüfen können. Deswegen sind sie verpflichtet, entweder in der Leistungsbeschreibung oder an anderer geeigneter Stelle in den Vergabeunterlagen von den Bietern konkrete Angaben zum Energieverbrauch zu fordern, soweit sich die zu beschaffenden Gegenstände in ihrem zulässigen Energieverbrauch nicht nur geringfügig unterscheiden. Die Anschaffung energieeffizienter Geräte kann in der Investitionsphase teurer sein. Auf den gesamten Lebenszyklus einer Anlage betrachtet, kann sich diese Investition aber schnell rechnen. Eine Glühbirne bspw. hat einen deutlich geringeren Anschaffungspreis als eine Energiesparlampe oder gar eine LED-Lampe. Rechnet man allerdings den Stromverbrauch und die Lebensdauer dagegen, ist die Anschaffung einer Glühbirne längerfristig betrachtet regelmäßig teurer. Deshalb gibt die VgV außerdem vor, dass die öffentlichen Auftraggeber die Wirtschaftlichkeit der Beschaffung in geeigneten Fällen anhand einer Analyse minimierter Lebenszykluskosten oder einer vergleichbaren Methode überprüfen müssen. Da öffentliche Auftraggeber nach § 97 Absatz 5 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen verpflichtet sind, den Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot zu erteilen, ist die Energieeffizienz als Zuschlagskriterium angemessen zu berücksichtigen. Die Einhaltung der beschriebenen Vorgaben kann Gegenstand eines Nachprüfungsverfahrens sein. Der Auftraggeber kann ein Nachprüfungsverfahren also verlieren, wenn er im Umgang mit den vergaberechtlichen Vorgaben zur energieeffizienten Beschaffung Fehler begeht.

RA Christoph Kaiser



Das Buch zum Thema: Facility Management – Recht und Organisation

Inhalte: Vergabe von Leistungen des Facility Managements, Der Facility-Management-Vertrag, Controlling, Gewerbliches Mietrecht, Betriebskosten, Energiemanagement, Umweltrecht und öffentliches Baurecht, Arbeitsrecht

Die Herausgeber sind: Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Dr. Florian Schrammel, München, Rechtsanwalt Christoph Kaiser, Frankfurt, und Rechtsanwalt Dr. Jens Nusser, LL.M., beraten seit vielen Jahren u.a. Unternehmen im Bereich Facility Management.

512 Seiten zu 79 Euro



Wir bringen Ihren Führungsnachwuchs auf Erfolgskurs

Die Initiative „Kieler Immobilien Dialog“ hat sich zur Aufgabe gemacht, den angehenden Management-Nachwuchs der norddeutschen Immobilienwirtschaft über die bestehenden Ausbildungsmöglichkeiten hinaus bestmöglich zu fördern – mit diesem einzigartigen 6-tägigen Nachwuchskräfte-Seminar mit Top-Experten der Immobilienwirtschaft:

- ☞ Vormittags Workshops und Diskussionen mit führenden Referenten der Immobilienbranche
- ☞ Nachmittags Segeln auf der Ostsee mit Profitrainern der Universität Kiel

Eine großartige Chance, Führungskompetenzen zu stärken, vom Know-how der Branchenexperten zu profitieren, neueste Trends kennenzulernen und sich auszutauschen.

Bewerben Sie sich jetzt für den 1. Kieler Immobilien Dialog vom 18.08. bis 23.08.2013.

Mehr Informationen und Bewerbungsunterlagen bei Andreas Daferner (Referent Bildung, vnw) unter **040-52 011-218** und Carsten Jeschka (Vertriebsdirektor, Kabel Deutschland) unter **040-63 66-1000** oder **www.kieler-immobilien-dialog.de**

Eine Initiative von:



Kabel Deutschland

Führung/Kommunikation

Bezahlbares Wohnen im Focus der Medien: Warum für Wohnungsunternehmen professionelle Pressearbeit noch nie so erfolgversprechend war wie heute

Das Thema Wohnen steht in der öffentlichen Diskussion zurzeit hoch im Kurs. Das birgt Chancen und Risiken für die Wohnungsunternehmen. Wer es schafft, auf den Zug aufzuspringen und gezielt eigene Themen zu platzieren, kann sein Image als nachhaltiges Wohnungsunternehmen bei potentiellen Mietern und Stakeholdern langfristig festigen oder sogar verbessern. Wer aber die Medienarbeit vernachlässigt, läuft Gefahr, von Redakteuren, die nicht mit der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft vertraut sind, vorschnell als Heuschrecke abgestempelt zu werden. Daher ist es für Wohnungsunternehmen höchste Zeit, die Pressearbeit zu professionalisieren, findet Kay Stolp, Geschäftsführer der auf die nachhaltige Wohnungswirtschaft spezialisierten Marketing-Gesellschaft STOLPUNDFRIENDS aus Osnabrück.



Als Marketingexperte mit über 20 Jahren Erfahrung in der nachhaltigen Wohnungswirtschaft weiß Kay Stolp, wie man ein Image durch kontinuierliche Pressearbeit prägt.

Kriterien der Nachhaltigkeit. Nun tritt eine gut gemeinte Initiative auf den Plan und demonstriert öffentlichkeitswirksam gegen den Abriss von knappem Wohnraum. Die Medien greifen das Thema auf und präsentieren es im oben skizzierten Rahmen. Der kurze Moment, in dem die Aufmerksamkeit von außen auf das Unternehmen gelenkt wird, reicht für dieses bestenfalls, um Schadensbegrenzung zu betreiben. Selbst wenn man es schafft, im Nachgang zur kritischen Berichterstattung mit relativierenden Artikeln in die Medien zu kommen: Es ist der Paukenschlag der ersten Geschichte, der sich einprägt.

Und deshalb ist professionelle Pressearbeit so wichtig. Diese ist immer zugleich präventive Krisen-PR, mit dem Ziel, in die Hinterköpfe der Medienkonsumenten – aber auch der Multiplikatoren – zu gelangen; damit der Redakteur, der über ein Ereignis wie das oben skizzierte berichtet, sofort weiß, dass es sich

„Wenn Medien über ein Thema berichten, betten sie dieses für ihre Konsumenten zugleich in einen bestimmten Deutungsrahmen ein. In der Kommunikationswissenschaft spricht man von „Framing“. In der aktuell lebhaften öffentlichen Diskussion ist ein beliebter Rahmen für wohnungswirtschaftliche Themen: „profitgierige Immobilienhaie – arme Mieter“. Durch dieses wiederkehrende, (und auch abseits der Wohnungswirtschaft in ähnlicher Form gebräuchliche) emotionalisierende Muster können komplexe Sachverhalte leichter vermittelt werden. Allerdings auf Kosten der Genauigkeit.

Was bedeutet das für nachhaltige Wohnungsunternehmen? Nehmen wir einmal an, eine Wohnungsbaugenossenschaft oder ein kommunales Wohnungsunternehmen reißt in einem Umfeld mit steigenden Mieten ein marodes Haus ab, um hochwertigen – aber zugleich bezahlbaren – Wohnraum zu schaffen. Die geplanten Wohnungen sind umweltfreundlich und barrierearm konzipiert und erfüllen alle



Nicht alle Nachrichten sind gute Nachrichten. Professionelle Pressearbeit schützt vor schlechten Schlagzeilen und produziert gute.

teil. Das geringste Problem nachhaltiger Wohnungsunternehmen in Bezug auf ihre Pressearbeit ist ihr tatsächliches Wirken und die Relevanz ihrer Tätigkeit. Die Aktivitäten der Unternehmen bergen für die Medien (teils hoch-) interessante Themen, die zudem größtenteils geeignet sind, Sympathien zu wecken. Woran es eher mangelt, ist erstens die professionelle gut getimte Aufbereitung der Medieninformationen, die ebenfalls wegen des erhöhten Drucks in den Redaktionen immer wichtiger wird. Und zweitens die Einbettung der Medienarbeit in eine ganzheitliche Strategie, in der alle Marketingmaßnahmen auf ein klares Ziel ausgerichtet sind und vor allem zur Unternehmenskultur passen. Dank der aktuell lebhaften Diskussion um wohnungswirtschaftliche Themen stehen die Chancen für nachhaltige Wohnungsunternehmen besonders gut, mit professioneller Pressearbeit schon mittelfristig reiche Ernte einzufahren. Denn das Thema Wohnen ist auf der Agenda der Medien weit nach oben gerückt. Die Aufgabe der Unternehmen besteht darin, sich auf dieser Agenda einen Platz zu verschaffen. Und zwar bestenfalls außerhalb des etablierten Rahmens.

Das ist keine leichte Aufgabe. Kürzlich sagte mir die Vorstandsvorsitzende einer großen und auch wirtschaftlich außerordentlich erfolgreichen Wohnungsbaugenossenschaft: „Wir können Wohnungswirtschaft. Und zwar besser als die meisten anderen. Aber Selbstdarstellung und Pressearbeit können wir nicht.“ Eine bemerkenswert klare Aussage, die das gewachsene Selbstbewusstsein der Branche demonstriert und zugleich verdeutlicht, dass das Problem erkannt wurde. Von einem solchen Standpunkt aus ist der Weg zur Lösung nicht weit – nämlich das, was nicht zum Kerngeschäft gehört, an spezialisierte Profis zu delegieren.“

Kay Stolp

um eine gut gemeinte Aktion einer spontanen Initiative handelt, die jedoch am Kern der Problematik vorbeischießt. Zudem findet er die Telefonnummer der richtigen Ansprechpartner nicht nur im Telefonbuch, sondern in seinen Kontakten, sodass er sofort zum Hörer greifen und die Sicht des Unternehmens erfragen kann. Vor dem Hintergrund der Entwicklung der Medienlandschaft ist gute Pressearbeit wichtiger denn je. Man mag über bisweilen unzureichende Recherche in den Redaktionen klagen. Man darf jedoch nicht vergessen, dass die Journalisten selbst unter enormem Druck stehen und ihnen häufig schlichtweg die Ressourcen fehlen, um von sich aus ein Thema erschöpfend zu recherchieren und nach vertrauenswürdigen Quellen zu suchen. Wer sich den Medien schon im Vorfeld als vertrauenswürdiger Partner präsentiert hat, ist in der Krisensituation deutlich im Vorteil.



Einfach scannen oder unter <http://www.stolpundfriends.de/aktuelles/spezialangebote/pr-und-presseservice> vorbeischauen und sich über die branchenspezifische Beratungskompetenz von STOLPUNDFRIENDS informieren.

HOME INITIATIVE EXPERTEN-BEIRAT KONTAKT



EINBRUCHSCHUTZ

SICH SICHER FÜHLEN.

