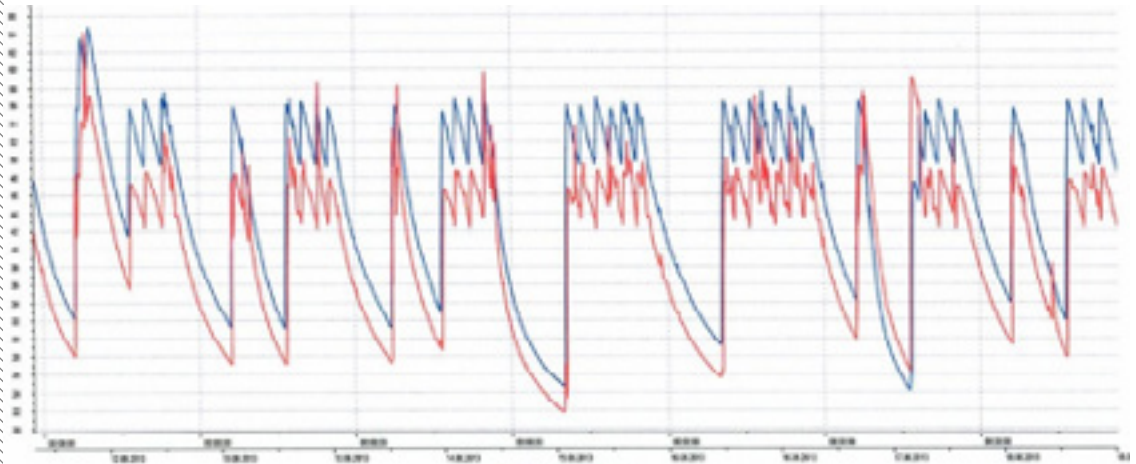


Um-Frage	5
Energie/Umwelt	15
Gebäude/Umfeld	25
Führung/ Kommunikation	27
Marketing	50
Personalien	55

Legionellenprüfung und Gefährdungsanalyse – Kalo: „Wir sind auf alles vorbereitet“



Seitdem die Trinkwasserverordnung regelmäßige Kontrollen in Mehrfamilienhäusern mit zentraler Warmwasserversorgung vorschreibt, muss die Wohnungswirtschaft zusätzliche Aufgaben bewältigen. Ohne geeignete Partner wird dies nicht gelingen. Das Neu-Ulmer Donaucenter ist durch die Medien deutschlandweit bekannt geworden. Bei dem bekannten Störfall herrscht seit fast einem Jahr ein... [Seite 17](#)



RA Christoph Kaiser: Vergaberecht – Tariftreue und Mindestlöhne bei öffentlichen Aufträgen auf dem Prüfstand des EuGH

In einer Serie schreibt RA Christoph Kaiser über die Fallstricke im Facility Management. RA Christoph Kaiser ist Mit-Herausgeber des Buches Facility Management – Recht und Organisation, erschienen im Werner Verlag. Thema im November: Vergaberecht – Tariftreue und Mindestlöhne bei öffentlichen Aufträgen auf dem... [Seite 34](#)

Kay Stolz zur Kundenbindung: Man muss das Rad nicht neu erfinden

Sicher: Die inzwischen gar nicht mehr so „neuen“ Medien gewinnen an Bedeutung. Das tut jedoch der Existenzberechtigung klassischer Printmagazine keinen Abbruch. Insbesondere nicht in der Kommunikation von nachhaltigen Wohnungsunternehmen, deren Mieterschaft sich zum einem großen Teil nicht auf Facebook und Co. tummelt. Die Unternehmen tun daher gut daran, dem Klassiker ... [Seite 41](#)

Sonstige Themen: Das Künstlerteam „Umgebungsfarbe“ hat die Fassade eines Studentenwohnheims in Darmstadt gestaltet • Wohnstadt: Staffelstab wird übergeben • Frau Vogler und Herr Rehberg – lassen Sie uns mal über Energieeffizienz in der Wohnungswirtschaft sprechen ...

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 62 | November 2013



a.gor.a architects: Temporäre Dormitorien für Mae Tao Klinik, Mae Sot/ Thailand, 2012; Foto Franc Pallarès López



Elemental: Quinta Monroy, Iquique/ Chile, 2003 – 2005; Foto Cristobal Palma

- 4 Frau Vogler und Herr Rehberg – lassen Sie uns mal über Energieeffizienz in der Wohnungswirtschaft sprechen ...
- 8 Energie GEWOBA untersucht Effekte energetischer Modernisierung Bremen, 25.10.2013.
- 10 Modernstes Energiekonzept der Eigenversorgung für Quartiere mit mehr als 2.000 Wohnungen - URBANA setzt Eigenstrom-Projekt mit Wohnungsunternehmen um
- 12 Gedaschko: Länder verhindern bezahlbaren Wohnungsneubau - Energieeffizienzklassen im Energieausweis bringen noch mehr Verwirrung
- 14 Energiewende in deutschen Immobilien: machbar, wirtschaftlich, sozial verträglich
- 17 Legionellenprüfung und Gefährdungsanalyse – Kalo: „Wir sind auf alles vorbereitet“
- 19 WIRO Wohnen in Rostock - Müllsünden auf der Spur
- 21 EnEV 2013: Pflichtangaben in Vermietungs- und Verkaufsanzeigen ab Mitte 2014 mit zusätzlichen Kosten und zweifelhaftem Informationswert
- 23 Mehr als 30.000 Rauchmelder für die Freiburger Stadtbau - 11.000 Wohnungen werden bis zum Frühjahr 2014 ein Stück sicherer
- 25 Bauen im Winter ist mit besonderen Vorkehrungen möglich
- 27 Die Heizsaison hat begonnen: Richtiges Heizen und Lüften - Tipps für Mieter
- 29 Weihnachtsgeld – so sind sie auf der rechtlichen Seite
- 30 Achtung Lohnbuchhaltung! Drei Punkte beachten, wenn das Finanzamt spontan zur Lohnsteuer-Nachschau kommt
- 32 Immobilienkauf wird ab 1. Januar 2014 in vier Bundesländern teurer
- 34 RA Christoph Kaiser: Vergaberecht – Tariftreue und Mindestlöhne bei öffentlichen Aufträgen auf dem Prüfstand des EuGH
- 36 Performance-Measurement (PM) – Ein neues Instrument zur wirtschaftlichen Führung von Wohnungsgenossenschaften
- 38 Von stationären zu flexiblen Ansätzen - Wohnungswirtschaftliche Antworten auf den demografischen Wandel
- 41 Feuer durch Elektroinstallationen: Von der Störereigenschaft des Nachbarn (OLG Hamm vom 18.04.2013) Was nun Herr Senk?
- 43 Kundenbindung: Mit Klassikern zum Erfolg
- 45 Das Künstlerteam „Umgebungsfarbe“ hat die Fassade eines Studentenwohnheims in Darmstadt gestaltet
- 48 Wohnstadt: Staffelstab wird übergeben
- 51 Deutsche Architektur Zentrum DAZ - Neue Bescheidenheit. Architektur in Zeiten der Verknappung Ausstellung Eröffnung 05.12.2013, 19 Uhr
- 55 Schiffszimmerer bestellen Dirk Götsche als weiteres Vorstandsmitglied
- 56 GEWOBA-Stiftung „BERLINER LEBEN“ erhält Scheck über 30.000 Euro. Aufsichtsratsvorsitzender Lutz Freitag zum 70. Geburtstag geehrt

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser, nur keine Legionellen-Panik!

Seit Herbst 2011 hat Kalo mit seinen Mitarbeitern in über 11.000 Liegenschaften mehr als 120.000 Proben entnommen. Mehr als 11 Prozent hatten einen positiven Befund. Etwa drei Viertel (74 Prozent) der Proben waren mit bis 1000 KBE leicht kontaminiert, 23 Prozent stark (1001 bis 10.000 KBE) und fast 3 Prozent gelten mit mehr als 10.000 KBE als extrem belastet.



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de
Gerd Warda; Foto WOWIheute

Das sind erste Ergebnisse in namhafter Größe, andere Dienstleister werden mit ihren Erkenntnissen folgen. Mal ehrlich! Hätten wir das damals nach der Entscheidung des Gesetzgebers geglaubt.. ?! Legionellen.. doch nicht bei uns! Nun haben wir sie ...!

Aber bevor wir in Panik verfallen, lassen Sie uns kurz überlegen. Eines muss uns klar sein: die „Tierchen“ gibt es, auch bei uns! Aber wo in unseren Leitungen verstecken sie sich? Dort, wo das laue Wasser steht? In toten Strängen, ob kurz oder lang? In Leerstands-Wohnungen? Dort, wo gerade modernisiert wird? Dort, wo Mieter mal drei Wochen im Urlaub waren?

Nun mussten wir sie aufspüren und von 11 000 Liegenschaften kennen wir die Ergebnisse - 11 sind Prozent positiv. Ist das viel oder wenig? Kann ich nicht sagen! Na, ich sag mal: es ist normal und bei der nächsten Prüfung in diesen Liegenschaften muss das Ergebnis niedriger sein. Warum? Jetzt kennen wir die Verstecke und lassen sie beseitigen. Wo kein „Versteck“, keine Legionelle. Und noch eins ist wichtig: Offenheit den Mietern gegenüber, dann entstehen keine Gerüchte. Nutzen Sie Ihre Mieterzeitungen, Ihr Internet, schulen Sie Ihr Team mit direktem Mieterkontakt...

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 63 erscheint am 11. Dezember 2013

Übrigens, was für die Wohnung gilt, gilt auch im Hotel, denken Sie daran, wenn Sie mal wieder unterwegs sind!

**Klicken Sie mal rein.
Ihr Gerd Warda**

Um-Frage

Frau Vogler und Herr Rehberg – lassen Sie uns mal über Energieeffizienz in der Wohnungswirtschaft sprechen ...

Geschäftsmodell, Nutzerverhalten, Bestand und Neubau, Smart-Meter, Fachpersonal, Klimaschutz - Energieeffizienz steht in der Branche ganz oben auf der Agenda. Thementreiber sind Gesetzgeber in Berlin und Brüssel, der stetige Preisanstieg bei Öl, Gas und Strom, und, und... Am Rande der BBA-Branchenkonferenz 2013. „Energieeffizienz als Geschäftsmodell“ sprach Wohnungswirtschaft-Heute-Chefredakteur Gerd Warda mit Ingrid Vogler und Siegfried Rehberg, den technischen Experten im GdW und dem BBU.

Wie wichtig ist das Thema Energieeffizienz in der Wohnungswirtschaft?

Siegfried Rehberg: Auch wenn Energieeffizienz kein eigenständiges Geschäftsmodell ist: Die Wohnungswirtschaft hat das Thema auf der Agenda. Sie hat bereits Erfahrungen und sogar Erfolge vorzuweisen: Ein wesentlicher Unterschied zwischen den Wohnungsbeständen im Jahr 2013 und jenen der 1990er Jahre liegt im Energieverbrauch. Der Energieverbrauch ist heute deutlich geringer, und die Betriebskosten für Wärme sind ganz und gar nicht so stark gestiegen wie die Energiepreise.

Energieverbrauch ist heute deutlich geringer

Ingrid Vogler: Energieeffizienz ist zum selbstverständlichen Bestandteil der Bestandsbewirtschaftung geworden. Das wird beim Blick auf die Verbräuche deutlich sichtbar. Im Geschosswohnungsbau liegt der Jahresdurchschnitt bei 135 kWh/m²a im Vergleich zu etwa 200 kWh/m²a im Jahr 1990. Energieeffizienz bedeutet allerdings nicht nur die eine große Maßnahme der Gebäudesanierung von der oft geredet wird. Energieeffizienz umfasst auch die Bereiche der Handlungsorientierung, der Anlageneffizienz und der Energieträgerumstellung.

Welchen Einfluss hat der Wohnungsnutzer auf den Energieverbrauch?

Ingrid Vogler: In Bezug auf das Nutzerverhalten zeichnen sich zwei Entwicklungen ab: Ein Teil der Nutzer spart zu viel, lüftet zu wenig und bekommt dadurch Probleme mit Feuchtigkeit in der Wohnung. Wohnungsunternehmen beobachten dies insbesondere in Zeiten von Energiepreisteigerungen. Der andere Teil der Nutzer lässt sich von den Preissteigerungen nicht beeinflussen. Manche Nutzer ziehen es trotz des Wissens um mögliche Sparmaßnahmen vor, die höheren Kosten zu tragen und mindern damit unter Umständen die Gesamteffizienz im Haus. Andere Nutzer hingegen brauchen noch Informationen über mögliche Sparmaßnahmen.

Ein Teil der Nutzer spart zu viel, lüftet zu wenig

Verhaltensänderungen zu erreichen ist allerdings eine komplizierte Herausforderung. Soziologen haben gezeigt, dass die schriftliche Information nicht reicht, sondern dass gerade im Bereich Energieeffizienz mehrfache aufsuchende Beratung sowie das Geben von Anreizen notwendig sind um Verhalten tatsächlich zu ändern.

Wie verhalten sich Bewohner in Neubauten?

Ingrid Vogler: Wer in einem gut gedämmten Gebäude lebt, lebt nachweislich bei höheren Temperaturen und gewöhnt sich auch sehr schnell daran. Wer in einem älteren Gebäude lebt, lebt mit Temperaturunterschieden. Diese Unterschiede im Wohnverhalten und die Veränderung im Behaglichkeitsempfinden deuten darauf hin, dass man als Nutzer Gebäude „bedient“, dass man also sein Verhalten in unterschiedlichen Wohnungen auch unterschiedlich gestaltet. Dieses Wissen hat sich noch nicht allgemein durchgesetzt.

Warum sind neue Gebäude oft schlechter als ihre Bedarfsberechnungen?

Ingrid Vogler: Wir hatten früher gutmütige Gebäude. Gebäude ohne Wärmebrücken und ohne Steuerungsprobleme. Im Gegenzug haben diese Gebäude viel Energie verbraucht. Das jedoch war bis in die 1970er Jahre kein Thema.

Siegfried Rehberg: In alten Gebäuden waren die Folgen, da die Lüftung „naturgemäß“ vorhanden war, nicht so gravierend wie in den heutigen „gedichteten“ Gebäuden: Das Dilemma der heutigen Gebäude ist, dass durch Abdichtung zwar unkontrollierter Luftverlust vermieden wird, dies jedoch dazu zwingt, bewusst zu Lüften - entweder manuell oder kontrolliert automatisch.

Durch die neu eingebaute Technik verändern sich die Gebäude entsprechend und reagieren kritischer auf Temperatur. So heizen sich stark wärmegeämmte Gebäude ohne Sonnenschutz im Sommer auf und werden kaum noch kühl. Im Winter hingegen hat man bei falscher Bedienung auch in stark wärmegeämmten Gebäuden hohen Heizenergieaufwand.

Was können wir daraus lernen? Smart-Meter...

Ingrid Vogler: Ich denke der Versuch, Revolutionen technischer Art im Baubereich innerhalb von 4 oder 5 Jahren umzusetzen funktioniert nicht. Über 200 Jahre wurde massiv mit Ziegeln gebaut. In den zwanziger Jahren des 20. Jahrhunderts wurde begonnen, Bauforschung und Bauproduktforschung zu betreiben. Aber erst seit den 1980er Jahren und verstärkt erst seit den letzten 20 Jahren können wir diese erheblichen schnellen Entwicklungen hinsichtlich der Bauprodukte oder hinsichtlich nachträglicher Dämmung beobachten. Dadurch wiederum haben sich Anschlussausbildungen und Dichtungsschichten revolutioniert. In der Theorie bedingt die eine Innovation die andere und heraus kommt Fortschritt. In der Baupraxis laufen aber nicht alle Dinge gleichzeitig gut. Ich glaube, die Baubranche braucht noch Weiterbildung und vor allem Zeit zur Gewöhnung an die neuen Produkte.

Siegfried Rehberg: Hinzu kommt der immense Zuwachs an Komplexität: Je mehr Technik wir einbauen desto anfälliger ist das Gebäude auch. Auf hoch gedämmten Fassaden mit einer kalten Außenoberfläche beispielsweise kann sich Feuchtigkeit niederschlagen, die zu Algenbildung führt, wenn sie nicht durch Wind oder ähnliches abgetragen wird. Hochkomplexe Anlagen zur Energieeinsparung wiederum verursachen einen erheblichen Wartungsaufwand und damit hohe Betriebs- und Instandhaltungskosten die der Eigentümer tragen muss. Die Philosophie hinter der Energieeinsparverordnung führt dazu, dass wir immer mehr Technik einbauen müssen. So wird zwar Energie eingespart, doch steigen gleichzeitig Hilfsenergie, Nebenenergie und Kosten drastisch.

Ingrid Vogler: Letztendlich sollte die Entwicklung in einem Baukastensystem münden: Es wird immer einzelne zukunftsfähig modernisierte Modellprojekte geben. Es folgt eine große Masse an Gebäuden, die in einem erprobten Standard modernisiert wird, wobei „große Masse“ hier etwa 1% pro Jahr bedeutet. Bei vielen Gebäuden werden Einzelmaßnahmen durchgeführt- vom Einbau eines neuen Energieträgers oder -erzeugers bis hin zur Nutzerschulung. Solche geringinvestiven Maßnahmen können natürlich in einem größeren Bestandsbereich durchgeführt werden. Solche Maßnahmen sind kostenneutral, also finanziert durch die Umlage, die so hoch ist wie die Einsparung. Die Einsparungen liegen allerdings nur bei ca. 10 Cent pro m². Solche Geringeinsparungen geben dem Wohnungsunternehmen keinen hohen Anreiz zur Durchführung der Maßnahmen. Dabei könnten die 10 Cent die Energiepreissteigerung der nächsten Jahre auffangen. Geringinvestive Maßnahmen sind also sinnvoll, doch brauchen wir neue Finanzierungswege für sie.

Zur Info

Energetisch optimierte Gebäude verbrauchen oft mehr Energie, als nach Vorgabe der EnEV berechnet. Unsanierete Altbauten hingegen verbrauchen viel weniger Energie. Nutzer in Altbauten sind häufig sehr energiebewusst, und ihr Verhalten hat einen größeren Einfluss auf den Gesamtenergieverbrauch, als bisher vermutet. Der gemessene Energieverbrauch in Altbauten weicht typischerweise 20 Prozent vom höheren berechneten Bedarf nach EnEV ab. Die Studie von Prof. Felsmann, TU-Dresden, zeigt, dass die Durchschnittstemperatur aller Räume der Gebäude, die zwischen 1958 und 1971 erstellt wurden, durchschnittlich 18 °C beträgt. Gebäude aus den Jahren 1996 bis 2001 sind bereits 1 Grad wärmer. Wohngebäude nach EnEV2002-Standard liegen im Durchschnitt bei 20 °C, also 2 Grad mehr. Die Temperaturen in den Gebäuden steigen also mit zunehmender energetischer Qualität der Bausubstanz an. Dies zeigt, dass sanierte Alt- oder Neubauten zwar besser ausgestattet sind, ihre Bewohner aber deshalb dazu neigen, verschwenderischer mit Energie umzugehen.

... und wer gibt den Anstoss?

Ingrid Vogler: Für Energieeffizienz braucht es leider externe Treiber, denn rein betriebswirtschaftlich betrachtet rechnet sie sich meist nicht. Wesentliche Treiber für Energieeffizienz sind die Reduzierung der Betriebskosten sowie die Imagebildung. Auch Fördermittel geben einen Anreiz dazu, energieeffizient zu modernisieren.

Energieeffizienzsteigerung ist täglich Brot der Wohnungsunternehmen

Siegfried Rehberg: Energieeffizienzsteigerung wirkt sich jedoch, um es deutlich zu sagen, mittelbar positiv auf den Unternehmensertrag aus. Zum einen, da sie zur Verbesserung des Images beiträgt und weil sie im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen zu einer Verbesserung des Gebäudes führt, ohne dass damit eine Wertsteigerung verbunden ist, die ja nur durch höhere Mieterträge erreicht wird. Doch führt Energieeffizienz möglicherweise zu einer Senkung der Fluktuation und damit zu einer Senkung der fluktuationsbedingten Kosten im Wohnungsbereich. Das heißt, Energieeffizienzsteigerung ist täglich Brot der Wohnungsunternehmen, ohne dass sie dadurch einen unmittelbaren Ertragszuwachs haben. Energieeffizienzsteigerung kann aber mittelbar zu Ertragszuwachs führen.

Panasonic

Spart Geld und senkt die Heizkosten



Spart bei Installation und Betrieb und vermeidet teure Folgeschäden

Im Vergleich zur Fensterlüftung bleibt die Wärme in der Wohnung.
In gut isolierten Wohnungen lassen sich so die Heizkosten um bis zu 40% reduzieren.
Aufgrund der kurzen Wege ist der Installationsaufwand gering.
Die leicht zugänglichen Filter und kurzen Rohrleitungen sorgen für geringe Wartungs- und Stromkosten.

Für mehr Informationen kontaktieren Sie bitte
info.peweu@eu.panasonic.com

Wie sind die Unternehmen zum Thema

Energie-Effizienz personell aufgestellt?

Ingrid Vogler: Die Wohnungsunternehmen haben einen hohen Personaleinsatz, wenn sie beim Thema Energieeffizienz ihre Kompetenz nur so weit aufbauen, dass sie auf Augenhöhe mitreden können. Um der Qualitätssicherung Willen müssen sie dies aber. Je größer das Wohnungsunternehmen, desto schwerer wird es, dies mit eigenen Ressourcen auch umzusetzen. Im Gegenzug stellt sich bei kleinen Wohnungsunternehmen die Frage, ob diese eine solche Personalressource aufbauen kann: Ist es organisierbar und finanzierbar? Im Neubaubereich wäre es im übrigen sinnvoll, die Energieversorgung bereits im Stadium der Erarbeitung der Bebauungspläne zu bedenken.

Auf Augenhöhe mitreden

Siegfried Rehberg: Genau. Die stadtplanerischen Anforderungen verändern sich, da das Energieversorgungssystem von vornherein mit bedacht sein muss. Das bedeutet, dass auch die Stadtplanung sich verändert, da z.B. Prinzipien der passiven Sonnenenergienutzung, die allen Planern schon seit mehr als 20 Jahren bekannt sind, berücksichtigt werden sollten. Die Entwicklung neuer Quartiere steht heute in viel mehr Abhängigkeiten als in der Vergangenheit. Es müssen Energiekonzepte, Mobilitätskonzepte und Konzepte für die soziale Infrastruktur berücksichtigt werden. Von einer Planung des Wohnungsbaus nach rein stadtplanerischen Gestaltungskriterien müssen wir uns verabschieden.

Kommen wieder also doch immer wieder zum Nutzer / Mieter zurück...

