

AVW empfiehlt:



Jetzt informieren



[avw-gruppe.de](http://avw-gruppe.de)

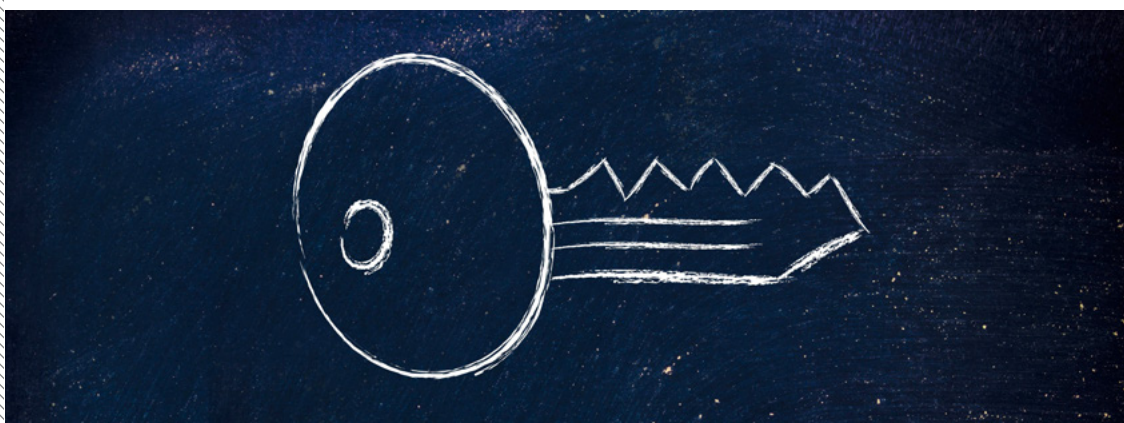
# Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 64 | Januar 2014

Energie/Umwelt	3
Energie/Umwelt	6
Gebäude/Umfeld	19
Führung/ Kommunikation	24
Personalien	38

## Liebe auf den ersten Klick! Wie nachhaltige Wohnungsunternehmen ihre Websites auf Strategie und Zielgruppe abstimmen können.



Für manche Menschen mag das Internet – wie für unsere Kanzlerin – tatsächlich noch immer „Neuland“ sein. Für die meisten ist es jedoch die erste Informationsquelle – das gilt auch für potenziellen Mieter. Daher sind Websites Visitenkarten und Aushängeschilder von Unternehmen. Hier formt sich der erste Eindruck – und für den gibt es bekanntlich keine zweite Chance. Neben einer ansprechenden... [Seite 13](#)

## Reisekosten zur Chefsache machen

Ab Anfang 2014 gelten neue steuerliche Regeln für Dienstreisen. Wer bislang noch untätig war, sollte nun schnell handeln. Sonst droht ein erheblicher Mehraufwand und Stress mit dem Finanzamt. Die Zeit läuft: Ab 1. Januar 2014 treten neue Bestimmungen für Reisekosten in Kraft. Zwar werden die Abrechnungsmodalitäten vereinfacht, doch vorab sind einige organisatorische Umstellungen erforderlich. Unternehmen sollten sich zügig auf die Neuerungen einstellen, rät der Bundesverband der ... [Seite 36](#)

## Mag. Karl Wurm zur Klimapolitik: Energieeffizienz um jeden Preis?



So begrüßenswert die klima- und energiepolitische Vorreiterrolle des Wohnbaus auch sein möge, so sehr wurden die belastenden „Nebenefekte“ durch die verstärkte Ökologisierung des geförderten Wohnbaus und die immer weiter ansteigenden Standards bis dato ausgeblendet, analysiert gbv-Obmann Mag. Karl Wurm in einem Beitrag in der letzten Ausgabe unserer Partner-Zeitschrift wohnenplus (Österreich). Lesen Sie auch hier seinen Beitrag und ... [Seite 4](#)



AGB  
Kontakt  
Impressum  
Richtlinien  
Mediadaten  
Ihr Account

**Impressum**  
Wohnungswirtschaft heute  
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur  
Gerd Warda

siehe auch unter  
[www.wohnungswirtschaft-heute.de](http://www.wohnungswirtschaft-heute.de)

**Sonstige Themen:** Für eine eigene Immobilie würden viele Deutsche auf Urlaub und neue Anschaffungen verzichten, zeigt eine Forsa-Umfrage für comdirect • Kreisbau-Tübingen investiert über 50.000 Euro in LEDBirnen - Mieter sparen 26.000 Euro Nebenkosten im Jahr

# Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 63 | Dezember 2013



Der 66 Meter hohe Wohnturm setzt neue Maßstäbe;  
Foto NH ProjektStadt GmbH



München Pasing, hier baut die GWG 374 Wohnungen -  
ein Blick auf die Promenade

- 4 Mag. Karl Wurm zur Klimapolitik: Energieeffizienz um jeden Preis?
- 6 Für eine eigene Immobilie würden viele Deutsche auf Urlaub und neue Anschaffungen verzichten, zeigt eine Forsa-Umfrage für comdirect
- 7 Kreisbau-Tübingen investiert über 50.000 Euro in LED-Birnen - Mieter sparen 26.000 Euro Nebenkosten im Jahr
- 9 Wie hoch sind Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand in Deutschland?
- 12 Schimmelpilz! 70 % der Sanierungen sind fehlerhaft - Ursachen, Auswirkungen, Vermeidung von Falschsanierungen - 4. Würzburger Schimmelpilz Forum 21. - 22. März 2014
- 14 Vorsicht Verkeimung! Nach Hochwasser: Trinkwasser-Installationen unbedingt außen trocknen, reinigen und innen spülen
- 18 Realisierungswettbewerb entschieden - GWG München baut 374 Wohnungen in Pasing
- 20 PRAEDIUM – Wohnen wie am Central Park Architektonisches Highlight entsteht im Frankfurter Europaviertel
- 22 GEWOBA vergibt Alvar Aalto Preis 2013: Lydia Vogel überzeugt Jury mit „Familienlaube“ und „Skaterhaus“ in ihrem Thema Wohnungsbau der Begegnung
- 24 So klappt’s auch mit schwierigen Mietern! Wie Sie mit sensibilisierten Vermietungsberatern besser auf individuelle Bedürfnisse eingehen können
- 26 Performance-Measurement (PM) – Ein neues Instrument zur wirtschaftlichen Führung von Wohnungsgenossenschaften Teil 3
- 30 Vergaberecht – Das Ende der unverzüglichen Rüge?
- 32 Liebe auf den ersten Klick! Wie nachhaltige Wohnungsunternehmen ihre Websites auf Strategie und Zielgruppe abstimmen können.
- 35 Vereinbarkeit von Pflege und Beruf bei degewo: Betriebsvereinbarung geht sogar über Gesetzesrahmen hinaus
- 36 Reisekosten zur Chefsache machen
- 38 WIRO Wohnen: Christian Urban ist technischer Geschäftsführer in Rostock

Editorial

## Liebe Leserin, lieber Leser, Wohnungswirtschaft kann auch STROM und vieles mehr...

Willkommen im Jahr 2014. Nach dem Wahljahr ist Zahljahr. In meinem Januar 2013-Editorial fragte ich: „Können wir nicht auch STROM?“ JA! Wir können, wie wir im Dezember berichteten – Stadt und Land Berlin, Bauverein Breisgau und viele mehr. Aber es geht auch weiter. Es wird mit Einsatz neuer Technologie gespart. Die Kreisbau Tübingen hat Glühbirnen gegen moderne LED-Birnen in allen Wohnhäusern getauscht, das spart den Mietern 26.000 Euro Nebenkosten pro Jahr. Es gibt noch viel mehr, denn Wohnungswirtschaft ist kreativ. wir werden in diesem Jahr darüber berichten.



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de  
Gerd Warda; Foto WOWIheute

Kommen wir zurück zum Zahljahr und zur Politik. Wohnungsunternehmer und gbv-Verbandschef Mag. Karl Wurm aus Wien stellt in seinem Beitrag zur Klimapolitik die Frage der Lastenverteilung. Muss der Wohnbau auch in Zukunft die Hauptlast tragen, obwohl er die Klimaziele bislang übererfüllen konnte? Zitat „Anders die Sektoren Verkehr und Industrie: Die beiden größten CO<sub>2</sub>-Emittenten haben die Reduktionsziele bislang klar verfehlt und auch künftig wird bei ihnen in deutlich geringerem Ausmaß der Sparstift angesetzt.“

Lesen Sie auch zu diesem Thema die gbv-Studie „Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit“ von Frau Mag. Eva Bauer hier per Klick

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 65 erscheint am 08. Januar 2014

<http://www.gbv.at/document/view/4345>

**Januar 2014. Ein neues Heft, mit neuen Inhalten.**

**Klicken Sie mal rein.**

**Ihr Gerd Warda**

Um-Frage

## Mag. Karl Wurm zur Klimapolitik: Energieeffizienz um jeden Preis?

So begrüßenswert die klima- und energiepolitische Vorreiterrolle des Wohnbaus auch sein möge, so sehr wurden die belastenden „Nebeneffekte“ durch die verstärkte Ökologisierung des geförderten Wohnbaus und die immer weiter ansteigenden Standards bis dato ausgeblendet, analysiert gbv-Obmann Mag. Karl Wurm in einem Beitrag in der letzten Ausgabe unserer Partner-Zeitschrift *wohnen-plus* (Österreich). Lesen Sie auch hier seinen Beitrag und die dazugehörige Studie zum Download.



Mag. Karl Wurm; Foto privat

Was ist uns der Klimaschutz und Energieeffizienz wert? Wollen wir Klimaschutz um jeden Preis? Stellt er – wie viele sagen – eine Win-win-Situation dar – nach dem Motto: Mehr Klimaschutz = geringerer Energieverbrauch = mehr in der Geldbörse? Mit anderen Worten: Eine lebenswertere Umwelt von der alle profitieren – die Haushalte mit geringeren Energiekosten, die Wirtschaft durch neue Wachstumsimpulse? Klima- und Energiepolitik zum Nulltarif gibt es aber nicht. Das ist ein Irrglaube. Denn da geht es immer auch um die Lastenverteilung, sprich: wer bzw. welcher Sektor welchen Anteil zur Senkung der Treibhausgase und des Energieverbrauchs beisteuert, welche öffentlichen Mittel bereitgestellt werden und welche Instrumente als Hebel zur Verfügung stehen. Und es geht in diesem Zusammenhang auch um die Kosten der Lastenverteilung. Die Hauptlast muss dabei der Wohnbau tragen. Obwohl er die Klimaziele u.a. durch die Erhöhung der Energieeffizienz, Umstellung der Heizungssysteme und Drosselung des Energieverbrauches bislang übererfüllen konnte, werden von ihm auch weiterhin über-

„Leistbares Wohnen blieb hingegen auf der Strecke: die Mieten erhöhten sich, gleichzeitig stagnierten die realen Einkommen der Haushalte oder gingen sogar zurück“

proportionale Einsparungen verlangt. So will es jedenfalls u.a. auch das Klimaschutzgesetz. Anders die Sektoren Verkehr und Industrie: Die beiden größten CO<sub>2</sub>-Emittenten haben die Reduktionsziele bislang klar verfehlt und auch künftig wird bei ihnen in deutlich geringerem Ausmaß der Sparstift angesetzt.

So begrüßenswert die klima- und energiepolitische Vorreiterrolle des Wohnbaus auch sein mag, so sehr wurden die „Nebeneffekte“ durch die verstärkte Ökologisierung des geförderten Wohnbaus und die sich aus klimaschutzpolitischen Erwägungen immer weiter erhöhenden energetischen Standards bis dato ausgeblendet. Die sicherlich wesentlichste „Begleiterscheinung“: der enorme Anstieg der Baukosten. Allein zwischen 2004/5 und 2010/11 haben sich die Baukosten um ein Drittel bzw. über 400 Euro/m<sup>2</sup> auf mehr als 1.800 Euro/m<sup>2</sup> erhöht. Die deutlich größten Kostenverursacher sind dabei die energetischen Komponenten (höhere Wärmedämmung, Fenster, Lüftungs- und Klimatechnik, Solaranlagen). Sie schlagen sich mit einem Plus bei den Baukosten im Ausmaß von bis zu 150-200 Euro/m<sup>2</sup> nieder. Das macht immerhin die Hälfte des Kostenanstiegs aus. Das Resultat: ein Mietanstieg in diesem Zeitraum um 16% bzw. 1 Euro/m<sup>2</sup> auf 7,2 Euro/m<sup>2</sup>. Preistreiber. Kurz: Der Qualitätshype im geförderten Wohnbau hat seinen Preis. Ein Preistreiber: das „Wünsch-dir-was“ bei der Erstellung der Energie-Standards. Darüber konnten sich zwar einschlägige Lobbyverbände freuen, leistbares Wohnen blieb hingegen auf der Strecke: die Mieten erhöhten sich, gleichzeitig stagnierten die realen Einkommen der Haushalte oder gingen sogar zurück.

Zur GBV-Studie per [KLICK](#)

Die Umsetzung des in der EU-Gebäuderichtlinie geforderten Niedrigst-Energie-Standards durch einen „Nationalen Plan“ verspricht da keine Kehrtwende hin zu mehr Leistbarkeit. Er sieht bis 2020 eine schrittweise Verschärfung der energetischen Mindestanforderungen in 2-Jahresschritten vor. Ziel ist eine Angleichung der Niveaus in der Wohnbauförderung, das mit einem Heizwärmebedarf von 25 kWh bereits jetzt auf einem sehr niedrigen Level liegt, und der betreffenden OIB-Richtlinie, die derzeit einen deutlich niedrigeren energetischen Standard vorschreibt. Die adaptierte OIB-Richtlinie soll wiederum von den Bundesländern in die Bauordnungen implementiert werden, sodass „am Ende des Tages“ kein Unterschied zwischen Wohnbauförderung und Bauordnungen gegeben sein wird.

Hier gilt es aus Sicht der Gemeinnützigen, „Stopp“ zu sagen. Denn eine breit angelegte Evaluierung (321 Objekte, 14.200 Wohnungen) der Investitions- und Nutzungskosten in GBV-Wohngebäuden zeigt, dass sich die Kosten-Nutzen-Relation von Passiv- und Niedrigstenergiehäusern in einem starken Ungleichgewicht befindet. Dies lässt sich anhand folgender Ergebnisse belegen:

- Der tatsächliche Energieverbrauch durch die erhöhten technischen Bauweisen stimmt nicht mit den errechneten Werten (des Energieausweises) überein, d.h. die angestrebten Energieeinsparungen treten nicht in dem erwarteten Maß ein. Das ist vor allem auf den Rebound- und Prebound-Effekt (Unterausnutzung des Einsparungspotenzials aufgrund Nutzerverhalten bzw. geringerer Verbrauch in thermisch schlechten Gebäuden aufgrund von Sparmaßnahmen) zurückzuführen
- Zusätzlich erhöhen die Wartungskosten in Passiv- und Niedrigstenergiewohnhäuser die laufenden Kosten.
- Insgesamt können dadurch die baulichen Mehrkosten von über 100 Euro/m<sup>2</sup> durch die verbesserte energetische Gebäudequalität nicht kompensiert werden.
- In einer Gesamtbetrachtung über 35 Jahre (Lebenszyklus) belaufen sich die Gesamtkosten in „normalen“ Niedrigenergiehäusern mit einem Heizwärmebedarf bis 40 kWh auf 320 Euro/m<sup>2</sup>, in Passiv- und Niedrigstenergiehäusern unter 20 kWh liegen sie mit 500 Euro/m<sup>2</sup> um mehr als die Hälfte darüber.