„Wir sind viel unterwegs. Deshalb ist uns der Schutz vor Eindringlingen in unsere Wohnung besonders wichtig.“
Mieterpaar aus Essen

Volltextsuche

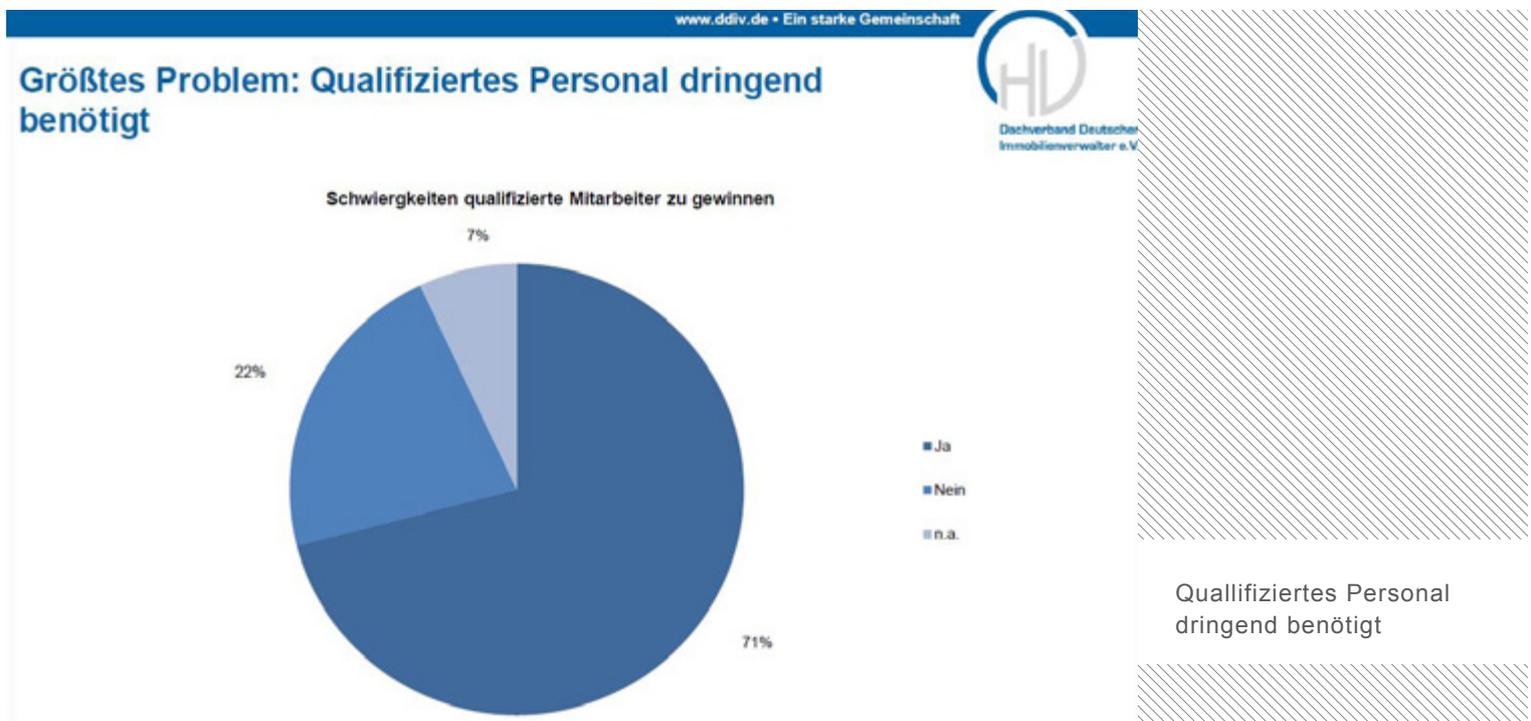
SCHADEN PRÄVENTION.DE
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

EINBRUCHSCHUTZ >> **BRANDSCHUTZ >>** **LEITUNGSWASSERSCHÄDEN >>** **NATURGEFAHREN >>** **SCHIMMELSCHÄDEN >>**

Führung/Kommunikation

Wer sind die Verwalter im DDIV: erstes Branchenbarometer der Immobilienverwaltung!

Erstmals hat der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) eine Strukturerhebung unter Immobilienverwaltungsunternehmen in der Bundesrepublik Deutschland durchgeführt. Das Ergebnis liefert realistische Daten über die Zusammensetzung des Wirtschaftszweiges und zeigt grundsätzlich eine positive Prognose für die Zukunft. Das Branchenbarometer wird künftig jährlich erhoben. An der Erst-Befragung nahmen über 200 Unternehmen teil.



Immobilienverwaltungen sind überwiegend kleinere, inhabergeführte GmbHs

Die Firmierungen als Einzelunternehmen und GmbH sind die zwei Hauptformen der Unternehmensorganisation von Immobilienverwaltungen. 60% aller befragten Unternehmen werden als GmbH geführt. Davon sind auch kleinere Verwaltungsunternehmen überzeugt. Auch wenn die Hälfte der kleinen Unternehmen mit bis zu 400 verwalteten Wohneinheiten (WE) Einzelunternehmen sind, so sind 35% dieser Sparte als GmbH organisiert. Der Inhaber spielt dabei nicht nur bei Einzelunternehmen, sondern bei allen Immobilienverwaltungsunternehmen eine tragende Rolle. 85% aller Firmen werden von Inhabern geführt, die aktiv im operativen Geschäft eingebunden sind – dies gilt auch für größere und große Verwaltungsunternehmen.

Erstes Branchenbarometer der Immobilienverwaltung per Klick!

Regionale Verankerung von Immobilienverwaltungen bestätigt

Immobilienverwaltungsunternehmen sind fast ausschließlich regional aktiv. 78% aller Befragten haben ihr Einzugsgebiet und eine Teil-Marktabdeckung innerhalb einer Region. Nur 13% sind schmaler eingegrenzt und decken lediglich einen lokalen Markt ab. Hingegen gibt es mit 9% nur einen kleinen Anteil, der überregional oder deutschlandweit agiert. Ein Markt über die Grenzen der Bundesrepublik hinaus existiert für die befragten Immobilienverwaltungen derzeit nicht.



WEG-Verwaltung ist Hauptwirtschaftszweig

Die Verwaltung von Wohnungseigentum ist das Kerngeschäft der befragten Verwaltungen. Mit rund 63% entfällt der größte Anteil auf die Betreuung von Wohnungseigentümergeinschaften. Miethausverwaltung tritt ebenso wie Sondereigentumsverwaltung und Gewerbeverwaltung in den Hintergrund des Tätigkeitsfeldes der befragten Unternehmen. Auffallend ist, dass bei Verwaltungen mit mehr als 3.000 verwalteten Einheiten, die sonstige Verwaltung wie Parkraumbewirtschaftung, Studentenwohnheime etc. die zweitgrößte Rolle spielt.

Spielraum beim Verwaltungsoptimum

Während kleine Verwaltungen (unter 400 WE) nur rund 140 Wohnungen pro Mitarbeiter verwalten, sind es bei den mittleren Unternehmen (401-3.000 WE) rund 330 Wohnungen und bei großen Unternehmen sogar über 1.000 WE. Im Ergebnis wird deutlich, dass pro Mitarbeiter mehr Wohneinheiten verwaltet werden, je größer das Verwaltungsunternehmen ist. Größere Unternehmen sind durch effektivere Organisationsstrukturen in der Lage tagesaktuelle Anforderungen und Grundkosten besser zu verteilen als kleinere Unternehmen. Damit bleibt kleineren Unternehmen weniger Zeit für die eigentliche Verwaltungstätigkeit.

Die Strukturhebung ergab zudem, dass die Befragten Unternehmen das Optimum an verwalteten Einheiten pro Mitarbeiter höher einschätzen als den Ist-Zustand. Es lässt darauf schließen, dass Unternehmen noch freie Kapazitäten beim Personal sehen. Die Differenz lag bei allen Größenklassen bei rund 40 WE. Lediglich die derzeitige Miethausverwaltung bei großen Unternehmen mit über 3.000 verwalteten WE übersteigt das angestrebte Optimum.

Unternehmen sehen noch freie Kapazitäten beim Personal

STOLPUNDFRIENDS
Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989

WIR VERBINDEN ...
STRATEGISCHE MARKETINGBERATUNG
MIT KREATIVEN LEISTUNGEN!

ANALYSE | STRUKTURIERUNG | OPTIMIERUNG | KONZEPT | TEXT | GRAFIK

Weitere Informationen unter www.stolpundfriends.de

Stabiler Umsatz und positive Wachstumsaussichten für die Branche

Im Vergleich von 2011 auf 2012 ist der Jahresumsatz bei der Hälfte aller Unternehmen gestiegen. Besonders profitieren konnten die kleinen und mittleren Verwaltungsunternehmen (bis zu 3.000 verwalteten WE), während die großen Firmen hingegen einen mehrheitlich gleichbleibenden Umsatz verzeichneten. Die befragten Unternehmen blicken positiv in die Zukunft und rechnen mit einem weiteren Umsatzwachstum in den kommenden Jahren. Nach Angaben der Immobilienwirtschaft liegen besonders Eigentumswohnungen im Trend, deren Kaufpreise allein in 2013 bereits um fast 6 Prozent gestiegen sind. Durch die konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum und Wohneigentum in Ballungsgebieten und Großstädten sowie die günstige Zinslage wird erwartet, dass Immobilienverwalter auch in Zukunft vom kräftigen Aufschwung des Wohnungsneubaus profitieren können. Der Zuwachs an Eigentumswohnungen stärkt in der Folge auch die Rolle und den Markt von Immobilienverwaltungen. Es ist daher wenig überraschend, dass 40% aller Befragten mit weiteren Gewinnsteigerungen rechnen. 38% gehen von einem gleichbleibenden und nur 8% von einem negativen Wachstum aus.

Größtes Problem: Qualifiziertes Personal dringend benötigt

Fast dreiviertel aller Unternehmen sehen Schwierigkeiten, künftig qualifizierte und kompetente Mitarbeiter zu gewinnen. Bei größeren Verwaltungsunternehmen steigt die Zahl derer sogar auf über 80%. Diese Ergebnisse bestärken den DDIV in seiner Arbeit, sich auch weiterhin für die Aus- und Weiterbildung einzusetzen. Gleichzeitig deuten die Ergebnisse an, dass stärker an der Attraktivität des Tätigkeitsfeldes und am Image des Immobilienverwalters gearbeitet werden muss, um fähiges Personal anwerben zu können. Auch die vom DDIV geforderte Einführung von Zugangsvoraussetzungen und ein gesetzlich verankertes Berufsbild könnten zur Aufwertung des Tätigkeitsfeldes beitragen.

gesetzlich verankertes
Berufsbild nötig

Stephanie Benusch

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann
ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de
Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de

Führung/Kommunikation

Argument in der Personalgewinnung: GSW für Vereinbarkeit von Beruf und Familie zertifiziert

Das Berliner Wohnungsunternehmen GSW Immobilien AG ist für die erfolgreiche Arbeit im Rahmen der Vereinbarkeit von Beruf und Familie ausgezeichnet worden. Der Staatssekretär Dr. Bernhard Heitzer, Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie, überreichte Beate Vaupel-Möller, Bereichsleiterin Unternehmensentwicklung, Personal und IT-Systemhaus, das Zertifikat zum Audit „berufundfamilie“ für eine strategisch angelegte, familienbewusste Personalpolitik. „Die GSW hat in den letzten zwei Jahren nicht zuletzt dank ihrer Mitarbeiter Erstaunliches erreicht. Wir sehen es als eine Pflicht an, auch unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in ihrem täglichen Alltag besonders zu unterstützen und zu fördern“, erläutert Beate Vaupel-Möller den Ansatz für die Auditierung.