Ingrid Vogler: Wohnungsunternehmen berichten immer wieder, dass sie auf Beratungsangeboten sitzen bleiben die sie ihren Mietern im Bereich Energie anbieten. Wir müssen zunehmend Strom und Wärme zusammen betrachten, da die Ausgaben der Mieter für beides inzwischen etwa gleich hoch sind. Zwar entfallen in der öffentlichen Darstellung 85% der Energie auf Wärme, doch ist im Geschosswohnungsbau das Verhältnis eher 75% zu 25%. Außerdem ist Strom mindestens 3 bis 4 Mal so teuer wie Wärme. Das führt dazu, dass der Mieter im Durchschnitt 600 € für Wärme ausgibt und ebenfalls 600€ für Strom. Diese Zahlen scheinen jedoch bei Haushalten mit mittlerem Einkommen noch nicht ausreichend Leidensdruck zu verursachen um den Mieter zu einer Beratung zu bewegen.

Wir müssen zunehmend Strom und Wärme zusammen betrachten

Siegfried Rehberg: Auf der anderen Seite zeigen die Erfahrungen mit Beratungsprogrammen, dass die Beratung vor Ort erfolgen muss und sich diese aufsuchende Beratung nicht nur auf den Bereich Energie beschränken sondern muss darüber hinaus auch auf die Themen Wassernutzung und -verbrauch sowie dem Lüftungsverhalten und ähnliches erstrecken. Nur dann ist auch ein tatsächlich messbarer Ertrag für den Mieter zu generieren.

Ingrid Vogler: Denjenigen Mietern, die Transfereinkommen beziehen oder Kosten der Unterkunft erhalten, werden die tatsächlichen Heizkosten erstattet. Für diese Gruppe der Mieter gibt es kein Modell dafür, wie sie von ihren eigenen Einsparungen profitieren können. Hier gilt es einen Anreiz zu schaffen.

Was trägt die Wohnungswirtschaft zum Klimaschutz bei?

Siegfried Rehberg: Unser Beitrag zum Klimaschutz ist beachtlich: Die Mitgliedsunternehmen im BBU werden im Jahr 2013 etwa 480 Millionen Euro in ihre Bestandswohnungen investieren. In den Jahren 2007 bis 2011 ist der Energieverbrauch bei den Bestandswohnungen um knapp 5 Prozent gesunken, die Folge: die rund 700.000 Wohnungen der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen emittierten 2011 im Vergleich zu 2006 rund 230.000 Tonnen weniger CO₂.

230 000 Tonnen CO₂ weniger

Frau Vogler, Herr Rehberg ich danke Ihnen für das Gespräch.

Energie und Umwelt

Energie GEWOBA untersucht Effekte energetischer Modernisierung Bremen, 25.10.2013.

Heizkosten sinken um 25 bis 40 Prozent – das hat eine GEWOBA-Studie zu den Effekten energetischer Modernisierung ergeben. Den größten Anteil der Nebenkostenabrechnung machen die Heizkosten aus. Angesichts der steigenden Energiekosten, kann ein überdurchschnittlicher Heizverbrauch einem Mieter teuer zu stehen kommen. Egal, ob Fernwärme, Gas oder Ölheizung – in allen Sparten sind die Preise in den vergangenen Jahren gestiegen.



Hilfestellung vom Hauswart: Jens Pohlmann und seine Kollegen geben GEWOBA-Mietern Tipps zum richtigen Lüften und Heizen. Foto: GEWOBA

„Der Heizkostenanteil unserer Mieter an den Nebenkosten soll möglichst gering bleiben. Energetische Modernisierung schafft die baulichen und technischen Voraussetzungen dafür, dass unsere Mieter ohne Komfortverlust im Winter eine warme Wohnung haben“, sagt Manfred Sydow, Vorstandsmitglied der GEWOBA. „Die Mehrheit unserer Mieter profitiert von den Modernisierungsmaßnahmen, weil die steigenden Energiekosten durch den geringeren Verbrauch ausgeglichen werden.“

Die Mehrheit unserer Mieter profitiert

Modernisierung: Heizkosten sinken um bis zu 40 Prozent

Das Anliegen, die Mieter vor bösen Überraschungen bei den Heizkosten zu schützen, lässt sich die GEWOBA einiges kosten: Rund 15 bis 20 Millionen Euro investiert das Unternehmen jährlich in Maßnahmen zur Verbesserung der Energiebilanz, vor allem in Wärmedämmung an Fassaden, Dächern und Kellergeschossen. Die Maßnahmen zeigen Wirkung. Eine interne Studie zu 31 Mietobjekten zeigt, dass die Mieter in der Heizperiode nach einer energetischen Modernisierung mindestens ein Viertel weniger

In der Spitze sind 43 Prozent Kostenersparnis möglich

Heizkosten bezahlen als im Vorjahr. In der Spitze sind 43 Prozent Kostenersparnis möglich.

„Bei den hohen Energiepreisen lohnt sich eine Modernisierung für die Mieter erst recht. In mehr als der Hälfte aller Fälle kompensiert die Heizkostenersparnis die modernisierungsbedingten Mieterhöhungen bereits im ersten Jahr“, kommentiert Evelyn Loock, Leiterin des GEWOBA-Betriebskostenmanagements.

Deutlich wird in der Studie auch, dass die Ergebnisse stark vom individuellen Heizverhalten abhängen. „Das Gebäude und seine Technik können wir unmittelbar beeinflussen, das individuelle Verhalten nicht. Hier setzen wir auf aktive Aufklärung und mehrsprachige Broschüren zum richtigen Heizen und Lüften“, so Sydow.

Die Zukunft ist dezentral und regenerativ

Ein zweites großes Aufgabengebiet der GEWOBA-Techniker ist die Pflege der Heiz-Infrastruktur. 161 eigene Heizanlagen und über 25 Fernwärmenetze versorgen die Wohnungen der GEWOBA. „Heizen ist für uns ein Ganzjahres-Thema“, sagt Stefan Fölsch, Leiter Einkauf/Technische Koordination. Die Fernwärmenetze werden in den kommenden Jahren komplett erneuert. Die Heizanlagen werden ganzjährig gewartet. Nach und nach werden sie mit moderner Funktechnik ausgestattet. Dies ermöglicht es den GEWOBA-Technikern künftig, die Heizwerke zentral zu steuern, Temperaturen anzupassen und Störungen zu identifizieren.

Heizwerke zentral steuern,
Temperaturen anpassen

In die Jahre gekommene Heizanlagen werden sukzessive durch neue effiziente und auch regenerative Technik ersetzt, beispielsweise durch Blockheizkraftwerke (BHKW). „BHKW, die gleichzeitig Wärme und Strom erzeugen, sind für uns sehr interessant“, so Stefan Fölsch. Eine Studie mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen hat 2010 ergeben: An vielen Standorten sind BHKW eine wirtschaftliche Alternative zur herkömmlichen Gaskesselheizung. Die erste BHKW-Anlage der GEWOBA in Kattenturm versorgt rund 1.500 Haushalte seit zwei Jahren völlig CO₂-frei.

Die verschiedenen Maßnahmen verfolgen ein übergeordnetes Ziel: „Die Zukunft der Energieversorgung liegt in dezentralen, regenerativen Kleinkraftwerken, die die Bedarfe möglichst genau decken. Das wollen wir im GEWOBA-Bestand im Kleinen realisieren“, sagt Stefan Fölsch. Die Fortschritte sieht er positiv, aber realistisch – immerhin geht es bei einem Bestand von 42.000 Wohnungen um die Größenordnung einer mittleren Stadt. „Wir sind auf einem guten Weg, aber er ist noch weit.“

Karin Liedtke, Lisa Schmees

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

Energie und Umwelt

Modernstes Energiekonzept der Eigenversorgung für Quartiere mit mehr als 2.000 Wohnungen – URBANA setzt Eigenstrom-Projekt mit Wohnungsunternehmen um

Eigenstromvermarktung wird zukünftig einen wichtigen Beitrag zur Energiewende leisten. Der Hamburger Energiedienstleister Urbana Energietechnik AG & Co. KG bietet der Wohnungswirtschaft dafür die Rahmenbedingungen. Und dies hat für Wohnungsunternehmen einen doppelten Mehrwert: Der in Liegenschaften produzierte Strom wird zukünftig vor Ort an die Mieter geliefert und eröffnet Vermietern somit neue Erlösmöglichkeiten und Mietern günstige Strompreise. Außerdem kann die nicht verbrauchte Energie über den Urbana Bilanzkreislauf vermarktet werden. Die Wohnungswirtschaft hat die sich dadurch eröffnenden Gestaltungsspielräume bereits erkannt. Spitzenverbände der Branche fordern ihre Mitglieder dazu auf, die Möglichkeiten der eigenen Energieversorgung auszuloten.



Blick in ein Heizwerk

Gemeinsam mit einem großen Wohnungsunternehmen setzt Urbana derzeit in einem bundesweit ersten Pilotprojekt dieser Größenordnung in einer deutschen Metropole für mehr als 2.000 Wohneinheiten ein maßgeschneidertes Konzept um – von Strom und Wärme aus dem Blockheizkraftwerk (BHKW) bis hin zur Zählerinfrastruktur in den Wohnungen.

„Wir arbeiten derzeit mit Hochdruck an der Implementierung der Infrastruktur zur Eigenstromvermarktung im Rahmen des Projekts“, erläutert Urbana Vorstand Jan-Christoph Maiwaldt. „Details werden wir planmäßig 2013 mit Beginn der Energieerzeugung in den Liegenschaften bekannt geben können. Das Pilotprojekt ist zukunftsweisend für die Energieversorgung in der Wohnungswirtschaft und für die Energiewende.“ Die Vorteile der Eigenstromvermarktung liegen auf der Hand: Durch dezentrale Kraft-Wärme-Kopplung-Lösungen (KWK) werden Wärme und Strom hocheffizient im Gebäude produziert. Dank des direkten Verbrauchs vor Ort wird das zentrale Stromnetz nicht benötigt: Anfallende Kosten und Energieverluste bei der Netzdurchleitung entfallen. Die Wohnanlage wird so ökonomisch wie ökologisch aufgewertet – und die Mieter unabhängig von großen Energieversorgern.

Lesen Sie auch [Der Königsweg der dezentralen Versorgung – Wärme und Strom für die Mieter aus eigener Produktion](#). Jan-Christoph Maiwaldt, Vorstand der URBANA, im Gespräch mit [wohnungswirtschaft- heute](#) Chefredakteur Gerd Warda. [Per KLIICK](#)

Großes Potenzial für Lösungen der Eigenstromvermarktung

„Die Eigenstromvermarktung hat für den Vermieter und Hauseigentümer zwei zentrale Vorteile: Erstens wird dank neuer Erlösmöglichkeiten und Einsparung von Verbrauchskosten die Attraktivität ihrer Wohnungen erhöht. Und zweitens werden der Primärenergiefaktor der Liegenschaft und die Klimaziele schon ohne aufwendige energetische Modernisierungsmaßnahmen erreicht“, erläutert Maiwaldt. Den Trend, dass die Wohnungswirtschaft im Energiebereich mehr Verantwortung übernehmen möchte, kann der Urbana Vorstand bestätigen: „Wir führen bereits intensive Gespräche mit einer Vielzahl von Wohnungsunternehmen, die nach Lösungen zur Eigenstromproduktion suchen. Im Rahmen mehrerer ausführlicher Analysen vor Ort stellten wir bei den meisten großen Anlagen ein enormes Potenzial für unsere nachhaltige Lösung fest.“

Eigenstromvermarktung: GdW-Präsident sieht erhebliche Chancen

Angesichts steigender Betriebskosten regte unlängst Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW), die Branche an, die Vermarktung von Eigenstrom in Erwägung zu ziehen. Gedaschko äußerte die feste Überzeugung, dass in der dezentralen Energieerzeugung im Gebäudebereich erhebliche Chancen im Rahmen der Energiewende lägen.

„Königsweg in der dezentralen Versorgung“

„Wir halten die dezentrale Erzeugung von Wärme und Strom und die Vermarktung des Stroms direkt an die Mieter für den Königsweg in der dezentralen Energieversorgung“, betont Maiwaldt. „Dank unserer jahrzehntelangen Erfahrung als kompetenter Energiedienstleister für die Wohnungswirtschaft konzipieren wir für jeden Kunden die ideale Lösung.“ Bei der Umsetzung macht sich Urbana – ab einer Größenordnung von 5 kW – ein genaues Bild über die gegebene Versorgungsinfrastruktur. In der Regel überträgt der Energiedienstleister funktionstüchtige Altkesselstrukturen in das neue Konzept, um diese zu Spitzenlastzeiten zuschalten zu können. „Die Grundlastwärmeversorgung trägt jedoch das BHKW, das daneben positioniert und in entsprechender Größe dimensioniert wird“, erklärt Maiwaldt. „Dies führt in der Regel dazu, dass rund 50 Prozent des produzierten Stroms den gesamten Bedarf der Liegenschaft abdecken. Dies betrifft nicht nur den Allgemein-Strom, sondern vor allem die Versorgung der Mieter oder Eigentümer.“ Die restlichen 50 Prozent und der zusätzlich produzierte Strom können dank einer Kooperation mit der EHA Energie-Handels-Gesellschaft mbH & Co. KG in das Netz eingespeist werden. „So vernetzen wir den zentralen und dezentralen Strommarkt smart im Auftrag unserer Kunden“, betont Maiwaldt.

Eigenstromvermarktung unterstützt Umsetzung der Energiewende

KWK-Anlagen und die Eigenstromvermarktung haben zudem positive Effekte auf die Umsetzung der Energiewende: Zum einen ermöglichen die Anlagen aufgrund ihrer sehr hohen Energieeffizienz kurzfristige Einsparungen im CO₂-Ausstoß. Darüber hinaus reduziert die Eigenstromvermarktung sofort und nachhaltig Investitionskosten zur Netzstabilisierung sowie zum kostspieligen Netzausbau aufgrund ihrer netzentlastenden Wirkung.

Thomas Ahlborn

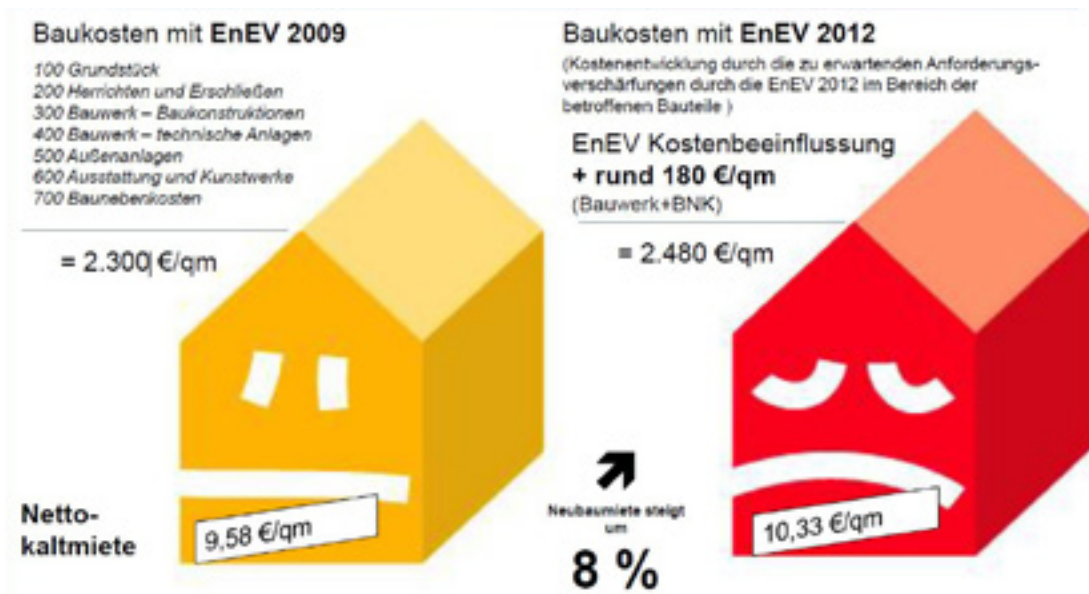
Über Urbana:

Urbana plant, baut und betreibt Anlagen für eine effiziente Energieversorgung deutschlandweit: für Wohnungswirtschaft, Gewerbe und Industrie. Der Energiedienstleister liefert Wärme und Strom aus dezentralen Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen und setzt dabei auch auf erneuerbare Energien. Urbana handelt mit Gas und Strom – von der Beschaffung bis zur Vermarktung – und agiert dabei als mittelständisches Unternehmen unabhängig über einen eigenen Großmarktzugang. Urbana managt mit eigener Betriebsmannschaft Gebäude und Anlagen basierend auf den Kernkompetenzen Betrieb, Wartung und energetischer Effizienzsteigerung. Die Summe aus fünfzig Jahren Urbana: Mit über 740 Heizwerken und Heizzentralen und einer thermischen Anschlussleistung von über 680 MW versorgen wir heute mehr als 150.000 Wohnungen sowie 600 kommunale und gewerbliche Objekte. Zudem betreuen wir weit über 50.000 Wohnungen in der Instandhaltung. Hoppenstedts „Top Rating 1-Zertifikat“ für exzellente Bonität sowie die Umweltpartnerschaft mit der Freien und Hansestadt Hamburg zeigen, wofür Urbana steht: Wirtschaftlichkeit und Innovation für mehr Energieeffizienz. Urbana – Zukunft einschalten.

Energie und Umwelt

Gedaschko: Länder verhindern bezahlbaren Wohnungsneubau – Energieeffizienzklassen im Energieausweis bringen noch mehr Verwirrung

Der Bundesrat hat der Energieeinsparverordnung zugestimmt und dabei wider besseren Wissens eine Verschärfung der energetischen Anforderungen für den Wohnungsneubau um 25 Prozent ab 2016 beschlossen. Außerdem sollen Energieeffizienzklassen eingeführt werden. „Die Sonntagsreden der Politiker, für mehr bezahlbare Wohnungen sorgen zu wollen, werden in der Realität ins Gegenteil verkehrt. In Wahrheit wird der in den Ballungsräumen so dringend benötigte Wohnungsneubau mit der neuen Energieeinsparverordnung noch teurer werden. Damit rechnet sich der Neubau bezahlbarer Wohnungen für Wohnungsunternehmen kaum noch. Die Folge: Es wird weniger gebaut und die Mieter müssen am Ende die höheren Kosten durch höhere Mieten mittragen“, kritisierte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, den Beschluss.



Kostenentwicklung durch die zu erwartenden Anforderungsverschärfungen durch die EnEV 2012 - Neubau eines 4-geschossigen reinen Wohngebäudes mit 20WE mit durchschnittlich 60 qm/WE
 Quelle: Modellrechnung aufgrund von Unternehmenskalkulation

Der Wirtschaftsausschuss des Bundesrates hatte in seiner Empfehlung eine einmalige Verschärfung der Anforderungen um 12,5 Prozent ab 2016 vorgeschlagen, da auch anhand des Wirtschaftlichkeitsgutachtens bewiesen sei, dass eine weitere Verschärfung um 12,5 auf 25 Prozent unwirtschaftlich und damit für die Unternehmen nicht tragbar ist. „Der Bundesrat hat hier bewusst eine andere Entscheidung getroffen und damit eine weitere massive Bremse für den dringend notwendigen Wohnungsbau beschlossen“, erklärte Gedaschko. Ebenfalls kontraproduktiv ist aus Sicht der Wohnungswirtschaft die vom Bundesrat beschlossene Einführung von Energieeffizienzklassen für den Energieausweis. „Hier soll Transparenz suggeriert werden, wo keine ist“, so der GdW-Chef. „Aus einer Effizienzklasse sind keine Rückschlüsse auf die warmen Betriebskosten möglich. Sie bringt den Mieter daher an dieser Stelle nicht weiter.“ Wegen der erheblichen Unterschiede bei den Energiepreisen der Energieträger kann beispielsweise ein gasversorgtes Gebäude der Klasse D die gleichen Energiekosten aufweisen wie ein fernwärmeversorgtes Gebäude der Klasse B oder ein

Gebäude mit Wärmepumpe der Klasse A. Darüber hinaus hängen die warmen Betriebskosten nicht nur vom spezifischen Wert ab, sondern vor allem von der nachgefragten Fläche. „Aus der bereits bisher beklagten Unverständlichkeit des Energieausweises wird nun endgültig Chaos entstehen, zumal hier zukünftig zwei verschiedene Flächenbezüge angegeben werden müssen“, so der GdW-Chef.

Außerdem hat der Bundesrat beschlossen, dass alle Konstanttemperaturkessel, die älter als 30 Jahre sind, ab 2015 außer Betrieb genommen werden müssen. Ein Nichtbefolgen wurde mit einem Bußgeld versehen. Damit ist der Bundesrat einer Empfehlung des Umweltausschusses gefolgt. „Eine solche Regelung ist in dieser kurzen Zeit nicht umsetzbar“, erklärte Gedaschko. Hier wären längere Fristen unbedingt notwendig gewesen, damit solche Vorhaben planungstechnisch und logistisch überhaupt realisierbar sind.

Durch die Unverständlichkeit des Energieausweises wird nun endgültig Chaos entstehen

Hintergrund:

Neubau ist durch die Anforderungen an die Energieeffizienz, aber auch durch die Preise für den Baugrund und die Baukosten so teuer geworden, dass er sich in vielen Fällen auch heute schon nur noch im oberen Mietpreissegment rechnet. Allein die Baukosten sind seit dem Jahr 2000 um über 28 Prozent gestiegen. Mit der nun beschlossenen Verschärfung der EnEV würden die Baukosten für einen Teil der Neubauten um weitere acht Prozent steigen. Entsprechend würden sich auch die Mieten verteuern. Die zusätzlichen Einsparungen bei den Heizkosten werden das nicht ausgleichen. Neubauten würden die Menschen mit geringem Einkommen kaum erreichen.

Baukosten sind seit dem Jahr 2000 um über 28 Prozent gestiegen

Am Beispiel eines durchschnittlichen Neubaus eines viergeschossigen reinen Wohngebäudes mit 20 Wohneinheiten und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 60 Quadratmetern pro Wohnung sieht man: Mit den Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2014 kann die Miete aufgrund der gestiegenen Baukosten um ca. acht Prozent in die Höhe schießen.

Katharina Burkardt



Energie und Umwelt

Energiewende in deutschen Immobilien: machbar, wirtschaftlich, sozial verträglich

Zentrales Ziel der Energiewende ist ein klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050. Um dies zu vertretbaren Kosten zu erreichen und damit Klimaschutz und attraktives Wohnen zu vereinen, sind verstärkte Anstrengungen von Politik, Immobilien- und Energiewirtschaft gefordert. Der Schlüssel zur erfolgreichen Bewältigung dieser Aufgabe liegt insbesondere in einer Gesamtbetrachtung von Gebäudestruktur und eingesetzter Technik sowie in der Einbindung in Quartiere und Energienetze. Ein wichtiger Hebel sind dabei Maßnahmen zur Steigerung der Effizienz von Heizsystemen. Hier ruhen enorme Einsparpotenziale, die von der bisherigen Energiepolitik weitgehend ausgeklammert wurden. Das ist die Quintessenz einer Podiumsdiskussion mit Fachleuten der Wohnungs- und Energiewirtschaft sowie der Wissenschaft, zu der der Energiemanager Techem Anfang Oktober 2013 nach München geladen hatte.