„Geförderter Wohnbau muss qualitativ sein, er muss auch seinen Beitrag zur Energieeffizienz und Klimaschutz leisten. Aber mit Maß und Ziel“

## Hintertürchen

Insgesamt erweist sich somit im Neubau der Gebäudetyp „Wohnbauförderung 2010“ mit einem Heizwärmebedarf von 30-40 kWh als der kostenoptimalste. Auch in energetischer Hinsicht unterscheidet er sich wenig von als effizienter ausgewiesenen Gebäudetypen, da dort der Energieverbrauch über den Erwartungen liegt. Die in der aktuellen Wohnbauförderung und dem „Nationalen Plan“ vorgesehenen höheren energetischen Standards lassen sich daher als nicht kosteneffizient und damit insbesondere aus Gründen des leistbaren Wohnens als nicht gerechtfertigt einstufen. Daran ändert auch der im „Nationalen Plan“ verankerte „duale Weg“ nichts, mit dem die Anforderungen an die hoch gedämmte Bauweise alternativ durch die Bereitstellung von Energie aus erneuerbaren Quellen (solare Wärmegegewinne) kompensieren zu können. Dieses „Hintertürchen“ basiert auf Erwartungen an eine Bauweise, für deren Funktionalität es bislang noch keine Evidenz gibt und auch keine Kosten-Nutzen-Rechnung für derartige Anlagen einschließt. Das ist aber unbedingt erforderlich, da nicht alle Standorte und Gebäudetypen für einen effizienten Einsatz von Solarenergie geeignet sind.

Anstatt die kostspielige Qualitätsschraube weiter anzuziehen, sollte die GBV-Studie vielmehr zum Anlass genommen werden, die energetischen Anforderungen im Neubau (und Sanierung) zu überdenken und eine Rücknahme der Standards auf ein Niveau, das tatsächlich den Anforderungen der Kostenoptimalität entspricht, vorzunehmen. Solange diese Voraussetzungen nicht erfüllt sind, sollte der „Nationale Plan“ von einer Verschärfung gegenüber dem derzeitigen Stand der OIB-Richtlinie 2011, die im Wesentlichen dem Level der Wohnbauförderung 2010 entspricht, Abstand nehmen und damit – konsequenterweise – auch die Anforderungen der Wohnbauförderung auf das Niveau 2010 zurückgenommen werden. Strengere Regelungen sollten nur dann zulässig sein, wenn zum einen die Kostenoptimalität durch valide empirische Beobachtungen nachgewiesen wird und zum anderen die auftretenden Mehrkosten durch zusätzliche Fördermittel abgedeckt werden. Generell braucht es im geförderten Wohnbau wieder mehr Augenmaß. Geförderter Wohnbau muss qualitativ sein, er muss auch seinen Beitrag zur Energieeffizienz und Klimaschutz leisten. Aber mit Maß und Ziel. Leistbares Wohnen als gesellschaftspolitisch wünschenswertes Ziel darf dabei nicht aus den Augen verloren werden. Im geförderten Wohnbau sollte es vielmehr Priorität haben.

Energie/Umwelt

## Für eine eigene Immobilie würden viele Deutsche auf Urlaub und neue Anschaffungen verzichten, zeigt eine Forsa-Umfrage für comdirect

Trautes Heim, Glück allein – vier von fünf Deutschen wären bereit, sich auf Dauer finanziell einzuschränken, um den Traum von den eigenen vier Wänden zu verwirklichen. Das zeigt eine aktuelle repräsentative Forsa-Umfrage im Auftrag von comdirect. Demnach würden 31 Prozent der Deutschen im kommenden Jahr dauerhaft auf größere Anschaffungen wie Möbel, Kühlschrank oder Autos verzichten, um sich eine eigene Wohnung oder ein eigenes Haus leisten zu können. Fast jeder Fünfte (19 Prozent) nähme Einschränkungen beim Urlaub in Kauf. Jeder Zehnte würde an Freizeit Ausgaben, etwa bei Restaurantbesuchen oder den Hobbys, sparen.

„Die meisten Deutschen wissen, dass für eine gute Finanzierung beim Kauf eines Hauses oder einer Wohnung genügend Eigenkapital vorhanden sein muss“, sagt Jan Enno Einfeld, Leiter Beratung bei comdirect. „Um dieses anzusparen, würden viele Deutsche auf größere Neuanschaffungen verzichten.“

24% würden beim Urlaub sparen

In Bezug auf Urlaub und Hobbys sind besonders die Norddeutschen zum Verzicht bereit. Fast jeder Vierte (24 Prozent) würde sich beim Urlaub einschränken – im Osten ist der Anteil nur halb so groß (12 Prozent). Im Westen der Republik, also in Nordrhein-Westfalen, Hessen, Rheinland-Pfalz und im Saarland, sowie in den südlichen Bundesländern Bayern und Baden-Württemberg, sind es rund 20 Prozent. Auch bei den Ausgaben für Hobbys sind die Norddeutschen überdurchschnittlich häufig (19 Prozent) bereit, diese zu kürzen. Dagegen sind es im Osten sieben Prozent und im Westen acht Prozent. Im Süden würde jeder Zehnte hier Abstriche machen.

Zehn Prozent der Bundesbürger würden hingegen den Gürtel gar nicht enger schnallen. Für sie käme eine eigene Immobilie nur infrage, wenn sie trotzdem ihren aktuellen Lebensstandard aufrechterhalten könnten.

Christiane Krämer



[www.designer-architekt.de](http://www.designer-architekt.de)

Fotos [www.pikarts.de](http://www.pikarts.de)



Energie/Umwelt

## Kreisbau-Tübingen investiert über 50.000 Euro in LED-Birnen – Mieter sparen 26.000 Euro Nebenkosten im Jahr

Über 100.000 Kilowattstunden Strom im Jahr sparen die Mieter der Kreisbaugesellschaft Tübingen künftig ein. Und das, ohne das sie etwas dafür tun müssen, denn das erledigt ihr Vermieter für sie. Die Kreisbaugesellschaft tauscht in allen 355 Wohngebäuden Glühbirnen gegen moderne LEDs aus. Bei einem Strompreis von 26 Cent pro Kilowattstunde sinken die Nebenkosten dadurch um rund 26.000 Euro im Jahr.

### Kreisbau-Mieter sparen 26.000 Euro Nebenkosten

**Wohnungsunternehmen investiert über 50.000 Euro in LED-Birnen**

Über 100.000 Kilowattstunden Strom im Jahr sparen die Mieter der Kreisbaugesellschaft Tübingen künftig ein. Und das, ohne das sie etwas dafür tun müssen, denn das erledigt ihr Vermieter für sie.

Die Kreisbaugesellschaft tauscht in allen 355 Wohngebäuden Glühbirnen gegen moderne LEDs aus. Bei einem Strompreis von 26 Cent pro Kilowattstunde sinken die Nebenkosten dadurch um rund 26.000 Euro im Jahr.

Erfahren Sie hier alles über das Projekt: [Das leuchtet jedem ein.](#)



**Bis 1500 LED-Birnen werden noch gebraucht**

3.700 LED-Birnen hat die Kreisbau schon vorrätig, in den ersten Häusern wurden die alten energiefressenden Glühbirnen in den Allgemeinräumen wie Treppenhäusern, Untergeschossfluren, Technikräumen, Wasch-, Trocken- und Fahrradabstellräumen sowie bei der Außenbeleuchtung der Gebäude auch bereits ausgetauscht. Reichen werden die jedoch wohl nicht, meint Kreisbau-Geschäftsführer Berthold Hartmann. „Ich denke, dass wir noch einmal 1.000 bis 1.500 Stück brauchen werden.“ Insgesamt werde der Austausch die Wohnungsbaugesellschaft, deren 2.100 Wohnungen im ganzen Kreis verteilt sind, etwas über 50.000 Euro kosten. Zu den Kosten der LED-Birnen kommen noch die Personalkosten für den Austausch.

Den Kosten gegenüber stehen die enormen Energieeinsparungen der neuen Technik. Dem Hersteller zufolge verursacht eine 5-Watt-LED-Lampe bei 1.000 Stunden Brenndauer im Jahr und einem Strompreis von 26 Cent je Kilowattstunde Stromkosten von 1,30 Euro pro Jahr. Eine 60-Watt-Glühlampe dagegen 15,60 Euro. „Natürlich brennt nicht jede Lampe 1.000 Stunden im Jahr, aber diese Zahlen machen den enormen Einspareffekt deutlich“, sagt Hartmann. Bei der Kreisbau werden überwiegend 60-Watt-Glühlampen gegen 5-Watt-LEDs ausgetauscht. Dadurch werden nicht nur rund 100.000 Kilowattstunden Strom im Jahr gespart, sondern auch rund 40 Tonnen CO<sup>2</sup> weniger ausgestoßen. Freilich kommen die dadurch anfallenden Stromeinsparungen nicht der Kreisbaugesellschaft zugute, sondern ihren Mietern. Diese profitieren durch geringere Nebenkosten in Höhe von über 26.000 € pro Jahr.

Dass sich die Kreisbau trotz der hohen Kosten dennoch für den Umstieg entschieden hat, begründet Hartmann mit dem ökologischen Aspekt, den künftig geringeren Austauschkosten auf Grund der deutlich höheren Haltbarkeit der LED-Lampen und dem Glühbirnenverbot der Europäischen Union. Mit der „Öko-design-Richtlinie 2005/32/EG“ hat Brüssel bereits 2008 einen stufenweisen Ausstieg verfügt.

Der Grund: Glühlampen setzen nicht einmal zehn Prozent des Stroms, den sie verbrauchen, in sichtbares Licht um, der große Rest geht als Wärme verloren. Seit September 2012 dürfen Hersteller keine Glühbirnen mehr an den Handel geben. Dass es dennoch Glühbirnen zu kaufen gibt, liegt daran, dass der Handel die Birnen in großen Mengen auf Lager genommen hat. Über kurz oder lang ist das Ende der Glühbirne jedoch abzusehen. Energiesparlampen, die die Europäische Union vor Jahren als Ersatz propagierte, waren für die Kreisbau Tübingen keine sinnvolle Alternative. „Für uns kamen sie in sicherheitsrelevanten Bereichen – und dazu gehört das Treppenhaus – nicht in Frage, weil es zu lange dauert bis die erforderliche Helligkeit erreicht ist“, nennt Hartmann einen Grund. Ein weiterer sei die Schadstoffbelastung der Energiesparlampen. Sie enthalten Quecksilber, das beim Bruch austreten kann.

Auch LEDs waren zunächst keine Alternative für die Glühbirnen in den Allgemeinräumen der Kreisbau Gebäude. „Die ersten LEDs waren für unsere Zwecke nicht einsatzfähig. Also sind wir bei den Glühbirnen geblieben und haben abgewartet.“ Inzwischen jedoch gibt es eine Alternative, die LED Bulbs. Diese haben optisch viel mit der alten Glühbirne gemein und passen, anders als die ersten LEDs, auch in die ganz normalen Lampenfassungen, sind also ganz einfach austauschbar. „Zudem sind wir jetzt an einem Punkt, wo der Einsatz der LED Bulbs preislich vertretbar ist, wenn man sie in großen Mengen bezieht“, ergänzt Hartmann. Also legte die Kreisbau los. Der Umrüstschwerpunkt war September, bis zum Spätherbst, wenn wieder mehr elektrisches Licht in den Allgemeinräumen benötigt wird. Hartmann „Wir suchen noch nach einer vertretbaren Lösung für LED-Röhren. Dann werden wir auch unsere Tiefgaragenbeleuchtungen auf LEDs umrüsten.“ Tauschen die Mieter auch die Leuchtmittel in ihren Wohnungen gegen die modernen LEDs können sie auf lange Sicht noch mehr sparen. Den Anstoß dazu gibt die Kreisbau mit einem kleinen Gewinnspiel, bei dem 10 ihrer Mieter jeweils eine LED-Ausstattung für Ihre Wohnung gewinnen können.

Hintergrund zur Berechnung der Stromeinsparung: Bei insgesamt etwa 5.000 eingesetzten LED-Birnen und einer durchschnittlichen Brenndauer von einer Stunde täglich beträgt die Energieeinsparung  $5.000 \times 55 \text{ Watt} = 270.000 \text{ Watt}$  bzw.  $275 \text{ kWh}$  pro Tag. Im Jahr werden also mehr als  $100.000 \text{ kWh}$  gespart.

Red

[www.kreisbau-tuebingen.de](http://www.kreisbau-tuebingen.de)

## 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](http://www.caparol.de)

**Qualität erleben.**



## Um-Frage

# Wie hoch sind Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand in Deutschland?

In einer Studie des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung werden zukünftige Veränderungen des Wohnungsbestandes und des Wohnungsleerstandes untersucht. Eine Grundlage für diese Arbeiten bildet der Zensus 2011. Bei der Arbeit mit den aktuellen Zensus-Daten wurden einige Besonderheiten deutlich.

## Wohnungsbestand

In der Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 31.05.2013 wurde festgestellt: „In Gebäuden mit Wohnraum ohne Wohnheime und ohne bewohnte Unterkünfte gab es 40,8 Millionen Wohnungen – das waren 500 000 mehr als in der bislang gültigen Fortschreibung des Wohnungsbestandes“. Für viele Experten kam diese Meldung sehr überraschend, da man im Vorfeld der Erhebung eher von einer Überschätzung der Fortschreibungsergebnisse ausgegangen ist. Erwartet wurde eigentlich eine Untererfassung der Wohnungsabgänge. Aus diesem Grund fehlten in der letzten Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 1987 (GWZ 1987) allein in Westdeutschland über 1 Million Wohnungen. Getäuscht haben sich die Experten dennoch nicht, da nach unseren Recherchen ein direkter Vergleich des Zensus 2011 mit den Fortschreibungsergebnissen nicht zulässig ist. Das liegt daran, dass Ferienwohnungen in der Fortschreibung nur mit einer Wohnfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> enthalten sind (im Zensus 2011 alle Ferienwohnungen), es eine andere Definition von Wohnung gibt (im Zensus 2011 sind auch Wohnungen ohne Küche und Kochgelegenheit enthalten, in der Fortschreibung nicht), der Stichtag der Fortschreibung der 31.12. ist und im Zensus die Bautätigkeit bis zum Stichtag 09.05.2011 erfasst ist und es erhebliche Basiseffekte aus der Art der Befragung gibt (zur GWZ 1987, als Basis der Fortschreibung, gab es eine Interviewer-Befragung, im Zensus 2011 wurden Eigentümer oder Verwalter schriftlich befragt.). Bereinigt man diese methodischen Unterschiede auf der Seite der Fortschreibung, dann kommt man auf ein Fortschreibungsergebnis von etwa 41,3 Millionen Wohnungen. Das sind 1 Million Wohnungen mehr, als tatsächlich fortgeschrieben wurden. Damit dürften in Deutschland etwa 500 Tausend Wohnungsabgänge nicht erfasst worden sein. Für Westdeutschland ohne Berlin ergeben sich daraus seit 1987 etwa jährlich 14 Tausend nicht registrierte Abgänge, für Ostdeutschland seit 1995 rund 12 Tausend pro Jahr. Die nicht erfassten Abgänge waren damit in Westdeutschland wesentlich niedriger als zwischen den Gebäude- und Wohnungs-zählungen von 1968 und 1987. In diesem Zeitraum wurden für Westdeutschland noch jährlich rund 50 Tausend Wohnungsabgänge nicht erfasst.

Die Tabelle gibt einen Überblick über wichtige Eckdaten aus dem Zensus 2011. So gibt es in Deutschland etwa 40,4 Millionen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, in Ostdeutschland sind es 8,75 Millionen Wohnungen und in Westdeutschland 31,7 Millionen (Statistisches Bundesamt 2013). Nicht enthalten sind hier Wohnungen in Wohnheimen und auch keine Wohnungen in Ferien- und Freizeitwohnungen. Rund 97 % aller Wohnungen in Deutschland befinden sich in Wohngebäuden, mehr als die Hälfte dieser Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. In Ostdeutschland ist der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 65,9 % besonders hoch. In Westdeutschland sind es nur 50,6 %. Dort befindet sich fast die Hälfte aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Anteil älterer Gebäude ist über die letzten Jahrzehnte geringer geworden. Im Mittel sind es noch 24,8 % der Wohnungen in Deutschland, die bis 1948 gebaut wurden, 56 % entstanden von 1949 bis 1990 und 19,2 % nach 1990. Der ostdeutsche Wohnungsbestand weist im Mittel ein höheres Baualter auf als der Bestand in Westdeutschland. In Westdeutschland sind 20,1 % und in Ostdeutschland 41,9 % der Wohnungen vor 1948 entstanden. Entsprechend größer oder kleiner ist der Anteil der jüngeren Wohnungsbestände in West und Ost.