Staatssekretär Dr. Bernhard Heitzer und Beate Vaupel-Möller bei der Zertifikatsübergabe
Foto: GSW

Seit Mai 2012 setzt das Unternehmen verstärkt Maßnahmen zur Unterstützung der Mitarbeiter um. Im Fokus steht hierbei die kontinuierliche Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben. So wurden in acht Handlungsfeldern über 80 Einzelmaßnahmen definiert. Erste Erfolge, aufbauend auf die bereits vorhandenen familienbewussten Maßnahmen, gab es bereits in den Bereichen Arbeitszeit, Arbeitsorganisation, Information und Kommunikation, Mitarbeiterführung, Personalentwicklung, Vergütung und Service für Familien. Es gibt nun beispielsweise ein Eltern-Kind-Büro, ein umfassendes betriebliches Gesundheitsmanagement, ein Wiedereinstiegsprogramm für Elternzeitrückkehrer oder auch einen Familienservice für Mitarbeiter mit familiären Anliegen oder besonderen Lebenssituationen. Im Umsetzungszeitraum bis zum Jahr 2015 sind noch viele weitere Maßnahmen geplant.

„Wir gehen darüber hinaus davon aus, dass Unternehmen mit einer derartigen Einsatzbereitschaft bessere Chancen im Rahmen der Personalgewinnung haben. Gerade im Hinblick auf die künftig immer komplizierter werdende Gewinnung von qualifizierten Fachkräften möchten wir uns hiermit von der breiten Masse der anderen Arbeitgeber abheben“, ergänzt Vaupel-Möller.

Über die GSW

Die im Jahr 1924 gegründete GSW Immobilien AG ist mit einem Portfolio von rund 60.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten ein führendes börsennotiertes Immobilienunternehmen in Berlin. Die Unternehmensstrategie der GSW ist auf die langfristige Verwaltung von Mietwohnungen ausgerichtet, wobei ein systematischer Ansatz verfolgt wird, der darauf ausgerichtet ist, sowohl die Zufriedenheit der Kunden als auch die Betriebseffizienz zu steigern. Zum 31. Dezember 2012 wurde das Immobilienportfolio der Gesellschaft mit rund 3,3 Mrd. Euro bewertet.

Christoph Wilhelm

Führung/Kommunikation

Giftige Bäume, Hunde, Lärm, Schrott im Beet, Anbau, usw. Acht Urteile zum Thema Garten

Wenn die Tage länger werden und die Temperaturen steigen, dann ist das für fast alle Menschen ein Grund zur Freude. Man kann sich wieder mehr draußen aufhalten und sogar die anstrengende Gartenarbeit gehört zu den großen Hobbys der Deutschen. Doch wenn es die Menschen ins Freie drängt, dann steigt unvermeidlich auch die Zahl der Auseinandersetzungen. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS befasst sich in seiner Extra-Ausgabe mit der Rechtsprechung zum Thema Garten. Die Spanne der Fälle reicht vom giftigen, geschützten Baum, der eine Gefahr für Kinder darstellte, bis zu einem Betonbrocken, der seltsamerweise vom Garten auf die Straße gelangte und dort einen Verkehrsunfall verursachte.

Die laufenden Pflegekosten für einen Garten darf der Eigentümer einer Wohnanlage auf die Mieter umlegen. In der Regel werden dafür Fachbetriebe engagiert. Doch was geschieht eigentlich, wenn der Eigentümer die Arbeiten - zum Beispiel das Rasenmähen - von eigenem, ohnehin bei ihm auf der Gehaltsliste stehenden Personal verrichten lässt? Auch dann dürfen diese fiktiven Kosten anteilmäßig geltend gemacht werden, urteilte der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 41/12). Allerdings ist es nötig, dass der Eigentümer Art und Umfang der erledigten Arbeiten sowie den dafür nötigen Zeitaufwand ganz genau dokumentiert. Auch muss belegt werden, was ein außen stehendes Unternehmen dafür verlangt hätte.

Pflegekosten für einen Garten

Die Bewohner einer Seniorenresidenz erfreuten sich an einem drei Meter hohen Glockenspiel, das im Garten der Anlage aufgestellt war und bekannte Melodien von sich gab. Den Nachbarn gefiel das nicht, sie fühlten sich dadurch gestört. Die Betreiber des Glockenspiels wiesen darauf hin, dass es ja nur ein Mal am Tag läute. Man sei auch bereit, an Sonn- und Feiertagen darauf zu verzichten. Aber das Verwaltungsgericht Minden (Aktenzeichen 9 K 108/06) unterband diese Musikeinlagen auf Wunsch der Nachbarn vollständig. Solch eine Attraktion passe nicht in ein allgemeines Wohngebiet und sei zum Beispiel auch nicht mit dem sozialadäquaten Läuten von Kirchenglocken zu vergleichen.

Baumschutzverordnung

Manchmal prallen unterschiedliche Rechte ziemlich hart aufeinander. Das musste eine Familie in Aachen erleben. In ihrem Garten befand sich eine nach der Baumschutzverordnung geschützte Eibe. Deren giftige Beeren und Nadeln hätten für die beiden Kleinkinder des Ehepaars eine Gefahr darstellen können, weswegen eine Genehmigung zum Fällen der Eibe beantragt wurde. Die Stadt wies darauf hin, man könne stattdessen auch eine Absperrung oder ein Netz um den Baum errichten. Doch das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen (Aktenzeichen 8 A 90/08) räumte dem Schutz der Kinder einen deutlichen Vorrang ein und erteilte eine Ausnahmegenehmigung, den Baum zu entfernen.

Ebenfalls eine Gefahr, wenn auch ganz anderer Art, stellte ein Berner Sennenhund dar, den Mitglieder einer Eigentümergemeinschaft im gemeinsam genutzten Garten herumlaufen ließen. Das störte die Nachbarn erheblich, denn sie fürchteten um das Wohlergehen ihrer Kleinkinder, die sich zum Spielen ebenfalls in diesem Garten aufhielten. Die Hundebesitzer verwiesen darauf, ihr Tier sei bisher nicht als bissig aufgefallen. Das Oberlandesgericht Karlsruhe (Aktenzeichen 14 Wx 22/08) verwies den Berner Sennenhund trotzdem des Gartens. Schon aus der puren Größe des Tieres folge, dass es sich dort nicht unangeleint und ohne Aufsicht aufhalten dürfe. Es könne immer zu Situationen kommen, „in denen der Jagdinstinkt eines noch so (kinder)lieben und gut ausgebildeten Hundes erwacht“.

Die Käufer eines Grundstücks machten nach Abschluss des Geschäfts Schadenersatz geltend. Sie waren der Meinung, das Gelände sei aus zahlreichen Gründen nicht gärtnerisch nutzbar zu machen. Müll und Schrott sowie Reste von Hausfundamenten stünden dem entgegen. Es sei ein erheblicher Aufwand nötig, um daraus einen Landschaftsgarten zu machen. Nach gründlicher Beweisaufnahme kam das Landgericht Bielefeld (Aktenzeichen 6 O 50/09) zu einer anderen Überzeugung. Das Grundstück weise „die üblicherweise zu erwartende Beschaffenheit“ auf. Der Verkäufer sei nicht verpflichtet, dem Käufer eine bereits gärtnerisch erschlossene Fläche zur Verfügung zu stellen.

Garten nicht gärtnerisch nutzbar

Die Eigentümer von Grundstücken an einer Stichstraße sorgten sich, weil ihre Gemeinde entlang dieser Straße 14 Parkplätze errichten wollte. Das sollte unter anderem ein Service für ein naheliegendes Schulzentrum mit Vereinsnutzung sein. In einem allgemeinen Wohngebiet sei so etwas nicht passend, argumentierten die Anwohner. Sie fürchteten erhebliche Verkehrsstörungen. Das Verwaltungsgericht Sigmaringen (Aktenzeichen 6 K 1825/10) erkannte diese Argumente nicht an. Der zulässige Störungsgrad in der Stichstraße werde voraussichtlich nicht überschritten, öffentliche Parkplätze seien hier zulässig. Ob die Interessen der Allgemeinheit verletzt würden, das müsse zunächst einmal die zuständige Verwaltung entscheiden.

Stichstraße frei für Fremdparker?

Die Besitzer von Doppelhaushälften waren in Streit geraten, weil der eine von beiden auf seinem Grundstück einen grenznahen Anbau plante. Nach der Landesbauordnung wäre das grundsätzlich zulässig gewesen. Trotzdem schritt das Verwaltungsgericht Freiburg (Aktenzeichen 4 K 2241/11) auf Antrag des Nachbarn dagegen ein, denn der Anbau verstoße - unabhängig von anderen infrage kommenden Rechtsbestimmungen - gegen das Rücksichtnahmegebot. Der Doppelhauscharakter der Anlage werde erheblich verletzt und sowohl die Belichtung als auch die Belüftung des Nachbargrundstücks empfindlich gestört.

Wer haftet?

Aus der Umfriedung eines Grundstücks hatte sich ein größerer Betonbrocken gelöst. Er lag deswegen lose im Vorgarten herum - doch nicht lange. In der Nacht schleppten ihn Unbekannte auf die Straße, wo er einen Autounfall verursachte. Anschließend stellte sich die juristische Frage, ob der Grundstücksbesitzer seine Verkehrssicherungspflicht verletzt habe. Das Amtsgericht Limburg (Aktenzeichen 4 C 2124/05) entschied: nein. Der Betroffene könne nicht für das völlig unerwartete Handeln Dritter verantwortlich gemacht werden. „Eine jeglichen Schadensfall ausschließende Verkehrssicherungspflicht ist schließlich nicht erreichbar“, hieß es im Urteil.

Dr. Ivonn Kappel

HOME INITIATIVE EXPERTEN-BEIRAT KONTAKT

EINBRUCHSCHUTZ

SICH SICHER FÜHLEN.