Techem Pressefrühstück anlässlich der Expo Real 2013. Von links nach rechts: Hans-Lothar Schäfer (Vorsitzender der Geschäftsführung der Techem GmbH), Axel Gedaschko (Präsident des GdW), Manfred Greis (Präsident BDH sowie Generalbevollmächtigter Viessmann Werke GmbH & Co. KG), Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus (Professur für Energiefragen der Immobilienwirtschaft an der ebz Business School in Bochum). Foto Techem

des Podiums. Darüber hinaus verknappten die hohen Kosten von Komplettsanierungen das Angebot an bezahlbarem, urbanen Wohnraum und könnten soziale Spannungen verstärken.

Die Gesprächsrunde bildeten Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Manfred Greis, Präsident des Bundesindustrieverbandes Deutschland Haus-, Energie- und Umwelttechnik e.V. (BDH) und Generalbevollmächtigter der Viessmann Werke GmbH & Co. KG, Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus, Professor für Energiefragen der Immobilienwirtschaft an der ebz Business School in Bochum, sowie Gastgeber Hans-Lothar Schäfer, Vorsitzender der Geschäftsführung der Techem GmbH. Die bisherigen Ansätze, den Energieverbrauch von Wohngebäuden durch staatlich geförderte Maßnahmen zu senken, beispielsweise über eine Sanierung der Gebäudehülle, haben nicht ausreichend Wirkung gezeigt, so die einhellige Aussage

Staatlich geförderte Maßnahmen, beispielsweise über eine Sanierung der Gebäudehülle, haben nicht ausreichend Wirkung gezeigt

Energieeinsparung durch Heizungsoptimierung und Contracting

„Um die vorgegebenen Einsparungen zu erzielen, können wir auf angemessene, wirtschaftliche und technisch sinnvolle Sanierungsmaßnahmen nicht verzichten“, argumentierte Hans-Lothar Schäfer. „Was die Immobilienwirtschaft und letztlich die Mieter jedoch vor allem brauchen, sind Energieeinsparmaßnahmen mit hohem Wirkungsgrad bei niedrigem Kosteneinsatz.“ Als Beispiel nannte er gering-investive Maßnahmen in der Heizungsoptimierung, die professionelle Betriebsführung von Anlagen oder den Heizungstausch im Rahmen von Contracting. Mit erhöhter Verbrauchstransparenz und intelligenten Regelsystemen für Heizungsanlagen könnten bis zu zehn Prozent Energie eingespart werden, ebenso mit dem professionellen Betrieb eines Heizungssystems. „Aber hierfür brauchen wir die richtigen Stellhebel auf politischer Seite“, so Schäfer.

Energieeinsparmaßnahmen mit hohem Wirkungsgrad bei niedrigem Kosteneinsatz

Bedarf an intelligenten Energiemanagement-Systemen

Auch für Manfred Greis ist der Immobilienmarkt ein wichtiger Ansatzpunkt zur Energieeffizienz: „Der Schlüssel zur erfolgreichen Bewältigung der Energiewende liegt im Wärmemarkt. Mit einem Anteil von fast 40 Prozent ist er der größte Energieverbraucher.“ Oft verhindere allerdings das Fehlen verlässlicher Rahmenbedingungen mit ideologiefreien und technologieoffenen politischen Instrumenten, dass dieses Potenzial ausgeschöpft werden könne. Der Wärmemarkt biete nicht nur umfassendes Energieeinsparpotenzial, sondern sei auch in der Lage, große Energiemengen zu speichern und Schwankungen in der Stromerzeugung auszugleichen. Intelligente Stromnetze und Energiemanagement-Systeme gewännen so weiter an Bedeutung. Es würden allerdings deutliche Anreize – insbesondere in Form von Steuerabschreibungen – benötigt, um den Einsatz innovativer Technologien zu fördern und die Investitionsbereitschaft zu erhöhen, so der BDH-Präsident.

Einsatz innovativer Technologien fördern

Panasonic

Frische Luft in der Wohnung, immer!



Frische Luft dank Panasonic

Zu hohe Luftfeuchtigkeit ruft besonders im Bad und Schlafzimmer Schimmelbildung hervor. In der Raumluft reichern sich Schadstoffe an, die zu Allergien und Unbehagen führen. Eine optimale Raumluftqualität (IAQ) erreichen Sie mit der Lüftung von Panasonic – schnell zu installieren und einfach zu warten.

Für mehr Informationen kontaktieren Sie bitte
info.peweu@eu.panasonic.com

Sozial-gerechtes Wohnen trotz Energiewende

Für Axel Gedaschko vom GdW besteht eine der vordringlichsten Aufgaben darin, die Ziele der Energiewende in Einklang mit dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu bringen. „Angesichts der hohen Kosten für die Erfüllung energetischer Anforderungen an die Gebäudesanierung muss sichergestellt werden, dass wir auch in Zukunft gerechtes und sicheres Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung anbieten können“, so der Präsident des Verbandes. Um dies zu erreichen, hat der Verband im Zuge seiner Energiestrategie neun konkrete Punkte benannt, die unter der Maßgabe der Wirtschaftlichkeit umgesetzt werden müssten. Mehr Klimaschutz und höhere Energieeffizienz durch steigende Anforderungen an Gebäudemodernisierung stießen an ihre wirtschaftlichen und sozialen Grenzen. „Wenn wir so weitermachen, sanieren wir uns die letzten günstigen Wohnungsbestände systematisch weg. Damit werden sowohl Mieter als auch Vermieter vor unlösbare Probleme gestellt“, betonte Axel Gedaschko.

Wenn wir so weitermachen, sanieren wir uns die letzten günstigen Wohnungsbestände systematisch weg.

Klimaziele durch optimierte Anlagentechnik

Auch aus wissenschaftlicher Sicht muss zur Umsetzung der Klimaziele ein generelles Umdenken erfolgen, wobei das Gebäude als Gesamtsystem begriffen werden müsse: „In der Anlagentechnik und den Möglichkeiten der technischen Gebäudeausrüstung schlummert ein erhebliches Effizienzpotenzial. Für eine wirtschaftliche Senkung des Energieverbrauchs in Wohngebäuden müssen allerdings Bauphysik, Anlagentechnik und Nutzerverhalten gleichermaßen betrachtet werden. Dabei kommt es vor allem auf das gut organisierte Zusammenspiel aller drei Faktoren an“, so Viktor Grinewitschus. Der Wissenschaftler benannte drei praktische Lösungen: die systematische Auswertung der Verbräuche, eine bessere Betriebsführung der Anlagen sowie die Unterstützung des Nutzers durch Informations- und Kommunikationstechnik.

In der Anlagentechnik und den Möglichkeiten der technischen Gebäudeausrüstung schlummert ein erhebliches Effizienzpotenzial

Bessere Rahmenbedingungen gefordert

Ein großer Teil der Klimaziele in der Immobilienwirtschaft lässt sich realistisch erreichen, so das Fazit der Podiumsteilnehmer. Allerdings gilt es, an Stelle von Einzelmaßnahmen einen ganzheitlichen Ansatz zu verfolgen, der die wirtschaftlichen und sozialen Aspekte des Wohnens berücksichtigt. Im Mittelpunkt dieses Ansatzes stehen Maßnahmen einer optimierten Wärmeerzeugung, die eine kostenneutrale Energieeinsparung versprechen. Nur so könne urbanes Wohnen auch in Zukunft bezahlbar bleiben, denn die Kosten der Energiewende dürfen nicht zur zweiten Miete werden. „Allerdings hat der Gesetzgeber mit der Mietrechtsreform eine Gelegenheit verpasst, dieses Modell umfassend in der Breite zu unterstützen – denn es ist gerade für kleinere Liegenschaften noch nicht wirtschaftlich“, so Techem-Chef Hans-Lothar Schäfer. „Wir als Unternehmen sind bereit, in deutlich größerem Umfang für neue, moderne Heizungen in Immobilien zu sorgen: Unter den richtigen Bedingungen und zwar mit Vorteilen für Mieter, Vermieter und Klima! Leider fühlen wir uns da noch ausgebremst.“

Leider fühlen wir uns da noch ausgebremst

Ute Ebers

Gebäude und Umfeld

Legionellenprüfung und Gefährdungsanalyse – Kalo: „Wir sind auf alles vorbereitet“

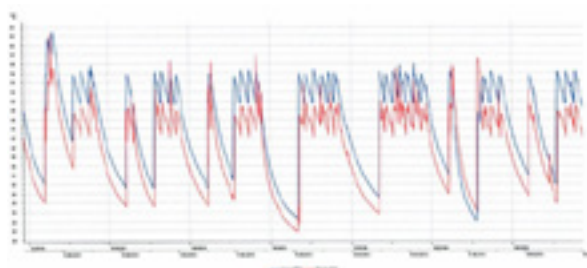
Seitdem die Trinkwasserverordnung regelmäßige Kontrollen in Mehrfamilienhäusern mit zentraler Warmwasserversorgung vorschreibt, muss die Wohnungswirtschaft zusätzliche Aufgaben bewältigen. Ohne geeignete Partner wird dies nicht gelingen. Das Neu-Ulmer Donaucenter ist durch die Medien deutschlandweit bekannt geworden. Bei dem bekannten Störfall herrscht seit fast einem Jahr ein vom Gesundheitsamt verhängtes Duschverbot. Bei einer Beprobung im Jahr 2012 wurden teilweise extrem hohe und gesundheitsgefährdende Werte von bis zu 15.500 sogenannten Kolonien bildenden Einheiten (KBE) festgestellt. Zwar ist unter den rund 500 Bewohnern bislang noch keine Legionelleninfektion bekannt geworden, aber der Image-Schaden im größten Wohnhaus Neu-Ulms ist enorm.

Alle Versuche der Hausverwaltung, das Problem in den Griff zu bekommen, sind bislang gescheitert. Einige Wochen nach dem ersten Spülen der Trinkwasseranlage mit chemischen Zusätzen wurden erneut Werte von mehr als 13.000 KBE gemessen. Ende Juni spülte man erneut.

Nur spülen reicht nicht mehr!

Das aus der Presse bekannte Beispiel zeigt, wie man es besser nicht machen sollte. Es gab keinen Plan und man hat viel zu langsam reagiert. So etwas passiert nicht, wenn man einen geeigneten Dienstleister, der alles aus einer Hand anbietet, beauftragt. „Aus Erfahrung mit vergleichbaren Anlagen wissen wir, dass bei einer extrem hohen Kontamination wie in dieser Wohnanlage nur das Spülen längst nicht mehr hilft. Hier muss man die Ursachen ermitteln und schnellstens beseitigen“, sagt Volker Eck, Bereichsleiter Technik & Logistik bei der Kalorimeta AG & Co. KG, dem Hamburger Dienstleister für die Wohnungswirtschaft.

Prozessführer im Bereich Trinkwasser unter den Messdienstleistern



Beispiel Temperatur-Monitoring - Wie die Messung aus einer Kalo-Analyse zeigt, ist die Regelung ungenügend. Die geforderten Temperaturen von mindestens 60°C im Vorlauf und mindestens 55°C im Rücklauf werden in der Anlage nie erreicht. So haben Legionellen optimale Bedingungen, um sich zu vermehren; Bild Kalo

Eine ähnlich stark kontaminierte Wohnanlage in Köln hat der Hamburger Messdienstleister in kürzester Zeit in den Griff bekommen. „Und das obwohl die Eigentümergemeinschaft unter Insolvenzverwaltung stand und damit die Voraussetzungen ungleich schlechter waren. Wir sind auf alles vorbereitet und verfügen als einziger Messdienstleister deutschlandweit über eigene zertifizierte Fachleute für die Gefährdungsanalyse. Auch Duschköpfe mit Legionellenfilter, mit denen ein Duschverbot kurzfristig abgewendet werden kann, haben wir für solche Fälle auf Lager“, so der Technische Leiter. Kalo reagiert situationsgerecht auf den Legionellenbefall und hilft seinen Kunden, dass Extremsituationen wie Duschverbote vermieden werden.

Duschköpfe mit Legionellenfilter

Das zeigt, wie wichtig es für Verwalter und Eigentümer ist, die gesamte Abwicklung von der Legionellenprüfung bis zur Gefährdungsanalyse frühzeitig an einen kompetenten Partner zu übertragen, der Erfahrung mit solchen Prozessen hat. Das sind vor allem Dienstleister wie Kalo, die mit den logistischen, technischen und rechtlichen Anforderungen des Massengeschäfts bestens vertraut sind. Dazu gehört, dass die Trinkwasseranlage von erfahrenen und technisch qualifizierten Fachleuten aufgenommen und dokumentiert wird. Um dies leisten zu können, braucht

ein Unternehmen genügend technische Mitarbeiter vor Ort. Im Ernstfall müssen die Unterlagen der Anlage parat liegen. Kalo hat damit wieder einmal seine Prozessführerschaft im Trinkwasserbereich unter Beweis gestellt. „Wir haben uns von Anfang an mit dem Thema der Trinkwasseruntersuchung beschäftigt. Deswegen haben wir die größte Erfahrung auf diesem Gebiet“, ergänzt Jürgen Lünemann, Vorstand bei Kalo.

Jedes zehnte Wohnhaus ist betroffen



Beispiel Fehlinstallation. Das Bild aus einer Kalo-Gefährdungsanalyse zeigt, dass Leitungen nicht fachgerecht zurückgebaut wurden. So entstehen Leitungsabschnitte mit stagnierendem Wasser. Hier muss die Totleitung zurückgebaut werden

rechnungsunternehmen ist, dass wir bei von uns betreuten Anlagen oftmals auf Abrechnungsdaten mit Trinkwasserverbräuchen zugreifen können. Das ermöglicht bereits vor der Objektbegehung für die Gefährdungsanalyse eine erste grobe Einschätzung der Anlage. Man kann so zum Beispiel Leitungsstränge identifizieren, bei denen wenig bis gar kein Wasser gezapft wird.“ Dieser Informationsvorsprung ist durchaus wichtig, wenn eine Gefährdungsanalyse gefordert wird, denn dann ist Eile geboten.

Große Erfahrungen im Massengeschäft der Trinkwasseruntersuchung hat Kalo. Der Dienstleister hat seit Herbst 2011 mit seinen Mitarbeitern in über 11.000 Liegenschaften mehr als 120.000 Proben entnommen. Mehr als 11 Prozent hatten einen positiven Befund. Etwa drei Viertel (74 Prozent) der Proben waren mit bis 1000 KBE leicht kontaminiert, 23 Prozent stark (1001 bis 10.000 KBE) und fast 3 Prozent gelten mit mehr als 10.000 KBE als extrem belastet.

Hauptursachen für einen Legionellenbefall des Trinkwassers sind zu geringe Temperaturen und Stagnationen in den Wasserleitungen. Sie entstehen zum Beispiel durch technische Mängel, Leerstand und Umbauten. Häufig sind bereits die Qualität und Quantität bei der Wartung sowie der Betrieb der Anlagentechnik ein Indiz für den Grad des Legionellenbefalls. Wie aus der Presse zu entnehmen war, fanden sich in Neu-Ulm nach langen Untersuchungen gleich mehrere Ursachen. Unter anderem sind das zu geringe Vorlauftemperaturen und nicht isolierte Warmwasserleitungen, die das Wasser in den benachbarten Kaltwasserleitungen auf bis zu 37 Grad Celsius erwärmt haben. „Das sind ideale Bedingungen für ein schnelles Wachstum von Legionellen“, sagt Eck. „Unser Vorteil als Ab-

Mehr als 11 Prozent hatten einen positiven Befund

Gefährdungsanalyse mit eigenen Mitarbeitern

Die Analyse soll dem Betreiber der Trinkwasseranlage zeigen, welche planerischen, bau- oder betriebstechnischen Mängel seine Anlage hat und ob die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden. Außerdem wird das Risiko in den verschiedenen technischen Bereichen bewertet und Sanierungsvorschläge werden unterbereitet. „Wir führen flächendeckend in Deutschland mit eigenen Mitarbeitern jährlich rund 400 Gefährdungsanalysen durch“, so Eck. Eigens dafür hat Kalo 25 Ingenieure, Techniker und Meister zertifizieren lassen. Mit diesen Fachleuten kann Kalo auf jeden Gefährdungsgrad jederzeit flexibel und angepasst reagieren. Mit dem Komplet-Service rund um die Legionellenprüfung von der Aufnahme der Trinkwasseranlage über die Probenahme und -analyse bis zur Erstellung der Gefährdungsanalyse sorgt Kalo für die Einhaltung der Trinkwasserverordnung. Kalo unterstützt Vermieter und Verwalter bei der frist- und sachgerechten Umsetzung und erhöht damit die Handlungsfähigkeit bei der Bewirtschaftung der Wohngebäude.

Auf jeden Gefährdungsgrad jederzeit flexibel und angepasst reagieren

Rainer Frick

Gebäude und Umfeld

WIRO Wohnen in Rostock – Müllsünden auf der Spur

Papier, Tetra-Paks und Essensreste sauber trennen: Laut Umfrage sind die Bundesbürger akribische Sammler und Verwerter. Tatsächlich jedoch gehören alte Schuhe im Restmüll oder Hühnerknochen in der Papiertonne zum Alltag. Die WIRO-Abfallmanager machen täglich klar Schiff auf Rostocker Müllplätzen.



Klar Schiff: Bernd Blockus und Gerald Preuß sind nicht zimperlich. Mit Besen und Schaufel entsorgen sie Müll in die richtigen Tonnen;
Foto Jens Scholz

In der Mülltrennung sind die Deutschen Weltmeister. Sauber getrennt wandern Wertstoffe oder Abfälle in braune, gelbe, blaue und graue Tonnen: 87 Prozent halten Recycling für wichtig, so das Ergebnis einer Studie des Umweltbundesamtes. Und tatsächlich: Jahr für Jahr wird mehr Abfall wiederverwertet.

Dennoch klafft zwischen Umfrageergebnissen und alltäglichen Müllsünden eine auffällige Lücke. „Mülltrennung“, sagt Bernd Blockus von der WIRO Wohnen in Rostock, „ist noch lange nicht für jeden selbstverständlich.“ Seine Erfahrung: „Als Abfallmanager darfst du nicht zimperlich sein.“ Auf 90 Müllstellplätzen des kommunalen Vermieters sortieren er und Gerald Preuß nachlässig getrennten Abfall. Da kommt einiges zusammen: Schranktüren und alte Schuhe stecken zwischen Restmüll, das letzte Stück vom Sonntagsbraten in der Papiertonne und Zeitungen in der Biobox. Jede Tüte nehmen sich die Müllmanager deshalb einzeln vor, sortieren um: „Liegt am Ende alles in den richtigen Tonnen, bleibt oft nur noch ein kleiner Haufen Restmüll übrig.“ Wertstoffe werden nämlich nur recycelt, wenn sie vorher sortenrein getrennt wurden. Und das zahlt sich für die Mieter des Wohnungsunternehmens aus: Jede Restmülltonne kostet extra, Wertstofftonnen nichts. Mehr als zehn Prozent der kalten Betriebskosten fließen durchschnittlich in die Hausmüllentsorgung. Vor mehr als drei Jahren hat der erste WIRO-Mülloptimierer seinen Dienst in Dierkow, einem Stadtteil im Nordosten der Hansestadt,

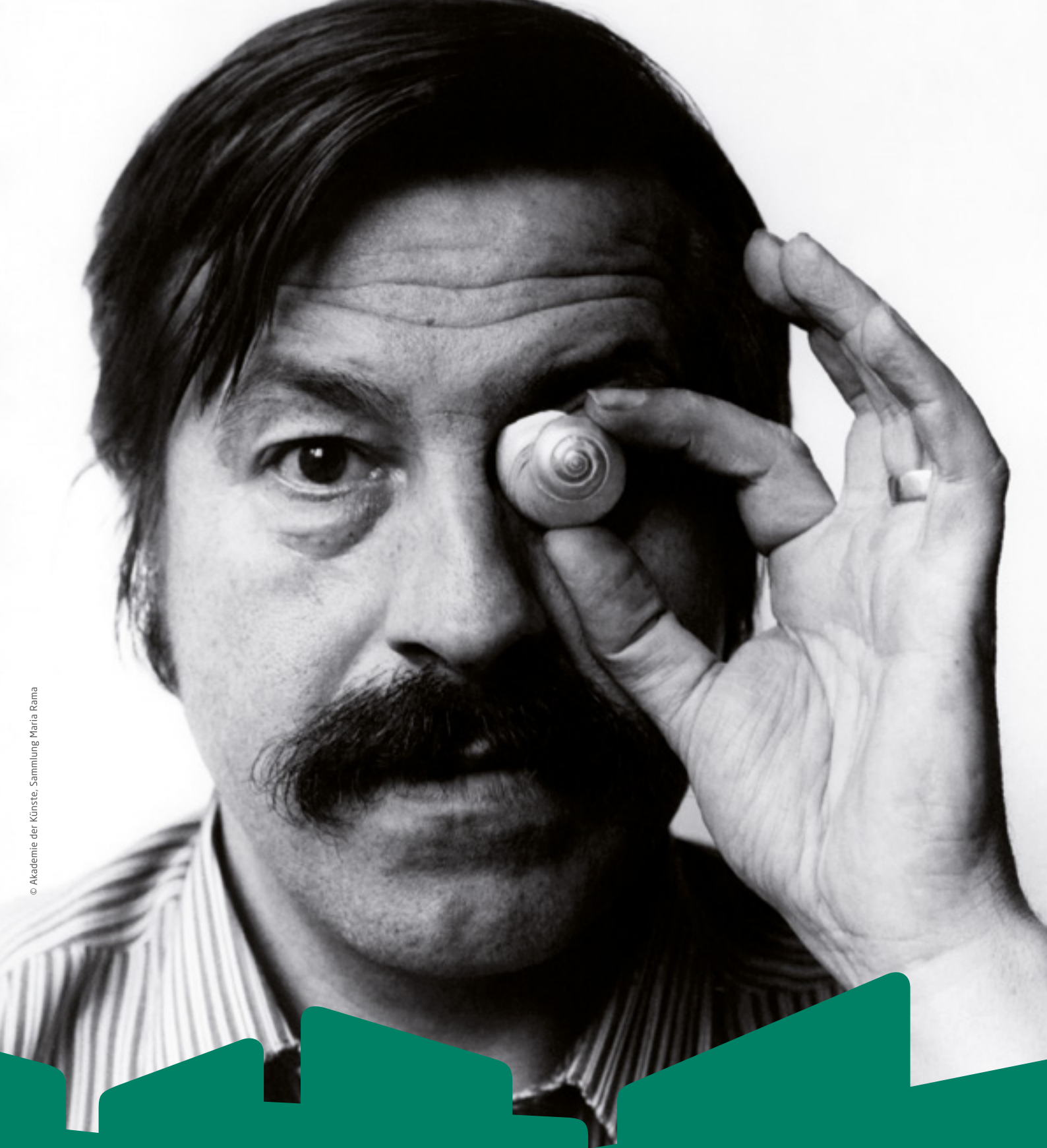
WIRO Wohnen in Rostock
Wohnungsgesellschaft mbH
Lange Straße 38
18055 Rostock
Postfach 102070

angetreten. Heute sorgen fünf Abfallprofis auch in den Quartieren im Nordwesten für Ordnung.