500 Tausend Wohnungsabgänge sind nicht erfasst worden

In Ostdeutschland ist der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 65,9 % besonders hoch

# LYONEL FEININGER



Lyonel Feininger: Lübeck. Alte Häuser, 1931. © VG Bild-Kunst Bonn 2013

## Lübeck - Lüneburg

bis 16.2.14



Museum Behnhaus  
Drägerhaus Lübeck

	Deutschland insgesamt	Ostdeutschland mit Berlin	Westdeutsch- land ohne Berlin
Wohngebäude (in Tausend)	18 367	3 202	15 165
Wohnungen insgesamt (in Tausend)	40 415	8 750	31 665
Wohnungen in Wohngebäuden (in Tausend)	39 022	8 518	30 504
Wohnungsstruktur nach Gebäudeart			
Anteil Ein- und Zweifamilienhaus	46,1 %	34,1 %	49,4 %
Anteil Mehrfamilienhaus	53,9 %	65,9 %	50,6 %
Baualter			
bis 1948	24,8 %	41,9 %	20,1 %
1949 bis 1990	56,0 %	40,7 %	60,2 %
nach 1990	19,2 %	17,4 %	19,7 %
Wohnungsleerstand			
insgesamt	4,5 %	7,2 %	3,8 %
in Ein- und Zweifamilienhäusern	3,4 %	4,0 %	3,3 %
in Mehrfamilienhäusern	5,3 %	8,6 %	4,1 %

Quelle: Statistisches  
Bundesamt Zensus 2011  
(Angaben ohne Wohnheime  
und ohne Ferien- und  
Freizeitwohnungen)

## Wohnungsleerstand

Eine weitere Besonderheit im Zensus 2011 liegt in der Erfassung der Wohnungsleerstände. Hier ist der Leerstand, der durch Umzüge entsteht (Fluktuationsreserve), größtenteils nicht erfasst, denn im Zensus gilt eine Wohnung nicht als leer, wenn sie zwar leer steht, aber noch vermietet ist. Genau das trifft in der Umzugsübergangsphase zu, also auf die Fluktuationsreserve. Ähnlich ist die Problematik bei den leer stehenden Wohnungen in Folge von Modernisierungsmaßnahmen. Diese Besonderheiten sind bei der Bewertung der Wohnungsleerstände zu beachten.

In Deutschland wurden mit dem Zensus 2011 über 1,8 Millionen leer stehende Wohnungen registriert. Besonders vom Wohnungsleerstand ist Ostdeutschland mit einer Quote von 7,2 % betroffen. In Sachsen und Sachsen-Anhalt beträgt die Leerstandsquote sogar annähernd 10 %. Auffallend hoch ist der Wohnungsleerstand im Mehrfamilienhausbestand, über 80% aller Wohnungsleerstände befinden sich in diesen Wohngebäuden. Ein- und Zweifamilienhäusern stehen in Ostdeutschland seltener leer, die Leerstandsquote beträgt hier nur 4,0 %. In den Mehrfamilienhäusern, die bis 1918 errichtet wurden, ist der höchste Wohnungsleerstand mit durchschnittlich 11,3 % registriert. Ähnlich hoch war der Wohnungsleerstand mit 11,1 % in der Baualtersklasse 1979 bis 1990. Durch den geförderten Rückbau im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ konnte der Wohnungsleerstand in dieser Baualtersklasse stabil gehalten werden. Ohne Rückbau würde in dieser Baualtersklasse im Mehrfamilienhausbestand heute jede vierte Wohnung leer stehen. In Westdeutschland wurden insgesamt 1,2 Millionen leer stehende Wohnungen registriert, das sind 3,8 %, bezogen auf den Bestand. Die Unterschiede im Leerstand zwischen Mehrfamilienhäusern (4,1 %) und Ein- und Zweifamilienhäusern (3,3 %) sind eher gering. Am höchsten ist der Wohnungsleerstand mit 6,6 % im Mehrfamilienhausbestand der Baualtersklasse bis 1918. Bei den auf Grund von Qualitätsproblemen mit der Bausubstanz (ungünstige Zuschnitte, geringe Raumhöhen, ungenügende Schall- und Wärmedämmung) zukünftig besonders gefährdet geltenden Nachkriegsbauten liegt der Wohnungsleerstand mit 4,1 % derzeit noch im Durchschnitt aller Mehrfamilienhäuser. Überdurchschnittlich hoch ist die Leerstandsquote mit 5,8 % im Saarland. Die geringste Quote weist Hamburg und Schleswig-Holstein mit 1,6 % bzw. 2,8 % auf.

Insgesamt kann mit Blick auf die zukünftig zu erwartende Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung keine Entwarnung beim Wohnungsleerstand gegeben werden. Untersuchungen des Leibniz-Institutes für ökologische Raumentwicklung zeigen, dass weiterhin ein erhebliches Risiko für die Immobilienwirtschaft besteht. Für Ostdeutschland ist erkennbar, dass der Stadtumbauprozess längst nicht abgeschlossen ist. Wohnungsleerstand und Rückbau werden in den nächsten Jahren zunehmend wieder ein Thema sein. Der Stadtumbau ist deshalb als ein dauerhafter, langfristiger Prozess zu begreifen. In Westdeutschland dominiert derzeit in vielen Regionen noch eine hohe Nachfrage bei zu geringem Angebot. Diese Situation könnte sich nach 2025 grundlegend verändern. Die westdeutschen Kommunen sind deshalb gut beraten, sich rechtzeitig mit der Schrumpfungproblematik und den möglichen Folgen auseinanderzusetzen.

**Karl-Heinz Effenberger**

Stadtumbauprozess ist längst  
nicht abgeschlossen

Gebäude/Umfeld

# Schimmelpilz! 70 % der Sanierungen sind fehlerhaft - Ursachen, Auswirkungen, Vermeidung von Falschsanierungen - 4. Würzburger Schimmelpilz Forum 21. - 22. März 2014

Falschsanierungen bei Schimmelpilzbefall haben kostenintensive Zweitsanierungen zur Folge, die sowohl die gewerblichen und privaten Bauherrn, die Immobilien- und Wohnungswirtschaft, Bau- und Sanierungsunternehmen, Architekten, Bausachverständigen und nicht zuletzt die Versicherungsunternehmen enorm belasten. „Sanierung der Sanierung“ lautet daher das Motto des 4. Würzburger Schimmelpilz Forums am 21. und 23. März 2014. Im Focus stehen Ursachen und Auswirkungen von Falschsanierungen bei Schimmelpilzbefall, ein neues Verfahren zum Erkennen von verdeckten, nicht sichtbaren Schimmelschäden sowie die Vermeidung von (Falsch)Sanierungen.

Bundesweit wird bei Schimmelpilzbelastung mindestens jede zweite Sanierung nicht fachgerecht ausgeführt. Dreiviertel der befragten Architekten, Bausachverständigen, Bau- und Sanierungsunternehmer sowie Juristen gehen sogar davon aus, dass 70 Prozent der Sanierungen fehlerhaft sind. Falschsanierungen bei Schimmelpilzbefall haben kostenintensive Zweitsanierungen zur Folge. Kosten, die sowohl die gewerblichen und privaten Bauherrn, die Immobilien- und Wohnungswirtschaft, Bau- und Sanierungsunternehmen, Architekten, Bausachverständigen und nicht zuletzt die Versicherungsunternehmen enorm belasten, weiß Dr. Gerhard Führer, Leiter des Instituts Peridomus und Veranstalter des Würzburger Schimmelpilz Forums. Einige Versicherer haben bereits „Vorsorge“ getroffen und die Kosten für Sanierungen bei Schimmelpilzbelastungen aus ihren Versicherungsleistungen ausgeschlossen. Besteht jedoch keine Versicherungsleistung (mehr), kann ein Schimmelschaden schnell zum wirtschaftlichen Ruin des schadenverursachenden Unternehmens führen und zum Alptraum für den Bauherrn werden. Gerichtsprozesse und Beweissicherungsverfahren gegen Architekten, Sachverständige oder nicht fachgerecht arbeitende Unternehmen belegen bereits die möglichen wirtschaftlichen und haftungsrechtlichen Folgen einer fehlerhaften Sanierung für die Schadensverursacher.

[Ausführliche Informationen zum Tagungsprogramm und den Veranstaltungszeiten hier als PDF per KLIICK](#)

## Bau- und Aufklärungspraxis erforderlich

Fachgerechte Sanierungen müssen baldmöglichst zum Standard werden, fordert daher der Wissenschaftliche Fachbeirat des Würzburger Schimmelpilz Forums. Erreicht werden kann dies durch konsequente fachübergreifende Zusammenarbeit, den Austausch wissenschaftlich-technischer Erkenntnisse und durch den Einsatz aktueller Nachweismethoden. Dementsprechend gestaltet sich das Tagungsprogramm des 4. Würzburger Schimmelpilz Forums: Ursachen und Auswirkungen von Falschsanierungen sowie die Validierung eines neuen Verfahrens zum Erkennen von verdeckten, nicht sichtbaren Schimmelschäden in Gebäuden unter Einbezug des „Messinstruments Schimmelspürhund“ sind die Schwerpunkte des ersten Tages. Dabei bietet die Fachtagung erstmals auch Betroffenen ein Forum. Im Focus des zweiten Veranstaltungstages steht die Vermeidung von Falschsanierungen und die prinzipielle Vermeidung von Schimmelschäden.

Geklärt und erörtert werden beim 4. Würzburger Schimmelpilz Forum unter anderem Themen wie:

### Ursachen und Auswirkungen von Falschsanierungen

- Schimmelsanierung: Anspruch und Wirklichkeit?
- „Alle“ Feuchtigkeitsursachen erkennen und beseitigen
- Fallbeispiele: Betroffene melden sich zu Wort
- Wie kann man Schimmelschäden prinzipiell vermeiden?
- Diskussionsrunde: Warum kommt es zu Falschsanierungen?

### Validierung eines neuen Verfahrens zum Erkennen von verdeckten, nicht sichtbaren Schimmelschäden in Gebäuden unter Einbezug des „Messinstruments Schimmelspürhund“

- Vorgehen vor Ort und praktische Erfahrungen
- Laboranalytik, Normen und Leitfäden etc.
- Diskussionsrunde: Wie wahrscheinlich ist das „Übersehen“ eines verdeckten, nicht sichtbaren Schimmelschadens mit konventionellen Untersuchungsverfahren?

### Vermeidung von Falschsanierungen und Schimmelschäden

- Die Irrtümer der DIN 4108 bei der Schimmelvermeidung und -sanierung
- Wie geht ein Projektsteuerer mit Schimmelschäden um?
- Studie: Schimmel in Neubauten – Häufigkeit und Vermeidung“
- Erkennen von Schimmel im Dach und Sanierungen von Dachschäden
- Diskussionsrunde: Wie können zukünftig Schimmelschäden und die „Sanierung der Sanierung“ vermieden werden?

Das 4. Würzburger Schimmelpilz Forum findet am 21. und 22. März 2014 im Schönbornsaal der Residenz-Gaststätten statt. Das Zwei-Tagesticket kostet 299 Euro zzgl. MwSt. Speisen und Getränke sowie die Teilnahme an der Abendveranstaltung „Schimmel live“ sind inklusive. Die Frühbucherrate beträgt bis 20. Januar 2014 nur 249 Euro plus MwSt.

**Christine Scharf**

### Mitglieder des wissenschaftlichen Fachbeirats:

Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter, Fachhochschule Mainz  
 Rechtsanwalt Hans-Dieter Fuchs,  
 Anwaltskanzlei Fuchs und Kollegen, München  
 Prof. Dr. Christian Hanus, Leiter des Departments Bauen Wohnen, Donau-Universität Krems (Österreich)  
 Dr. Christoph Trautmann, Umweltmykologie GbR, Berlin  
 Prof. Dr.-Ing. habil. Claus Meier, Architekt SRL, Nürnberg  
 Dr. Gerhard Führer, peridomus Institut Dr. Führer, Würzburg/Himmelstadt  
 Chefredakteur Gerd Warda, Wohnungswirtschaft heute, Bosau

### Infos zum Veranstalter:

Dr. Gerhard Führer beschäftigt sich seit seinem Studium der Biologie und Chemie an der Universität in Würzburg mit Schadstoffen in Innenräumen und die praxisnahe Umsetzung wissenschaftlicher Erkenntnisse. Unmittelbar nach dem Studium war er in München bei der Gesellschaft für Umwelt und Gesundheit (GSF) in der Umweltforschung tätig. Das von ihm 1993 gegründete Institut Peridomus führt bundesweit „Innenraumchecks“ zur Klärung und Vermeidung von Gebäudebedingten Erkrankungen durch. Er ist öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schadstoffe in Innenräumen. Im Rahmen seiner Sachverständigentätigkeit zeigt Führer Lösungen für sachgerechte Sanierungen auf. Er unterrichtet an der Fakultät „Bauen und Umwelt“ der Donau-Universität Krems in Österreich, ist als Dozent u. a. für die Bayerische Architektenkammer tätig und Herausgeber des Loseblattwerkes „Schimmelbildung in Gebäuden“. Neben Veröffentlichungen in verschiedenen Fachpublikationen zur Schadstoffproblematik initiiert und organisiert Führer Fachtagungen und Weiterbildungsveranstaltungen zum Thema „Schadstoffe in Innenräumen“.  
[www.peridomus.de](http://www.peridomus.de)

Gebäude/Umfeld

# Vorsicht Verkeimung! Nach Hochwasser: Trinkwasser-Installationen unbedingt außen trocknen, reinigen und innen spülen

Das Hochwasser vom letzten Sommer ist noch nicht vergessen, da drohen neue Gefahren: Jedes Jahr nach der Schneeschmelze werden in vielen Gebieten Österreichs, der Schweiz, Italiens und Süddeutschlands die Keller überflutet. Neben den materiellen Schäden bestehen auch gesundheitliche Risiken, da verkeimtes Schmutzwasser über die Versorgungsleitung oder indirekt zum Beispiel über Sicherungsarmaturen mit der Trinkwasser-Installation in Berührung gekommen sein könnte. Sobald der Versorger wieder einwandfreies Wasser zur Verfügung stellt, sollten die Trinkwasser-Installationen komplett gesäubert und unbedingt durchgespült werden. In Gebäuden mit Risikopatienten wie beispielsweise Alten- und Pflegeheime oder Krankenhäuser und bei Verdacht einer Keimbelastung ist das Wasser außerdem in Abstimmung mit dem Gesundheitsamt weitergehend zu untersuchen. Darüber hinaus besteht die Gefahr von Korrosionsschäden. Dr. Peter Arens, Leiter Kompetenzzentrum Trinkwasser, Viega GmbH & Co. KG beschreibt die Risiken.



In Tausenden von Häusern besteht aktuell die Gefahr, dass das Hochwasser die Trinkwasser-Installation kontaminiert hat. Meist lässt sich eine Beeinträchtigung der Wassergüte aber schon durch sorgfältiges Reinigen und Spülen verhindern; Foto: picture alliance / dpa / Armin Weigel

Die Qualität des Trinkwassers, wie es die Versorger bereitstellen, entspricht üblicherweise höchstem Niveau. Durch das Hochwasser sind aber massive Verschmutzungen aus Kläranlagen und Kanälen sowie verkeimtes Oberflächenwasser an und in die Trinkwasser-Installationen der Häuser gelangt. Das birgt Risiken:

- Trinkwasserberührte Oberflächen sind mit Krankheitserregern kontaminiert.
- Schmutz und Partikel gefährden technische Bauteile und führen zu Innenkorrosion.
- Dauerhaft durchfeuchtete Dämmungen (z.B. von Rohrleitungen oder Armaturen) verursachen auf Zeit Lochkorrosion.

## Möglichst schnell handeln



Sobald das Hochwasser, wie in diesem Heizungskeller, mit der Trinkwasser-Installation in Berührung gekommen ist, besteht die Gefahr der Verkeimung des Wassers oder der chemischen Verunreinigung. Durchnässte Rohrdämmungen können außerdem zu Korrosion führen; Foto: picture alliance / dpa / Jörg Carstensen

In einer ersten Sofortmaßnahme sollte daher schon bei den Aufräumarbeiten die durchfeuchtete Dämmung aller Rohrleitungssysteme entfernt und entsorgt werden. Der Hintergrund: Heutige Dämmungen sind geschlossenporig. Sie würden auch nach Wochen nicht trocknen. Das führt bei metallenen Bauteilen wie Rohren, Verbindern oder Armaturen sowie bei verzinkten Stahlrohren (so genanntem C-Stahl für Heizungsinstallationen) schnell zu Schäden durch Außenkorrosion. Aber auch bei deutlich robusteren Materialien wie Kupfer, Rotguss oder Edelstahl ist die Dämmung allein schon wegen der unbekanntenen Wasserzusammensetzung unbedingt zu entfernen. Als weitere Maßnahme ist die gesamte Installation außerdem möglichst schnell von außen gründlich zu säubern. Zumindest für die Endreinigung gilt: nur einwandfreies Trinkwasser einsetzen! Ob die Wasserqualität bereits wieder diesen Anspruch erfüllt, lässt sich durch eine kurze Rückfrage beim Versorger klären. Herrscht Unklarheit über die mikrobiologische Beschaffenheit eines ansonsten sauberen und geruchsfreien Wassers in der Installation, kann es vorsorglich abgekocht werden.