„Wir sind viel unterwegs. Deshalb ist uns der Schutz vor Eindringlingen in unsere Wohnung besonders wichtig.“
Mieterpaar aus Essen

Volltextsuche

SCHADEN PRÄVENTION.DE
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

EINBRUCHSCHUTZ >> **BRANDSCHUTZ >>** **LEITUNGSWASSERSCHÄDEN >>** **NATURGEFAHREN >>** **SCHIMMELSCHÄDEN >>**

Führung/Kommunikation

BVE: Solide Zahlen bei Hamburgs größter Baugenossenschaft

Der Bauverein der Elbgemeinden legt seine Jahresbilanz 2012 vor und glänzt mit unterdurchschnittlichen Mieten für seine Mitglieder, mit der Erhöhung seines Eigenkapitals sowie mit umfangreichen Investitionen in die Modernisierung des Bestands und in neue Wohnungen für Hamburg.



In der Hamburger HafenCity entstehen an den Ufern der Elbe neue Quartiere.

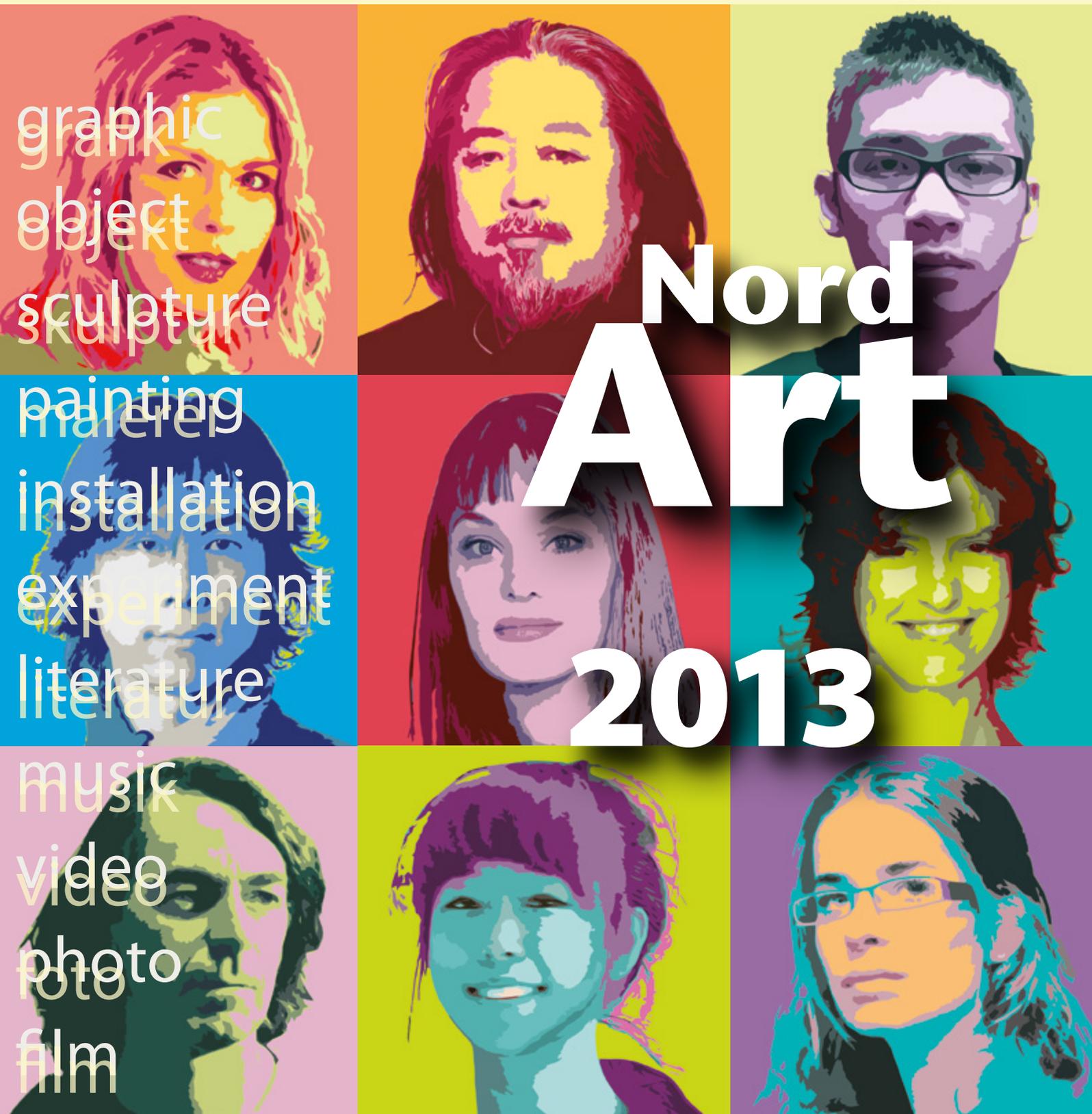
Seine Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen – zu diesem Zweck wurde 1899 der Bauverein der Elbgemeinden (BVE) gegründet. Heute ist der BVE Hamburgs größte Baugenossenschaft. Am 4. Juni 2013 verabschiedete die Mitgliederversammlung die Bilanz des Geschäftsjahres 2012 mit erneut soliden Zahlen. Mit einer Bilanzsumme von 585,5 Millionen Euro, einer Eigenkapitalquote von 27,7 Prozent und mit einem stabilen Jahresüberschuss von 9,3 Millionen Euro präsentiert sich der BVE als wirtschaftlich gesundes Unternehmen. Die Zahl der Genossenschaftswohnungen konnte 2012 um 108 Wohnungen auf jetzt 13.648 Wohnungen erhöht werden. Die stehen den Mitgliedern des BVE auch weiterhin zu Preisen zur Verfügung, die deutlich unter dem liegen, was in Hamburg marktüblich ist: 5,79 Euro beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter und Monat im Bestand des BVE. „Genossenschaften halten Maß und wollen als Unternehmen jenseits von Profit überleben“, schreibt Hamburgs 1. Bürgermeister Olaf Scholz in seinem Grußwort zum gerade erschienenen Geschäftsbericht des BVE.

So investierte der BVE auch 2012 wieder erhebliche Summen in die steigende Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen: 24,7 Millionen Euro in die Modernisierung und Instandhaltung des Bestands und 32,7 Millionen Euro in Neubauvorhaben. Für 2013 und die kommenden Jahre sind weitere 475 Neubauwohnungen in Planung mit einem Investitionsvolumen von rund 115 Millionen Euro. „Wir sehen aufgrund der derzeitigen Lage auf dem Hamburger Wohnungsmarkt deutlich mehr Chancen, als Risiken für den Bauverein der Elbgemeinden“, fassen die BVE-Vorstände Michael Wulf und Axel Horn die Aussichten für ihre Mitglieder zusammen.

Der Bauverein der Elbgemeinden ist Hamburgs größte Baugenossenschaft mit rund 20.000 Mitgliedern und 14.000 Wohnungen im Hamburger Stadtgebiet und den Randbezirken

Zum BVE-Geschäftsbericht per **KLICK**

**III KUNSTWERK
CARLSHÜTTE**



graphic
object
sculpture

painting
installation
experiment
literature

music
video
photo
film

Nord Art 2013

08. 06. – 06. 10. 2013

www.kunstwerk-carlshuette.de

Führung/Kommunikation

Gemeinsam mehr erreichen: Wie Wohnungsunternehmen Gemeinsamkeiten nutzen können, um ihr eigenes Kundenmagazin zu realisieren

Gut gemachte Mietermagazine wirken: Sie binden Kunden und formen das Image. 25 Minuten verbringen Leser im Durchschnitt mit der Lektüre von Unternehmenspublikationen. Über andere Kanäle ist solche Aufmerksamkeit nur schwer und meist sehr viel teurer zu erreichen. Viele Unternehmen scheuen trotzdem den Aufwand, der mit der Herausgabe eines eigenen Mietermagazins verbunden ist. Doch gerade nachhaltige Wohnungsunternehmen haben vielfältige Möglichkeiten, durch Synergien Ressourcen zu sparen. Zwei Beispiele zeigen, wie Unternehmen dieses Prinzip nutzen.

Erfolgreiche regionale Kooperation mit WeitBlick



Wohnungsunternehmen haben viele Gemeinsamkeiten. Doch nur wenige nutzen dieses Potential für ihre Unternehmenspublikationen

des WeitBlicks. Der WeitBlick wird von der auf die nachhaltige Wohnungswirtschaft spezialisierten Marketinggesellschaft Stolpundfriends aus Osnabrück realisiert. Diese trägt auch besonderen Bedürfnissen einzelner Unternehmen Rechnung: „In einem Gemeinschaftsprojekt kommt es darauf an, flexibel zu bleiben“, erklärt Projektmanager Lars Gerling. „Alle Beteiligten haben daher die Möglichkeit, so viele eigene Seiten zu buchen, wie sie benötigen.“ Von diesem Angebot machen heute vor allem diejenigen WeitBlick-Herausgeber Gebrauch, die an bestimmten Gemeinschaftsprojekten nicht mitwirken und den Platz für eigene Inhalte nutzen möchten.

Das enge Netzwerk der Stuttgarter Wohnungsunternehmen, das durch die gemeinsamen Redaktionssitzungen weiter vertieft wird, ist außergewöhnlich. Und beispielhaft für Genossenschaften in anderen Städten Deutschlands, die ein gemeinsames Mietermagazin realisieren möchten.

Ein erfolgreiches Beispiel dafür, wie sich Exklusivität in Kooperation erreichen lässt, ist der WeitBlick. Sieben Wohnungsgenossenschaften aus dem Stuttgarter Raum gaben das Magazin im Winter 2009 erstmals gemeinsam heraus. Bald schlossen sich zwei weitere Genossenschaften und ein Wohnungsverein an. Ein weiteres nachhaltiges Wohnungsunternehmen aus der Region ist nun ebenfalls dazugestoßen.

Der Erfolg des WeitBlicks basiert darauf, dass die beteiligten Unternehmen ohnehin schon eng kooperierten. Viele der Genossenschaften engagieren sich etwa gemeinsam im Verein Integrative Wohnformen oder der Marketinginitiative. Spezielle Seiten im WeitBlick tragen die gemeinsamen Projekte in die Öffentlichkeit. Dank der regionalen Nähe fällt auch die Themenfindung für den übrigen Mantelteil leicht. Das Konzept sieht grundsätzlich zwei Seiten für Themen vor, die ausschließlich das eigene Unternehmen betreffen. So entstehen zehn (bald elf) Versionen

Branchenweite Synergien nutzen: 4+4 = Mietermagazin aus einem Guss



Von sieben auf bald elf Teilnehmer ist die Redaktionsgemeinschaft des WeitBlicks gewachsen. Ein großer Erfolg der eng kooperierenden Unternehmen aus dem Stuttgarter Raum

arbeitern vorbereitet und dem Redaktionsteam von Stolpundfriends zielgruppengerecht redigiert. Eingebettet in einen Mantel mit Artikeln rund ums Wohnen, vom Ratgeber zum Stromsparen bis zum Umgang mit Kinderlärm ergibt dies ein lesefreundliches, seriöses Magazin aus einem Guss.