Natürlich, sagt Gerald Preuß, gibt es auch viele vorbildliche Hausgemeinschaften, bei denen er und die Kollegen fast gar nicht nachsortieren müssen. „Da sehen die Müllplätze picobello aus.“ Andere kann er nur mit Mundschutz betreten. Der 54-Jährige zeigt Fotos auf seinem Handy, von aufgerissenen Müllsäcken, aus denen Hühnerknochen und volle Windeln quellen. „Wenn Mieter die Deckel nicht zumachen oder die Säcke auf die Erde stellen, kommen die Tiere.“ Mit Schaufel und Besen gehen Gerald Preuß und Bernd Blockus dann ans Werk, räumen dazu noch illegalen Sperrmüll weg.

Jeder Bundesbürger entsorgt statistisch gesehen 600 Kilo Müll pro Jahr. An den Arbeitsplätzen der Abfallmanager ist die Restmüllmenge innerhalb eines Jahres um fast ein Drittel gesunken. Dafür hat die WIRO mehr gelbe Tonnen bestellt. „Und es werden garantiert noch mehr“, ist sich Blockus sicher.

Dagmar Hornin



»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

Gebäude und Umfeld

EnEV 2013: Pflichtangaben in Vermietungs- und Verkaufsanzeigen ab Mitte 2014 mit zusätzlichen Kosten und zweifelhaftem Informationswert

Ab Mitte 2014 müssen nach der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV 2013) in Immobilienanzeigen zur Vermietung oder zum Verkauf von Wohnungen oder Wohnhäusern zusätzliche Pflichtangaben zum energetischen Zustand des Gebäudes gemacht werden. Diese betreffen die Art des Energieausweises (Verbrauchs- oder Bedarfsausweis), den Wert des Endenergiebedarfs oder Endenergieverbrauchs des Gebäudes, den wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes, das Baujahr des Wohngebäudes und die Energieeffizienzklasse. Wer vorsätzlich oder leichtfertig nach einer Übergangszeit von sechs Monaten (also ab 2015) nicht sicherstellt, dass in der Immobilienanzeige die Pflichtangaben enthalten sind, begeht eine Ordnungswidrigkeit.

Angaben bei alten Energieausweisen

Liegt für das Gebäude bereits ein älterer, aber noch gültiger Energieausweis vor (nicht älter als 10 Jahre), sind die darin vermerkten Angaben maßgeblich. Handelt es sich dabei um einen Energieverbrauchsausweis, in dem der Energieverbrauch für Warmwasser nicht enthalten ist, so ist der Energieverbrauchskennwert um eine Pauschale von 20 Kilowattstunden pro Jahr und Gebäudenutzfläche (nicht Fläche der Wohnung) zu erhöhen. Die im Regierungsentwurf zur EnEV noch vorgesehene Umrechnung der Gebäudenutzfläche in Wohnfläche ist dagegen entfallen. Obwohl die alten Energieverbrauchsausweise noch keine Energieeffizienzklasse enthalten, kann diese in der Anzeige freiwillig angegeben werden (§ 29 Abs. 2 EnEV). Die zuständigen Ministerien sind ermächtigt, Arbeitshilfen zu den Pflichtangaben in Immobilienanzeigen bekannt zu machen.

Pauschale von 20 Kilowattstunden pro Jahr

Verteuerung der Immobilienanzeigen

Diese zusätzlichen Angaben verteuern jede Immobilienanzeige. Geht man von einem durchschnittlichen Preis einer Kleinanzeige in Form von 5 Zeilen einer Spalte von 45 mm in Höhe von etwa 30 Euro aus, so dürften für die zusätzlichen Angaben auch bei Benutzung von Abkürzungen mindestens 2 zusätzliche Zeilen erforderlich werden. Dies verteuert jede Anzeige um etwa 12 Euro.

Jede Anzeige etwa 12 Euro teurer

Zum Teil irreführender Informationswert für Interessenten

Der Erkenntniswert dieser zusätzlichen Angaben ist für die Miet- und Kaufinteressenten dagegen gering und zum Teil auch irreführend. Dies betrifft besonders die erst vom Bundesrat eingeführte Angabe der Energieeffizienzklasse von A+ bis H. Ähnlich den Angaben bei Elektrogeräten, wie Kühlschränken, soll die Angabe der Energieeffizienzklasse den Interessenten eine schnelle Einordnung der Wohnung oder des Wohnhauses unter energetischen Gesichtspunkten erlauben. Für den Interessenten ist dies aber regelmäßig – wie beim Kühlschrank – vor allem unter dem Gesichtspunkt von Interesse, dass eine gute Energieeffi-

zienzausweise auch zu niedrigen warmen Nebenkosten führt. Der Käufer akzeptiert den höheren Kaufpreis eines energieeffizienten Kühlschranks in der berechtigten Erwartung, dass sich die erhöhten Anschaffungskosten durch niedrigere Verbrauchskosten kurz- bis mittelfristig amortisieren. Bei Wohnungen und Wohngebäuden kann aber aus mehreren Gründen nicht unmittelbar von der Energieeffizienzklasse auf die Höhe der warmen Nebenkosten geschlossen werden.

Der Energieausweis gilt für das Gebäude und nicht für die jeweilige Wohnung - zunächst ist zu bedenken, dass der Energieausweis mit einer Angabe zur Energieeffizienzklasse für das Gebäude und nicht für die einzelne Wohnung erstellt worden ist. Auch bei guter Außendämmung wird eine außen liegende Wohnung einen höheren Energieverbrauch haben als eine innen liegende Wohnung.

Der Energieausweis gilt für das Gebäude und nicht für die jeweilige Wohnung

Die Energieeffizienzklasse erlaubt nur in Verbindung mit dem Energieträger Rückschlüsse auf die warmen Nebenkosten

Fast noch wichtiger ist der Umstand, dass im Gegensatz zum Kühlschrank (nur Strom) bei der Wärmeversorgung von Wohngebäuden unterschiedliche Energieträger wie Gas, Öl, elektrobetriebene Wärmepumpe oder Fernwärme zum Einsatz kommen. Für diese Energieträger sind aber jeweils unterschiedliche Preise zu zahlen. Der GdW geht daher davon aus, dass ein gasversorgtes Gebäude der Klasse D die gleichen Energiekosten aufweisen kann wie ein fernwärmeversorgtes Gebäude der Klasse B oder ein Gebäude mit Wärmepumpe der Klasse A. Daher kann nur aus der Kombination von Energieeffizienzklasse und wesentlichem Energieträger für die Heizung des Gebäudes ein (grober) Rückschluss auf die zu erwartenden warmen Nebenkosten getroffen werden.

Wärmeversorgung von Wohngebäuden mit unterschiedlichen Energieträgern

Vorsicht bei freiwilliger Angabe der Energieeffizienzklasse

Vermieter und Verkäufer sind schließlich vor möglichen zivilrechtlichen Folgen einer freiwilligen Angabe der Energieeffizienzklasse bei alten Energieausweisen zu warnen. Bisher gelten die Pflichtangaben in Immobilienanzeigen nach der EnEV 2013 nicht als vom Vermieter oder Verkäufer zugesicherte Eigenschaften der Mietwohnung oder des zu verkaufenden Wohnhauses, sondern nur als amtlich angeordnete Wiedergabe von Angaben aus dem Energieausweis, den ein sachkundiger Dritter für das Gebäude erstellt hat. Gibt nun ein Vermieter oder Verkäufer freiwillig eine Energieeffizienzklasse an, die er selbständig aus einem alten Energieausweis abgeleitet hat, können sich die Grenzen zwischen Pflichtangaben und zugesicherten Eigenschaften verwischen, zumal wenn er sich dabei verrechnet.

Vorsicht bei eigener Berechnung

Dr. Peter Runkel



STOLPUNDFRIENDS
Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989

**WIR VERBINDEN ...
WERTSCHÖPFUNG MIT
WERTSCHÄTZUNG!**

MEN IN GREEN
DIE GÄRTNER DER AUFBAUGEMEINSCHAFT
ESPELKAMP | WERBEKAMPAGNE 2012

VERMIETUNGSFÖRDERUNG | KUNDENZUFRIEDENHEIT | IMAGEGEWINN

Weitere Informationen unter www.stolpundfriends.de

Gebäude und Umfeld

Mehr als 30.000 Rauchmelder für die Freiburger Stadtbau - 11.000 Wohnungen werden bis zum Frühjahr 2014 ein Stück sicherer

Seit dem 11. Juli 2013 gilt in Baden-Württemberg die Rauchmelderpflicht. Darauf hat die Freiburger Stadtbau (FSB) reagiert und nach einem Ausschreibungsverfahren Kalo, den Dienstleister für die Wohnungswirtschaft, damit beauftragt, den gesamten Wohnungsbestand mit Rauchmeldern auszustatten. „Bald werden alle 11.000 Wohnungen der FSB ein Stück sicherer sein“, sagt FSB-Geschäftsführer Ralf Klausmann.



Kalo-Vorstand Jürgen Lünemann (links) und FSB-Geschäftsführer Ralf Klausmann bei der Vertragsunterzeichnung; Foto Annette Engelke/FSB

Das Freiburger Unternehmen hat direkt nach dem Verabschieden der gesetzlichen Regelung die Umsetzung der Rauchmelderpflicht in ihren Beständen auf den Weg gebracht. FSB-Geschäftsführer Klausmann unterstreicht mit der zeitnahen Reaktion die Wichtigkeit dieser Sicherheitsmaßnahme: „Wir begrüßen die Entscheidung der Landesregierung. Die Sicherheit unserer Bewohnerinnen und Bewohner hat oberste Priorität. Es ist jetzt unsere Fürsorgepflicht, die Installation schnellstmöglich in die Wege zu leiten.“ Als erste große Wohnungsgesellschaft in Baden Württemberg wird die FSB bis zum Frühjahr 2014 die Installation der Rauchwarnmelder abgeschlossen haben.

Mit dem Inkrafttreten der geänderten Landesbauordnung gelten schärfere Regeln: In allen neu gebauten Wohnungen besteht ab sofort Rauchmelderpflicht. Die Übergangsfrist für Bestandswohnungen läuft bis zum 31. Dezember

Die Sicherheit unserer Bewohnerinnen und Bewohner hat oberste Priorität

2014. Das stellt die Wohnungswirtschaft im Südwesten vor eine große Herausforderung. In Schlafzimmer, Kinderzimmer und Flure, die als Fluchtwege dienen, gehören dann Rauchmelder zum Ausstattungsmerkmal. Nach § 15 Absatz 7 der baden-württembergischen Landesbauordnung sind „Aufenthaltsräume, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen sowie Rettungswege von solchen Aufenthaltsräumen in derselben Nutzungseinheit jeweils mit mindestens einem Rauchwarnmelder auszustatten“.

Haftungsrisiko geht auf Dienstleister über

„Kalo hat uns bei der Ausschreibung überzeugt“, erklärt Klausmann: „Das Unternehmen hat die größte Erfahrung aller Messdienstleister auf diesem Gebiet. Über 1 Million betreute Rauchmelder sind ein wichtiges Indiz dafür, dass Kalo im Rauchmeldergeschäft sehr professionell aufgestellt ist. Mit dem Übertragen von Installation und Wartung der Rauchmelder hat die FSB ihrer Verkehrssicherungspflicht Genüge getan, damit gehen Verantwortung und Haftungsrisiko auf den Dienstleister über.“

Kalo lässt sich die Montage und die spätere Wartung vom Wohnungsnutzer schriftlich bestätigen. Ebenso ist eine konsequente Restantenverfolgung notwendig, um jederzeit eindeutig dokumentieren zu können, alle Verpflichtungen erfüllt zu haben.

Über 1 Million betreute Rauchmelder

Tatsächlich ist es eine große logistische Herausforderung, innerhalb weniger Monate die rund 30.000 Rauchmelder zu installieren: Kapazitäten müssen geschaffen, Mitarbeiter eingeteilt, Termine vereinbart, Mieter informiert und Geräte installiert werden. Sind Mieter zum vereinbarten Termin nicht zu Hause, müssen umgehend Zweit- und Dritttermine vereinbart werden, damit die Rauchmelder installiert werden können. „Das konsequente Verfolgen dieser Restanten ist sehr wichtig und erfordert viel Know-how, das wir nach fünf Jahren Rauchmelderservice und 60 Jahren Erfahrung im Umgang mit wohnungswirtschaftlichen Massenprozessen haben“, betont der Kalo-Vorstand Jürgen Lünemann.

Mieter informieren

Kalo hat die Prozessführerschaft inne

Der Dienstleister setzt für Montage und Wartung eigene Servicekräfte ein. Alle Mitarbeiter, die im Rauchmelderservice eingesetzt werden, sind hierfür extra ausgebildet worden. In diesem Geschäftsbereich hat Kalo die Prozessführerschaft inne. Wichtig ist, dass die Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg die neue Regelung zügig umsetzen. Angesichts der kurzen Übergangsfrist bis Ende 2014 ist zu befürchten, dass es voraussichtlich ab Herbst nächsten Jahres zu Engpässen bei der Ausrüstung von Rauchmeldern kommen kann. „Deshalb“, so Lünemann, „kann ich jedem Wohnungsunternehmen nur dringend empfehlen, die Ausstattung der Wohnungsbestände mit Rauchmeldern schnell in die Wege zu leiten. Wir sind auf einen großen Ansturm vorbereitet.“ Das Wichtigste ist dabei, dass ein Dienstleister beauftragt wird, der mit den Prozessen des Massengeschäfts in der Wohnungswirtschaft vertraut ist und auf große eigene Erfahrungen im Rauchmeldergeschäft bauen kann.

Ab Herbst nächsten
Jahres kann es zu
Engpässen kommen

Rainer Frick

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

Gebäude und Umfeld

Bauen im Winter ist mit besonderen Vorkehrungen möglich

Während es bis vor wenigen Jahren als ehernes Gesetz galt, einen Rohbau bis zum Winter fertigzustellen und dann überwintern und austrocknen zu lassen, ist heute unter gewissen Voraussetzungen auch das Bauen im Winter möglich. Die GTÜ - Gesellschaft für Technische Überwachung mbH empfiehlt, erforderliche Arbeiten im Vorfeld fachgerecht planen und durch erfahrene Sachverständige überwachen zu lassen.



Wenn nach einem Sturm Schaden die Regenrinne bzw. der Ablauf nicht richtig angepasst wird, kommt es leicht zu Eisbildung; Foto Gerd Warda

Eine Winterbaustelle bleibt auch heutzutage mit hohen logistischen und finanziellen Anforderungen verknüpft: Je nach Witterung und Baufortschritt müssen Maßnahmen wie Überdachungen, Abdeckungen, die Schließung von Bauöffnungen und das Beheizen des Rohbaus umgesetzt werden. „Auch wenn sich Technik und Baustoffe in den vergangenen Jahren weiterentwickelt haben, ist das Bauen im Winter keine einfache Aufgabe. Bei Temperaturen über 5 Grad Celsius sind nur wenige Vorkehrungen erforderlich, um die Baustelle weiter betreiben zu können“, sagt Josef Reis, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Mauerwerk, Beton- und Stahlbetonbau. „Sinken die Temperaturen jedoch unter diese Grenze, sind weitere Maßnahmen zum Schutz des Gebäudes zu ergreifen, denn die Materialeigenschaften der verwendeten Produkte können sich verändern.“ Grundsätzlich wird zwischen Rohbau-, Ausbau- und Sanierungsarbeiten unterschieden. Bei Rohbauarbeiten regeln die DIN-Normen 1045 (Betonarbeiten) und 1053 (Maurerarbeiten) die Verarbeitungstemperaturen von Baustoffen im Winter. Die Vorgaben der Normen DIN 18550 Putz, Begriffe und Anforderungen; DIN 18560 Estriche im Bauwesen; DIN 18181 Gipskartonplatten im Hochbau, werden von den zuvor gelisteten Vorschriften abgeleitet.

„Werden bei winterlichen Temperaturen Betonarbeiten ausgeführt, muss der Ort, an dem der Beton eingebracht wird, frost-, eis- und schneefrei sein“, erläutert Josef Reis weiter. „Während auf gefrorenen Untergründen nicht gebaut werden kann, genügt es beim Betonieren der Bodenplatte für die Frostsicherheit, wenn bei Bodenfrost unterhalb der Betonschicht eine 8 Zentimeter dicke Wärmedämmschicht eingebaut ist. Dabei ist aber immer die Wärmeschutzberechnung zu beachten.“

Bei der Betonherstellung für Betonierarbeiten bei niedrigen Temperaturen sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, wie die Erwärmung des Mischgutes und des Zugabewassers, die Absenkung des Wasseranteils

GTÜ - Gesellschaft für Technische Überwachung mbH: Die GTÜ (Gesellschaft für Technische Überwachung mbH) ist die größte Überwachungsorganisation freiberuflicher Sachverständiger in Deutschland. Die GTÜ, dahinter steht der Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. (BVS), bietet Sachverständigenleistungen in den Bereichen Baubegleitung, Energieberatung, Qualitätsmanagement, Anlagensicherheit und Fahrzeuguntersuchungen an.

durch Zugabe von Flies- und Frostschutzmittel oder der Ersatz von Normalzement durch einen schnell abbindenden Zement. Die Erhöhung des Zementanteils im Beton schützt ebenfalls in gewissem Rahmen vor Frost. Bei der Entnahme des Betons oder Mauer Mörtels aus dem Fahrmischer soll die Beton- bzw. die Mörteltemperatur plus 10 Grad Celsius betragen, denn nur wenige Transportunternehmen besitzen beheizbare Fahrmischer. Holz- oder Stahlschalungen sowie der Baustahl gehören angewärmt. Beim Einsatz von Betonpumpen sollte die Einbautemperatur vom Frischbeton am Einbauort mindestens 5 Grad Celsius betragen. Wichtig ist, dass der eingebrachte Beton schnell verdichtet und abgezogen wird. Die betonierten Flächen müssen anschließend gegen Schnee, Frosteinwirkung und Zugluft durch Abdeckungen mit Folien oder Platten geschützt werden, um spätere Schäden zu vermeiden.

Maurerarbeiten dürfen bei Frost nur unter besonderen Schutzmaßnahmen ausgeführt werden. Unter Beachtung der DIN 1053 sind Frostschutzmittel nicht zulässig, die zu verarbeitenden Steine müssen frostfrei sein und der Mörtel beziehungsweise Kleber sollte eine Temperatur von 10 Grad Celsius, jedoch mindestens 5 Grad Celsius mindestens haben. Frisches Mauerwerk ist zum Beispiel durch Abdecken rechtzeitig vor Frost zu schützen. Auf gefrorenem Mauerwerk darf nicht weiter gemauert werden, auch der Einsatz von Salzen zum Auftauen ist nicht zulässig. Teile von Mauerwerk, die durch Frost oder andere Einflüsse beschädigt sind, müssen vor dem Weiterbau abgetragen werden. „Um einen späteren Abriss zu vermeiden, sollte nur in geschützten, frostfreien Umgebungen gemauert werden. Bei Frostgefahr sollte im Zweifel auf Maurerarbeiten verzichtet werden“, so der GTÜ-Experte weiter.

Bei Minustemperaturen sind Putzarbeiten im Innen- und Außenbereich tabu, da die dünnen Mörtelagen keinen Frost vertragen. Innenputze können in beheizten Räumen über 15 Grad Celsius Raumtemperatur auf frostfreiem Untergrund hergestellt werden, sind aber vor kalter Luft zu schützen. Dabei ist zu beachten, dass der beim Abbinden entstehende Wasserdampf unschädlich beseitigt wird und nicht die Schimmelpilzbildung am Dachgebälk, an der Wärmedämmung oder den schon eingebauten Gipskartonplatten fördert. Gipskartonplatten können zwar bei Frost montiert, aber nur im ungefrorenen Zustand und bei einer Lufttemperatur von mindestens 10 Grad Celsius gespachtelt werden. Diese Lufttemperaturen sind mindestens für 72 Stunden zu gewährleisten. Zudem muss auch nach Beendigung der Arbeiten für eine ausreichend warme Umgebungstemperatur gesorgt werden, damit beispielsweise der Putz, der Beton oder der Kleber entsprechend den Herstellervorgaben aushärten können. „Malerarbeiten dürfen bei Frost oder Frostgefahr nur in beheizten Räumen ausgeführt werden“, erläutert Josef Reis abschließend. „Zimmerer- und Holzbauarbeiten sind auch bei Frost auf schnee- und eisfreiem Untergrund, aber nur mit trockenem, ungefrorenem Holz möglich.“

Red.

Im Rahmen der Baudienstleistungen umfasst das Kompetenzfeld der GTÜ die Baubegleitende Qualitätsüberwachung (BQÜ), die Erstellung von Energieausweisen, Schadensgutachten sowie Bauabnahmen und Baubegutachtungen sowie einen technischen Immobiliencheck. Die für Baudienstleistungen eingesetzten GTÜ-Vertragspartner sind öffentlich bestellte und vereidigte sowie qualifizierte Bausachverständige mit besonderer Fachexpertise für die einzelnen Gewerke. Die Sachverständigenorganisation GTÜ verfügt über ein flächendeckendes, bundesweites Netz von Vertragspartnern. www.gtue.de

Josef Reis
ö.b.v.S. für Mauerwerk, Beton- und Stahlbetonbau
Hauptstraße 15
63825 Westerngrund
Tel.: 06024 6347336
Fax: 06024 5258
sv.reis@t-online.de



STOLPUNDFRIENDS
Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989

WIR VERBINDEN ...
ZAHLEN, DATEN, FAKTEN MIT EMOTIONEN!

GESCHÄFTSBERICHTE | QUARTALSBERICHTE | PR- UND PRESSESERVICE

Weitere Informationen unter www.stolpundfriends.de

Führung und Kommunikation

Die Heizsaison hat begonnen: Richtiges Heizen und Lüften – Tipps für Mieter

Am 1. Oktober 2013 hat die Heizsaison begonnen. Mieter sollten ihre Wohnungen richtig heizen und lüften, um Schimmelbildung zu vermeiden. Eine Raumtemperatur am Tag von 22 Grad Celsius (für Bad und Toilette) bzw. von 20 Grad Celsius für die übrigen Räume entspricht einem gewöhnlichen, am zeitgemäßen Wohnstandard zu bemessenden Gebrauch der Mietsache. Nachts ist eine durchgehende Temperatur von 18°C als ausreichend anzusehen, so das AG Köpenick in seinem Urteil vom 7. September 2010 (Az. 5 C 64/09). Darauf weist der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) hin.