Im Zweifelsfall sollte aber niemand ein Risiko eingehen und sich bei gesundheitlichen Fragestellungen an die lokale Gesundheitsbehörde sowie den Wasserversorger und bei technisch-fachlichen Fragestellungen rund um die Installationen im Haus immer an den Fachhandwerker wenden.

## Regelwerke von DVGW und ZVSHK beachten

### Anwendungsbereiche der mechanischen Reinigungsverfahren

Mechanische Reinigungsverfahren	Anwendungsbereich	Bemerkungen
Spülen mit Wasser	Vor Inbetriebnahme einer neuen Anlage sowie bei Ablagerungen	Ohne empfindliche Bauteile
	Nach chemischer Reinigung sowie nach Anlagedesinfektion (Freispülen)	Mit eingebauten Armaturen
Spülen mit Wasser-/Luft-Gemischen oder Impulsspülverfahren	Bei festen Ablagerungen und Inkrustationen sowie bei mikrobieller Kontamination	Empfindliche Bauteile entfernen und manuell reinigen
Spülen mit Wasser und mechanischen Hilfsmitteln	Bei festen Ablagerungen und Inkrustationen sowie bei mikrobieller Kontamination	Empfindliche Bauteile entfernen und manuell reinigen

In den meisten Fällen dürfte ein sorgfältiges Spülen der Trinkwasser-Installation mit Wasser-/Luft-Gemischen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 557 / Tabelle 2 bzw. dem entsprechenden Merkblatt des ZVSHK und ohne nachfolgende Desinfektion völlig ausreichen, um wieder einen hygienisch einwandfreien Betriebszustand herzustellen.

Für die weitergehenden Arbeiten zum Erhalt der Trinkwassergüte in überfluteten Installationen gelten vor allem das DVGW-Arbeitsblatt W 557 „Reinigung und Desinfektion von Trinkwasser-Installationen“ (Okt. 2012) sowie die ZVSHK-Merkblätter „Spülen, Desinfizieren und Inbetriebnahme von Trinkwasser-Installationen“ bzw. „Dichtheitsprüfung von Trinkwasser-Installationen“. Nur bei Einhaltung der hier beschriebenen Maßnahmen ist gewährleistet, dass belastete Anlagen schnell und effizient Trinkwasser wieder in der gewohnt hohen Qualität liefern – und sämtliche Installationskomponenten ebenfalls wieder einwandfrei funktionieren.

## Wie dabei im Einzelnen vorzugehen ist, hängt von der individuellen Situation ab:

- Generell gilt: Ist bereits das Trinkwasser der Versorgungs- und Hausanschlussleitung verschmutzt, muss mit der Spülung der häuslichen Trinkwasserinstallation gewartet werden, bis der Versorger wieder einwandfreies Trinkwasser bereitstellt.
- „Halbfertige“ Trinkwasser-Installationen, die beispielsweise in einem Roh- oder Neubau geflutet wurden, sind so zu verschließen, dass sie entsprechend den Regelwerken von ZVSHK und DVGW mit einem Wasser-/Luft-Gemisch gespült und gereinigt werden können
- Möglicherweise müssen komplexe Installationen dafür in kleinere Einheiten unterteilt werden. Befindet sich die Trinkwasser-Installation in einem Objekt mit hohen hygienischen Anforderungen (z.B. Alten- und Pflegeheim, Krankenhaus), empfiehlt sich eine anschließende mikrobiologische Untersuchung.

## Für eine Spülgeschwindigkeit von 2 m/s in der Leitung mit dem größten Durchmesser mindestens zu öffnende Entnahmestellen

Größte Nennweite im aktuellen Spülabschnitt DN in mm	25	32	40	50	65	80	100
Mindestanzahl der vollständig zu öffnenden Entnahmestellen (bezogen auf DN 10)	2	4	6	8	14	22	32

Werden bei den anschließenden Installationsarbeiten Komponenten aus überfluteten Lagern weiter verwendet, sind diese ebenfalls sehr sorgfältig zu spülen – auch wenn sie zuvor schon einmal gereinigt worden sind. Bei der Verwendung von gereinigten Installationskomponenten sollte zumindest im ersten Objekt eine orientierende Wasseruntersuchung (s. Tabelle 3) durchgeführt werden. Sie gibt die notwendigen Informationen, wie erfolgreich die Reinigung der Lagerware aus hygienischer Sicht war.

- „Geschlossene“ Trinkwasser-Installationen in bestehenden Gebäuden sollten erst wieder benutzt werden, wenn eine Reinigung und Spülung durchgeführt worden ist. Vor der Spülung wird die Anlage im ersten Schritt nach unten komplett entleert und sofort wieder mit Trinkwasser gefüllt. So werden lokale Kontaminationen aus dem Kellerbereich nicht im gesamten Gebäude verteilt. Im zweiten Schritt ist gegebenenfalls eine Dichtheitsprüfung notwendig, wenn Beschädigungen an Rohrleitungen oder Armaturen vermutet werden, beispielsweise durch aufschwimmende Gegenstände während der Flutung. Der abschließende Spülprozess erfolgt dann gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 557

## Mikrobiologische Untersuchungen für die Inbetriebnahme von Trinkwasser-Installationen

Wassertyp	Parameter	Verfahren	Grenzwerte, Anforderungen <sup>1</sup> und technischer Maßnahmewert
kaltes Trinkwasser	Koloniezahl bei 22 °C	Anlage 5 Teil I Buchstabe d, Doppelbuchstabe bb TrinkwV <sup>a</sup>	100 KBE/ml
	Koloniezahl bei 36 °C	Anlage 5 Teil I Buchstabe d, Doppelbuchstabe bb TrinkwV <sup>b</sup>	100 KBE/ml
	Coliforme Bakterien	DIN EN ISO 9308-1	0 KBE/100 ml

<sup>a</sup> Grenzwerte und Anforderungen nach den jeweils vorliegenden Verordnungen und UBA-Empfehlungen

<sup>b</sup> Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001) vom 21. Mai 2001 BGBl. I S. 959), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Mai 2011 (BGBl. I S. 748) geändert worden ist

Für das vorsorgliche Spülen geschlossener Installationen sind mehrere Zapfstellen zu öffnen. Das DVGW-Arbeitsblatt W 557 gibt in Tabelle 1 bezogen auf die jeweiligen Nennweiten entsprechende Empfehlungen.

Im hygienischen Zweifelsfällen sollte die Trinkwasser-Installation beprobt werden, ob die Grenzwerte für „Allgemeine Koloniezahlen“ und „Coliforme Bakterien“ nach DVGW-A W 557 eingehalten sind.

## Im Zweifel beproben

In den meisten Fällen ist die fachgerechte Spülung bestehender Trinkwasser-Installationen möglichst mit einem Wasser-/Luftgemisch völlig ausreichend, um nach dem Hochwasser die Trinkwassergüte wiederherzustellen. Bestehen allerdings Restzweifel oder ein erhöhtes Schutzziel wie in Kindergärten, Altenheimen und ähnlichen Einrichtungen, sollte in Abstimmung mit dem Gesundheitsamt eine Beprobung durchgeführt werden. Als Orientierung gelten dabei die mikrobiologischen Grenzwerte für „Allgemeine Bakterien“ und für „Coliforme Bakterien“ als Indikator einer fäkalen Verunreinigung gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 557, Tabelle 4. Eine weitergehende Untersuchung auf Legionellen ist nicht notwendig, auf Pseudomonaden nur bei besonderen Fragestellungen, da diese beiden Bakterientypen im Hochwasser keine geeigneten Lebensbedingungen vorfinden. Das haben Untersuchungen nach dem ähnlich verheerenden Hochwasser im



Jahre 2002 bestätigt. Werden bei der Beprobung Auffälligkeiten festgestellt, ist die Trinkwasser-Installation mit einem Wasser-/Luft-Gemisch gemäß den Regelwerken von ZVSHK und DVGW nochmals zu spülen.

## Nur im Ausnahmefall desinfizieren

Erst wenn trotz fachgerechter Reinigungs- und Spülmaßnahmen die Keimbelastung immer noch über den Grenzwerten liegt, ist eine Desinfektion der Trinkwasser-Installation notwendig: Chemische Desinfektionen belasten generell die Rohrwerkstoffe und die sonstigen Komponenten in der Installation, sollten also möglichst selten eingesetzt werden (vgl. W 557). Hinzu kommt, dass erfolglose Reinigungs- und vor allem Desinfektionsmaßnahmen immer auch nicht erfasste Kontaminationsquelle anzeigen! Vor einem erneuten Desinfektionsversuch muss also zunächst diese Quelle gefunden und beseitigt werden.

Um die Installation bei der Desinfektion der Anlage nicht unnötig zu belasten, ist auf die Grenzwerte zu Konzentration und Einwirkzeit der Wirkstoffe nach DVGW-A W 557 zu achten

Dr. Peter Arens

### Chemikalien zur Desinfektion von Trinkwasser-Installationen in Gebäuden

Bezeichnung	Spezifikation	Handelsform	Bemerkungen	Empfohlene Anwendungskonzentration und Einwirkzeit
Wasserstoffperoxid $H_2O_2$	DIN EN 902	Wässrige Lösungen bis 50 %	Verwendung als Dosierlösung zur Anlagendesinfektion	150 mg $H_2O_2$ /l 24 h
		Wässrige Lösungen 3 %	Direkte Anwendung zur Sprühdesinfektion	Maximal 3 % kurzzeitig
Natriumhypochlorit NaOCl	DIN EN 901	Wässrige Lösungen mit maximal 150 g/l Chlor <sup>a</sup> (max. 15 % Chlor)	Verwendung als Dosierlösung zur Anlagendesinfektion	50 mg Cl/l 12 h
Chlordioxid $ClO_2$	DIN EN 12671	zwei Komponenten <sup>b</sup> A: Natriumchlorit B: Persulfate und/oder Säure	Verwendung als Dosierlösung mit maximal 3 g $ClO_2$ /l zur Anlagendesinfektion	6 mg $ClO_2$ /l 12 h

Ist eine chemische Desinfektion unumgänglich, sollten die maximal zulässige Konzentration des Wirkstoffs und die Einwirkzeiten gemäß DVGW-A W 557 nicht überschritten werden, um Folgeschäden an der Installation zu vermeiden. Die Desinfektion erfolgt immer mit kaltem Trinkwasser.

## Auch Warenlager überprüfen

Hochwasser überflutet hat nicht nur Wohnhäuser und öffentliche Einrichtungen, sondern auch Industrie- und Gewerbebetriebe und ihre Lager. SHK-Fachhandwerker sollten die Installationskomponenten aus überschwemmten Warenlagern oder Werkstattwagen keinesfalls ungeprüft weiter verwenden: Verkeimtes Schmutzwasser kann sogar in Beuterverpackungen oder abgestopften Rohren eingedrungen sein! Die Produkte würden also später die Installation, in der sie verbaut werden, kontaminieren. Um den Schaden so gering wie möglich zu halten, sollten daher bei Rohren und gegebenenfalls Verbindern die Stopfen entfernt, die Produkte mit einwandfreiem Trinkwasser durchgespült und dann zügig getrocknet werden (Rohre mit Gefälle lagern!). Das gleiche gilt für Installationskomponenten aus nassen Beuterverpackungen oder durchfeuchteten Kartons. Grundsätzlich dürfen keine Ablagerungen in den Produkten verbleiben, da sie unter anderem Wasser länger binden würden – und Bakterien darin weiter leben könnten. Zusätzlich ist eine Sichtkontrolle auf weitergehende Beschädigungen notwendig.

In den meisten Fällen reichen diese Maßnahmen bereits aus, weite Teile des Materialbestandes zu retten. Die chemische Desinfektion einzelner Komponenten ist dagegen in aller Regel nicht zielführend, da Aufwand und Belastung des Materials in keinem Verhältnis zum Ergebnis stehen. Im Einzelfall ist dann eher die Entsorgung des gefluteten Bauteils die sinnvollste Lösung. Ähnliches gilt für komplexe Installationskomponenten, wie spezielle Sicherungsarmaturen oder elektronisch gesteuerte Armaturen und Bauteile. Sind die erkennbar nass oder sogar in Mitleidenschaft gezogen, empfiehlt sich eine Nachfrage beim Hersteller. Ist die qualifizierte Reinigung dann nicht möglich oder sinnvoll, dürfen auch diese Komponenten nicht weiter verwendet werden.

Gebäude/Umfeld

# Realisierungswettbewerb entschieden – GWG München baut 374 Wohnungen in Pasing

Die GWG München errichtet auf dem nördlichen Teil des ehemaligen Stückgutgeländes Pasing ab Mitte 2015 insgesamt 374 Mietwohnungen sowie Räume für kulturelle und soziale Einrichtungen. Damit die städtebauliche und architektonische Qualität optimal entwickelt und den künftigen Bewohner ein Maximum an Wohn- und Aufenthaltsqualität geboten wird, wurde für die Planung des neuen Stadtquartiers ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb ausgelobt. Am 13. Dezember 2013 entschied sich das Preisgericht für den Entwurf der ARGE Grassinger Emrich Architekten GmbH und delaossaarchitekten GmbH mit LUZ Landschaftsarchitekten.



GWG Pasing Ansicht-Nord

## Neues Wohnen in Pasing

Das ehemalige Stückgutgelände ist Teil der „Zentralen Bahnflächen München“ zwischen München-Pasing und dem Hauptbahnhof. Die GWG München baut auf ihrer Teilfläche im Norden des Areals 228 geförderte Mietwohnungen, ein sozial betreutes Wohnhaus mit 40 Wohneinheiten, 61 Wohnungen für das „München Modell-Miete“ sowie 45 frei finanzierte Mietwohnungen, darunter eine betreute Hausgemeinschaft für Alleinerziehende Mütter und deren Kinder. Das Wohnungsangebot soll den Bedürfnissen unterschiedlicher sozialer Gruppen, Haushaltstypen, Lebensphasen, Generationen und Lebensstilen entsprechen. Zusätzlich errichtet die GWG München zwei Kindertagesstätten, einen Nachbarschaftstreff und ein Kulturzentrum. Im Inneren wird das neue Quartier durch die sogenannte Promenade geprägt, eine großzügig mit Alleebäumen bepflanzte Fuß- und Radwegeverbindung.

Die GWG München derzeit bewirtschaftet die GWG München über 27.000 Mietwohnungen und knapp 600 Gewerbeeinheiten. Sie arbeitet kontinuierlich daran, in der stetig wachsenden Stadt bezahlbaren Wohnraum für die Münchnerinnen und Münchner anzubieten. Darüber hinaus engagiert sich das Unternehmen in der Stadtteilentwicklung, realisiert Wohnformen für alle Lebensphasen und verpflichtet sich dem Klimaschutz. Im Mittelpunkt aller Aktivitäten stehen immer die Wohn- und Lebensqualität der Kunden.

## Realisierungswettbewerb bringt Entscheidung



Perspektive-Promenade

Das Projekt der GWG München stellt einen Meilenstein der städtebaulichen Entwicklung in Pasing dar. Um für die anspruchsvolle Planungsaufgabe die optimale Lösung zu finden, hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung des Münchner Stadtrates im November 2012 einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb durchgeführt. Zielsetzung des Wettbewerbs war, dass die Neubauten der GWG München zu einem attraktiven Baustein des neuen Stadtquartiers werden und dabei Eigenständigkeit und Identifikation entwickeln. Zugleich sollten sie sich aber auch in den Gesamtcharakter des Quartiers integrieren. Ein weiterer wichtiger

Aspekt war die Gestaltung der über 350 Meter langen Lärmschutzwand zur Nordumgehung Pasing und zur Bahnlinie. Erwartet wurden mustergültige Lösungen, die Schallschutzwirkung und hohe Wohnqualität in sich vereinen.