Das Besondere an dem Konzept ist das optimale Preis-Leistungs-Verhältnis. Dadurch, dass sich mehrere Wohnungsunternehmen den Mantel teilen, ist die Gesamtherstellung günstiger – denn ein guter Teil der redaktionellen und herstellungsbedingten Fixkosten entfällt. Dennoch ist 4+4 kein Produkt von der Stange. Eher Konfektionsware, um im Bild zu bleiben. Für die Individualität sorgen die vier Seiten mit eigenen Inhalten, der Titel des Magazins und das Layout, das auf das Corporate Design der Unternehmen abgestimmt wird. „Die Magazine, die wir für unsere Auftraggeber aus der nachhaltigen Wohnungswirtschaft produzieren, erreichen eine jährliche Gesamtauflage von fast 500 000 Heften. Größtenteils handelt es sich dabei um exklusive Magazine, die bei den Lesern sehr gut ankommen. Der Erfolg des WeitBlicks verdeutlicht aber auch das Potential, das in Gemeinschaftspublikationen steckt“, sagt Kay Stolp. „Und mit 4+4 schließen wir die Lücke, die zwischen der kooperativen Herausgabe und dem eigenen Mietermagazin klafft.“

Hanno Schmidt

Das Angebot „4+4“ von Stolpundfriends ermöglicht die Nutzung branchenweiter Synergieeffekte. 4+4 heißt: Vier Seiten der Mieterzeitschrift werden inhaltlich vom Unternehmen selbst bestimmt. Vier Seiten steuert die auf die nachhaltige Wohnungswirtschaft spezialisierte Agentur bei. Dieser Teil dient auch anderen Unternehmen, die das Angebot nutzen, als redaktioneller Mantel. „Jedes Wohnungsunternehmen ist anders“, erläutert Geschäftsführer Kay Stolp die Idee hinter dem Angebot, „doch gerade die nachhaltigen Wohnungsunternehmen haben Vieles gemeinsam: Sie vertreten ähnliche Werte und sprechen die gleichen Zielgruppen an. Durch 4+4 können die Unternehmen dieses Synergiepotential nutzen.“

Ein Unternehmen, das diesen Vorteil für sich nutzt, ist die VWG Braunschweig. Auf ihren eigenen Seiten berichtet die Wohnungsbaugenossenschaft zweimal jährlich über Fortschritte bei Modernisierungen und Neubauten, weist auf Veranstaltungen hin und stellt ihre Mitarbeiter vor. Die Texte werden von Genossenschaftsmit-

Sozialmanagement

Was tun, wenn der Mieter nicht zahlt? Gespräch mit Susan Burmeister, Leiterin des internen WIRO-Forderungsmanagements

Wer die Miete nicht zahlt, setzt sein Zuhause aufs Spiel. Trotzdem kann es einem Menschen in der Krise schnell passieren, dass er bei den monatlichen Ausgaben den finanziellen Überblick verliert. Jeden kann es treffen: vom Studenten bis zum Rentner. Die WIRO Wohnen in Rostock lässt niemanden allein: Ein Interview mit Susan Burmeister über Mietrückstandsentwicklung und Lösungsstrategien.



Susan Burmeister leitet das interne Forderungsmanagement der WIRO Wohnen in Rostock.

Risiko Mietschulden: Rund 1.000 von 70.000 Kunden vernachlässigten 2012 ihre Mietzahlungen an die WIRO Wohnen in Rostock. Gründe dafür gibt es viele: persönliche Krisen, die schwierige Lage auf dem Arbeitsmarkt und die damit verbundene Einkommenssituation, aber auch Zahlungsunwilligkeit. Um rote Zahlen auf dem Mietkonto und Räumungsklagen gar nicht erst entstehen zu lassen, unterhält der kommunale Vermieter ein internes Forderungsmanagement. Eine Investition, die sich lohnt. Menschlich und finanziell: In Not geratene Mieter bleiben nicht allein und finden durch Beratung und Vermittlung an Ämter und Sozialverbände Hilfe, die sie in ihrem ganz speziellen Fall dringend brauchen. Eine Strategie, von der auch das Wohnungsunternehmen profitiert: Die laufenden Forderungen halten sich seit fünf Jahren auf konstanten 0,2 Prozent der Jahressollmiete.

In Not geratene Mieter bleiben nicht allein

Susan Burmeister leitet das interne Forderungsmanagement der WIRO. Ein

Blick auf Hintergründe, Trends und Lösungsstrategien:

Seit fünf Jahren gelingt es der WIRO, die laufenden Mietforderungen in ihren 36.000 Wohnungen konstant zu halten: auf 0,2 Prozent der Jahressollmiete. Ein vergleichsweise geringer Wert - wie schaffen Sie das?

Susan Burmeister: Wer Mietschulden hat, spricht nicht gern darüber. Miteinander reden aber ist das A und O. Dabei haben wir immer den Menschen dahinter im Blick, setzen bei unseren Beratungs- und Betreuungsleistungen auf persönlichen Kontakt und direkte Lebenshilfe.



Bei Mietschulden ist das miteinander Reden das A und O. Das Team des internen Forderungsmanagements der WIRO Wohnen in Rostock hat dabei immer den Menschen dahinter im Blick, setzt bei Beratungs- und Betreuungsleistungen auf persönlichen Kontakt und direkte Lebenshilfe; Fotos Jens Scholz

weisen, schlicht vernachlässigen. Dies betrifft vor allem junge Menschen, die lernen müssen, wo die Prioritäten liegen. Dass ein Dach über dem Kopf wichtiger ist als ein Flachbild-TV, wird dann schnell zu einer schmerzhaften Erfahrung. Ein mitunter sorgloses Verhalten gegenüber Ämtern führt außerdem dazu, dass die Wohnungskosten nicht übernommen werden. Selbst aber können diese Menschen ihre Miete nicht aufbringen und geraten so schnell in die roten Zahlen.

Wie sieht Ihre Hilfe konkret aus? Und mit welchen Maßnahmen arbeitet das interne Forderungsmanagement der WIRO, um die Mietschuldenentwicklung weiter zu professionalisieren?

Susan Burmeister: Oft wissen Menschen in finanziellen Notsituationen nicht, welche Hilfen sie in Anspruch nehmen können. Unsere Mitarbeiter kooperieren eng mit Schuldnerberatungs- und sozialen Einrichtungen, dem Hanse-Jobcenter sowie psychologischen Diensten. Zurzeit sind wir auf dem Weg, unser Forderungsmanagement zu zentralisieren. In der Praxis gibt es dann einen Ansprechpartner – für den säumigen Zahler und das im persönlichen Fall gefragte Amt. Gemeinsam finden wir Wege, um die Mietrückstände möglichst außergerichtlich abzubauen, zum Beispiel durch Tilgungspläne oder Ratenzahlungen. Gleichzeitig sind unsere Mitarbeiter für Mahnverfahren zuständig, so arbeiten wir Hand in Hand.

Nach Angaben der Creditreform steigt bundesweit die Anzahl verschuldeter Privathaushalte. Wohin, glauben Sie, geht der Trend in der Wohnungswirtschaft? Machen Wohnungsmieter künftig eher mehr oder weniger Mietschulden?

Susan Burmeister: Einen Trend sehe ich nicht. Schulden entstehen meist durch sehr persönliche Umstände: Arbeitsverlust, persönliche Schicksalsschläge wie der Tod eines Partners oder eine schwere Krankheit. Es gibt viele Gründe, warum das Geld plötzlich knapp wird. Jeden kann es treffen: vom Studenten bis zum Rentner. In einer Krise kann ein Mensch schnell den finanziellen Überblick verlieren. Er gerät dann ungewollt in eine Schuldenspirale, aus der er allein nicht mehr herausfindet. Da ist schnelle Hilfe gefragt, denn wer die Miete nicht zahlt, setzt sein Zuhause aufs Spiel.

Anders verhält es sich mit Nichtzahlern, die ihre Pflicht, die Miete termingerecht zu über-



STOLPUNDFRIENDS
Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989

WIR VERBINDEN ...
 WERTSCHÖPFUNG MIT
 WERTSCHÄTZUNG!

VERMIETUNGSFÖRDERUNG | KUNDENZUFRIEDENHEIT | IMAGEGEWINN

MEN IN GREEN
 DIE GÄRTNER DER AUFBAUGEMEINSCHAFT
 ESPELKAMP | WERBEKAMPAGNE 2012

Weitere Informationen unter www.stolpundfriends.de

Wenn wir denken, dass es die beste Lösung ist, in eine kleinere Wohnung umzuziehen, die zu den Lebensumständen passt, kommen unsere WIRO-Sozialarbeiter zum Einsatz. Sie unterstützen die Mieter dabei, ihr Leben selbst zu regeln und helfen, den Wohnungswechsel zu organisieren.

Bei allem ist wichtig: Umso eher und ehrlicher wir einbezogen werden, desto besser und schneller können wir helfen. Einige suchen uns schon vor dem Entstehen der Schulden auf, um über ihre Sorgen zu sprechen. Das ist die beste Grundlage, um gemeinsam am Schuldenabbau zu arbeiten.

Die Miete bleibt aus: Wann nehmen Sie den ersten Kontakt auf?

Susan Burmeister: Der Gesetzgeber hat festgelegt: Nach dem ersten Rückstand kann der Vermieter mahnen, nach dem zweiten bereits die fristlose Kündigung aussprechen. Wer seine Miete nicht begleicht, kann die wirtschaftliche Stabilität seines Vermieters gefährden, verursacht also einen Schaden, der die gesamte Mieterschaft trifft. Wir schöpfen daher unsere rechtlichen Möglichkeiten aus.

Das große Ziel der WIRO ist, dass niemand sein Zuhause verliert. Wie verhindert das Forderungsmanagement eine Räumung, auch wenn der Fall aussichtslos erscheint?

Susan Burmeister: Eine Räumung ist für alle Beteiligten eine sehr belastende Situation. Konkrete Fallbesprechungen, in denen mit den Ämtern und den Schuldern Lösungsansätze gesucht und diskutiert werden, helfen, diese in den allermeisten Fällen zu verhindern. Die Räumung ist definitiv die Ultima Ratio.

Stichwort Sicherungsanordnung: Worin sehen Sie die Vorteile des seit 1. Mai geltenden geänderten Mietrechts?