20°C bis 22°C Raumlufttemperatur sind in der Heizperiode ausreichend Foto Kalo

VNW-Pressesprecher Dr. Peter Hitpaß:

„Beim Heizen und Lüften kommt es darauf an, den goldenen Mittelweg zu finden. Zu ausgiebiges Heizen und Lüften verschwendet eine Menge Energie. Das führt zu erhöhten Energiekosten. Vorsicht ist aber auch bei zu wenig Heizen und Lüften geboten: Hierdurch erhöht sich in der Regel die Feuchtigkeitsbelastung in der Wohnung. Mehr Feuchtigkeit in der Wohnung bedeutet aber auch ein höheres Schimmelrisiko. Der Mieter kann durch sein Heizverhalten erheblich zur Energieeinsparung und zum Wohlfühlfaktor beitragen.“

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. vertritt 312 Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften (Hamburg: 88, Mecklenburg-Vorpommern: 153 und Schleswig-Holstein: 71). In ihren 712.000 Wohnungen (Hamburg: 278.000, Mecklenburg-Vorpommern: 280.000 und Schleswig-Holstein: 154.000) leben rund 1,4 Millionen Menschen.

Dazu geben wir folgende Mietertipps:

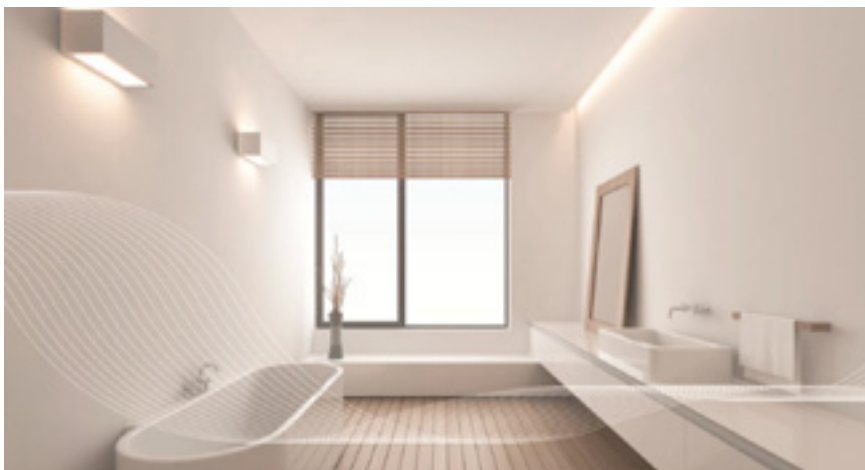
- Heizen Sie mit Augenmaß: 20°C bis 22°C Raumlufttemperatur sind in der Heizperiode ausreichend.
- Heizen Sie gleichmäßig: Heizkörper in regelmäßig benutzten Räumen sollten während der Heizperiode nie ganz abgedreht werden. Wenn Räume auskühlen, sinken die Wandtemperaturen, das erneute Aufheizen verbraucht viel Energie.
- Wärmeabgabe des Heizkörpers nicht behindern: Heizkörper sollten freistehend sein, so dass sich die Wärme rasch im Raum verteilen kann.
- Halten Sie die Innentüren zwischen unterschiedlich beheizten Räumen geschlossen. Kühle Räume sollten nicht mit der Luft aus wärmeren Räumen geheizt werden. Auf diese Weise gelangt nicht nur Wärme, sondern auch Luftfeuchtigkeit in den kühleren Raum.
- Lassen Sie Fenster nicht dauerhaft gekippt. Gekippte Fenster verschwenden Energie. Effizienter ist es, Fenster mehrmals am Tag für einige Minuten ganz zu öffnen, am besten mehrere gleichzeitig. Das sorgt für einen schnellen Luftaustausch.

„Bei falschem Heizen und Lüften macht sich der Mieter möglicherweise schadensersatzpflichtig. Das haben deutsche Gerichte entschieden“, so Hitpaß. Hat der Mieter durch unzureichendes Heiz- und Lüftungsverhalten einen Schaden der Mietsache verursacht (Schimmelbildung), so kann der Vermieter grundsätzlich nur Schadensersatz wegen der Beseitigungskosten verlangen, wenn er dem Mieter erfolglos eine Frist zur Beseitigung gesetzt hat oder eine solche ausnahmsweise entbehrlich war, so das LG Saarbrücken in seinem Urteil vom 23. März 2012 (Az. 10 S 29/11).

Dr. Peter Hitpaß

Panasonic

Gute Luft trotz geschlossener Fenster



Nach dem Duschen muß das Fenster nicht geöffnet werden!

Mit Hilfe des intelligenten Luftfeuchtesensors wird zu hohe Luftfeuchtigkeit verhindert und ein gutes Raumklima wieder hergestellt.
Kalte Zugluft gehört jetzt der Vergangenheit an.

Für mehr Informationen kontaktieren Sie bitte
info.peweu@eu.panasonic.com

Führung und Kommunikation

Weihnachtsgeld – so sind sie auf der rechtlichen Seite

Viele Arbeitnehmer hoffen auf eine Weihnachtsgratifikation vom Chef. Nicht immer geht dieser Wunsch in Erfüllung. Schnell ist dann die vorweihnachtliche Stimmung getrübt und es kommt mitunter sogar zu rechtlichen Auseinandersetzungen. Mit einer Weihnachtsgratifikation honorieren Arbeitgeber den Einsatz ihrer Mitarbeiter und motivieren sie für neue berufliche Aufgaben. Immer mehr Firmen tun sich in Zeiten knapper Kassen schwer, ein Weihnachtsgeld zu zahlen. Sie stellen Zahlungen ein oder knüpfen sie an Bedingungen. Hingegen kalkulieren viele Mitarbeiter ein Weihnachtsgeld fest ein und sind enttäuscht, wenn die sicher geglaubte Zahlung ausbleibt. Leicht ist das Betriebsklima gestört oder es kommt zum Streit zwischen Arbeitnehmern und Arbeitgebern, warnt die Mönchengladbacher Wirtschaftskanzlei WWS. Klare vertragliche Grundlagen bewahren vor unangenehmen Überraschungen.

Oft erhöht eine unklare Vertragssituation das Konfliktpotenzial. Ein Anspruch auf Weihnachtsgeld kann sich aus dem Arbeitsvertrag, dem Tarifvertrag oder dem Gleichbehandlungsgesetz ergeben. Allerdings: Auch freiwillige Zahlungen können eine Zahlungsverpflichtung begründen. „Zahlen Arbeitgeber 3 Jahre hintereinander Weihnachtsgeld, ohne darauf hinzuweisen, dass sie sich damit nicht binden wollen, entsteht meist eine dauerhafte Verpflichtung“, betont Rechtsanwältin Rebekka De Conno von der WWS. In Fachkreisen wird dies „betriebliche Übung“ genannt.

Deshalb knüpfen viele Arbeitgeber die freiwillige Auszahlung von Weihnachtsgeld an Bedingungen. „Hierbei kann es schnell zu Fehlern kommen“, warnt WWS-Rechtsanwältin De Conno aufgrund ihrer langjährigen Erfahrung. „Zum einen hat die Rechtsprechung im Laufe der letzten Jahre viele bisherige Vertragsregelungen für unwirksam erklärt, zum anderen schließen sich einige Formulierungen aus.“ Entscheidend ist zunächst die Frage, ob mit dem Weihnachtsgeld erbrachte Arbeitsleistung vergütet wird. Dann sind Regelungen wie Freiwilligkeitsvorbehalte, Rückzahlungs-, Kündigungs- oder Fälligkeitsklauseln meist von vornherein unwirksam. Mit einer Weihnachtsgratifikation dürfen Arbeitgeber aber auch den Bestand eines Arbeitsverhältnisses oder die künftige Betriebstreue honorieren. Dann sind Kündigungs- oder Rückzahlungsklauseln durchaus denkbar, sie erfordern allerdings eine besonders sorgfältige Ausformulierung. Eine Zweckvermischung ist laut Urteil des Bundesarbeitsgerichts wohl nicht mehr möglich (Az. 1 AZR 2011, NZA 2011, 989): Chefs müssen sich entscheiden, ob das Weihnachtsgeld leistungsbezogen oder nicht leistungsbezogen gezahlt wird.

Die Interessen von Arbeitnehmer und Arbeitgeber müssen nicht im Widerspruch stehen. „Die Voraussetzungen für einen Anspruch auf Weihnachtsgeld sollten klar, eindeutig und fair geregelt sein“, betont WWS-Expertin De Conno. „So lässt sich eine Win-Win-Situation für Arbeitnehmer und Arbeitgeber schaffen.“ Tipp der WWS: Handelt es sich um eine freiwillige Leistung, sollten Arbeitgeber im Monat der Auszahlung per Anschreiben an den Mitarbeiter die freiwillige Zahlung dokumentieren. Das Anschreiben sollte vor der Auszahlung der Gratifikation, etwa mit der betreffenden Gehaltsabrechnung, übergeben werden. Der Freiwilligkeitsvorbehalt sollte beispielsweise wie folgt formuliert werden: „Sie erhalten dieses Jahr eine Weihnachtsgratifikation in Höhe von [...] Euro. Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um eine freiwillige einmalige Leistung handelt, auf die kein Rechtsanspruch für die Zukunft besteht.“ Sonstige Vereinbarungen sollten Arbeitgeber sicherheitshalber mit einem rechtlichen Berater abstimmen.

WWS Wirtz, Walter, Schmitz GmbH

Über die WWS-Gruppe: Die WWS ist eine überregional tätige, mittelständische Wirtschaftsprüfungs-, Steuerberatungs- und Rechtsberatungskanzlei. Sie ist an drei Standorten am Niederrhein vertreten (Mönchengladbach, Nettetal, Aachen). Rund 130 Mitarbeiter entwickeln interdisziplinäre Beratungslösungen mit ganzheitlichem Anspruch. Die WWS-Gruppe besteht aus der WWS Wirtz, Walter, Schmitz GmbH, der Partnerschaftsgesellschaft Wirtz, Walter, Schmitz & Partner und der Dr. Schmitz-Hüser WWS GmbH.

Führung und Kommunikation

Achtung Lohnbuchhaltung! Drei Punkte beachten, wenn das Finanzamt spontan zur Lohnsteuer-Nachschau kommt

Der Fiskus rüstet im Kampf gegen Steuerausfälle weiter auf. Finanzbehörden dürfen nun unangemeldet Lohn- und Gehaltsunterlagen in den Geschäftsräumen prüfen. Was Unternehmen beachten sollten und welche Vorkehrungen ratsam sind. Die Lohnsteuer ist eine zentrale Einnahmequelle des Staates, sie macht rund 25 Prozent des Steuervolumens aus. Durch Schwarzarbeit, Scheinarbeitsverhältnisse oder illegale Beschäftigungen gehen dem Fiskus immense Summen verloren. Um Steuerausfällen entgegenzuwirken, hat der Gesetzgeber jetzt ein neues Prüfinstrument eingeführt. Steuerprüfer dürfen im Rahmen der so genannten während der Geschäftszeiten unangekündigt im Betrieb vorbeischauen. Die Finanzbehörden werden zukünftig verstärkt Ad-hoc-Prüfungen durchführen, betont die Wirtschaftskanzlei DHPG. Unternehmen sollten ihre Rechte und Pflichten kennen.

In der Praxis wird die Lohnsteuer-Nachschau zunächst vorrangig zur Bekämpfung von Steuerbetrug eingesetzt. Mitarbeiter der Finanzverwaltung werden in der Regel gemeinsam mit dem Zoll, der für die Bekämpfung der Schwarzarbeit zuständig ist, die Einhaltung der lohnsteuerlichen Pflichten prüfen. „Spontane Besuche der Steuerprüfer sind ein effizientes Instrument“, sagt Jochen J. Muth, Steuerberater der DHPG in Euskirchen, der als Hauptsachbearbeiter Betriebsprüfung in der Finanzverwaltung NRW tätig war. „Da es keine Vorwarnzeit gibt, können Unternehmen ihre Lohnunterlagen nicht mehr nachbessern.“

Die Lohnsteuer-Nachschau, als besonderes Verfahren zur zeitnahen Aufklärung steuererheblicher Sachverhalte, findet während der üblichen Geschäftszeiten statt. Prüfer dürfen unangemeldet die Grundstücke und Geschäftsräume von Unternehmen betreten. Die Steuerpflichtigen müssen auf Verlangen alle Lohn- und Gehaltsunterlagen, Aufzeichnungen, Bücher, Geschäftspapiere und andere Urkunden vorlegen und Auskünfte erteilen. „Allerdings darf der Prüfer den Betrieb nicht selbst durchsuchen“, betont DHPG-Steuerberater Muth. „Er hat nur das Recht, Unterlagen vom Geschäftsführer oder autorisierten Mitarbeitern einzufordern.“ Kommt es zu einer Lohnsteuer-Nachschau, ist es für eine strafbefreiende Selbstanzeige eventuell schon zu spät. Doch eine Sperrwirkung erstreckt sich nur auf die betreffende Steuerart, so dass eine Selbstanzeige etwa im Bereich der Umsatzsteuer weiterhin möglich ist.

Wenn der Prüfer genauer nachschauen möchte, kann er fließend in eine Lohnsteuer-Außenprüfung übergehen. Eine vorherige Prüfungsanordnung ist nicht erforderlich. Deshalb: Unternehmen sollten bei einer Lohnsteuer-Nachschau nicht auf Zeit spielen und Unterlagen verspätet herausgeben. Sie riskieren sonst nicht nur eine Lohnsteuer-Außenprüfung, sondern auch ein Verzögerungsgeld von mindestens 2.500 Euro. Grundsätzlich sollten Unternehmen im Falle einer Lohnsteuer-Nachschau umgehend ihren steuerlichen Berater kontaktieren. So können sich Unternehmen über ihre Rechte und Pflichten rückversichern.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Lohnsteuer-Nachschau – wie bereits die Umsatzsteuer-Nachschau – im täglichen Prüferalltag etabliert. Mittelfristig kann die Lohnsteuer-Nachschau dann jedes Unternehmen treffen. Deshalb sollten sich Firmen frühzeitig auf ungemeldete Besuche der Finanzbehörden einstellen (siehe Infokasten „Die richtigen Vorkehrungen treffen“).

Die immer strengeren Kontrollen des Fiskus sollten Unternehmen zum Anlass nehmen, die richtige Einbehaltung und Abführung der Lohnsteuer zu überprüfen. „Das Lohnsteuerrecht ist sehr knifflig“, betont Sven Juchem, Personalfachkaufmann der DHPG. „Schnell kommt es zu Konstellationen, die der Fiskus als geldwerten Vorteil wertet. Es drohen hohe Steuernachzahlungen für Arbeitnehmer und Arbeitgeber.“

Über DHPG:

Die multidisziplinäre Kanzlei DHPG ist mit über 400 Mitarbeitern bundesweit an zehn Standorten vertreten. Die DHPG ist aktuell die Nr. 12 der Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaften in Deutschland. Für den Rechtsberatungszweig sind derzeit rund 25 Anwälte an sechs Standorten tätig. Die DHPG ist aktives Mitglied von NEXIA International und stellt mit Prof. Dr. Norbert Neu den Chairman. NEXIA International zählt mit ca. 20.000 Mitarbeitern in über 100 Ländern und rund 600 Büros zu den zehn größten Accounting Networks weltweit.

Die richtigen Vorkehrungen treffen

Es muss keine betrügerische Absicht vorliegen. Aufgrund komplexer Bestimmungen stoßen eifrige Finanzbeamte in puncto Lohnsteuer schnell auf Ungereimtheiten. Unternehmen sollten pro-aktiv handeln, um steuerliche Nachzahlungen zu vermeiden.

1. Fallstricke erkennen: Es gibt viele Konstellationen, die lohnsteuerlich problematisch sein können. Oft haben Kleinigkeiten große steuerliche Auswirkungen. Unternehmen sollten prinzipiell Rücksprache mit ihrem steuerlichen Berater nehmen. Beispiele: Aushilfslöhne, feste freie Mitarbeiter, Dienstwagenregelungen, Sonderzahlungen

2. Nachweise sammeln: Einige Fälle bieten Interpretationsspielraum. Mit plausiblen Belegen lassen sich viele kritische Nachfragen entkräften. Unternehmen sollten frühzeitig Nachweise sammeln und den Lohnunterlagen beifügen. Beispiele: Protokolle, Korrespondenzen, Gesellschafterbeschlüsse, Gutachten

3. Aufbewahrung optimieren: Alle Lohn- und Gehaltsunterlagen sollten geordnet und nachvollziehbar aufbewahrt werden. Die fortschreitende Digitalisierung erfordert besondere Vorkehrungen. Daten aus Vorsystemen sollten Prüfern nicht automatisch überlassen werden. Beispiele: Arbeitszeitfassung, Reisekostenabrechnung, Zeitwertkonten

DHPG, www.dhpg.de



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

Führung und Kommunikation

Immobilienkauf wird ab 1. Januar 2014 in vier Bundesländern teurer

Nach Notarkosten, jetzt Grunderwerbsteuer: Immobilienkauf wird ab 1. Januar 2014 in vier Bundesländern teurer. Immobilienkäufer in Berlin, Bremen, Niedersachsen und Schleswig-Holstein müssen ab 1. Januar 2014 erneut tiefer in die Tasche greifen. Grund ist die abermalige Erhöhung der Grunderwerbsteuer um bis zu 1,5 Prozentpunkte. Damit kostet der Kauf einer 250.000 Euro teuren Eigentumswohnung zwischen 1.250 und 3.750 Euro mehr als in den letzten Wochen dieses Jahres. „Wer ein konkretes Objekt gefunden hat, sollte jetzt unterschreiben. Aktuell profitieren Käufer auch von einer leichten Zinsdelle bei Immobilienkrediten“, sagt Michiel Goris, Vorstandsvorsitzender der Interhyp AG.



Wohnungen in begerhrter
Wasserlage;
Foto Gerd Warda

Nachdem sich im August bereits die Notarkosten um rund 200 Euro erhöht hatten, drehen im Januar schon wieder einige Bundesländer an der Steuerschraube. In Berlin, Bremen und Schleswig-Holstein sind Erhöhungen der Grunderwerbsteuer beschlossen. Auch in Niedersachsen gilt die Erhöhung von 4,5 Prozent auf 5 Prozent als ausgemachte Sache, die im Dezember verabschiedet werden soll. „In Berlin hat sich damit die Steuerbelastung beim Immobilienkauf von 2006 bis 2014 fast verdoppelt. Dort werden ab 1. Januar 2014 sechs Prozent fällig. In Schleswig-Holstein sogar 6,5 Prozent“, kritisiert Goris. Bis 2006 lag der Steuersatz bundesweit einheitlich bei 3,5 Prozent. Aktuell kommen nur noch Immobilienkäufer in Bayern und Sachsen in den Genuss dieses Steuersatzes.

„Die noch niedrigen Finanzierungskosten machen einen Immobilienkauf derzeit noch erschwinglich. Jedoch sind die Kaufnebenkosten in den vergangenen Jahren drastisch gestiegen. Vor allem Haushalte, für die der Immobilienerwerb ohnehin ein knapp kalkuliertes Vorhaben ist, können künftig immer seltener Wohneigentum schaffen. Die zunehmende Abgabenlast hemmt die private Vorsorge besonders in jenen Bevölkerungsschichten, die eigentlich darauf angewiesen wären“, erklärt Goris.

Nur in Bayern und Sachsen
bleibt es bei 3,5 %

Die neuen Grunderwerbsteuern ab 1. Januar 2014 im Überblick:

- Baden-Württemberg: 5 Prozent
- Bayern: 3,5 Prozent
- Berlin: 6 Prozent (aktuell: 5 Prozent)
- Bremen: 5 Prozent (aktuell: 4,5 Prozent)
- Brandenburg: 5 Prozent
- Hamburg: 4,5 Prozent
- Hessen: 5 Prozent
- Mecklenburg-Vorpommern 5 Prozent
- Niedersachsen: voraussichtlich 5 Prozent (aktuell: 4,5 Prozent)
- Nordrhein-Westfalen: 5 Prozent
- Rheinland-Pfalz: 5 Prozent
- Saarland: 5,5 Prozent
- Sachsen: 3,5 Prozent
- Sachsen-Anhalt: 5 Prozent
- Schleswig-Holstein: 6,5 Prozent (aktuell: 5 Prozent)
- Thüringen: 5 Prozent

Über die Interhyp AG: Mit einem abgeschlossenen Finanzierungsvolumen von 7,7 Milliarden Euro in 2012 ist die Interhyp AG der größte Vermittler für private Baufinanzierungen in Deutschland. Interhyp vergibt selbst keine Darlehen, sondern entwickelt aus dem Angebot von mehr als 300 Banken und Sparkassen die für den Kunden optimale Finanzierungsstruktur. Die über 300 Interhyp-Berater sind Spezialisten für die private Baufinanzierung und erstellen anhand der individuellen Bedürfnisse jedes Kunden eine maßgeschneiderte Immobilienfinanzierung. In bundesweit 63 Standorten sind die Interhyp-Berater persönlich erreichbar: Aachen, Aalen, Aschaffenburg, Augsburg, Balingen, Bayreuth, Berlin, Bielefeld, Bocholt, Bonn, Brandenburg/Havel, Braunschweig, Bremen, Celle, Chemnitz, Crailsheim, Deggendorf, Dortmund, Dresden, Düsseldorf, Emden, Erfurt, Essen, Euskirchen, Frankfurt, Freiburg, Friedrichshafen, Gera, Gießen, Gütersloh, Gummersbach, Hamburg, Hannover, Hildesheim, Ingolstadt, Kaiserslautern, Karlsruhe, Kassel, Kempten, Kiel, Koblenz, Köln, Landshut, Lüneburg, Leipzig, Limburg, Lutherstadt Wittenberg, Magdeburg, Mannheim, Memmingen, Mühldorf, München, Münster, Nürnberg, Oldenburg, Osnabrück, Potsdam, Saarbrücken, Schwerin, Stuttgart, Ulm, Weiden und Wiesbaden.

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 und Kommunikation

RA Christoph Kaiser: Vergaberecht – Tariftreue und Mindestlöhne bei öffentlichen Aufträgen auf dem Prüfstand des EuGH

In einer Serie schreibt RA Christoph Kaiser über die Fallstricke im Facility Management. RA Christoph Kaiser ist Mit-Herausgeber des Buches Facility Management – Recht und Organisation, erschienen im Werner Verlag. Thema im November: Vergaberecht – Tariftreue und Mindestlöhne bei öffentlichen Aufträgen auf dem Prüfstand des EuGH.