## Jury lobt Siegerentwurf



Offenbachstraße

Das Preisgericht unter Vorsitz von Prof. Dr. Thomas Jocher vergab den ersten Preis an die ARGE Grassinger Emrich Architekten GmbH und delaossaarchitekten GmbH mit LUZ Landschaftsarchitekten. Die Jury lobte den Siegerentwurf als „städtebaulich gelungenen Beitrag mit gut geeigneten Grundrissen.“ Auch die GWG-Geschäftsführer Dietmar Bock und Hans-Otto Kraus sind vom Siegerentwurf überzeugt: „Die Geschäftsführer freuen sich über das erzielte Ergebnis, da mit diesem Entwurf hohe Wohn- und Lebensqualität in einem neuen Quartier möglich wird. Darüber hinaus wird das städtebauliche

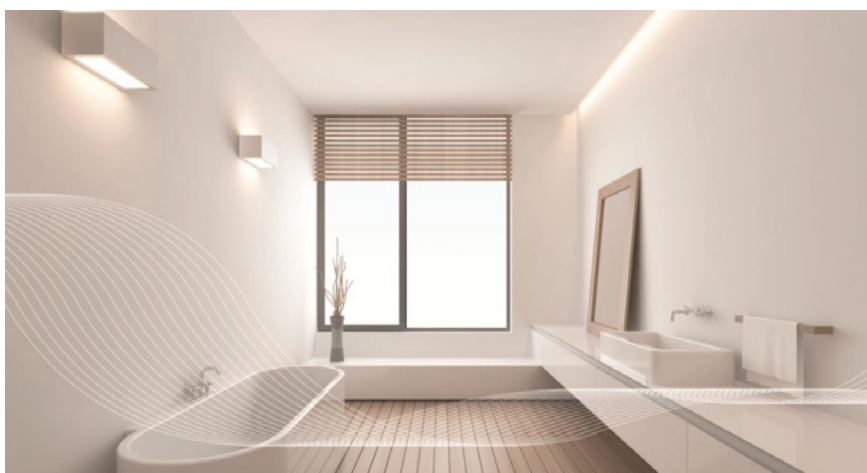
und architektonische Bild in Pasing positive Akzente setzen.“

Voraussichtlich Ende Januar / Anfang Februar können sich interessierte Bürgerinnen und Bürger im Rahmen einer Ausstellung über die Wettbewerbsarbeiten informieren. Ort, Dauer und Öffnungszeiten der Ausstellung gibt die GWG München rechtzeitig bekannt.

**Michael Schmitt**

# 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](mailto:info.peweu@eu.panasonic.com)

Gebäude/Umfeld

# PRAEDIUM – Wohnen wie am Central Park

## Architektonisches Highlight entsteht im Frankfurter Europaviertel

Frankfurt am Main hat etwas, das man in keiner anderen europäischen Metropole ein zweites Mal vorfindet: eine markante Skyline. Bislang prägten Bürotürme die Silhouette der Stadt. Doch nicht mehr lange. Denn inzwischen werden in der prosperierenden Metropole auch vertikale Wohnformen nachgefragt. „Wir erleben tatsächlich den Anfang einer Renaissance des Wohnhochhauses in Frankfurt. Wo, wenn nicht hier, passt das Bauen in die Höhe und wo, wenn nicht im Europaviertel, findet man ein so günstiges städtebauliches Umfeld. Ich freue mich, dass nun auch die Nassauische Heimstätte mit ihrem Projekt an den Start geht“, so Frankfurts Planungsdezernent Olaf Cunitz.



Der 66 Meter hohe Wohnturm setzt neue Maßstäbe. Foto: NH ProjektStadt GmbH

städebaulich den Schnittpunkt von Boulevard und Europagarten. Die Planer haben bei der Formgebung des Hochhauses großen Wert darauf gelegt, eine eindrucksvolle Architektur zu schaffen. So staffelt sich die Südseite in durchlaufende Terrassen und Rücksprünge, wodurch eine größtmögliche Öffnung zur Sonne erzeugt wird. Die Nordfassade hingegen nimmt die Bauflucht des Europaboulevards auf und wird im Übergang zur West- und Ostfassade leicht konturiert. „Das PRAEDIUM entsteht im Herzen des Europaviertels,

Die NH ProjektStadt GmbH, eine Tochter der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, setzt mit dem Neubauprojekt PRAEDIUM ein deutliches Zeichen. Der 66 Meter hohe Wohnturm setzt mit seinen exklusiven Eigentumswohnungen im Frankfurter Europaviertel nicht nur wegen seiner außergewöhnlichen Raumhöhen von ca. 2,80 m und den spektakulären Ausblicken neue Maßstäbe. Auch die Bandbreite an Wohnungsgrößen, die von ca. 38 bis 370 Quadratmetern Wohnfläche für nahezu jeden Wunsch einen individuellen Grundriss bereithält, ist einzigartig. Entsprechend variieren auch die Kaufpreise, die bereits bei 3.500 Euro pro Quadratmeter beginnen. Die Nachfrage nach den exklusiven Neubaueigentumswohnungen ist deshalb groß. Der Mattheußer Immobilienvertriebsgesellschaft mbH, die für die Vermarktung des Wohnturms im Alleinauftrag verantwortlich zeichnet, liegen bereits die ersten Reservierungen vor. Das PRAEDIUM, das an der Europa-Allee 101 und 103 entsteht, bildet unter den Neubauprojekten der NH ProjektStadt GmbH ein besonderes Highlight. Das architektonisch herausragende, abgestufte Gebäudeensemble mit 8 und 19 Geschossen und einer Höhe von 66 m wurde vom Frankfurter Büro Dietz Joppien Architekten AG entworfen und markiert im Europaviertel städtebaulich den Schnittpunkt von Boulevard und Europagarten.

**Kaufpreise ab 3.500 Euro**

direkt am Park, angebunden in eine perfekte urbane Infrastruktur – genau das, was der moderne Stadtmensch heute sucht“, so Peter Klarmann, Prokurist der NH ProjektStadt GmbH. Wer dort einzieht, genießt es, wie am Central Park zu wohnen – nur eben in Frankfurt am Main, der Stadt, die Viele wegen der kurzen Wege sehr zu schätzen wissen.

Eine perfekte urbane Infrastruktur

## Besonderes Kennzeichen: Individualität

Die Planer von Dietz Joppien haben bei der Konzeption der Neubau-Eigentumswohnungen sehr genau darauf geachtet, keine Standardlösungen zu entwerfen, sondern dem wachsenden Bedürfnis der Menschen nach Individualität in vollem Umfang Rechnung zu tragen. So sind im PRAEDIUM rund 50 unterschiedliche Grundrissvarianten vorgesehen, wodurch eine marktgerechte Bandbreite an Wohnungsgrößen abgebildet werden kann: angefangen von der Dachmaisonette-Wohnung, ergänzt durch integrierte Townhouses mit eigenem Garten oder Kleinstwohnungen mit 1- und 2-Zimmern bis hin zu 5-Zimmer-Wohnungen und den exklusiven Penthouse-Wohnungen in der 19. Etage. „Es gibt eine große Vielfalt an Wohnungsgrundrissen“, so Cornelia Mattheußer, Geschäftsführerin der Mattheußer Immobilienvertriebsgesellschaft mbH, die für die Vermarktung des PRAEDIUM im Alleinauftrag verantwortlich zeichnet. „Selbstverständlich wurde auch an barrierefreie Wohnungen gedacht.“ Das Spektrum der Wohnungsgrößen reicht von ca. 38 m<sup>2</sup> bis über 370 m<sup>2</sup>; entsprechend fällt auch die Preisstruktur für die Eigentumswohnungen aus. „Es gibt Wohnungen, die bereits ab 3.500,- € pro Quadratmeter angeboten werden“, ergänzt Cornelia Mattheußer.

50 unterschiedliche Grundrissvarianten

## Außergewöhnliche Raumhöhen

Allen Wohnungen gemeinsam ist die außergewöhnliche Raumhöhe von ca. 2,80 m. „Wir verzichten ganz bewusst darauf, ein Geschoss höher zu bauen, um den Eigentümern diese herausragende Wohnqualität bieten zu können“, erklärt Klarmann. Die Hauptausrichtung der Gebäude nach Süden bietet großzügige Balkone und Sonnenterrassen. Großflächige Fenster unterstreichen einmal mehr die ästhetisch anspruchsvolle Architektur. Ob auf Augenhöhe mit der Frankfurter Skyline, mit Blick in den Taunus oder zum Europapark – kein Ausblick ist wie der andere, jeder für sich ist atemberaubend und einmalig.

Alexandra May



**STOLPUNDFRIENDS**  
Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989

WIR VERBINDEN ...  
STRATEGISCHE MARKETINGBERATUNG  
MIT KREATIVEN LEISTUNGEN!

ANALYSE | STRUKTURIERUNG | OPTIMIERUNG | KONZEPT | TEXT | GRAFIK

Weitere Informationen unter [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

Gebäude/Umfeld

# GEWOBA vergibt Alvar Aalto Preis 2013: Lydia Vogel überzeugt Jury mit „Familienlaube“ und „Skaterhaus“ in ihrem Thema Wohnungsbau der Begegnung

Alle zwei Jahre zeichnet die GEWOBA gemeinsam mit dem Fachbereich Architektur der Hochschule Bremen studentische Arbeiten mit dem Alvar Aalto Preis Bremen aus. Der mit 1.500 Euro dotierte Alvar Aalto Preis 2013 geht an Lydia Vogel von der Bremer School of Architecture. Das Thema des Architekturwettbewerbs lautete „Neue Vahr Südost - Wohnungsbau der Nachkriegsmoderne weiterdenken“. Hierbei sollten sich die Studierenden mit dem in der Vahr vorhandenen Wohnungsbestand der 60er Jahre auseinandersetzen und Ideen für eine bauliche Weiterentwicklung vorhandener Gebäude unter Berücksichtigung zukünftiger Bedürfnisse entwickeln. Der Gedanke des „Weiter entwickeln“ war bei der Bewertung auch der Maßstab für die Jury. Der Vorsitzende des Preisgerichts und Präsident der Architektenkammer Michael Frenz, unterstrich, wie klug und weitsichtig die Studenten der erst 4. und 6. Semester an die anspruchsvolle Aufgabe herangegangen sind. Und damit auch den Juroren eine bemerkenswert ernsthafte Auseinandersetzung mit den Entwürfen abgefordert haben.

## „Da bekommt man Lust aufs Bauen“



Thesis Modell M 1/200

„Sie werden von uns Beteiligten noch den längsten Zeitraum der Quartiersentwicklung miterleben. Die Entwürfe zeigen spannende Ideen, auf die man selbst noch nicht gekommen ist.“ Neben dem Alvar Aalto-Preis gab es drei Anerkennungen, die mit je 500 Euro Preisgeld verbunden waren. Diese gingen an:

Auch Peter Stubbe, Vorstandsvorsitzender der GEWOBA zeigte sich mit dieser Aussage beeindruckt von der Qualität der eingereichten Arbeiten. Er erinnerte daran, dass für den Wettbewerbs-Namensgeber Aalto stets die Schaffung architektonisch und städtebaulich anspruchsvoller, bewohnerfreundlicher und preiswerter Wohnräume im Mittelpunkt stand. Als vorbildlich gelten noch heute die von ihm erdachten Lösungen für den sozialen Wohnungs- und Städtebau. Mit der Auslobung des Alvar Aalto-Preises will die GEWOBA diesen anspruchsvollen Ansatz in zeitgemäßer Form fortführen. Den Preisträgern sei dies hervorragend geglückt. Auch dass Bremen für Planer scheinbar ein Pflaster mit großem Potential ist, freute ihn angesichts der zunehmenden überregionalen Bedeutung des Wettbewerbs. Jurymitglied und Senatsbaudirektorin Prof. Dr. Iris Reuther betonte auch die altersbedingte Sichtweise der jungen Planer:

Die Entwürfe zeigen spannende Ideen, auf die man selbst noch nicht gekommen ist

- Sebastian Gatz und Mario Nolle „living tree“ (muenster School of Architecture)
- Anika Müller „Wohnungsbau der Nachkriegsmoderne weitergedacht“ (Hochschule Bremen, School of Architecture) und
- Steffen Krecklow „Freibezüge“ (Hochschule Bremen, School of Architecture)

Die Preisverleihung nahm der Juryvorsitzende Michael Frenz, Präsident der Architektenkammer Bremen gemeinsam mit Senator Dr. Reinhard Lohse und Peter Stubbe vor. Frenz erläuterte hierbei die Begründung der Jury und wies auf besondere Merkmale der Arbeiten hin.

## Der Alvar Aalto Preis Bremen

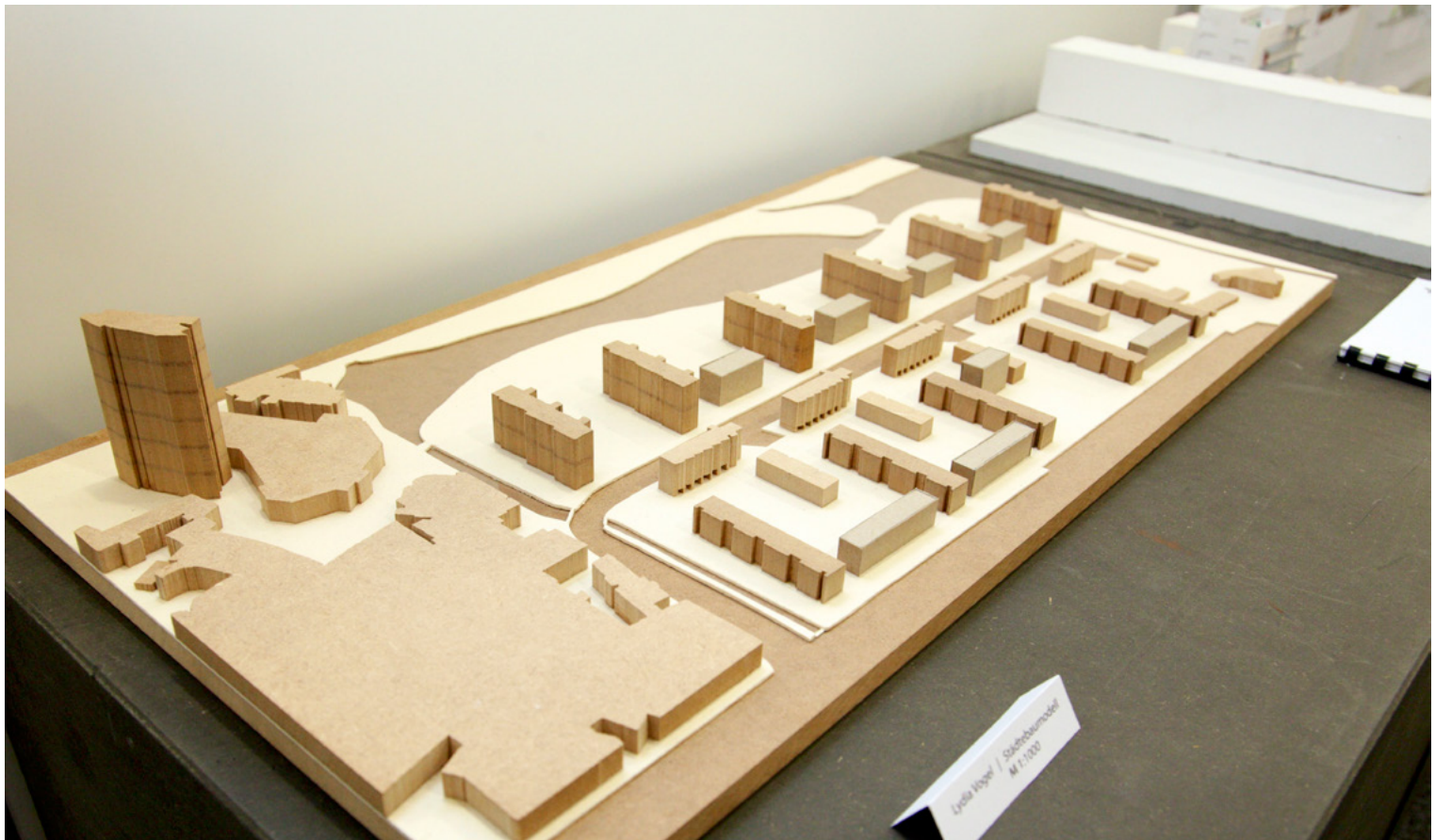


(Von links) Lydia Vogel, Anika Müller, Mario Nolle und Sebastian Gatz

Seit 2003 vergibt die GEWOBA im Abstand von zwei Jahren den mit 1.500 Euro dotierten Alvar Aalto Preis und drei weitere Anerkennungen mit einem Preisgeld von je 500 Euro. Der Wettbewerb ehrt den finnischen Designer und Architekten Alvar Aalto (1898-1976), der für seine besonderen Konzeptionen im Bereich des organischen Bauens bekannt ist. Das von ihm entworfene, heute denkmalgeschützte Aalto-Hochhaus in der Neuen Vahr wurde 1961 fertiggestellt. An dem Wettbewerb beteiligen sich auch zunehmend auswärtige Hochschulen. So waren in diesem Jahr neben Bremen auch Arbeiten aus Münster, Leipzig und Wismar im Wettbewerb vertreten.