Susan Burmeister: Das Mietrechtsänderungsgesetz muss sich erst in der Praxis bewähren. Erst dann werden Vorteile sichtbar. Sinn und Zweck der Sicherungsanordnung ist, dass bei Räumungsklagen wegen Mietrückständen nicht immer weiter Mietschulden verursacht werden, die vermutlich nie beglichen werden. Ein wirtschaftlicher Schaden kann so während der Dauer des Prozesses für das Unternehmen vermieden werden. Darin liegt ganz klar der Vorteil.

Kritisch sehe ich bei der Neuregelung lediglich, dass der Schuldner überhaupt fähig sein muss, eine Sicherheit für die Miete zu hinterlegen. Dies ist aufgrund meiner Erfahrungen meist schwierig, da der Schuldner ohnehin über geringe finanzielle Mittel verfügt.

Anders sieht es aus, wenn ein Vermieter es mit Mietnomaden zu tun hat, ein Rechtsstreit also unumgänglich ist. Dann hat er mit der Sicherungsanordnung ein wichtiges Instrument an die Hand: Weigert sich der Nomade, eine Sicherheitsleistung für die Miete zu hinterlegen, kann seine Wohnung binnen weniger Wochen geräumt werden. Bisher brauchten Vermieter hier einige Monate Geduld.

Dagmar Horning

Sind sie schon regelmäßiger Leser von
Wohnungswirtschaft-heute Technik ?
wenn nicht, dann melden Sie sich *heute* an . . .

Sozialmanagement

GEWOBA-Stiftung fördert 43 schulische Bildungsprojekte in Bremen und Bremerhaven

GEWOBA-Stiftung in diesem Jahr 43 schulische Bildungsprojekte – darunter 34 in Bremen und neun in Bremerhaven. Im Vergleich zum letzten Jahr ist damit die Förderungssumme um 6.139 Euro gestiegen. Außerdem konnten fast alle der eingereichten Anträge berücksichtigt werden.



Kunstunterricht



Kunstunterricht



GEWOBA-Stiftung Vorstand

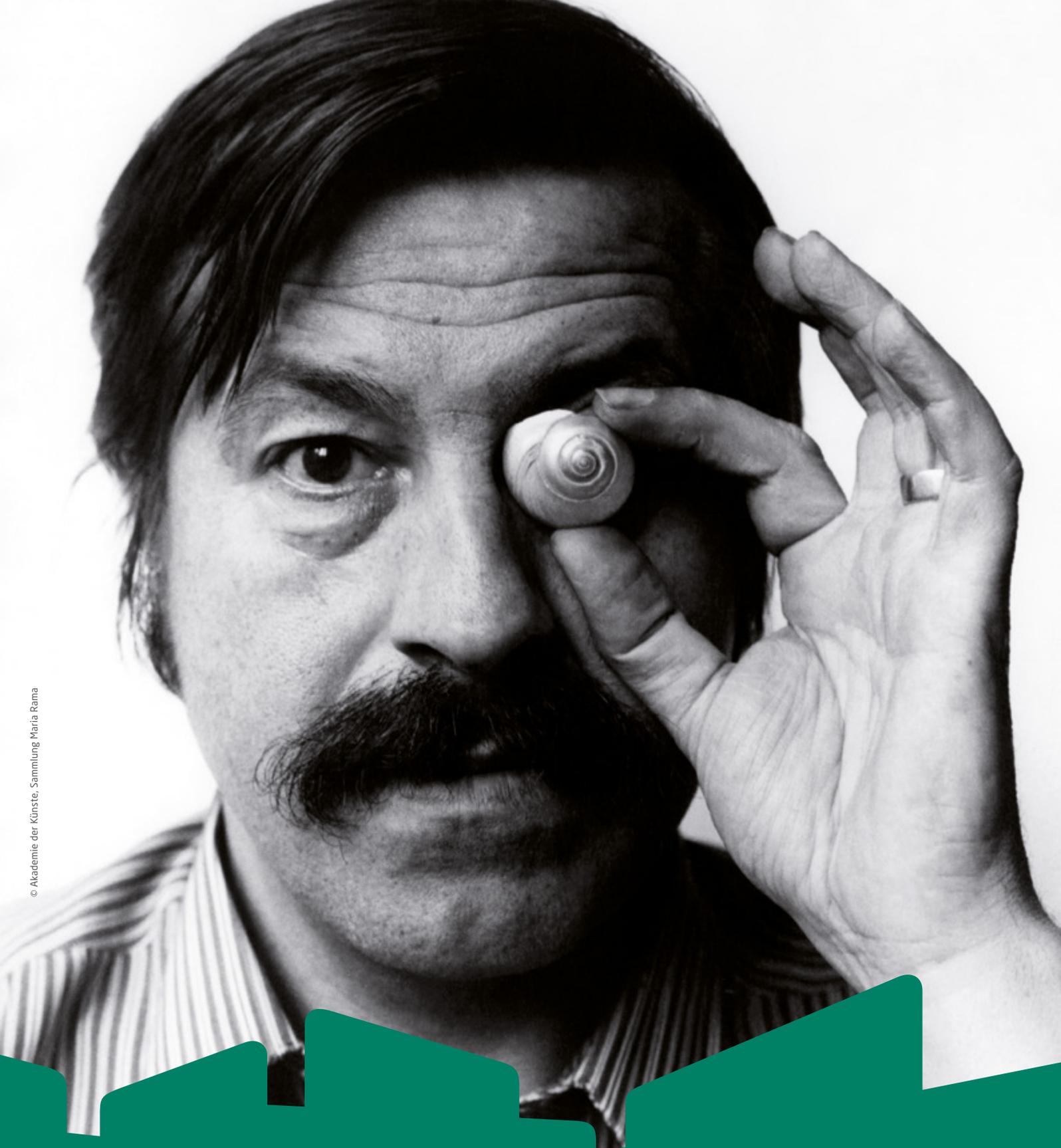
„Die GEWOBA-Stiftung unterstützt kreative und engagierte Projekte, für die bei der Schulbehörde kein Budget vorhanden ist“, erklärt Stiftungsvorstand Klaus Brunke. Seit ihrer Gründung hat die GEWOBA-Stiftung mit knapp 1.000.000 Euro mehr als 600 Schulprojekte unterstützt. Die maximale Förderungssumme pro Antrag beträgt 3.000 Euro. Der Stiftungsrat vergewissert sich regelmäßig über die zweckentsprechende Verwendung der Mittel.

„Jedes Jahr fördern wir einen bunten Strauß von Projekten aus den Bereichen Musik, Sport und Spiel, Bücher und Lesen, Naturwissenschaften, Mathematik und EDV“, so Brunke. 2013 ist das Spektrum der Unterstützung besonders facettenreich. Das Geld wird unter anderem verwendet für Musikinstrumente und Sportgeräte, ein Tonstudio, ein Jahreskreisbeet, Materialien für ein Robotik-Projekt, eine Lernwerkstatt oder ein Chemie-Experimentierset. „Spaß am Lernen, der individuelle Kompetenzerwerb und die Berufsqualifizierung, erweiternd zum normalen Schulunterricht, ist das Ziel der Stiftung“, sagt Brunke.

Doch damit ist es noch nicht getan, denn wie schon 2012 hält die GEWOBA-Stiftung auch in diesem Jahr wieder ein besonderes Schmankerl bereit: Die geförderten Projekte haben die Chance, als „Projekt des Jahres 2013“ ausgezeichnet zu werden und eine Sonderprämie in Höhe von 1.000 Euro zu erhalten. Nähere Informationen dazu gibt die GEWOBA-Stiftung demnächst. Fest steht schon jetzt: Es bleibt spannend!

Karin Liedtke

Die GEWOBA-Stiftung zur Förderung der Bildung im öffentlichen Schulwesen finanziert seit ihrer Gründung im Jahr 1999 Projekte, die die Qualität der Bildung an Schulen in Bremen und Bremerhaven verbessern. Im Februar 2011 wurde die Stiftung mit dem Immobilienmanager AWARD 2011 in der Kategorie „Social Responsibility“ ausgezeichnet.



© Akademie der Künste, Sammlung Maria Rama

»DAS NEUE GRASS-HAUS«



Günter Grass-Haus | Forum für Literatur und bildende Kunst
Glockengießerstraße 21 | 23552 Lübeck | Tel. 0451/122 4230
www.grass-haus.de  www.facebook.com/grasshaus

Sozialmanagement

„Wichtig ist ein aktiver, an die Mieter gerichteter Dialog“: alles über das Beratungsmodell der DGS Deutsche Gesellschaft für Seniorenberatung bei der Nassauische Heimstätte / Wohnstadt (NH/WS)

93% der über 65-Jährigen Menschen leben in ihren vertrauten vier Wänden und wollen hier alt werden, so eine Erhebungen des Bundesministeriums für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung. Wohnungsunternehmen können von diesem Anliegen profitieren. Sie wissen, dass ältere Bewohner „gute“ Mieter sind: sie sind ruhig, zahlen ihre Miete verlässlich und haben ein Auge auf Haus und Umfeld. Die selbstständige Lebensführung dieser wachsenden Zielgruppe wird dabei aber immer mehr zur Herausforderung: Zunehmende körperliche Einschränkungen machen altersbedingt das Leben in der eigenen Häuslichkeit mühsamer.



Angela Reisert-Bersch, Leiterin des Sozialmanagements der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt www.naheimst.de

Menschen bleiben immer länger mobil. Nicht bauliche Barrieren stehen zunächst im Fokus, vielmehr fehlt es an Unterstützung im Alltag. Die Kinder wohnen meist in einer anderen Stadt, Familien lösen sich auf, häufig gibt es keine persönliche und regelmäßige Ansprache des Einzelnen, um die sich oftmals ständig veränderte Lebenssituation mit verschiedenen Lösungsansätzen auszugleichen. Komplexe Aufgabenfelder, die der Wohnungsanbieter – mit Kerngeschäft als Immobilienexperte – naturgemäß nicht bedienen kann. Um die selbstständige Lebensführung trotz altersbedingter Einschränkungen aufrechterhalten zu können, hat die DGS, Deutsche Gesellschaft für Seniorenberatung, seit 2004 in mehreren Wohnbeständen ein tragfähiges Geschäftsmodell implementiert, um diese Lücke zu schließen: mittlerweile stellen bundesweit über 100 Seniorenberater dem älteren Bewohner vielfältige Angebotsbausteine vor – so auch den Mietern der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt in Hessen.

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/ Wohnstadt ist mit einem Bestand von rd. 63.000 Wohnungen Hessens größtes Wohnungsunternehmen und an 153 Standorten vertreten. Hauptgesellschafter sind das Land Hessen, die Stadt Frankfurt sowie weitere Städte, Kommunen und öffentliche Institutionen. Menschen aus 112 Nationen leben in Wohnungen der Unternehmensgruppe und über 40 Prozent der Mieter sind älter als 60 Jahre.