Rechtsanwalt Christoph Kaiser

Die Vergabekammer Arnsberg hat mit ihrem Beschluss vom 26.09.2013 dem Europäischen Gerichtshof (EuGH) die Frage zur Entscheidung vorgelegt, ob eine Regelung des Tariftreue- und Vergabegesetz Nordrhein-Westfalen mit Europäischem Recht vereinbar ist. Die Norm verpflichtet die Auftragnehmer sicherzustellen, dass ihre eigenen Angestellten, die Nachunternehmer sowie eingesetzte Leiharbeiter entweder nach den Festlegungen eines für allgemeinverbindlich erklärten Tarifvertrags entlohnt werden oder – soweit die Branche keinen für allgemeinverbindlich Tarifvertrag abgeschlossen hat – wenigstens ein Mindeststundenentgelt von Euro 8,62 zu zahlen. Nachdem der EuGH bereits 2008 eine ähnliche Vorschrift des inzwischen aufgehobenen und überarbeiteten niedersächsischen Landesvergabegesetzes für nicht mit europäischem Recht vereinbar erklärt hatte, hatten praktisch sämtliche Bundesländer ihre jeweiligen Vergabegesetze aufgehoben und überarbeitet. Ein Bewerber aus einem EU-Mitgliedstaat greift die Vorgabe in einem Vergabeverfahren mit der Begründung an, es gebe dort keine mit den Vorgaben des Tariftreue- und Vergabegesetzes Nordrhein-Westfalen vergleichbaren Tarif- bzw. Mindestlohnregelungen. Die Zahlung eines generellen Tarif- bzw. Mindestlohns in der im Tariftreue- und Vergabegesetz Nordrhein-Westfalen vorgesehenen Höhe sei nach den dor-

Lesen Sie auch den vierten Teil unserer Serie Facility Management – Recht und Organisation – hier als PDF per KLIICK

RA Christoph Kaiser: Vergaberecht – Leistungen des Facility Management und Losaufteilung!

tigen Lebensverhältnissen auch nicht üblich. Die Regelung sei eine zusätzliche wirtschaftliche Belastung, die geeignet sei, eine grenzüberschreitende Dienstleistungserbringung durch das betroffene Unternehmen zu behindern oder weniger attraktiv zu machen.

Die zwischenzeitlich erlassenen Landesvergabegesetze sehen fast durchgängig Regelungen vor, die mit denen des Tariftreue- und Vergabegesetzes Nordrhein-Westfalen vergleichbar sind. Die Entscheidung des EuGH wird deswegen – wie damals – mit Spannung erwartet. Erklärt der EuGH die Regelung für nicht anwendbar, ist eine erneute Überarbeitungswelle bei den Landesvergabegesetzen absehbar.

Der Sachverhalt ist interessant, weil er ein Licht auf die Entwicklung des Vergaberechts vom ursprünglich stark wirtschaftlich geprägten zum sozial motivierten Sonderrechtsrahmen für öffentliche Aufträge wirft. Vergaberecht hatte ursprünglich klar wirtschaftlich geprägte Ziele: Durch einen möglichst breit, gleichbehandelnd und transparent angelegten Wettbewerb sollten sich auf der einen Seite qualifizierte Unternehmen unter fairen Bedingungen um öffentliche Aufträge bewerben können – der Mittelstand sollte gestärkt werden. Öffentliche Auftraggeber hingegen sollten in die Lage versetzt werden, ihren Bedarf möglichst zu Marktpreisen einkaufen zu können – und so auch eine bessere Kostenkontrolle zu haben. In die Materie wurden jedoch immer mehr Regelungen aufgenommen, die eher politisch als wirtschaftlich motiviert und der eigentlichen Zielrichtung des Vergaberechts fremd sind.

Mittelstand sollte gestärkt werden

Die Entscheidung ist aber aus rein praktischen Gründen für öffentliche Auftraggeber und Bieter gleichermaßen relevant. Erklärt der EuGH die Regelungen für nicht anwendbar, können öffentliche Auftraggeber (bspw. öffentliche Wohnungsbauunternehmen) bei Beschaffungsvorhaben in bestimmten Branchen mit niedrigeren Angebotspreisen rechnen. Bieter hingegen können sich dann bei ihrer Lohnkalkulation nicht mehr auf ein bestimmtes Preisniveau einstellen und werden „hart am Mindestlohn“ kalkulieren. Ob sich diese Entwicklung auf die Qualität der Angebote positiv auswirkt, bleibt abzuwarten, ist aber zu bezweifeln. Auftraggeber sind dann gut beraten, die Gewichtung der qualitativen Kriterien der Entscheidung des EuGH anzupassen.

Das Buch zum Thema: Facility Management – Recht und Organisation



Facility Management in der Immobilienbranche hat sich zu einem eigenen Managementbereich mit spezifischen rechtlichen Fragestellungen entwickelt. Experten aus der Branche erläutern praxisnah alle wesentlichen Rechtsfragen des Facility Management einer Immobilie. Hier die wichtigsten 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

Führung und Kommunikation

Performance-Measurement (PM) – Ein neues Instrument zur wirtschaftlichen Führung von Wohnungsgenossenschaften

Die großen Strategen der Finanzblase dachten immer: Genossenschaften und Zahlen passen nicht zusammen. Falsch, spätestens beim Crash wurden sie eines Besseren belehrt. Genossenschaften können mit Zahlen, schließlich hat dieses Geschäftsmodell die vielen Blasen der letzten 100 Jahre überlebt. Julius-Brecht-Sommerakademie-Preisträgerin 2013, Heike Lange, Genossenschaftlerin und Immobilienökonom/in (GdW, BBA) Performance-Measurement war das Thema ihrer Studienarbeit. In einer kleinen Serie erklärt sie den Einsatz. Lesen Sie im November : „If you can't measure it, you can't manage it.“, wie Kaplan und Norton sagten.



Auch bei WoGeno gilt es, die herkömmliche Leistungsmessung mit Kennzahlen, die auf Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, den demographischen Wandel und den zunehmenden Wettbewerbsdruck eingehen, zu erweitern. Um die Leistungen zu steigern, müssen die Wohnungsunternehmen die Mitbewerber und zusätzlich den Mietermarkt beobachten. Diese Aspekte tragen zur Veränderung der Unternehmensentwicklung bei. Die Betrachtung des Mietermarktes mit seinen Wünschen und Bedürfnissen, den finanziellen Mitteln, den staatlichen Förderungen und dem demographischen Wandel fließen in die strate-

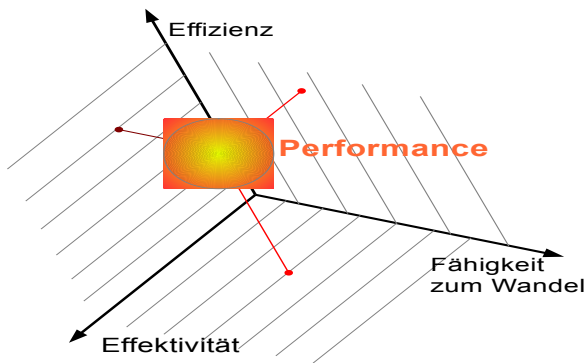
gische Ausrichtung mit ein. Hierdurch kann die Wettbewerbsfähigkeit gehalten, gesteigert und der sich ändernden Umwelt adaptiert werden. Durch die Ausrichtung auf Mieter und Mitglieder können Wettbewerbsvorteile erkannt und ausgeschöpft werden. Um Chancen und Risiken zu erkennen, benötigen die Geschäftsleitung und der Aufsichtsrat ausreichende und qualifizierte Informationen, um die Unternehmenspotentiale auszuschöpfen. Hier kommt der Einsatz von modernen Steuerungs- und Informationssystemen im Rahmen der Performance-Messung zum Tragen. Durch das PM wird das Erkennen, Steuern und Messen von Leistungen des Immobilien- und Mietermarktes möglich. Die Einführung von neuen PM-Systemen zur Führung von WoGeno wird immer mehr an Bedeutung gewinnen. Die bisherige Messung mit den traditionellen, bilanzorientierten Kennzahlensystemen wird in den Hintergrund treten, da das Messen von Leistungen und Ergebnissen hiermit immer schwieriger wird. Die alten Kennzahlensysteme sind monetär ausgerichtet. Die neuen PM-Systeme haben sowohl einen monetären als auch einen nicht-monetären Ansatz. Der strategische Ansatz kann in der Performance-Messung abgebildet werden.

In der deutschen Betriebswirtschaftslehre gibt es kein eindeutiges Äquivalent zu dem Begriff PM. Übersetzt man „Performance“ mit „Leistung“ und nimmt hierzu eine Begriffserklärung vor, wird schnell deutlich, dass sowohl in der deutschen Betriebswirtschaftslehre als auch in anderen Wissenschaftsdisziplinen eine auffallende Mehrfachverwendung des Begriffs „Leistung“ anzutreffen ist.

Diese Abbildung zeigt die drei Ebenen der Performance auf, die Effektivität, die Effizienz und die Fähigkeit zum Wandel. Dies soll zeigen, dass ein erfolgreiches Unternehmen strategisch richtig aufgestellt ist

Literaturverzeichnis

- Bode (2008): Bode, Jeanette. (Hrsg.). Performance Measurement und Management. 1. Auflage. IGEL Verlag GmbH. 2008
- Gleich (2001): Dr. Gleich, Ronald. (Hrsg.). Das System des Performance Measurement. Verlag Franz
- Horváth (2006): Horváth, Péter und Partner. (Hrsg.). Performance Management in der Praxis. Versus Verlag AG. Zürich. 2006



(Effektivität), den Output ressourcenoptimal generiert (Effizienz) und die Fähigkeit besitzt, jederzeit auf verschiedene Umweltveränderungen zu reagieren (Fähigkeit zum Wandel). Bei einer WoGeno lässt sich die Effektivität an einer erfolgreichen Vermietungsquote messen. Die Effizienz misst sich z.B. an einem Soll-Ist-Abgleich der Instandhaltungskosten. Die Fähigkeit zum Wandel bedeutet für WoGeno beispielsweise, den demographischen Wandel, die Arbeitsplatzsituation vor Ort und viele Veränderungen der Umwelt in die Entscheidungen einzubeziehen.

Horváth und Seiter betrachten PM als ein Subsystem des Controllings

Die Entwicklung und Integration des PM gehört neben der Entwicklung eines strategischen Kostenmanagements zu den wichtigsten Zukunftsaufgaben des betrieblichen Managements.

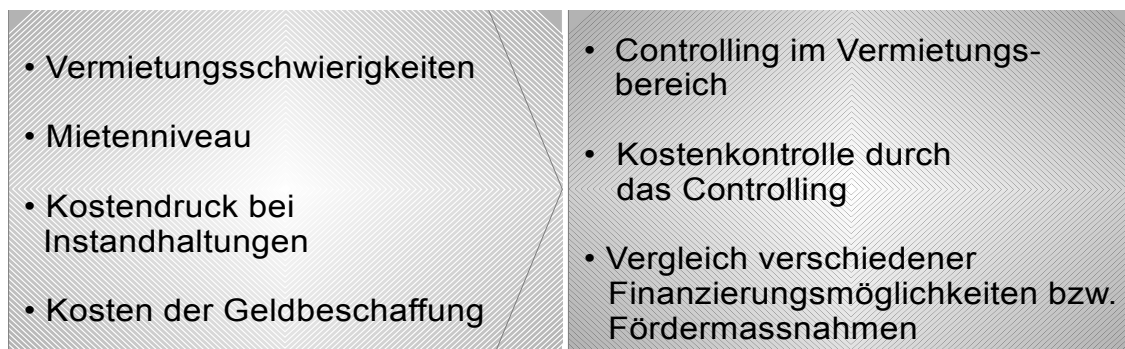


Abbildung 2: Beispielhafte Darstellung der Bedeutungszunahme von PM bei WoGeno ; Quelle in Anlehnung an Bode J. (2008); S. 30

Heute erkennen Unternehmen, dass sich der Erfolg nicht nur alleine an finanziellen Leistungen festmachen lässt, sondern auch an weniger quantifizierbaren Messkriterien wie z.B. an der Kundenzufriedenheit. Die modernen Konzepte der Leistungsmessung unterstützen daher die Unternehmensführung auf allen erfolgs- und leistungsrelevanten Unternehmensebenen.

Das PM entstand durch die kritische Hinterfragung von traditionellen bilanz- und rechnungswesenorientierten Steuerungskonzepten. Es stellt eine sehr aktuelle Entwicklung auf dem Gebiet der Kennzahlensysteme mit dem Zweck, die vielen Defizite und Problemfelder klassischer Steuerungssysteme zu überwinden, dar. In diesem Kontext hat das PM verschiedene Aufgaben zu erfüllen.

Heike Lange

Führung und Kommunikation

Von stationären zu flexiblen Ansätzen – Wohnungswirtschaftliche Antworten auf den demografischen Wandel

Kluge Antworten auf den demografischen Wandel zu finden, gehört zu den großen Herausforderungen für die deutsche Wohnungswirtschaft. Wurden sie zunächst vor allem in der Errichtung von Quartieren für ältere Menschen gesucht, setzen immer mehr Wohnungsunternehmen auf flexible Lösungen für den gesamten Bestand.



Mit individuellen Betreuungsangeboten können ältere Mieter gehalten werden.

Lange Zeit galt das „Bielefelder Modell“ als beispielhaft für den Umgang mit dem demografischen Wandel: barrierefrei gestaltete, altersgerechte Quartiere, versorgt von externen Dienstleistern, welche die Bewohner von Servicestützpunkten aus individuell betreuen – ohne dass dafür eine Betreuungspauschale verlangt wird. Ergänzend zielt das Bielefelder Modell auf die Aktivierung nachbarschaftlicher Selbsthilfe und ehrenamtliche Helfer. Eine entscheidende Schwäche des Modells: Viele Menschen müssen zunächst in die Quartiere ziehen, während die meisten Senioren ihr gewohntes Umfeld nicht verlassen wollen. Ein weiteres Manko: die homogene Mieterstruktur. Wer in altersoptimierten Quartieren wohnt, ist nicht mehr in das allgemeine gesellschaftliche Leben eingebunden.

Wer in altersoptimierten Quartieren wohnt, ist nicht mehr in das allgemeine gesellschaftliche Leben eingebunden

Wohnungsunternehmen als Bindeglieder zwischen Dienstleistern und Mietern

Daher suchen immer mehr Wohnungsunternehmen nach flexiblen Lösungen, um ihren Mietern ein längeres Wohnen in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Das Motto lautet: „Kommen die Mieter nicht zum Service, muss der Service zum Mieter“. Das Unternehmen kümmert sich um Leistungen für den hilfebedürftige Kunden und ermöglicht notwendige Anpassungen in den Objekten. Dafür wird ein Versorgungsmodell mit individuellem und nach Bedarf ausgerichtetem Service entwickelt. Kooperationspartner stellen die benötigten Hilfs- und Pflegeleistungen vor Ort bereit, Mieter können sich über ihr Wohnungsunternehmen

Kommen die Mieter nicht zum Service, muss der Service zum Mieter

Brand ?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser- schäden

Schimmelschäden

**Mehr Sicherheit für
die Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft**



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

AVW Versicherungsmakler GmbH

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

Tel.: (040) 2 41 97-0 | Fax: (040) 2 41 97-115

E-Mail: service@avw-gruppe.de

www.avw-gruppe.de

ein individuelles Betreuungspaket zusammenstellen. Das Wohnungsunternehmen fungiert als Bindeglied zwischen sozialen Dienstleistern und Kunden. Häufig können auf diese Weise teure Umbauten vermieden werden: „Einkaufservice statt Fahrstuhl“ – eine effiziente Lösung, die auch für Wohnungsunternehmen die Subventionierung solcher Angebote sinnvoll erscheinen lässt.

Bauliche Anpassungen in kleinen Schritten



Zielgerichtete Kommunikationsmaßnahmen verschaffen den Programmen die nötige Akzeptanz.

Wo dennoch Umbaumaßnahmen nötig werden, ist ratsam, die Mieter mit einem gezielten Beratungsangebot zu unterstützen. Die GWG München etwa bietet im Rahmen ihres Programms „WGplus – Wohnen in Gemeinschaft plus Service“ eine umfassende Wohnraumberatung an. Zusammen mit dem Münchner Verein Stadtteilarbeit ermitteln Mitarbeiter des städtischen Wohnungsunternehmens den Umbaubedarf bei älteren Mietern und loten gleichzeitig Finanzierungsmöglichkeiten aus: Was zahlen die Pflege- und Krankenkassen? Welche öffentlichen Fördertöpfe können aussichtsreich herangezogen werden? Zudem hat die GWG selbst ein Budget für altersgerechte Umbauten eingerichtet, aus dem die notwendigen Maßnahmen finanziert

werden können. Das Programm WGplus umfasst neben der Wohnraumberatung auch über die GWG buchbare Serviceangebote von karitativen Partnern, die im Rahmen von Kooperationsverträgen vereinbart wurden – von Angeboten zur Freizeitgestaltung bis zu Pflegedienstleistungen. Darüber hinaus zählen auch die Seniorenwohngemeinschaften und das Bauen für und mit sozialen Partnern zu dem Programm, für dessen Betreuung das Unternehmen eigens eine Sozialpädagogin engagiert hat. Bei ihr laufen alle Fäden zusammen; Mitarbeiter, Mieter und Kooperationspartner haben eine zentrale Ansprechpartnerin.

Der große Vorteil des Ansatzes: Große und riskante Investitionen entfallen. Stattdessen wird der Bestand sukzessive den tatsächlichen Bedürfnissen der Mieter angepasst. Oftmals bewirken dabei schon kleine Dinge viel – und verlässliche Mieter können im Bestand gehalten werden. Das Unternehmen profitiert zudem davon, dass es die Bedürfnisse seiner Mieter besser kennenlernt und von diesen als vertrauenswürdiger Partner begriffen wird. Im Idealfall wird auch das Image des Unternehmens in der Öffentlichkeit aufgewertet. Allerdings setzt dies eine zielgerichtete Kommunikation der Programminhalte voraus.

Gezielte Kommunikation nach innen und außen

Lars Gerling, Kundenberater der auf die nachhaltige Wohnungswirtschaft spezialisierten Marketingagentur STOLPUNDFRIENDS aus Osnabrück kennt viele Beispiele von gut konzipierten Angeboten, die mangels einer ergänzenden Kommunikationsstrategie im Alltagsgeschäft untergehen: „Kooperationsverträge auszuhandeln ist das eine. Doch manchmal wissen selbst die eigenen Mitarbeiter nicht, was sie den Mietern anbieten können. Dies ist jedoch die Grundbedingung dafür, dass die Programme angenommen werden.“ Schon die Erstellung eines übersichtlichen Flyers kann dabei viel bewirken. „Für größere Unternehmen empfehlen sich auch weitergehende Maßnahmen: Mitarbeiterworkshops, Mieterinformationsmappen und die Entwicklung einer PR-Strategie. Denn erst Kommunikationsmaßnahmen verschaffen den Programmen die nötige Akzeptanz bei Mitarbeitern, Mietern und in der Öffentlichkeit.“

Manchmal genügt es eben nicht, kluge Antworten zu finden – sie müssen auch verständlich ausgesprochen werden, um gehört zu werden.

Anika Sonntag

Führung und Kommunikation

Feuer durch Elektroinstallationen: Von der Störereigenschaft des Nachbarn (OLG Hamm vom 18.04.2013) Was nun Herr Senk?

Dass Grillfeste in der Nachbarschaft bisweilen für Unmut sorgen ist hinlänglich bekannt. Selten führen sie jedoch dazu, dass gleich mehrere Häuser abbrennen, wie in dem vor einiger Zeit vom OLG Hamm entschiedenen Fall (OLG Hamm, Urteil vom 18.04.2013, Az.: I-24 U 113/12, 24 U 113/12).

Die Beklagten dieses Rechtsstreites waren die Eigentümer eines Reihemittelhauses, die am Abend des 03.09.2005 dort eine Grillparty veranstalteten, an der auch Kinder teilnahmen. Gegrillt wurde auf einem gemauerten Grill im Garten, in welchem nach Abschluss des Barbecues ein offenes Feuer entfacht wurde, damit die Kinder dort an Holzspießen Stockbrot backen konnten. Nachdem alle Gäste gegangen waren, wurde ein Nachbar mitten in der Nacht durch einen lauten Knall geweckt. Er stellte fest, dass am Dach und im Bereich der Terrasse Flammen loderten und alarmierte Feuerwehr und Polizei. Als die Feuerwehr eintraf, war das Feuer bereits so weit ausgedehnt, dass diese ein Übergreifen auf die beiden angrenzenden Reihenhäuser nicht mehr verhindern konnte.

Der Wohngebäudeversicherer des einen in Mitleidenschaft gezogenen Reihenhauses regulierte den Schaden und nahm anschließend die Beklagten aus übergegangenem Recht auf Ersatz der gezahlten Schadenkosten in Höhe von letztlich 59.289,51 EUR in Anspruch. Er trug vor, Brandursache sei entweder ein Defekt einer Stromleitung im Bereich des an die Terrasse angrenzenden Abstellraums des Reihemittelhauses der Beklagten oder aber falscher Umgang mit der Grillkohle bzw. Funkenflug gewesen. Dies Vorbringen wurde von den Beklagten bestritten, die vortrugen, der Brand könne allenfalls durch Dritte gelegt worden sein, die sich unbefugt auf das Grundstück der Beklagten begeben hätten.

Das erstinstanzlich angerufene Landgericht hat nach Einholung eines Sachverständigengutachtens die Klage abgewiesen, da nach dem Ergebnis des Gutachtens die genaue Brandursache nicht mehr aufklärbar sei. Folglich könne eine Störereigenschaft der Beklagten im Sinne des § 1004 Abs. 1 BGB nicht festgestellt werden. Dieser Auffassung mochte sich das in zweiter Instanz von dem Kläger angerufene Oberlandesgericht jedoch nicht anschließen und gab der Klage statt. Als Grundlage des Klaganspruchs sah das OLG den aus übergegangenem Recht gemäß § 67 VVG alter Fassung geltend gemachten nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch nach § 906 Abs. 2 S. 2 BGB dem Grunde nach als begründet an. Es argumentierte damit, dass nach den Feststellungen des gehörten Sachverständigen als Brandherd der Abstellraum des Hauses der Beklagten bzw. dessen unmittelbare Umgebung feststehe. Das Übergreifen des Brandes von diesem Entstehungsherd auf das bei dem Kläger versicherte Gebäude sei eine rechtswidrige Einwirkung gewesen, die von den Eigentümern, den Versicherungsnehmern des Klägers, nicht zu dulden gewesen sei. Folglich sei der Anwendungsbereich des nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruchs in analoger Anwendung des § 906 Abs. 2 S. 2 BGB eröffnet.