An dem Wettbewerb beteiligen sich auch zunehmend auswärtige Hochschulen

## Karin Liedtke



Das Modell zur "Neue Vahr Südost" von Lydia Vogel

Führung/Kommunikation

## So klappt's auch mit schwierigen Mietern! Wie Sie mit sensibilisierten Vermietungsberatern besser auf individuelle Bedürfnisse eingehen können

Die Aufgaben von Sachbearbeitern in der Vermietung sind vielschichtig: von der Androhung einer Wohnungsäumung über die Anfrage einer alleinerziehenden Mutter bis hin zum Besichtigungstermin mit dem anspruchsvollen Unternehmer. Da passiert es schnell, dass man in der einen oder anderen Situation unangemessen reagiert. Als Marketingexperte für nachhaltige Wohnungsunternehmen weiß Kay Stolp, Geschäftsführer der Marketing-Gesellschaft STOLPUNDFRIENDS aus Osnabrück, wie interne Vertriebsaufläufe auf individuelle Kundenbedürfnisse angepasst und miteinander vernetzt werden sollten, um genau dieses Problem zu lösen.



Die Zielgruppe der Zukunft: Senioren wollen in ihrer Lebenssituation verstanden und entsprechend beraten werden.

„Nicht selten bietet sich bei den Mitarbeitern dasselbe Bild: Sie sind hochmotiviert und kundenorientiert eingestellt, aber der ständige Wechsel zwischen „schwierigen“ und „normalen“ Kunden überfordert sie. Häufig ist Unsicherheit im Umgang mit „Problemfällen“ der Grund dafür, dass der gesamte Ablauf ins Stocken gerät. Besonders für die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, die an einen sozialen Auftrag gebunden sind, ist es eine Herausforderung, alle potenziellen Kunden, die nach einer Wohnung fragen, freundlich und höflich zu behandeln. Manche Interessenten sind durch ihre Hintergrundgeschichte geprägt: Menschen, deren Leben durch persönliche Krisen oder Schicksale eine negative Wende nahm und die eventuell alkoholkrank oder gewaltbereit sind. Senioren, die sehr spezielle Fragen haben eine besondere Betreuung benötigen. Doch auch die „normalen“ Kunden erwarten von ihren Vermietungsberatern individuelle und persönliche Beratung: Vermieter müssen wie sehr gut trainierte Mehrkämpfer sein.

Und wenn bestimmte Interessenten nicht einfach abgewiesen werden sollen, muss er sich zusätzlich um mögliche Folgen kümmern. So wird aus dem Sachbearbeiter schnell ein Sozialberater – eine Mehrbelastung, die zu Überforderung führt. In der Konsequenz entsteht bisweilen die Situation, dass 20 Prozent der Kunden 80 Prozent der gesamten Arbeitskraft der Kundenberater beanspruchen. Häufig wissen Mitarbeiter in solchen Situationen keine Lösung mehr und beginnen abzublocken. Im schlechtesten Fall entwickeln sie ein generelles Misstrauen gegenüber allen Mietinteressenten. Erfolgreiche Vermietung wird unter solchen Umständen schwierig.

**Vermieter müssen wie sehr gut trainierte Mehrkämpfer sein**





Weiß, was in Vermietungsabteilungen nachhaltiger Wohnungsunternehmen vor sich geht: Kay Stolp.

eines Unternehmens zu sein, das sich der schwierigen Fälle erfolgreich annimmt.“

Ein Ansatz, dieses Problem zu lösen, ist die Spezialisierung einzelner Mitarbeiter auf schwierige Mietermilieus spezialisieren. Das hat den Vorteil, dass diese Mitarbeiter dann die wesentlichen Problemfälle kennen und wissen, wie sie konstruktiv damit umgehen können. Zudem kann eine Kooperation mit Sozialeinrichtungen und Beratungsstellen persönliche Probleme der Mieter lösen oder mindern. Damit solche Ansätze fruchten, ist eine Feinabstimmung zu anderen Bereichen notwendig. Kompetenzen müssen klar festgelegt werden und eine funktionierende interne und externe Kommunikation sichergestellt werden. Aus eigener Erfahrung kann ich sagen: Die Investition lohnt sich. Denn die Vorteile sind vielfältig. So wird durch Mitarbeiter, die wissen, wie sie mit welchem Kunden umzugehen haben, nicht nur die Effizienz der Vermietung gesteigert, sondern gleichzeitig auch die Mitarbeiterzufriedenheit: in Form von größerer Motivation bis hin zu dem Stolz, Teil

Kompetenzen müssen klar festgelegt werden

Kay Stolp

## Studium Immobilienwirtschaft



Hochschule für  
Wirtschaft und Umwelt  
Nürtingen-Geislingen

**Eine der besten Adressen**



**für die Immobilienwirtschaft**

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

Studiengang Immobilienwirtschaft  
Parkstraße 4  
73312 Geislingen an der Steige

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

[www.studium-immobilien.de](http://www.studium-immobilien.de)

Führung/Kommunikation

# Performance-Measurement (PM) – Ein neues Instrument zur wirtschaftlichen Führung von Wohnungsgenossenschaften Teil 3

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 Januar: „Performance Pyramide.“

In Teil I wurde der Begriff Performance und die Bedeutungszunahme von PM bei WoGeno erläutert. In Teil 2 wurden die traditionellen Kennzahlensysteme mit PM-Systemen verglichen und es wurde die Balance Scorecard (BSC) erörtert.

**Lesen Sie Teil 1**  
Performance-Measurement (PM) – Ein neues Instrument zur wirtschaftlichen Führung von Wohnungsgenossenschaften „If you can't measure it, you can't manage it.“, wie Kaplan und Norton sagten. Per KLICK

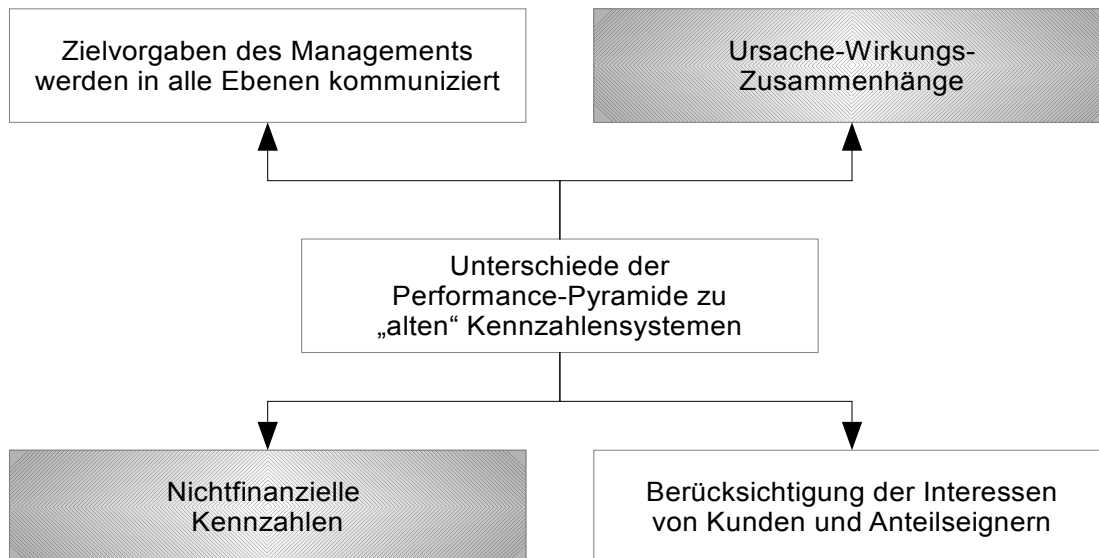
## Performance Pyramide

Die Performance Pyramide hat – obwohl in ihrer Konzeption vollkommen unterschiedlich – gemeinsame Wurzeln mit dem zuvor betrachteten Ansatz der BSC.

### Mit der von Lynch und Cross entwickelten Performance Pyramide sollen

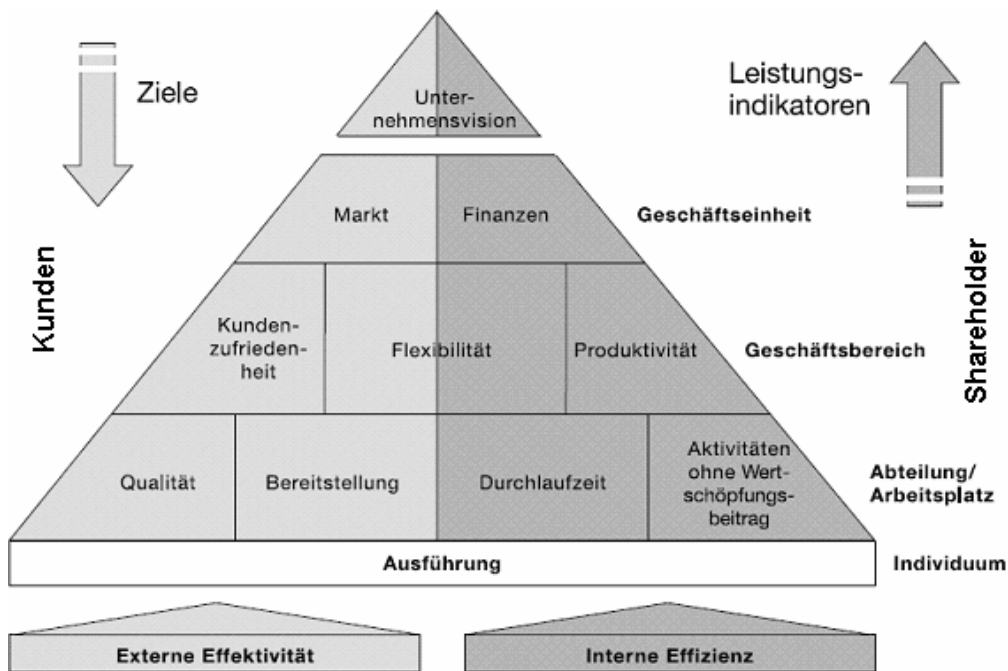
- Zielvorgaben des Top-Managements in alle Organisationseinheiten getragen werden,
- Informationen zeitnah sowie leistungsgerecht, je Leistungsebene und leistungs-ebenenübergreifend zur Verfügung stehen,
- sowohl finanzielle als auch nichtfinanzielle Kennzahlen Berücksichtigung finden und
- Leistungskennzahlen an die internen Kunden (wie z.B. Mitarbeiter, Zweigstelle, andere Abteilungen) kommuniziert und berichtet werden.

**Lesen Sie Teil 2**  
Performance-Measurement (PM) Kennzahlen isoliert sagen wenig aus, Kennzahlensystemen sagen mehr aus, wenn Trends und Initiierungen von Maßnahmen aufgezeigt werden sollen.“ Per KLICK



Wichtige Unterschiede der Performance Pyramide der herkömmlichen Kennzahlensystemen; Quelle: in Anlehnung an Jung H. (2007); S. 174

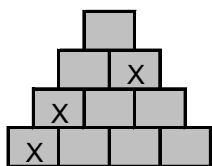
Die erklärten Unternehmensvisionen werden in der Geschäftsebene markt- und finanzbezogen festgelegt. Ziele müssen dort so formuliert werden, dass sie erreichbar sind. Auf der operativen Ebene sind die Zielvorgaben hinsichtlich der Kunden-zufriedenheit, der Flexibilität und der Produktivität zu definieren. Auf der Arbeitsebene werden die Ziele für Qualität, Lieferung, Zyklus und Ausschuss festgelegt. Weiter ist die gesamte Pyramide in Marktkennzahlen wie z.B. Marktanteil, Kundenzufriedenheit und Renditekennzahlen aufgeteilt. Der Abgleich von Zielvorgaben zur Zielerreichung findet sich auch im Risikomanagement eines Unternehmens.



Performance Pyramide; Quelle vgl. Klingebiel N. (2000); S. 96

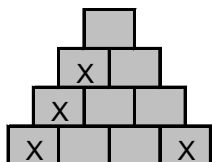
Ein Vorteil der Performance Pyramide liegt in ihrer einfachen Struktur. Die folgenden Kennzahlenbeispiele mit dem Ansatz der Performance Pyramide beziehen sich auf die oben genannte Darstellungsform.

### Wohndauer



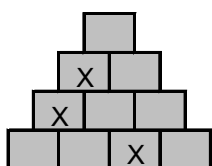
Gesamtkapitalrentabilität  
Kundenzufriedenheit  
Qualität der Wohnung und Umfeld,

### Kündigungsgründe



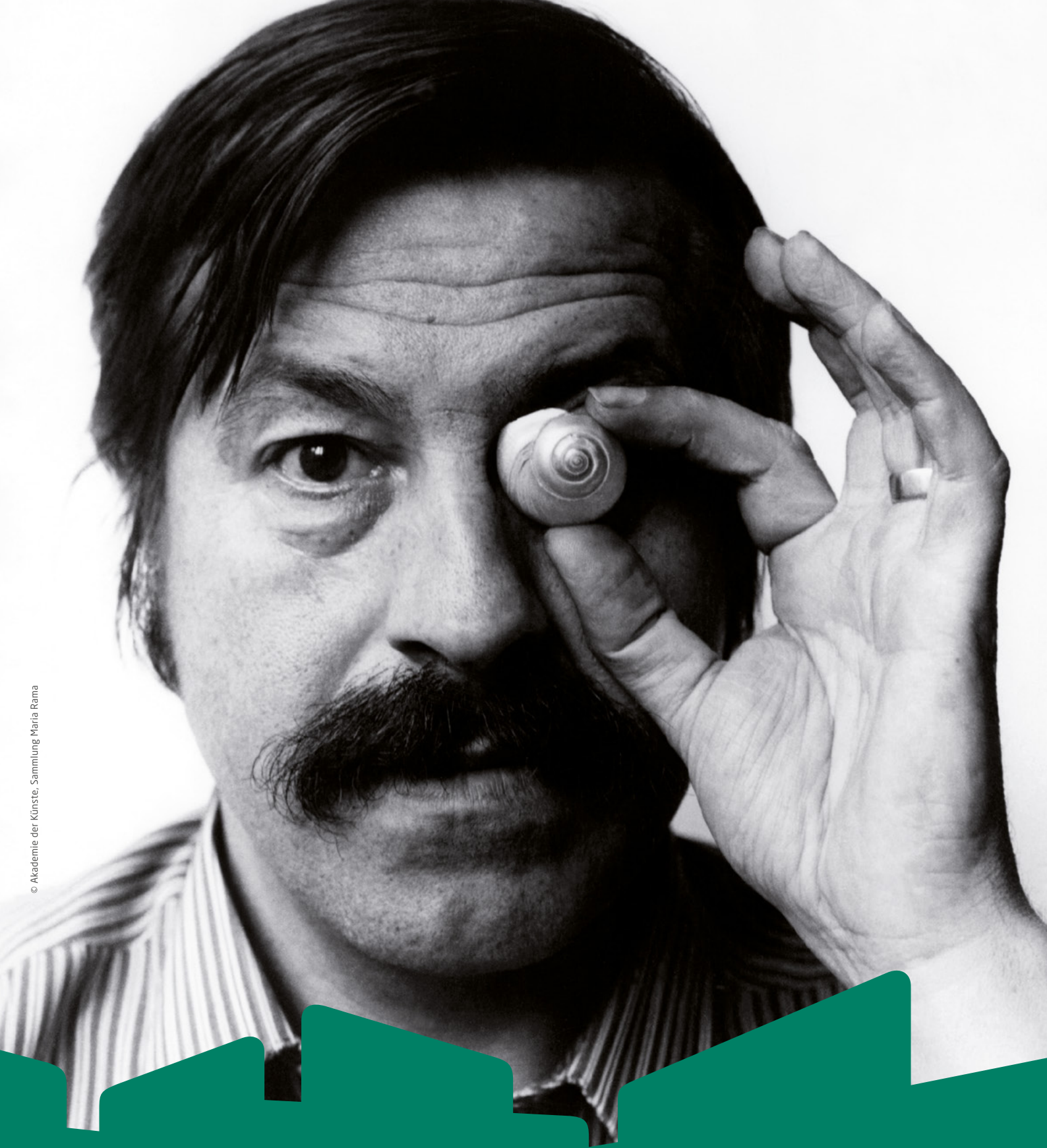
Marktanteil  
Kundenzufriedenheit  
Qualität der Wohnung und Umfeld,  
Sozialmanagement

### Neuvermietungsgründe



Marktanteil - Image  
Kundenzufriedenheit  
Überprüfung der Bearbeitung des Interessenten

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen; Quelle eigene Darstellung in Anlehnung an Lynch/Cross (1995); S. 88; Entnommen aus Dannecker (2008); S. 35



© Akademie der Künste, Sammlung Maria Rama

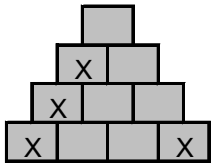
# »DAS NEUE GRASS-HAUS«



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

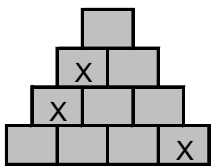
Eine Kennzahl speziell für eine Genossenschaft könnte die „Teilnahme an der Vertreterwahl“ sein. Hier spiegeln sich der Bezug und die Verbundenheit des Mitgliedes zu seiner Genossenschaft wider. Ebenso wäre die Kennzahl „Teilnahme an der Vertretersammlung“ ein interessanter Aspekt, um die Identifikation der Vertreter mit ihrer WoGeno zu definieren.