Frau Reisert-Bersch, wie sieht die Bewohnerstruktur in besagten Quartieren aus, und wo liegt der Bedarf, um sie bei einem selbstständigen Leben zu unterstützen?

Rund 40 Prozent der Mieter der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt (NH /WS) sind heute bereits über 60 Jahre alt. Der überwiegende Anteil dieser Gruppe sind allein stehende Frauen. Regelmäßige Umfragen bei unseren älteren Mietern zu ihrer Wohnsituation und ihren Wohnbedürfnissen haben ergeben, dass neben erforderlichem Barriereabbau in der Wohnung, haushaltsnahe Dienstleistungen wie z. B. die Unterstützung bei der Reinigung der Wohnung, Einkaufshilfen etc. gewünscht werden. Auch die Einrichtung eines Hausnotrufs oder die Unterstützung durch einen Pflegedienst werden als wünschenswert angesehen werden. Die Vermittlung durch den Vermieter selbst bzw. einem Kooperationspartner, der von diesem empfohlen wird, hat dabei einen hohen Stellenwert.



Uwe Albuschkat, Geschäftsführender Gesellschafter DGS, Deutsche Gesellschaft für Seniorenberatung mbH www.die-seniorenberater.de

Welche Strategien haben Sie bisher bezogen auf diese Zielgruppe im Hinblick auf Mieterbindung verfolgt?

Seit 2006 bieten wir unseren Mietern unter dem Motto „Sie bleiben, wir helfen“ ein umfangreiches Unterstützungspaket. Dies reicht vom Angebot haushaltsnaher Dienstleistungen durch unsere Wohn-Service-Teams an ausgewählten Standorten, bis hin zur Einzelanpassung der Wohnung. So bauen wir bei Bedarf in Einzelfällen z. B. ein Bad um (Dusche statt Badewanne), wenn ein technisches Hilfsmittel nicht mehr ausreicht, der Mieter dadurch aber in der Wohnung verbleiben kann. Im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen reduzieren wir Barrieren sowohl in den Wohnungen als auch im Wohnumfeld. Zusätzlich bieten wir in Frankfurt am Main unseren älteren Mietern die Möglichkeit die Service- und Begegnungszentren des Frankfurter Verbands zu besuchen. Zwei davon befinden sich direkt in unseren Häusern. Außerdem profitieren sie von einer kostenlosen 24 Stunden Notrufnummer im Krankheitsfall.

Die DGS Deutsche Gesellschaft für Seniorenberatung mbH wurde in 2007 von Uwe Albuschkat mit dem Ziel gegründet, ein modernes, serviceorientiertes Beratungsangebot für ältere Menschen zu entwickeln, die möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung führen möchten. Insgesamt sind im Jahr 2012 mehr als 170 Seniorenberater in der telefonischen und persönlichen Beratung bei der DGS tätig und informieren individuell zu allen Fragen des Betreuten Wohnens zu Hause.

Wo liegt für Sie als Wohnungsgesellschaft der Mehrwert, mit der DGS zusammenzuarbeiten?

Die Zusammenarbeit mit der DGS ist für uns als größtes hessisches Wohnungsunternehmen, das an 153 Standorten Mieter betreut ideal, denn die DGS ist hessenweit gut aufgestellt und kann auch an kleineren Standorten für eine einheitliche Versorgung unserer Mieter sorgen. So können wir sicher sein, dass alle unsere älteren Mieter gleichermaßen von dieser Dienstleistung profitieren, egal ob sie nun in einer Großstadt wie Frankfurt oder in einer strukturschwächeren ländlichen Umgebung leben.

Herr Albuschkat, wie genau sieht diese Kooperation vor Ort aus - wie etwa werden Bewohner auf das Angebot der DGS aufmerksam gemacht?

Wichtig ist ein aktiver, an die Mieter gerichteter Dialog, der auf die Kooperation zwischen Vermieter und DGS aufmerksam macht und die Beratung kontinuierlich mit ihren vielseitigen Lösungsmöglichkeiten anbietet. In der Startphase der Kooperation werden mittels Beiträgen in der Mieterzeitung, persönlichen Anschreiben an die Mieter, sowie Informationsveranstaltungen die Seniorenberater der DGS vorgestellt. „Wie komme ich mit dem Berater zusammen, was kann er für mich tun, entstehen Kosten für mich?“ – nach Klärung solcher Fragestellungen, entsteht eine stetig anwachsende Inanspruchnahme von persönlichen Beratungen, die in dem eigenen Zuhause des Mieters stattfinden. Im Ergebnis wird eine dem Bedarf des Mieters entsprechende Lösung gefunden.

Wie genau funktioniert das Geschäftsmodell – wer muss am Ende zahlen?

Eine DGS-Beratung ist für Senioren immer kostenfrei. Der Service wird über ein gängiges Maklermodell finanziert, das allen Beteiligten Vorteile bietet.

Frau Reisert-Bersch und Herr Albuschkat, gab es auch Resentiments - seitens des Kooperationspartners und von Bewohnerseite?

Reisert-Bersch: Die Mieter, die bisher schon von der Beratung der DGS profitieren konnten sind sehr zufrieden. Diejenigen, die noch keine Hilfe benötigen haben uns positiv zurückgemeldet, dass sie es sehr zu schätzen wissen, dass ihr Vermieter auch Unterstützung über die reine Wohnungsvermietung hinaus anbietet.

Albuschkat: Für das Wohnungswirtschaftsunternehmen besteht die klare Notwendigkeit für seine Mieter eine Beratung und Unterstützung bei der Organisation von Serviceleistungen sicherzustellen, die sich ausschließlich an den Bedürfnissen der Mieter ausrichtet und nicht anbietergetrieben ist. Eine solche Neutralität der Beratung gelingt durch die Trägerunabhängigkeit der DGS.

Das Gespräch führte Insa Lüttke

Führung/Kommunikation

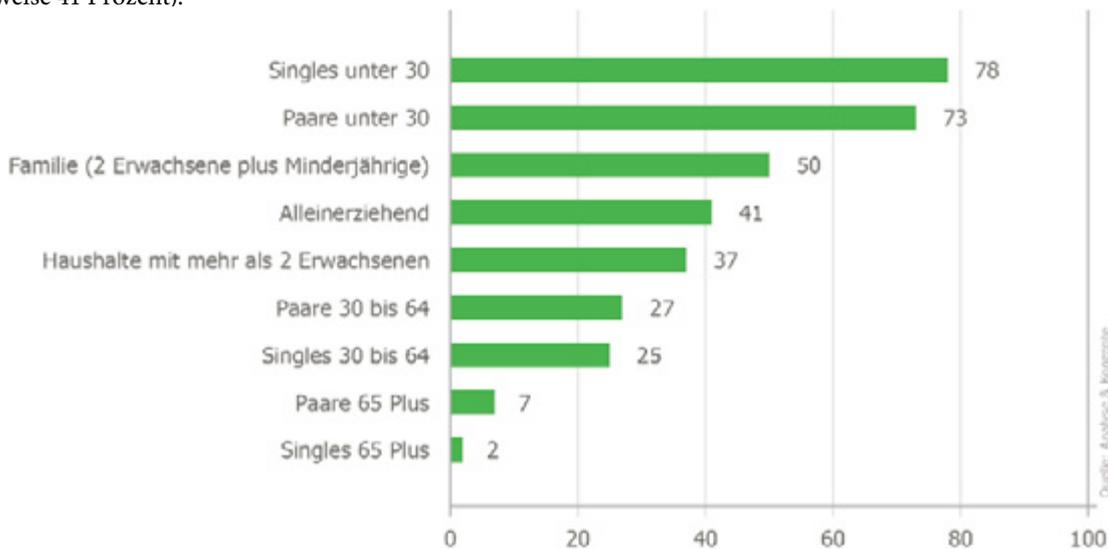
Wohnungssuche via facebook? Wie Mieter soziale Netzwerke nutzen

Mieter in Deutschland möchten zwar per Internet und E-Mail mit ihren Vermietern kommunizieren, aber nicht in sozialen Netzwerken. Dies ist ein Ergebnis des aktuellen Servicemonitors Wohnen, einer repräsentativen Studie des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte, zur Mieterzufriedenheit in Deutschland. Demnach gewinnt das Internet in der Kommunikation mit den Mietern zwar an Bedeutung, aber auf facebook & Co. bleiben die Mieter lieber privat.

Nach wie vor ist das Telefon der bevorzugte Weg, wenn Mieter ihren Vermieter kontaktieren möchten. 72 Prozent der Befragten wählen am liebsten diesen Kanal. Doch gleichzeitig erfreuen sich E-Mail und Internet steigender Beliebtheit. Wählten 2010 nur 4 Prozent der Befragten diesen Weg, um mit ihrem Vermieter zu kommunizieren, waren es 2012 schon 7 Prozent. Mit der Erreichbarkeit ihrer Vermieter via Internet und E-Mail sind die meisten Befragten überwiegend zufrieden bis vollkommen zufrieden. Auch in Bezug auf die Geschwindigkeit, mit der sie auf die Anfragen reagieren, geben die Vermieter ein gutes Bild ab: Nur je 6 Prozent der Mieter sind mit der Reaktionsgeschwindigkeit weniger zufrieden oder unzufrieden.

Je jünger, desto aktiver

In sozialen Netzwerken sind 31 Prozent aller befragten Mieter aktiv. Am häufigsten nutzen Singles unter 30 facebook & Co. (78 Prozent). Am seltensten vertreten sind Singles ab 65 Jahren mit nur 2 Prozent. Paare im Alter von 30 bis 64 Jahren bewegen sich im Mittelfeld (27 Prozent). Familien aus zwei Erwachsenen mit einem oder mehreren Kindern benutzen soziale Netzwerke häufiger als Alleinerziehende (50 beziehungsweise 41 Prozent).



Laut Servicemonitor Wohnen führt facebook mit 84 Prozent die Rangliste der genutzten Netzwerke an. Es folgen xing mit 16 Prozent und Vznet mit 14 Prozent. Google+ und Twitter belegen die Plätze vier und fünf mit 8 beziehungsweise 5 Prozent. Mehr als die Hälfte der Nutzer von Social Media sind mindestens einmal täglich in ihren Netzwerken unterwegs. 29 Prozent loggen sich sogar mehrmals täglich ein. In erster Linie möchten sie dabei Freundschaften pflegen. Hiermit haben 64 Prozent der Nutzer bereits positive Erfahrungen gemacht. 23 Prozent haben online sogar neue Freunde gefunden.