Die Beweislast für die in diesem Kontext erforderliche Störereigenschaft der Beklagten sah das OLG in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des BGH bei dem Kläger (vgl. BGH NJW-RR 2011, 739), da anderenfalls eine allgemeine Gefährdungshaftung des Grundeigentümers begründet würde. Nach den Ausführungen des Sachverständigen stand zur Überzeugung des Gerichts fest, dass Brandursache entweder die Elektroinstallationen der Beklagten in dem Abstellraum oder aber Reste der zum Grillen benutzten Kohle gewesen seien. Es sei anerkannt, dass bei Defekten im Bereich von elektrischen Anlagen die Störereigenschaft zu bejahen und daneben auch eine Überwachungspflicht bzw. Sicherungspflicht der Beklagten für das Verhalten ihrer Gäste auf der Grillparty gegeben sei. Andere Geschehensabläufe wie etwa die von den Beklagten behauptete Brandstiftung durch Dritte hielt das Gericht für so unwahrscheinlich, dass es den Beweis der Störereigenschaft der Beklagten durch den Kläger trotz der verbleibenden Unsicherheiten als erbracht ansah, so dass im Ergebnis keine allzu hohen Anforderungen an die Beweisführung des Klägers gestellt wurden.

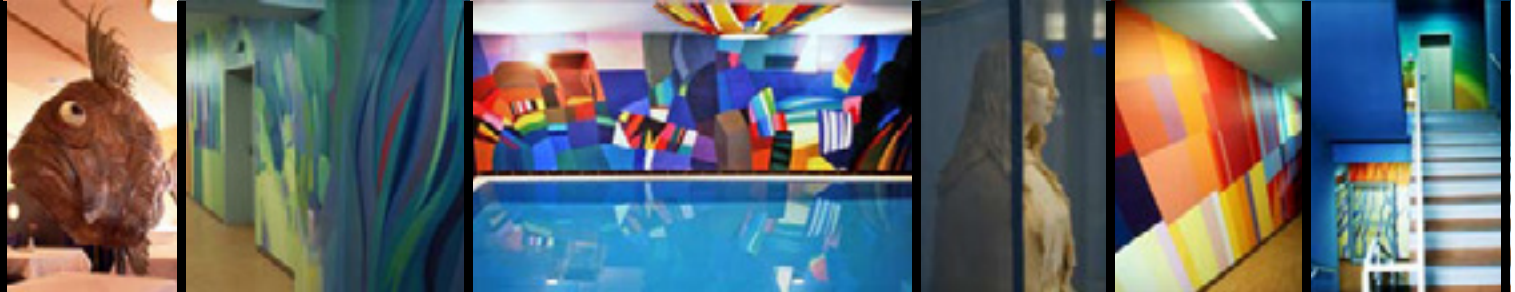
Mehr zum Thema [Versicherung von Immobilien finden](http://www.avw-gruppe.de)
Sie unter www.avw-gruppe.de

Für Immobilieneigentümer bedeutet diese Entscheidung, dass gerade im Bereich von Elektroanlagen und sonstigen Installationen größte Vorsicht angeraten erscheint, da übergreifende Feuerschäden, die aus diesen Installationen herrühren, trotz mangelnden Verschuldens des Eigentümers eine Haftung aus der Störereignenschaft im Sinne des Nachbarrechts begründen können. In derartigen Fällen erscheint die Regressnahme des Versicherers der betroffenen Nachbarimmobilie aus übergegangenem Recht gemäß § 86 VVG n.F. nahezu unvermeidlich. Gut beraten ist, wer in diesen Konstellationen einen umfassenden Haftpflichtversicherungsschutz vorhält, der über die gängigen Anspruchsgrundlagen gemäß §§ 823 ff. BGB hinaus auch explizit das Risiko der Inanspruchnahme aus Nachbarrecht deckt.

Wolf-Rüdiger Senk

AVW Unternehmensgruppe

GESICHT ZEIGEN



durch die Kraft der Farbe
und die Kunst am Bau

www.designer-architekten.de

Marketing

Kundenbindung: Mit Klassikern zum Erfolg

Sicher: Die inzwischen gar nicht mehr so „neuen“ Medien gewinnen an Bedeutung. Das tut jedoch der Existenzberechtigung klassischer Kundenmagazine keinen Abbruch. Insbesondere nicht in der Kommunikation von nachhaltigen Wohnungsunternehmen, deren Mieterschaft sich zum einem großen Teil nicht auf Facebook und Co. tummelt. Die Unternehmen tun daher gut daran, dem Klassiker „Kundenmagazin“ weiterhin das Vertrauen zu schenken, findet Kay Stolp, Inhaber und Geschäftsführer der auf die nachhaltige Wohnungswirtschaft spezialisierten Marketingagentur STOLPUNDFRIENDS aus Osnabrück.



Klassiker der Kundenansprache: das gedruckte Kundenmagazin

nicht zu erreichen wäre – schon gar nicht zu dem Preis. Hinzu kommen weitere Vorteile: Etwa, dass die Identifikation der Mitarbeiter mit dem Unternehmen steigt, indem sie sich bei der Vorbereitung der Publikation intensiv mit den Aktivitäten ihres Arbeitgebers auseinandersetzen. Und natürlich, dass ein Kundenmagazin ein statuträchtiges Aushängeschild eines Unternehmens nach außen ist. Im Fall von kooperativ herausgegebenen Magazinen dienen zudem gemeinsame Redaktionssitzungen auch dazu, geschäftliche Beziehungen zu befreundeten Wohnungsunternehmen zu festigen und zu vertiefen.

Die Wirkung des Magazins hängt dabei entscheidend von der redaktionellen Qualität ab. Diese wiederum wird zum einen davon bestimmt, wie gut die Kreation – also Texter und Grafiker – die Zielgruppe des Mediums kennen; aber auch von der strategischen Konzeption des Blattes. Diese ist dafür verantwortlich, dass die Mischung zwischen unterhaltsamen und informativen Inhalten stimmt. Und dafür, dass das Medium als Instrument zum Dialog begriffen und genutzt wird und nicht zum Mitteilungsblatt verkommt.

An dieser Stelle kommen dann auch die Möglichkeiten ins Spiel, die Facebook, Twitter und Co. Unternehmen zur Kundenansprache bieten. Denn auch diese können nur sinnvoll genutzt werden, wenn die Rahmenbedingungen stimmen. Es ist deutlich einfacher, die Kunden im Netz zu erreichen, wenn zuvor ein funktionierender Dialog über das Magazin aufgebaut wurde, der dann im nächsten Schritt etwa auf das Facebook-Profil ausgeweitet wird. Daher bezeichne ich Kundenmagazine gerne als „Basis-Instrumente“ des Kundendialogs.

„20 Minuten Aufmerksamkeit schenken Leser einem gut gemachten Kundenmagazin im Durchschnitt. Das ist eine beachtliche Zeitspanne. Gerade heute, wo die Aufmerksamkeit von Konsumenten so heiß umworben wird wie wohl noch nie zuvor. Kein Wunder also, dass das Corporate Publishing der Krise der Printmedien trotz. Auch ich mache im täglichen Geschäft die Erfahrung, dass der Klassiker der Unternehmenskommunikation, nämlich das eigene Mieter- bzw. MitgliederMagazin, bei nachhaltigen Wohnungsunternehmen nach wie vor große Wertschätzung genießt. Und das völlig zu Recht. Denn in 20 Minuten kann man seinen Kunden viele Informationen vermitteln und eine emotionale Nähe erzeugen, die über andere Kanäle

Kundenmagazin ein statuträchtiges Aushängeschild

Einfach scannen oder unter <http://www.stolpundfriends.de> vorbeischaun und sich über das Angebot für zielgruppengerechte Kundenmagazine von STOLPUNDFRIENDS informieren.





Über 20 Jahre Erfahrung mit Corporate Publishing für nachhaltige Wohnungsunternehmen: Kay Stolp, Inhaber und Geschäftsführer von Stolpundfriends.

Angesichts der sich rasant verändernden Mediennutzung der jüngeren Zielgruppen ist es darüber hinaus in der Tat ratsam, sich über andere Möglichkeiten der Kundenansprache Gedanken zu machen. Selten genügt es, das Magazin einfach als PDF zum Download auf der eigenen Website bereitzustellen. Denn Texte, die für Print geschrieben, und Layouts, die für Print gestaltet wurden, funktionieren auf dem Bildschirm häufig nicht.

Gefragt ist vielmehr eine strategische Herangehensweise, ein überzeugendes redaktionelles Konzept; letztlich ein zweites Kundenmagazin, das auf die jüngere Zielgruppe zugeschnitten ist. Dieses muss dann auch nicht mehr zwangsläufig auf Papier gedruckt werden.“

Print-Text reicht oft nicht für das Internet

S 024

Die neue Dämmklasse.

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

Erfahren Sie mehr über die Dalmatiner-Fassadendämmplatte S 024 unter **06154 711 710** oder www.caparol.de



Qualität erleben.

Marketing

Das Künstlerteam „Umgebungsfarbe“ hat die Fassade eines Studentenwohnheims in Darmstadt gestaltet

Es sieht aus, als wären hier gerade riesige Farbbeutel explodiert: Die Bodenplatten im Innenhof des neuen Studentenwohnheims „Lab“ in Darmstadt und die zum Hof gelegenen Fassaden zieren intensiv leuchtende Farbspritzer in Übergröße. Die bunten Flecken verteilen sich zwischen Fenstern und Balkonen und verleihen der Fassade Dynamik und Lebendigkeit. „Das kommt gut an bei den Studenten“, sagt ein zufriedener Karlheinz Reichwein, beim Studentenwerk Darmstadt zuständig für Wohnen und Gebäudemanagement.



Die Bodenplatten im Innenhof des neuen Studentenwohnheims „Lab“ in Darmstadt und die zum Hof gelegenen Fassaden zieren intensiv leuchtende Farbspritzer in Übergröße.

eine besondere Art gelebter Kunst; das Gebäude ist begehbar, man verweilt nicht bloß vor einem Gemälde. „Ich komme zwar eher aus der Ölmalerei, aber Fassadengestaltung hat mich schon immer interessiert, weil sie sichtbar und allgegenwärtig ist.“ Für die Umsetzung seiner Idee hat Pfeiffer tatsächlich eine Farbexplosion gezündet – mit Acrylfarben und einem Silvesterböllern in einem Papiermodell des Studentenwohnheims im Maßstab 1:86. Die Papierseiten scannte er anschließend für die digitale Nachkolorierung am Rechner ein. Am Ende der insgesamt zwei Jahre dauernden Vorbereitungsarbeit stand die handwerkliche Übertragung der optimierten Vorlage auf die Fassade des Wohnheims.

Den sechsgeschossigen Neubau an der Berliner Allee hat das Studentenwerk schlüsselfertig vom Projektentwickler GSP Städtebau Berlin gekauft. Für die Gestaltung wünschte sich Reichwein etwas Fröhliches, Positives. „Keine tristen Wände, sondern etwas, womit sich die Studenten identifizieren können.“ Das Miteinander soll im Vordergrund stehen in dem 21 Millionen Euro teuren Neubau, der Platz für 294 Studenten bietet und auch über Gemeinschaftsräume und eine Kindertagesstätte verfügt. Da ist auch das Erscheinungsbild des Hauses von Bedeutung. Ursprünglich schwebte Reichwein Graffiti vor, doch dann entstand der Kontakt zu dem jungen Offenbacher Kunstmaler Erik Pfeiffer. Unter dem Namen „Umgebungsfarbe“ realisiert der Absolvent der Hochschule für Gestaltung mit seinem Kollegen Daniel Eyrich Gestaltungsprojekte.

Platz für 294 Studenten

Die Explosion fand tatsächlich statt

„Es ist die Momentaufnahme einer Explosion aus dem Zentrum eines geschlossenen Körpers heraus, dem Innenhof“, sagt Erik Pfeiffer über seinen Entwurf für das Studentenwohnheim. Die jungen, frischen Farbverläufe passen gut zu den Bewohnern des Neubaus, das hat auch das Studentenwerk überzeugt. „Im Prinzip kann ich mir das aber auch an einem Industriegebäude gut vorstellen“, bemerkt der Künstler. Wandmalerei ist für den 30-Jährigen in jedem Umfeld

Eine besondere Art gelebter Kunst

Fassadenfarbe Muresko in eigens angemischten Farbtönen



Haben das Werk vorangetrieben: Daniel Eyrich (links), noch Student an der Hochschule für Gestaltung in Offenbach, und Erik Pfeiffer; alle Fotos Erik Pfeiffer

Dabei stellte die Wahl der passenden Farbe eine besondere Herausforderung dar, weil die Gestaltung auf dem Oberputz eines Wärmedämm-Verbundsystems erfolgte. Dem Studentenwerk und dem Künstlerduo Pfeiffer/Eyrich stand hier Caparol-Planer und Objektberater Peter Weidmann als engagierter Partner zur Seite. Er hatte sich frühzeitig in das Bauprojekt eingeschaltet und brachte die Kompetenz in punkto Farbe mit. Die Wahl fiel auf die Fassadenfarbe Muresko. Die Siliconharzfarbe auf SilaCryl-Basis hat einen mineralischen Charakter und zeichnet sich durch hervorragende bauphysikalische Eigenschaften wie hohe Wasserdampfdurchlässigkeit und gute Wetterbeständigkeit aus. Sie ist wasserabweisend nach DIN 4108 und bietet Schutz vor Algen- und Pilzbefall. 150 Liter dieses Produkt ließ Weidmann eigens für die Wohnheimgestaltung in den 45 Farbtönen anmischen, die Erik Pfeiffer in seinem Entwurf

Schutz vor Algen- und Pilzbefall

vorgegeben hatte. Sogar die Caparol-Forschungsabteilung zog der rührige Außendienstler zu Rate, um die Brillanz und Intensität der Farbtöne zu reproduzieren. „Caparol hat wirklich sehr viel getan“, sagt Karlheinz Reichwein, „die Beratung durch den Außendienst war klasse.“

Brillanz und Intensität der Farbtöne an der Fassade reproduziert



Die Wahl der passenden Farbe stellte eine besondere Herausforderung dar, weil die Gestaltung auf dem Oberputz eines Wärmedämm-Verbundsystems erfolgte. Sie fiel auf die Fassadenfarbe Muresko. Die Siliconharzfarbe auf SilaCryl-Basis hat einen mineralischen Charakter und zeichnet sich durch hervorragende bauphysikalische Eigenschaften aus.

ra Akdeniz. Und auch sie beschrieb die „Riesen-Herausforderung“, im wachsenden Darmstadt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Mit Blick auf die Frage der künftigen Nutzung ehemaliger US-Kasernenblöcke sagte sie zu: „Wir werden nicht nachlassen, hier mit großer Konsequenz und Energie zu verhandeln.“

Andrea Klug, Vizepräsidentin des Deutschen Studentenwerks, mahnte mit Verweis auf den so noch nie zuvor da gewesenen Ansturm auf Unis und Wohnheime und den aktuellen Mehrbedarf von bundesweit 25 000 Plätzen: „Es muss noch viel mehr getan werden.“ Jenseits von Darlehen müssten die Länder den Studentenwerken mit Investitionen helfen. So fördere Bayern jeden neuen Wohnheimplatz mit 26 000 Euro. Die Warmmiete liege dadurch unter 250 Euro.

Nina Voigt

Der Aufwand hat sich gelohnt, die intensiven Farbtöne des Entwurfs konnten an der Hausfassade originalgetreu wiedergegeben werden: „Die Brillanz ist super“, lobt Erik Pfeiffer, „Muresko hat eine tolle Deckkraft, gute Viskosität und kurze Trocknungszeiten.“ Caparol-Verkaufsberater Weidmann wiederum war angetan von der Arbeit der beiden Künstler: „Es ist eine Gestaltung weg vom Standard, und die jungen Leute sind da mit Elan rangegangen. Die Zusammenarbeit hat richtig Spaß gemacht.“ Auch handwerklich konnten die Kunstmaler überzeugen – wobei Erik Pfeiffer durchaus Unterschiede zu den Kollegen aus dem Malerhandwerk festgestellt hat, die parallel auf der Baustelle tätig waren: „Malermeister achten ja immer auf weiße Kleidung, aber wir waren von oben bis unten voll mit Farbe“, berichtet er amüsiert. Und schwindelfrei mussten die beiden auch noch sein: Für ihn und seinen Kollegen sei es neu gewesen, hoch oben an einer Fassade zu hängen und zu malen. „Wir haben zwar auch schon Kletterwände gestaltet, aber vor der Größe der Wand hatten wir schon Respekt.“

In dieser Hinsicht war die Gestaltung im Innenhof des Wohnheims einfacher. Auch dort hat die imaginäre Explosion ihre Spuren hinterlassen: auf Bodenplatten und Steinen. Daniel Eyrich ordnete die Bodenplatten an, die er und Erik Pfeiffer zuvor grundiert und mit Harz bemalt hatten. Darüber kam eine Beschichtung mit dem Caparol-Bautenschutzprodukt Disboxid 420 als rutschhemmende Versiegelung. Zudem legte Eyrich im Hof mehrere große Flusstesteine aus, die anschließend gemeinsam bemalt wurden. „Das ist ein gelungener Bau und ein wichtiger Schritt“, lobte Wohnungsdezernentin Barbara

Zusammenarbeit hat richtig Spaß gemacht

Es muss noch viel mehr getan werden

Personalien

Wohnstadt: Staffelstab wird übergeben

Dirk Schumacher übergibt die Verantwortung für rund 19.000 Wohnungen in Nordhessen an Dr. Constantin Westphal. Jürgen Bluhm präsentiert neue Struktur des Regionalcenters Kassel. Umfrage belegt hohe Mieter-Zufriedenheit. Investitionsprogramme 2013 und 2014 vorgestellt. Neben Bestandspflege rückt auch Neubau wieder in den Fokus.



Staffelstab erfolgreich übergeben. Dr. Constantin Westphal (l.) übernimmt ab sofort die alleinige Verantwortung für den Immobilienbestand der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte Wohnstadt. Sein Vorgänger in der Geschäftsführung Dirk Schumacher tritt seinen Ruhestand an. Foto Nassauische Heimstätte

„Diese positive Entwicklung wird auch über 2013 fortgesetzt. Wir erwarten eine weitere Steigerung unserer Jahresergebnisse und wollen diese nutzen, in den nächsten Jahren auch wieder in Neubauaktivitäten zum Beispiel in Kassel oder Marburg zu investieren“, bestätigt Westphal.

Wenn sich Dirk Schumacher (60), in der Geschäftsführung der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt für die Immobilienbewirtschaftung zuständig, Ende des Monats in den Ruhestand verabschiedet, ist seine Nachfolge bestens geregelt: Bereits seit Juli dieses Jahres ist Dr. Constantin Westphal (49) in die Verwaltung der rund 19.000 Wohnungen der Wohnstadt in Nordhessen eingebunden. Sie sind ein Teil der insgesamt 61.500 Wohnungen des hessischen Immobilienkonzerns, für die er ab 1. November 2013 verantwortlich zeichnet. Westphal übernimmt ein gut aufgestelltes und wirtschaftlich erfolgreiches Unternehmen mit zukunftsfähigen Strukturen. 2012 erwirtschaftete die Wohnstadt einen Jahresüberschuss in Höhe von 800.000 Euro. Während in 2011 ein positives Ergebnis vor allem durch die Auflösung von Rückstellungen erreicht wurde, schreibt sie 2012 ganz ohne Sondereffekte operativ schwarze Zahlen – weit früher als erwartet. „Wir ernten jetzt die Früchte, die wir mit unserem Restrukturierungsprogramm ‚Zukunft ge-

Nachfolge bestens geregelt

Neue Strukturen: das Regionalcenter Kassel

Mit seinem aktuellen Bestand ist das Regionalcenter Kassel das größte in der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt. Ende 2011 wurde die Gebietsaufteilung in Nord- und Osthessen neu strukturiert: Die insgesamt 79 Standorte rund um Kassel, Fulda und Marburg wurden unter dem Dach des Regionalcenters Kassel gebündelt, das von Jürgen Bluhm geleitet wird. Die früheren Geschäftsstellen Marburg und Fulda bestehen jetzt am selben Ort als Servicecenter weiter. Die Wohnungsbestände aus dem Raum Kassel wurden in die beiden Servicecenter Kassel 1 und Kassel 2 aufgeteilt. „Mit dieser Umstrukturierung haben wir unseren Service und die Erreichbarkeit für unsere Mieter weiter optimiert. So können wir zukünftig noch kundenorientierter und effizienter arbeiten“, ist Bluhm überzeugt. Insgesamt 86 Mitarbeiter, die als Kundenbetreuer, Techniker, Assistenten, Haus- und Siedlungsbetreuer sowie Mietschuldnerberater tätig sind, betreuen Mieter und verwalten Wohnungen. Ein eigenes Telefonservicecenter sichert die kundenfreundliche Erreichbarkeit von bis zu zehn Stunden täglich und sorgt für schnelle Klärung und Hilfe in Standardfällen rund ums Wohnen.

Erreichbarkeit für unsere Mieter weiter optimiert

Positives Ergebnis trotz schwierigen Marktes

Insgesamt hat sich das Vermietungsgeschäft der Wohnstadt 2013 gut entwickelt. Der im Bundesvergleich niedrige marktbedingte Leerstand beläuft sich auf 2,75 Prozent. Die durchschnittliche Fluktuationsrate der Mieter beträgt 9,4 Prozent. Mit einer durchschnittlichen Sollmiete von 4,15 Euro pro Quadratmeter steht die Wohnstadt – unter Berücksichtigung der gebotenen Wohnqualität – für eine sozial treffsichere Mietpolitik. „Damit liegen wir unter der ortsüblichen Vergleichsmiete“, berichtet Bluhm. Das Unternehmen stünde nach wie vor zu seiner gesellschaftsvertraglichen Verpflichtung, breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Fluktuationsrate der Mieter beträgt 9,4 Prozent

Mehr Service für mehr Zufriedenheit

Dabei versteht sich das Unternehmen nicht nur als reiner „Wohnraum-Versorger“. Neben der primären Aufgabe, Lebensraum zu schaffen, rückt auch das soziale Engagement schon seit Jahren immer stärker in den Fokus. So unterstützt die Wohnstadt ihre Mieter im Alltag und bietet Hilfestellungen bei unterschiedlichsten Themen – wie beispielsweise der Mietschuldner-Beratung. In Kooperation mit der Deutschen Gesellschaft für Seniorenberatung (DGS) vermittelt das Unternehmen zudem Dienstleistungen rund um den Haushalt, die den älteren Bewohnern das Leben erleichtern. Dass die Mieter diese Serviceangebote als positiv und wichtig empfinden, belegen aktuelle Ergebnisse einer Umfrage, die das Regionalcenter Kassel 2013 durchführen ließ. Die konstant sehr guten bis guten Werte unterstreichen auch den engen Bezug, den die Menschen zu ihrem Wohnungsunternehmen haben: 93 Prozent der Befragten würden die Wohnstadt als kompetenten und sozialverantwortlichen Vermieter weiterempfehlen. Gegenüber der Umfrage aus dem Jahre 2011 konnte die Wohnstadt die Zufriedenheit insgesamt sogar leicht steigern.