## Teilnahme an der Vertreterwahl



Markt - Image  
Kundenzufriedenheit  
Imagepflege, Qualitätsbestätigung

## Teilnahme an der Vertreterversammlung



Markt - Image  
Kundenzufriedenheit  
Imagepflege

Spezielle Kennzahlen einer WoGen; Quelle eigene Darstellung in Anlehnung an Lynch/Cross (1995); S. 88; Entnommen aus Dannecker (2008); S. 35

Die Stärke der Performance Pyramide lässt sich daraus ableiten, dass das Konzept versucht, Unternehmensziele mit den operativen Leistungsindikatoren in Einklang zu bringen und dabei sämtliche betrieblichen Ebenen und Hierarchien mit einzubinden. Die Performance Pyramide schafft es somit, dass jede Abteilung und jede Funktion innerhalb des Unternehmens auf dieselben Ziele hinarbeitet. Mit der Performance Pyramide lassen sich die Bedürfnisse, die Visionen, die Strategie einer Wohnungsgenossenschaft visuell darstellen. Durch die einfache Struktur ist die Vermittelbarkeit an die unteren Ebenen gegeben. Die Performance Pyramide ist damit ein weiterer Ansatz eines Controllinginstrumentes für eine WoGeno.

## Abschlussbetrachtung

Die Performance-Messung wird eine größere Bedeutung bei Wohnungs-genossenschaften annehmen. Dieses ist beispielsweise daran zu erkennen, dass u.a. der Sozialbericht Bestandteil einiger Geschäftsberichte von WoGeno ist. Passende PM-Systeme unterstützen die Geschäftsleitung einer WoGeno bei der Strategie, Kontrolle und Erreichung der Visionen und Unternehmensziele. Durch die erweiterten Dimensionen und Perspektiven erhalten die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat detaillierte Informationen, um die Potenziale, die Chancen und die Risiken der WoGeno zu erkennen. Insbesondere die Möglichkeit der Betrachtung der Kundenperspektive in der BSC und in der Performance Pyramide ist von Bedeutung und Wichtigkeit. Eine erhöhte Mieter- und Mitgliederbindung sollte das Ziel jeder WoGeno sein. WoGeno benötigen Zukunftsvisionen und Strategien, um sich langfristig am Markt behaupten und durchsetzen zu können. PM ermöglicht es, durch Messung der Leistung Ziele erkennbar und damit auch erreichbar darzustellen, um die Unternehmensentwicklung erfolgreich zu gestalten.

**Es gilt auch für Wohnungsgenossenschaften die Aussage von Kaplan und Norton: „If you can't measure it, you can't manage it.“**

„If you can't measure it, you can't manage it.“

Heike Lange

Hei\_Lange@web.de

## Literaturverzeichnis

- Dannecker (2008): Dannecker, Andreas. (Hrsg.). Master Thesis. Einsatz von Corporate Performance Management in Deutschland. Fachhochschule Ludwigshafen am Rhein. 2008
- Gleich (2011): Prof. Dr. Gleich, Ronald. (Hrsg.). Performance Measurement: -Konzepte, Fallstudien und Grundschema für die Praxis-. 2. Auflage. Verlag Franz Vahlen. München. 2011
- Grüning (2002): Grüning, Michael. (Hrsg.). Performance- Measurement-Systeme. 1. Auflage. Deutscher Universitäts-Verlag GmbH. Wiesbaden. 2002
- Klingebiel (2000): Klingebiel, Norbert. (Hrsg.). Integriertes Performance Measurement. Deutscher Universitäts-Verlag. Wiesbaden. 2000

Führung/Kommunikation

## Vergaberecht – Das Ende der unverzüglichen Rüge?

Das OLG Koblenz hat mit seinem Beschluss vom 16.09.2013 (1 Verg 5/13) zu einer sowohl für öffentliche Auftraggeber als auch für Unternehmen höchst relevanten Norm Stellung genommen. Im Anschluss an ein Urteil des EuGH (Urt. v. 28.01.2010 – C-406/08 zu einer vergleichbaren Norm irischen Rechts) hat der Senat klargestellt, dass er die Obliegenheit zur unverzüglichen Rüge für mit europäischem Recht nicht vereinbar und deswegen für nicht anwendbar hält.



RA Christian Kaiser; Foto privat

Entscheidungen öffentlicher Auftraggeber in Vergabeverfahren ab Erreichen der Schwellenwerte (derzeit EUR 200.000,- (netto – bei Dienstleistungsaufträgen) und 5,0 Mio. EUR (netto – bei Bauaufträgen) werden auf Antrag von den Nachprüfungsinstanzen (Vergabekammer und Vergabesenat beim Oberlandesgericht) überprüft. Bei Beschaffungsmaßnahmen, deren geschätzter Auftragswert die Schwellenwerte erreicht, handelt es sich demnach nicht um unbedeutende Investitionen der öffentlichen Hand, die außerdem in der Regel (etwa bei der Schaffung oder Sanierung von Wohnraum) zügig durchgeführt werden müssen. Dem berechtigten Interesse der öffentlichen Auftraggeber an der zügigen Durchführung der benötigten Maßnahmen steht das ebenfalls berechnete Interesse der Unternehmen auf Einhaltung der vergaberechtlichen Regelungen entgegen.

Diese Interessenkollision ausgleichen soll unter anderem die sog. Rügeobliegenheit. Rügt ein Unternehmen einen Vergabeverstöß nicht, nicht ordnungsgemäß oder nicht rechtzeitig, ist ein mit diesem Vergabeverstöß begründeter Nachprüfungsantrag unzulässig – das Unternehmen ist mit seinem Vortrag präkludiert. Es begibt sich also seines Rechts auf Einleitung eines Nachprüfungsverfahrens und hat es deswegen selbst in der Hand, ob es seine Interessen wahrnehmen will oder nicht. Nimmt das Unter-

Rügt ein Unternehmen einen Vergabeverstöß nicht, nicht ordnungsgemäß oder nicht rechtzeitig, ist ein mit diesem Vergabeverstöß begründeter Nachprüfungsantrag unzulässig

nehmen seine – ordnungsgemäß gerügten – Interessen wahr, gewähren die Nachprüfungsorgane effektiven Rechtsschutz und prüfen den gerügten Sachverhalt umfassend. Mit einer Rüge beanstandet ein an dem Auftrag interessiertes Unternehmen eine Entscheidung des öffentlichen Auftraggebers als rechtswidrig und fordert den Auftraggeber auf, sein als rechtswidrig empfundenen Verhalten abzustellen. Der Auftraggeber muss freilich in die Lage versetzt werden, sein Verhalten auf die Rüge des Unternehmens hin zu prüfen und ggfs. abzustellen. Der als vergaberechtswidrig empfundene Sachverhalt muss in der Rüge dargelegt werden. An den rechtlichen Inhalt einer Rüge sind dagegen keine überzogenen Anforderungen zu stellen. Insb. ist keine umfassende rechtliche Würdigung des beanstandeten Sachverhalts erforderlich. Rügen unterliegen auch keinem Formzwang, sollten aber aus Beweisgründen schriftlich erhoben werden.

Von den unterschiedlichen, gesetzlich geregelten „Rügefristen“ sorgt die von dem OLG Koblenz behandelte „unverzügliche Rüge“ eines im Vergabeverfahren erkannten Verstoßes für die meisten Probleme. Bereits die von der Rechtsprechung gestellten Anforderungen an die Rechtzeitigkeit einer Rüge variieren zwischen 1-3 Tagen bei einfach zu erkennenden Verstößen und max. 14 Tagen bei schwierigen Sachver-

halten. Das OLG Koblenz hat festgestellt, dass diese Situation mit dem Anspruch eines Unternehmens auf Gewährung effektiven Rechtsschutzes nicht vereinbar ist. Nach der zutreffenden Auffassung des Senates ist es der wesentliche Grundgedanke effektiven Rechtsschutzes, dass der Betroffene seine Rechte und die Fristen zu deren Wahrung kennt oder jedenfalls verlässlich in Erfahrung bringen kann. Diesen Anforderungen entspricht die derzeitige Regelung nach der Einschätzung des Senates nicht. Der Bieter „kann weder durch Lesen des Gesetzestextes noch durch das Studium umfangreicher Rechtsprechung ... in Erfahrung bringen, ob er ... noch heute rügen muss oder bis morgen Zeit hat.“

Setzt sich die Auffassung des OLG Koblenz in der vergaberechtlichen Rechtsprechung durch, dürfen die Nachprüfungsorgane die Regelung nicht mehr anwenden. Für die öffentlichen Auftraggeber bedeutet diese Rechtslage, dass Verstöße bis kurz vor Zuschlagserteilung noch erfolgreich gerügt werden und einen Nachprüfungsantrag begründen können (soweit sie nicht in einer eher geringen Anzahl von Fällen aus anderen Gründen präkludiert sind). Hat der Nachprüfungsantrag Erfolg, hat der Auftraggeber einen enormen – und mit einer eurechtskonformen Regelung weitgehend vermeidbaren – Zeitverlust. Bieter können sich mit der Rüge hingegen mehr Zeit lassen und auf den Ausgang des Verfahrens spekulieren – was mit der Einführung der Rügeobliegenheit (auch) verhindert werden sollte. Der möglichst zügigen Durchführung von Vergabeverfahren trägt diese Situation jedenfalls nicht Rechnung. Es liegt nun am Gesetzgeber – etwa durch die Einführung einer angemessenen und fixen Rügefrist – für klare und sowohl den Interessen der Auftraggeber als auch der Bieter entsprechende Regelungen zu sorgen.

RA Christoph Kaiser

Wollmann & Partner Rechtsanwälte, Frankfurt am Main

## Panasonic

### Gute Luft trotz geschlossener Fenster



#### Nach dem Duschen muß das Fenster nicht geöffnet werden!

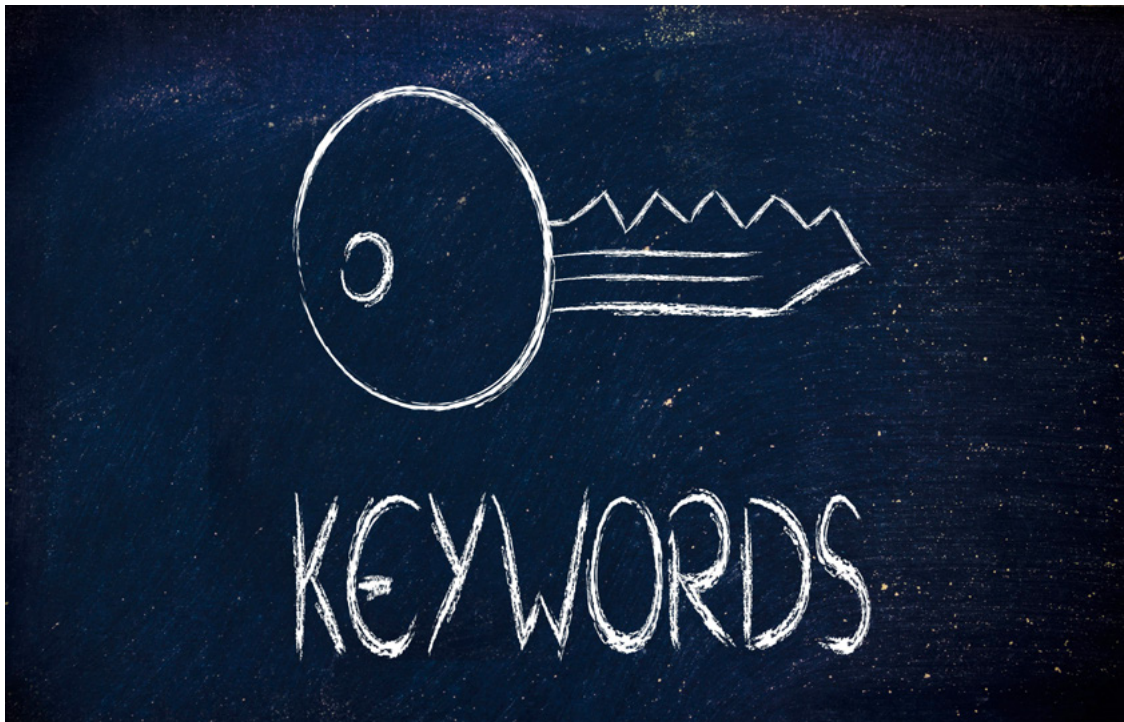
Mit Hilfe des intelligenten Luftfeuchtesensors wird zu hohe Luftfeuchtigkeit verhindert und ein gutes Raumklima wieder hergestellt.  
Kalte Zugluft gehört jetzt der Vergangenheit an.

Für mehr Informationen kontaktieren Sie bitte  
[info.peweu@eu.panasonic.com](mailto:info.peweu@eu.panasonic.com)

Führung/Kommunikation

# Liebe auf den ersten Klick! Wie nachhaltige Wohnungsunternehmen ihre Websites auf Strategie und Zielgruppe abstimmen können.

Für manche Menschen mag das Internet – wie für unsere Kanzlerin – tatsächlich noch immer „Neuland“ sein. Für die meisten ist es jedoch die erste Informationsquelle – das gilt auch für potenziellen Mieter. Daher sind Websites Visitenkarten und Aushängeschilder von Unternehmen. Hier formt sich der erste Eindruck – und für den gibt es bekanntlich keine zweite Chance. Neben einer ansprechenden Gestaltung kommt es vor allem auf die konzeptionellen Gedanken im Vorfeld an.



Suchmaschinenoptimierung ist der Schlüssel dazu, gefunden zu werden.

Zunächst ist zu klären: Was soll die Website eigentlich bewirken? Wen soll sie ansprechen? Welche Botschaft soll sie vermitteln? Auch wenn die Fragen auf den ersten Blick trivial wirken: Viele Wohnungsunternehmen wissen häufig gar nicht so recht, was ihre Web-Präsenz erreichen soll. Je nach Situation des Unternehmens kommen dabei zwei Ansätze in Frage: ein vertriebsorientierter und ein imageorientierter.