Über den Servicemonitor Wohnen:

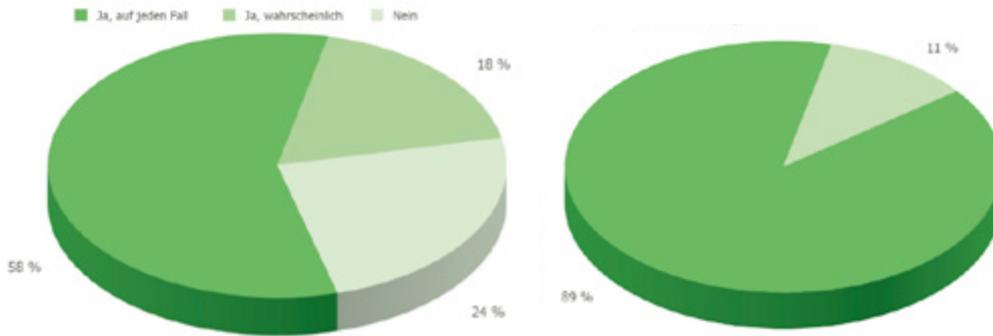
Analyse & Konzepte hat im Servicemonitor Wohnen zum dritten Mal seit 2008 rund 1.000 Mieter in telefonischen Interviews zu ihrer Zufriedenheit mit den Leistungen ihres Vermieters befragt. Die repräsentative Bestandsaufnahme bezieht sich auf ganz Deutschland. Befragt wurden Mieterinnen und Mieter aller deutschen Groß- und Mittelstädte. Ziel war es auch, die Leistungen unterschiedlicher Vermietergruppen zu vergleichen.

Nutzung sozialer Netzwerke, Angaben in Prozent

Zum Servicemonitor Wohnen von Analyse & Konzepte per KLICK

Bitte keine Freundschaftsanfragen vom Vermieter

Als Instrument der Wohnungssuche haben sich soziale Netzwerke hingegen noch nicht etabliert. 58 Prozent der Befragten würden sie nicht für ihre Wohnungssuche nutzen. Nur 18 Prozent würden es auf jeden Fall tun und 24 Prozent wahrscheinlich. Und auch mit ihrem Vermieter wollen die Mieter in Deutschland auf facebook nicht befreundet sein: Auf die Frage, ob sie in sozialen Netzwerken mit ihrem Vermieter kommunizieren möchten, antworten 89 Prozent mit Nein.



links: Würden Sie sozial Netzwerke für die Wohnungssuche nutzen? (Nur Befragte, die soziale Netzwerke nutzen oder genutzt haben)

rechts: Möchten Sie in sozialen Netzwerken mit Ihrem Vermieter kommunizieren oder sich über das Unternehmen austauschen? (Nur Befragte, die soziale Netzwerke nutzen oder genutzt haben)

„Der Servicemonitor Wohnen 2012 unterstreicht, dass das Internet in der Kommunikation zwischen Mieter und Vermieter weiter an Bedeutung gewinnt. Auch soziale Netzwerke werden von immer mehr Mietern genutzt, was den deutschlandweiten Trend widerspiegelt. Ihre Bedeutung für Wohnungsunternehmen muss jedoch differenziert betrachtet werden“, erklärt Bettina Harms, Geschäftsführerin von Analyse & Konzepte. „Social Media ist ein junges Medium, das rasant wächst und von vielen Wohnungsunternehmen mit Interesse beobachtet wird. Die Unternehmen müssen sich dabei im Klaren sein, dass bei sozialen Netzwerken zum einen andere Themen im Vordergrund stehen und man darüber hinaus nur einen Teil der Zielgruppen erreichen kann.“

Über Analyse & Konzepte:

Die Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH berät Teilnehmer des Wohnungs- und Immobilienmarktes in Deutschland zu Fragen der allgemeinen Marktentwicklung und daraus resultierenden strategischen Entscheidungen. Sie empfiehlt Maßnahmen und unterstützt ihre Kunden bei deren Umsetzung. In der Beratung stützt sich das Unternehmen auf eine praxisorientierte Marktforschung anhand von Befragungen, Vor-Ort-Recherchen und Mystery Shopping. Analyse & Konzepte besteht seit 1993 am Standort Hamburg und beschäftigt aktuell 25 Mitarbeiter. Die Geschäftsführerin ist Bettina Harms. www.analyse-konzepte.de.

STOLPUNDFRIENDS
Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989

**WIR VERBINDEN ...
UNTERNEHMEN MIT MITARBEITERN UND KUNDEN!**

KUNDENMAGAZINE | MITARBEITERMAGAZINE | NEWSLETTER

Weitere Informationen unter www.stolpundfriends.de

Führung/Kommunikation

Dr. Wolfgang Pfeuffer und Peter-Stephan Englert führen den Katholischen Siedlungsdienstes in Deutschland

Die bayerischen Mitglieder im Katholischen Siedlungsdienst (KSD), der Bundesvereinigung der kirchlichen Wohnungsunternehmen in Deutschland, nehmen nach wie vor Schlüsselpositionen ein. Aus den (Erz-)Diözesen Bamberg und Eichstätt kommen der Vorsitzende sowie sein Stellvertreter: Dr. Wolfgang Pfeuffer und Peter-Stephan Englert. Sie wurden beide für weitere drei Jahre im Amt bestätigt. Der KSD gab nachfolgende Presseerklärung ab:



Dr. Wolfgang Pfeuffer und Peter-Stephan Englert bilden die Führungsspitze des Katholischen Siedlungsdienstes

Dr. Wolfgang Pfeuffer (Joseph-Stiftung) und Peter-Stephan Englert (St. Gundekar-Werk) bilden die Führungsspitze des Katholischen Siedlungsdienstes. Vom 2. bis 3. Mai 2013 fand auf Einladung der Siedlungswerk gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH in Stuttgart die Jahrestagung des KSD Katholischer Siedlungsdienst e. V. statt. Der KSD ist der katholische Dachverband der kirchlichen und der kirchlich orientierten Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Deutschland. Mit mehr als 60 Jahren Erfahrung in der Immobilienwirtschaft vereint der KSD in Berlin namhafte Wohnungsunternehmen als Leistungs- und Kompetenzträger unter seinem Dach. Als Gründungsmitglieder gehören dem KSD alle

Die nächste Jahrestagung des KSD mit Mitgliederversammlung wird vom 29. bis 30. April 2014 in Mannheim stattfinden

27 deutschen Bistümer an. Zudem sind neben weiteren Institutionen 48 bauende Wohnungsunternehmen Mitglied des Verbandes. Im Rahmen der Tagung in Stuttgart fand die jährliche Mitgliederversammlung des KSD statt, in der der Vorstand des Vereins neu gewählt wurde. Die Wahlperiode für den ehrenamtlich tätigen Vorstand beträgt nach der Vereinssatzung drei Jahre. Zuletzt wurde durch die Mitgliederversammlung 2010 in Würzburg ein neuer Vorstand gewählt. Die Herren Dr. Wolfgang Pfeuffer, Vorstandssprecher der Joseph-Stiftung (Bamberg), und Peter-Stephan Englert, Geschäftsführer der St. Gundekar-Werk Eichstätt Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, haben ebenso wie die weiteren neu zu wählenden bisherigen Mitglieder des Vorstands ihre Bereitschaft erklärt, wiederholt als Vorstandsmitglieder zu kandidieren. Beide Herren wurden in geheimer Wahl erneut in den Vorstand des KSD gewählt. Zudem wurden Herr Dr. Pfeuffer als Vorsitzender und Herr Englert als stellvertretender Vorsitzender des Vorstands wiedergewählt. Beide Kandidaten nahmen die Wahl an und bedankten sich für das entgegengebrachte Vertrauen. Die weiteren wiedergewählten Mitglieder des KSD-Vorstands sind Gerhard Müller, Geschäftsführer der Gemeinnützigen Siedlungswerk Speyer GmbH, und Norbert Tobisch, stellvertretender Geschäftsführer der Siedlungswerk gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH Stuttgart.

Daniel Bigalke

Führung/Kommunikation

Veränderungen in der Geschäftsführung von VIVAWEST

Die Aufsichtsgremien von VIVAWEST haben Claudia Goldenbeld zum 1. Juli 2013 zur Geschäftsführerin der Vivawest GmbH und der Vivawest Wohnen GmbH bestellt. In dieser Funktion übernimmt sie den Bereich Betriebswirtschaft. Frau Goldenbeld war zuletzt kaufmännische Geschäftsführerin der Vivawest Dienstleistungen GmbH. Die Diplom-Ökonomin begann ihre berufliche Laufbahn 1991 bei der damaligen Ruhrkohle AG. Vor ihrem Wechsel zu den Vivawest Dienstleistern leitete Frau Goldenbeld mehrere Jahre lang den Zentralbereich Controlling der RAG AG bzw. der Evonik Industries AG. Auf eigenen Wunsch legt zum gleichen Zeitpunkt Ulrich Küppers sein Mandat als Geschäftsführer wegen eines schweren Krankheitsfalls in seinem unmittelbaren familiären Umfeld nieder.

Der Aufsichtsratsvorsitzende der Vivawest GmbH, Thomas Wessel, dankte Ulrich Küppers ausdrücklich für seinen großen Einsatz in den vergangenen Jahren: „Herr Küppers hat sich sehr um die Zusammenführung der THS-Aktivitäten in die Vivawest GmbH verdient gemacht. Der Aufsichtsrat hat seinem Ausscheiden aus der Geschäftsführung mit Dank für sein engagiertes Wirken und großem Respekt für seine Entscheidung zugestimmt. Gleichzeitig freuen wir uns, dass mit Frau Goldenbeld eine sehr erfahrene Führungskraft aus den eigenen Reihen von VIVAWEST in die Geschäftsführung nachrückt.“

Der Beiratsvorsitzende der THS GmbH, Peter Hausmann, würdigte den Verdienst von Küppers insbesondere im wohnungswirtschaftlichen Umfeld: „Herr Küppers hat es geschafft, die berechtigten Interessen der Mieterinnen und Mieter und die Anliegen der Eigentümer in der Bewirtschaftung der Immobilien in einen angemessenen Ausgleich zu bringen.“

Der Vorsitzende der Geschäftsführung der Vivawest GmbH, Robert Schmidt, verband seinen Dank an Ulrich Küppers für die stets kollegiale und konstruktive Zusammenarbeit mit der herzlichen Begrüßung von Claudia Goldenbeld als neuem Mitglied der Geschäftsführung: „Ich freue mich auf die weitere Zusammenarbeit mit Frau Goldenbeld in dieser wichtigen Funktion und wünsche ihr und uns für die gemeinsame Aufgabe viel Erfolg.“

Vivawest Wohnen GmbH Wohnen, wo das Herz schlägt. Evonik Wohnen und THS Wohnen haben die Bewirtschaftung der gemeinsam rund 130.000 Wohneinheiten zum Jahresbeginn 2012 in der neuen Gesellschaft Vivawest Wohnen GmbH gebündelt. Vivawest Wohnen gibt etwa 300.000 Menschen in 79 Städten in NRW ein Zuhause.

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de
Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de