Mietschuldner-Beratung

Den Kernbestand nachhaltig entwickeln

Ein weiterer Teil der gesellschaftlichen Verantwortung sind Investitionen in den Bestand: „Wir berücksichtigen neben technischen Erfordernissen vor allem die Lebensumstände unserer Mieter. Bei den Investitionen streben wir ein kontinuierlich hohes Niveau an und möchten mit besonders innovativen Lösungen das Wohnen in unserem Bestand attraktiver machen. Mittels energetischer Sanierung rücken wir auch dem Thema ‚zweite Miete‘ zuleibe und sorgen für umweltfreundliches und langfristig kosteneffizientes Wohnen“, so Dr. Constantin Westphal. Allein in diesem Jahr investiert die Wohnstadt über 20 Millionen Euro: 16 Millionen für Instandhaltung und rund 4,5 Millionen für ihr Modernisierungsprogramm. Dieses wurde strikt nach den Gesichtspunkten eines optimierten Portfolio-Managements erarbeitet. Damit stehen Wertorientierung und Nachhaltigkeit des Kernbestandes im Vordergrund.

Heizungsanlage ausgetauscht

2013 hat die Wohnstadt rund 170 Wohnungen modernisiert – davon 125 energetisch. Allein 1,2 Millionen Euro hat die Wohnstadt beispielsweise in die Modernisierung ihrer 32 Wohnungen in der Kasseler Julius-Leber-Straße 2, 4 und 6 investiert. Die Fassaden wurden wärmegeklämmt und die Heizungsanlage ausgetauscht. Gasbefeuerte Brennwertkessel versorgen die Gebäude jetzt zentral mit Wärme und Warmwasser. „Unsere Mieter werden sich in der bevorstehenden kalten Jahreszeit vor allem über die geringeren Heizkosten freuen – mit einer entsprechend niedrigeren CO₂-Belastung für die Umwelt“, so Westphal. Auch die Bäder wurden grundlegend saniert, wobei besonders die Bedürfnisse der älteren Mieter bei der Planung berücksichtigt wurden. Ebenfalls neu: die Wohnungs- und Hauseingangstüren mit integrierten Gegensprechanlagen. Hinzukommen renovierte Treppenhäuser und Außenbereiche, die nun sämtlich in neuem Glanz erstrahlen. Auch Garagenplatz und das umliegende Gelände sind neu gestaltet und sorgen nun für ein attraktives Wohnumfeld. Rund 600.000 Euro hat das Unternehmen außerdem in die Modernisierung ihrer Wohnungsbestände in der Friedrich-Ebert-Straße in Marburg investiert. 16 Wohnungen der Hausnummern 70 und 72 wurden dabei ebenfalls innen und außen komplett renoviert und vor allem energetisch auf den neuesten Stand der Energiesparverordnung gebracht.

Weiterhin umfangreiche Investitionen in den Bestand geplant

Die Bestandsinvestitionen der Jahre 2008 bis 2013 betragen insgesamt rund 105 Millionen Euro. Auch für 2014 sind umfangreiche Maßnahmen geplant: Rund 23 Millionen Euro hat das Wohnungsunternehmen in Nord- und Osthessen hierfür eingeplant. Erste konkrete Projekte stehen bereits fest: So wird die Wohnstadt im nächsten Jahr u. a. 34 Wohnungen in Fulda in Angriff nehmen. Mit einem Investitionsvolumen von rund 1,4 Millionen Euro stehen in der Erfurter Straße 12, 14 und 16 vor allem energetische Maßnahmen im Fokus: Neben einer Wärmedämmung erhalten die Gebäude neue Gasbrennwert-Heizanlagen, die den Heizwärmebedarf und die Heizkosten entscheidend senken. Auch in den Bädern dieser drei Häuser sind umfangreiche Sanierungsarbeiten geplant. Zusätzlich werden Wohnungstüren und Haustüranlage ausgetauscht und das Treppenhaus renoviert. Das direkte Umfeld wird durch einen neu gestalteten Außenbereich deutlich aufgewertet und steigert somit die Wohnqualität für die Bewohner erheblich. Zudem setzt die Wohnstadt ihre Modernisierungsaktivitäten im Kasseler Stadtteil Waldau fort: Etwa eine Million Euro nimmt das Unternehmen in die Hand, um die 32 Wohnungen in der Waldemar-Petersen-Straße 20 innen und außen komplett zu modernisieren.

„Ich freue mich auf die Herausforderung, die engagierte Arbeit von Dirk Schumacher fortführen zu können und danke ihm für die solide Basis, die er geschaffen hat. Wir werden auch in Zukunft umfangreiche Investitionen vornehmen, um den Anforderungen und Bedürfnissen heutiger und zukünftiger Mieter und unserem ganzheitlichen Ansatz gerecht zu werden“, so Westphal.

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

Die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt/Main, bietet seit 90 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln. Sie beschäftigt rund 660 Mitarbeiter. 2005 erwarb die Nassauische Heimstätte die Anteile des Landes Hessen an der Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel. Durch den Zusammenschluss avancierte sie zu einem der führenden deutschen Wohnungsunternehmen: der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt mit 61.500 Mietwohnungen in 140 Städten und Gemeinden. Diese werden aktuell von rund 260 Mitarbeitern in vier Regionalcentern, untergliedert in 13 Servicecenter, betreut. Mit einem Bestand von rund 19.000 Wohnungen ist das Regionalcenter Kassel das größte in der Unternehmensgruppe. Unter der Marke „NH ProjektStadt“ werden Kompetenzfelder gebündelt, um nachhaltige Stadt- und Projektentwicklungsaufgaben durchzuführen.

Jens Duffner

S 024

Die neue Dämmklasse.

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



Personalien

Deutsche Architektur Zentrum DAZ – Neue Bescheidenheit. Architektur in Zeiten der Verknappung

Ausstellung Eröffnung 05.12.2013, 19 Uhr

Vom 6.12.2013 bis 26.01.2014 zeigt das Deutsche Architektur Zentrum DAZ „Neue Bescheidenheit. Architektur in Zeiten der Verknappung“. Diese Ausstellung wurde 2013 für den Bielefelder Kunstverein von Anna Jehle, Thomas Thiel und Andreas Wannemacher in Kooperation mit dem Bund Deutscher Architekten BDA kuratiert. Im DAZ werden ausgewählte Konzepte von a.gor.a architects, Brandlhuber+, ELEMENTAL, Anupama Kundoo und TYIN tegnestue Architects präsentiert. Die vorgestellten Projekte zeichnen aus, dass sie in Zeiten knapper Ressourcen in Zusammenarbeit mit der Bevölkerung entstehen konnten, lokal verfügbare Baustoffe verwenden und so Architektur von hoher Qualität umsetzen.



a.gor.a architects: Temporäre Dormitorien für Mae Tao Klinik, Mae Sot/ Thailand, 2012; Foto Franc Pallarès López

Vor dem Hintergrund schwindender Ressourcen und Krisensituationen haben sich die Produktionsbedingungen von Architektur grundlegend verändert und stellen sie vor neue Herausforderungen. Das DAZ präsentiert fünf richtungsweisende Ansätze, die sich durch ein hohes Maß an Eigeninitiative auszeichnen und im Bauen eine soziale und kulturelle Aufgabe sehen. Damit steht eine Baukunst im Zentrum, die mit intelligenter Gestaltung und innovativen Strategien langfristig einen Beitrag zur Verbesserung der jeweiligen Lebens-situation leistet. Mit Schwerpunkten auf den kulturellen Kontext, örtliche Infrastrukturen und den Produktionsprozess werden exemplarisch Architekturbüros vorgestellt, die den veränderten Produktionsbedingungen mit engagierten Visionen, architektonischer Qualität und großem Engagement begegnen.

So realisieren a.gor.a architects in Thailand unter Einbezug zukünftiger Nutzer öffentliche Einrichtungen und temporäre Strukturen in wirtschaftlich schwachen und konfliktreichen Gebieten. TYIN tegnes-

Neue Bescheidenheit. Architektur in Zeiten der Verknappung

Ausstellung: 6.12.2013 – 26.01.2014

Öffnungszeiten: Mi - So, 14 - 19 Uhr Eröffnung: 5.12.2013, 19 Uhr

Anupama Kundoo: Light house -
Detail, Ausstellungsansicht Biele-
felder Kunstverein, 2013; Foto
Philipp Ottendörfer



TYIN tegnestue Architects: Cassia
Co-op Training Centre, Sumatra/
Indonesien, 2011; Foto Pasi Aalto/
pasiaalto.com





Brandlhuber+ Emde u.a.: 0148 Rachel, Krampnitz/ Deutschland, 2012; Foto: Erica Overmeer

tue Architects führen in Indonesien, Thailand, Uganda oder Norwegen Projekte zur Stadtteilentwicklung durch, die bewusst Anwohner als gleich-berechtigte Partner in den Bauprozess einbezieht. ELEMENTAL engagieren sich in Chile mit selbst erweiterbaren Wohnungen für einen individualisierten Sozialwohnungsbau. Anupama Kundoo erforscht den Umgang mit natürlichen Baustoffen, geringem Material-einsatz und traditionellen Konstruktionsprinzipien lokaler Kulturen, um den Einfluss auf die Umwelt maßgeblich zu reduzieren. Schließlich entwickeln Brandlhuber+ in Deutschland Umnutzungskonzepte für Gebäude und Leerstellen im städtischen Raum. In Videos, Fotografien, Plänen, Materialproben und einem begehbaren Modelle werden im DAZ Architekturen erfahrbar, die mit einfachen Mitteln in aller Bescheidenheit auf diesen Wandel gestalterisch reagieren.

Luise Flade

Beteiligte Architekten und Büros



Elemental: Quinta Monroy, Iquique/ Chile, 2003 – 2005; Foto: Cristobal Palma

a.gor.a architects ist ein Zusammenschluss der Architekten Albert Company Olmo, Jan Glasmeier und Line Ramstad, die an der Grenze von Thailand und Burma arbeiten. Das DAZ zeigt eine Auswahl von Projekten des jungen Büros, an der Schnittstelle von humanitärer Hilfe, Handlungskompetenz und architektonischer Gestaltung.

Brandlhuber+ wird seit 2006 von Arno Brandlhuber mit verschiedenen Projektpartnern in Berlin betrieben. In der Ausstellung wird ein Film gezeigt, der die Arbeitsweise des Büros und die gesellschaftliche Rolle der Architektur anhand realisierter und fiktiver Projekte erläutert.

ELEMENTAL ist ein Zusammenschluss von chilenischen Architekten und Ingenieuren unter der Leitung von Alejandro Aravena. Das Büro ist für innovative und nachhaltige Sozialwohnungen bekannt. Es werden Projekte vorgestellt, die später individuell und schrittweise vom Bauherrn gestaltet werden können.

Anupama Kundoo arbeitet, forscht und lehrt seit 1990 in verschiedenen kulturellen Kontexten, unter anderem in Deutschland, Indien und Spanien. Im DAZ zeigt sie ein Modell, welches den Materialverbrauch und die Kosten im Hausbau drastisch senken könnte.

TYIN tegnestue Architects wurde 2008 von den Architekten Andreas G. Gjertsen und Yashar Hanstad gegründet. In der Ausstellung werden Ideen und Projekte zur Stadtteilentwicklung in wirtschaftlich schwachen Gebieten von Thailand, Indonesien und Uganda präsentiert und ein Einblick in ihren Arbeitsprozess gegeben.

Personalien

Schiffszimmerer bestellen Dirk Göttsche als weiteres Vorstandsmitglied

Der Aufsichtsrat der Allgemeinen Deutschen Schiffszimmerer-Genossenschaft eG hat beschlossen, Dirk Göttsche in den Vorstand der Genossenschaft zu berufen. Der 48-jährige staatlich geprüfte Betriebswirt der Fachrichtung Wohnungswirtschaft und Realkredit wird seine Tätigkeit zum 1. Januar 2014 – gegebenenfalls sogar früher – aufnehmen.

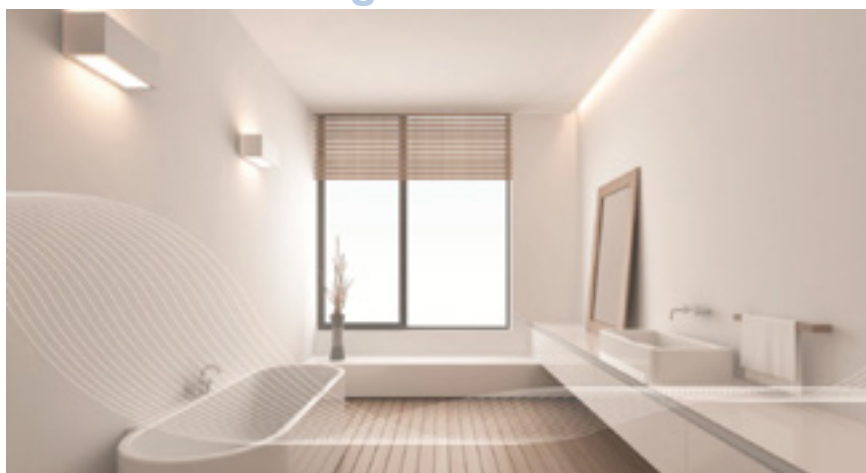
Dirk Göttsche war von 1997 bis 2006 Geschäftsführer der kommunalen Wohnungsbau Flensburg GmbH (WoBau). Anschließend war er bis Mitte 2010 Vorstandsmitglied des Selbsthilfe Bauverein eG (SBV), nachdem die WoBau in 2006 mit der Genossenschaft fusioniert war. Beim SBV, der heute mit rund 7.000 Wohnungen der größte Wohnungsanbieter in Flensburg ist, verantwortete Dirk Göttsche die Bereiche Wohnungswirtschaft, Technik und EDV. Derzeit ist er kaufmännischer Leiter der ECO System Haus GmbH mit Hauptsitz in Neumünster.

„Wir freuen uns sehr, dass wir mit Dirk Göttsche einen ausgewiesenen Experten der Wohnungswirtschaft gewinnen konnten, mit wichtigen Erfahrungen im genossenschaftlichen, im kommunalen und im Bauräger-Segment“, erläutert Aufsichtsratsvorsitzender Reinhard Stöppler. „Wir sind überzeugt, dass er mit seinen Kompetenzen und Fähigkeiten den aktuellen Vorstand aus Bernd Grimm und Herbert Alfeld sehr gut ergänzen wird.“ Ein Beschluss über die Aufgabenverteilung innerhalb des Vorstands wird zum gegebenen Zeitpunkt erfolgen.

Birka Friedrich

Panasonic

Gute Luft trotz geschlossener Fenster



Nach dem Duschen muß das Fenster nicht geöffnet werden!

Mit Hilfe des intelligenten Luftfeuchtesensors wird zu hohe Luftfeuchtigkeit verhindert und ein gutes Raumklima wieder hergestellt.
Kalte Zugluft gehört jetzt der Vergangenheit an.

Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG

Die Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG wurde 1875 gegründet und hat heute mehr als 14.700 Mitglieder. Mit durchschnittlich 100 Mitarbeitern bewirtschaftet sie als älteste Wohnungsbau-genossenschaft Hamburgs 8.950 Wohnungen in der Metropolregion.

Personalien

GEWOBAG-Stiftung „BERLINER LEBEN“ erhält Scheck über 30.000 Euro. Aufsichtsratsvorsitzender Lutz Freitag zum 70. Geburtstag geehrt

Im Rahmen ihres Symposiums „Verantwortung für die Zukunft“ stellte die GEWOBAG ihre neue Stiftung „BERLINER LEBEN“ der Öffentlichkeit vor. Damit unterstreicht das kommunale Wohnungsunternehmen sein soziales Engagement. Berliner aller Generationen und Kulturen können sich dank der vielfältigen Stiftungsprojekte aktiv am gesellschaftlichen Leben beteiligen. Viele Projekte in den Bereichen Integration und Bildung, Kultur und Sport vermitteln gerade Kindern und Jugendlichen gesellschaftliche Werte.

Die 160 Symposiums-Teilnehmer erlebten im Historischen Kassensaal der KfW am Gendarmenmarkt einen spannenden Austausch zwischen Experten aus Politik, Wohnungswirtschaft, Wissenschaft und Medien. Zur Vielfalt der Themen gehörten die Sicherung und Wiederherstellung kulturell und sozial vielfältiger Wohnquartiere, das Wohnen im Alter und die sozialen Sicherungssysteme.

Vielfalt neu denken



Kinder und Jugendliche vom GEWOBAG Boxsportverein, in der Mitte der Moderator des Tages Friedrich-Wilhelm Kramer, Direktor des NDR-Funkhauses Kiel a.D.; Rechts neben Lutz Freitag GEWOBAG-Stiftungsvorstandsvorsitzender Dr. Eugen von Lackum. Fotos: Tina Merkau

Das Symposium „Verantwortung für die Zukunft“ brachte die unterschiedlichen Perspektiven aus Politik, Wissenschaft, Medien und Wohnungswirtschaft zusammen. Nach Überzeugung von Prof. Dr. Julian Nida-Rümelin von der Ludwig-Maximilians-Universität München kann Wirtschaftspraxis nicht moralfrei sein

Ein Unternehmen wird ohne Wahrhaftigkeit, Vertrauen und Verlässlichkeit auf dem Markt keinen Erfolg haben. In seinem Referat „Verantwortung für die Wirtschaft“ verwies Nida-Rümelin angesichts der globalen Verteilungs- und Gerechtigkeitsprobleme auf die große Aufgabe, zu einer nachhaltigen Kultur zurückzukehren. Für Prof. Dr. Dr. Franz Josef Radermacher von der Universität Ulm ist moderne Ökonomie „Kooperation pur“. Er betonte in seinem Referat „Verantwortung in Politik und Gesellschaft“ die Kooperation als Basis des Sozialen und Gesellschaftlichen. In den Regeln des Wettbewerbs

manifestieren sich die Ethik. Radermacher zeichnete das Bild einer öko-sozialen Marktwirtschaft als Lösung für die Herausforderungen unserer Zeit. Disziplin ist dabei die Säule jeden Wohlstandes.

Durch Mobilität und Wanderungsbewegungen verlieren laut Prof. Dr. Walter Siebel von der Universität Oldenburg die Städte aktive Bürger, die sich für ihr Umfeld einsetzen. Der renommierte Stadtsoziologe beschrieb die Stadt in seinem Referat „Verantwortung für die Stadt“ als Heimat und Integrationsmaschine. Der demografische Wandel eröffnet Großsiedlungen neue Chancen und schafft einen erheblichen Bedarf an Infrastruktur. Siebel zählt auf die jüngeren städtischen Eliten und die kommunalen Wohnungsbaugesell-

Über die GEWOBAG

Die GEWOBAG zählt mit rund 57.500 Mietwohnungen sowie 1.500 Gewerberäumen zu den marktführenden Immobilienunternehmen in Berlin und Brandenburg. Spezielle Serviceleistungen, unter anderem für Senioren, ergänzen das Angebot. Der Immobilienbestand der GEWOBAG steht für die Vielfalt der Stadt und bietet eine solide Basis auf dem regionalen Wohnungsmarkt. Soziale Quartiersentwicklung, Klimaschutz und wirtschaftliche Effizienz sind für die GEWOBAG bei der Entwicklung zukunftsorientierter Konzepte gleichermaßen wichtig. Mehr Informationen zur Stiftung und allen Projekten unter

www.stiftung-berliner-leben.de



Geburtstagskuchen für Lutz Freitag, alle Fotos Unternehmen Symposium

schaften als aktive Träger einer sozialen kommunalgeprägten Stadtpolitik. Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, benannte in seinem Referat „Wohntrends 2030 – Neue Forschungsergebnisse des GdW“ die Stabilisierung der Nachbarschaften als wichtiges Zukunftsthema. Die Diskrepanz zwischen aktueller Bautätigkeit und jährlichem Neubaubedarf ist nirgendwo so groß wie in den anziehungsstarken Großstädten. Das Fehlen von barrierefreien Wohnungen machen den Wohntrend „Altersgerechtes Wohnen“ zu einer Herausforderung. Auch das Thema „Migration und Integration“ und die fehlende Willkommenskultur in Deutschland stünden zukünftig im Fokus. Dr.

Herbert Rische, Präsident der Deutschen Rentenversicherung Bund, betonte in seinem Referat „Wohnen im Alter – mit welchen Renten?“ die Sicherheit der Renten. Gleichzeitig forderte Rische eine Neuausrichtung des Leitbilds der Rentenversicherung. Bei einem sinkenden Rentenniveau könne der Lebensstandard nur über zusätzliche private oder betriebliche Altersvorsorge gesichert werden.

Stiftung „BERLINER LEBEN“ wird lebendig



Links: GEWOBAG Aufsichtsratsvorsitzender Lutz Freitag, daneben Izzet Mafratoglu vom Isigym Boxsport e.V.

Die im Mai 2013 gegründete Stiftung „BERLINER LEBEN“ konnte sich im Rahmen des Symposiums über einen Scheck in Höhe von 30.000 Euro freuen, den GEWOBAG-Aufsichtsratsvorsitzender Lutz Freitag dem Vorstandsvorsitzenden der Stiftung, Dr. Eugen von Lackum, schenkte. Freitag hatte sich Spenden für die Stiftung zu seinem 70. Geburtstag gewünscht.

Lutz Freitag: „Mit unserer neuen Stiftung stellen wir die sozialen Aktivitäten der GEWOBAG auf eine verlässliche Grundlage. Die Stiftung kann 100 Prozent der Spenden in die Stiftungsprojekte einbringen und wird auch damit dem Anspruch der GEWOBAG nach höchster Wirtschaftlichkeit ganz im Interesse der Menschen gerecht.“

Das Symposium gab mit Filmen und Infoständen einen Einblick in die Stiftungsarbeit und ihre Projekte wie „Abenteuer Oper!“ für Berliner Grundschüler und den Verein Isigym Boxsport Berlin. Izzet Mafratoglu, engagierter Cheftrainer und Seele des Vereins, fasste seinen Dank in bewegende Worte: „Wir haben klein angefangen als soziales Projekt. Kinder, die sonst auf der Straße rumhängen würden, kommen zu uns und boxen. Und unsere Kinder haben auch was im Kopf: 85 Prozent sind Gymnasiasten. Unser Kontakt mit den Eltern ist eng. Wir sind der GEWOBAG einfach sehr dankbar.“ Die jungen Boxer aus Schöneberg gratulierten Lutz Freitag persönlich mit signierten Boxhandschuhen.

Red.