**Was soll die Website eigentlich bewirken?**

## Was wollen Wohnungssuchende?

Stellen Sie sich einmal vor, Sie sind im Internet auf der Suche nach einer neuen Wohnung. Vermutlich geben Sie zunächst auf Google eine Kombination aus „Wohnung“ und der Stadt, in die Sie ziehen möchten, ein und prüfen die Ergebnisse. Wie die meisten Internetnutzer überfliegen Sie nur die ersten Treffer der Suche und öffnen die angegebenen Links. Für Wohnungsunternehmen ist daher wichtig, im Google-Ranking weit



oben zu landen – Suchmaschinenoptimierung ist ein Faktor, den man bei der Gestaltung und Betextung der Website stets im Hinterkopf haben sollte. Nehmen wir an, eine Wohnungsgenossenschaft hat in dieser Hinsicht gute Arbeit geleistet und Sie landen auf der Seite des Unternehmens. Nun erfassen Sie mit einem kurzen Blick, mit wem Sie es zu tun haben. Sie nehmen die optische Anmutung der Homepage auf, lesen ein paar Zeilen und verschaffen sich einen Überblick über die Struktur der Seite. Nach einigen Sekunden ist dieser Prozess abgeschlossen, vielleicht haben Sie bereits einen positiven Eindruck von dem Unternehmen gewonnen. Jetzt widmen Sie sich wieder Ihrem eigentlichen Ziel: der Wohnungssuche. Im besten Falle wissen Sie schon nach wenigen Sekunden, wo Sie fündig werden, da die klare Navigation und ein auf der Startseite installierter Kasten mit den wichtigsten Links Sie direkt zu den aktuellen Wohnungsangeboten lenkt.

Suchmaschinenoptimierung ist ein Faktor

## Auf schnelle Informationen kommt es an!



Unnötige Umwege sollte man bei der Website-Konzeption vermeiden.

Jetzt kommt es auf eine übersichtliche Suchmaske an, in der Sie das Angebot nach den wichtigsten Kriterien durchforsten können. Ist auch dies gelungen und Sie haben dank einer transparenten Darstellung zügig eine Wohnung gefunden, die passen könnte, sind Sie bereits positiv überrascht. Fehlt nur noch eine einfache Möglichkeit zur unverbindlichen Anfrage. Je nach Neigung und Tageszeit greift man dann entweder zum Telefon oder nutzt ein einfaches Kontaktformular. Von hier an hat die Website das ihre geleistet und es kommt auf ein motiviertes Vermietungsteam im Unternehmen an, das Anfragen zügig und freundlich beantwortet und die Wohnungen letztlich professionell an den Mann oder die Frau bringt. Ein folgerichtiger Aufbau kann viel dazu beitragen, potenzielle Mieter zu gewinnen. Nachhaltige Wohnungsunternehmen,

Ein folgerichtiger Aufbau kann viel dazu beitragen, potenzielle Mieter zu gewinnen.

die praktisch keinen Leerstand haben, können sich auf die image-prägende Wirkung ihrer Website konzentrieren. Lars Gerling, Kundenberater der auf nachhaltige Wohnungsunternehmen spezialisierten Marketing-Agentur STOLPUNDFRIENDS: „Wenn wir Websites im Rahmen von Image-Kampagnen konzipieren, haben die Kunden dabei unterschiedliche Motive. Entweder, es geht darum, langfristig besonders attraktive Zielgruppen anzusprechen. Oder aber, Unternehmen streben nach stärkerer Wertschätzung im institutionellen Umfeld. Aus diesen unterschiedlichen Anliegen ergeben sich wiederum besondere Ansprüche an die Struktur, die Tonalität der Texte und die optische Anmutung.“

## Weniger ist mehr: Grundregeln des Webdesigns

Ganz unabhängig davon, welches Ziel ein Unternehmen mit seiner Präsenz im Web verfolgt, gilt es, einige Grundregeln zu beachten. Besonders wichtig ist eine klare und übersichtliche Struktur. Das heißt: Das Menü sollte oben oder links angebracht sein und nicht mehr als fünf bis maximal sieben Punkte beinhalten. Auch die Zahl der Unterpunkte sollte entsprechend beschränkt sein – denn mehr als sieben Punkte kann das menschliche Hirn nicht auf einmal erfassen. Und gerade beim Surfen ist die Bereitschaft gering, sich in eine Seite „einzuarbeiten“. Zudem sollte die Navigation über nicht mehr als drei Ebenen verfügen. Und was für die Struktur der Seite gilt, gilt auch für die Inhalte: Weniger ist mehr. Kurze, knackige Texte und einheitliches, klares Design helfen dem Nutzer, sich sofort zurechtzufinden.

Weniger ist mehr

## Der Profi empfiehlt

Lars Gerling, beschreibt das A und O für Internetauftritte: „Gerade, wenn ein Unternehmen in einem eher schwierigen Marktumfeld agiert, ist es wichtig, sich durch Kundenorientierung von der Konkurrenz abzuheben. Zugleich muss man jedoch der Versuchung widerstehen, zu viel zu wollen und mit Spielereien der Übersichtlichkeit zu schaden oder die Seite zu verlangsamen. Wie bei jeder Marketing-Konzeption gilt: Klare Prioritäten sind enorm wichtig.“

Klare Prioritäten sind enorm wichtig

In diesem Sinne ist zu empfehlen, sich bei der Gestaltung der neuen Website im Vorfeld über die angestrebten Ziele klar zu werden. Und im Zweifel lieber auch für den konzeptionellen Teil die Hilfe von Profis in Anspruch zu nehmen, die dafür sorgen, dass der neue Internetauftritt nicht nur technisch gut gemacht ist, sondern auch inhaltlich genau das erreicht, was er soll.

HS

---

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

---

## Führung/Kommunikation

# Vereinbarkeit von Pflege und Beruf bei degewo: Betriebsvereinbarung geht sogar über Gesetzesrahmen hinaus

Um die Vereinbarkeit von Pflege und Beruf zu stärken, hat das Bundesministerium für Familien das Familienpflegezeitgesetz eingeführt. Das Berliner Wohnungsunternehmen degewo gehört bundesweit zu den ersten Unternehmen, die das Gesetz anwenden. Eine eigene Betriebsvereinbarung, die seit dem 1. November 2013 in Kraft ist, regelt die Anwendungen und geht in Teilen sogar weit über das hinaus, was der Gesetzgeber vorgegeben hat. „Unsere Mitarbeiter sind unser größtes Kapital“, begründet degewo-Vorstandsmitglied Frank Bielka das hohe Engagement von Berlins führendem Wohnungsunternehmen.

„Wenn ein naher Verwandter gepflegt werden muss, ist das für den Mitarbeiter eine große Belastung. Die daraus resultierenden Sorgen und Nöte möchten wir dämpfen und wenden ab sofort das Familienpflegezeitgesetz an. Unsere Betriebsvereinbarung geht aber über den Gesetzesrahmen hinaus, weil wir der Ansicht sind, dass wir den pflegenden Mitarbeiter noch etwas mehr unterstützen sollten“, ergänzt Frank Bielka.

**Unsere Mitarbeiter sind unser größtes Kapital**

- Die Familienpflegezeit kann bei degewo schon ab einer kurzen Pflegedauer von drei Monaten in Anspruch genommen werden. Das Gesetz sieht ab sechs Monaten vor.
- Die Arbeitszeit kann bis auf 0 Stunden/Woche reduziert werden. Im Gesetz stehen 15 Stunden/Woche.
- Bei degewo besteht für die Arbeitnehmer keine Versicherungspflicht gegen den Ausfall der Rückzahlung. Das Risiko übernimmt degewo.
- Wie im Familienpflegezeitgesetz geregelt, stockt das Unternehmen das Arbeitsentgelt um die Hälfte dessen auf, was durch die reduzierte Arbeitszeit wegfällt. Auf das Gesetz besteht kein Pflichtanspruch. Vielmehr handelt es sich um eine freiwillige Leistung des Unternehmens, das dadurch seinen Beitrag zur besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf leisten kann. degewo ist bereits mehrfach für seine familienfreundliche Personalpolitik ausgezeichnet worden.

**Lutz Ackermann**

Führung/Kommunikation

## Reisekosten zur Chefsache machen

Ab Anfang 2014 gelten neue steuerliche Regeln für Dienstreisen. Wer bislang noch untätig war, sollte nun schnell handeln. Sonst droht ein erheblicher Mehraufwand und Stress mit dem Finanzamt. Die Zeit läuft: Ab 1. Januar 2014 treten neue Bestimmungen für Reisekosten in Kraft. Zwar werden die Abrechnungsmodalitäten vereinfacht, doch vorab sind einige organisatorische Umstellungen erforderlich. Unternehmen sollten sich zügig auf die Neuerungen einstellen, rät der Bundesverband der Bilanzbuchhalter und Controller e.V. (BVBC), denn es lauern einige steuerliche Fallstricke.

Grundsätzlich gilt: Eine Dienstreise liegt vor, wenn ein Angestellter aus beruflichen Gründen vorübergehend außerhalb seiner Wohnung und außerhalb seines Arbeitsplatzes tätig ist. Entsprechend wichtig ist die Frage, welche Arbeitsstätte steuerlich maßgeblich ist. Genau hier setzt eine zentrale Neuerung an: Die unscharfe Formulierung „regelmäßige Arbeitsstätte“ wird künftig durch den gesetzlich normierten Begriff „erste Tätigkeitsstätte“ ersetzt. Als erste Tätigkeitsstätte gilt jede ortsfeste betriebliche Einrichtung eines Arbeitgebers, eines verbundenen Unternehmens oder eines vom Arbeitgeber bestimmten Dritten. Dies kann im Gegensatz zur bisherigen Regelung auch die Betriebsstätte eines Kunden sein. Selbst Bildungseinrichtungen können unter den Begriff fallen, wenn Arbeitgeber ihren Mitarbeitern eine Fortbildung oder ein Studium in Vollzeit ermöglichen. Welcher Ort die erste Tätigkeitsstätte ist, bestimmt der Arbeitgeber. Maßgeblich sind in erster Linie die arbeits- und dienstvertraglichen Regelungen. Arbeitgeber legen darin eine betriebliche Einrichtung fest, an dem der Arbeitnehmer vorrangig tätig ist. „Unternehmen sollten dringend ihre Arbeits- und Dienstverträge prüfen und an die Neuerungen anpassen“, betont BVBC-Expertin Fries. „Klare Regelungen vermeiden Unstimmigkeiten mit den Finanzbehörden und den eigenen Mitarbeitern.“ Jeder Arbeitnehmer kann nur eine erste Tätigkeitsstätte haben und muss der Einrichtung dauerhaft zugeordnet sein.

Arbeitgeber sollten die erste Tätigkeitsstätte mit Bedacht wählen und die steuerlichen Konsequenzen im Blick behalten. Denn Fahrten vom Wohnsitz zur ersten Tätigkeitsstätte sind keine Dienstreise. Konsequenz: Die Finanzbehörden erkennen nur die Entfernungspauschale in der persönlichen Einkommensteuererklärung an. Für alle Dienstreisen hingegen können Steuerzahler weiterhin die tatsächlich gefahrenen Kilometer sowie den Verpflegungsmehraufwand abrechnen. Wird die erste Tätigkeitsstätte nicht ausdrücklich definiert, gelten quantitative Kriterien. Dann gilt die betriebliche Einrichtung als erste Tätigkeitsstätte, die der Arbeitnehmer typischerweise arbeitstäglich oder 2 volle Arbeitstage je Woche oder mindestens 1/3 seiner wöchentlichen Arbeitszeit aufsucht. Falls die erste Tätigkeitsstätte nicht eindeutig zugeordnet werden kann, greift das sogenannte Meistbegünstigungsprinzip. Dann wird die betriebliche Einrichtung, welche der Wohnung am nächsten liegt, automatisch zur ersten Tätigkeitsstätte. Betroffene Mitarbeiter werden sich mächtig ärgern. Aufgrund der kürzeren Entfernung können sie nur noch geringere Fahrtkosten über die Pendlerpauschale absetzen.

„Gerade für Arbeitnehmer mit wechselnden Tätigkeitsstätten oder mit häufiger Fahrtätigkeit sollten Unternehmen eindeutige schriftliche Regelungen treffen“, empfiehlt BVBC-Expertin Fries. Sie können oft höhere Kosten geltend machen. Fährt etwa ein Monteur vom Betrieb zu den Baustellen, kann er nur die niedrigen Entfernungspauschalen ansetzen. Fährt er hingegen von der Wohnung direkt zu den Baustellen, können die Fahrtkosten nach den tatsächlichen Kilometern abgerechnet werden. Für Dienstwagenfahrer sind die Neuregelungen ebenfalls vorteilhaft: Sie müssen künftig nur noch die Fahrt zur ersten Tätigkeitsstätte als geldwerten Vorteil versteuern. Alle weiteren Geschäftsfahrten etwa zu anderen Filialen des Unternehmens bleiben steuerfrei.

Der Einsatz von Arbeitnehmern beim Kunden sollte grundsätzlich schriftlich festgehalten werden. Bei einer Befristung von bis zu 48 Monaten liegt eine Auswärtstätigkeit vor. Dann lassen sich alle anfallenden Fahrtkosten, Verpflegungsmehraufwendungen (für die ersten drei Monate) und gegebenenfalls auch Unterkunftskosten geltend machen. Übernimmt der Arbeitgeber diese Kosten nicht, kann der Arbeitnehmer sie in der Einkommensteuererklärung als Werbungskosten absetzen. Das neue Reisekostenrecht sieht zudem veränderte Verpflegungspauschalen vor. Statt der bisherigen dreistufigen Staffelung (6/12/24 Euro) wird eine zweistufige Staffelung eingeführt (12/24 Euro). Die Kernpunkte: Ab acht Stunden Abwesenheit gewährt

### Über den BVBC:

Der BVBC ist die zentrale Interessenvertretung der Bilanzbuchhalter und Controller in Deutschland mit derzeit rund 5.500 Mitgliedern ([www.bvbc.de](http://www.bvbc.de)). Der Verband diskutiert auf politischer und wirtschaftlicher Ebene neue Perspektiven des Finanz- und Rechnungswesens sowie Controlling und gestaltet diese maßgeblich mit. Der BVBC fordert die Einführung eines Ausbildungsberufs „Kaufmann/Kauffrau für Rechnungswesen, Finanzen und Controlling“ als Unterbau zum Bilanzbuchhalter.

der Fiskus schon eine Verpflegungspauschale in Höhe von 12 Euro. Für ganztägige Reisen gilt weiterhin eine Verpflegungspauschale von 24 Euro. Bei mehrtägigen Dienstreisen mit Übernachtung wird für den An- und Abreisetag je eine Pauschale von 12 Euro gewährt, unabhängig davon, wann Reisende losfahren oder ankommen. Darüber hinaus ändert sich die steuerliche Behandlung von Mahlzeiten, die der Arbeitnehmer während einer beruflichen Auswärtstätigkeit unentgeltlich bzw. verbilligt erhält. „Unternehmen sollten sich eingehend mit allen Neuerungen befassen und offene Fragen mit ihren steuerlichen Beratern klären“, rät Christel Fries, Fachexpertin des BVBC. „Je später Unternehmen aktiv werden, desto größer ist die Gefahr von Fehlern.“

**Bundesverband der Bilanzbuchhalter und Controller e.V. (BVBC), [www.bvbc.de](http://www.bvbc.de)**

## 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](mailto:info.peweu@eu.panasonic.com)



Michael Ahrens, Foto privat

Personalien

## WIRO Wohnen: Christian Urban ist technischer Geschäftsführer in Rostock

Christian Urban (45) ist mit Wirkung zum 1. Januar 2014 zum neuen technischen Geschäftsführer der WIRO Wohnen in Rostock ernannt worden. Er wird das technische Bestands- und Projektmanagement sowie die bauliche Umsetzung von Neubauten verantworten. Vor seinem Wechsel leitete Christian Urban sieben Jahre lang die Berliner Niederlassung eines mittelständischen Bauunternehmens, das schlüsselfertige Sanierungen und den Um- und Neubau für vorwiegend kommunale Wohnungsunternehmen anbietet. Vorsitzender und Sprecher der WIRO-Geschäftsführung ist seit 2007 Ralf Zimlich.

---

Enten legen ihre Eier in aller Stille.  
Hühner gackern dabei wie verrückt. Was ist die Folge? Alle Welt ißt Hühnereier. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Gackern!

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

---