

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

## Bündnisaufruf: Neuer Schwung für die Soziale Stadt! Bis zum 15.03.2014 Beiträge für den Wettbewerb einreichen

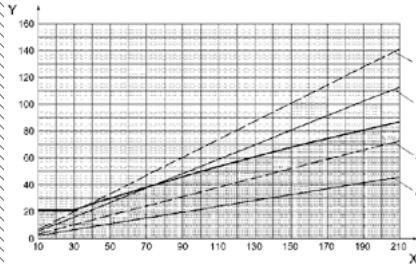


Deutscher Städtetag, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, AWO Arbeiterwohlfahrt Bundesverband, vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung und Deutscher Mieterbund setzen sich für eine breite Beteiligung am Wettbewerb zum Preis Soziale Stadt 2014 ein. Hier der Aufruf!... [Seite 4](#)

## Vor der Bürgerbefragung, schauen Sie mal! – jenawohnen und OFB stellen originalgetreues Modell der Eichplatzbebauung vor.

Die jenawohnen GmbH und die OFB Projektentwicklung GmbH haben zur leichteren Entscheidungsfindung der Jenaer Bürger im Rahmen der anstehenden Bürgerbefragung zur Neugestaltung des Eichplatzes ein aktuelles Modell im Maßstab 1:200... [Seite 22](#)

## Schimmel, Energieeffizienz: Kontrollierte Wohnungslüftung in Neubau und Bestand – Lüftungskonzepte nach DIN 1946-6. Was kommt von der EU



Nun haben wir mittlerweile gelernt, dass über 80 Prozent der Gesetze, die in Deutschland greifen in Brüssel bei der EU vorgedacht und in Berlin verfeinert werden. Die gilt auch für die Vorgaben bei der kontrollierte Wohnungslüftung. Stellt sich die Frage - Schimmel, Energieeffizienz: Welche Lüftungskonzepte gibt es? Was kommt in den nächsten Jahren... [Seite 16](#)



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:** Mietnomaden? Schon vor Unterzeichnung des Mietvertrages umfassende Informationen über potentiellen Mieter einholen • Social Media für nachhaltige Wohnungsunternehmen!?

Nur dabeisein reicht nicht, meint Marketingexperte Kay Stolp

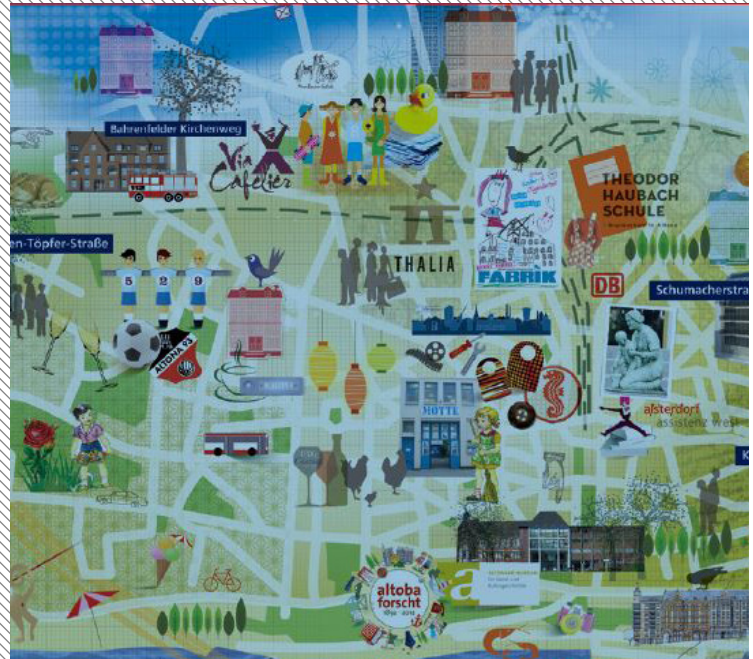
# Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 65 | Februar 2014



Modell Eichplatz in Jena, Foto Jenawohnen GmbH



Hamburg Altona Nachbar

- 4 Bündnisaufruf: Neuer Schwung für die Soziale Stadt! Bis zum 15.03.2014 Beiträge für den Wettbewerb einreichen
- 5 Karl-Heinz Stawiarski zur „Energiewende im Heizungskeller“: Wärmepumpe und Photovoltaik sind ein Traumpaar
- 8 Energie Deutschen Annington kann Energiewende in der Wohnungswirtschaft erfolgreich gestalten
- 10 GSW 10. WohnmarktReport Berlin: Starker Zuzug, Mieten steigen „gebremst“, Preise für Eigentumswohnungen um ca 9 % rauf
- 14 Schimmelpilz! 70 % der Sanierungen sind fehlerhaft - Ursachen, Auswirkungen, Vermeidung von Falschanierungen - 4. Würzburger Schimmelpilz Forum 21. - 22. März 2014
- 16 Schimmel, Energieeffizienz: Kontrollierte Wohnungslüftung in Neubau und Bestand - Lüftungskonzepte nach DIN 1946-6. Was kommt von der EU
- 22 Vor der Bürgerbefragung, schauen Sie mal! - jenawohnen und OFB stellen originalgetreues Modell der Eichplatzbebauung vor.
- 24 Mietnomaden? Schon vor Unterzeichnung des Mietvertrages umfassende Informationen über potentiellen Mieter einholen
- 26 Tragwerkslehre in Tischform
- 28 Social Media für nachhaltige Wohnungsunternehmen!? Nur dabei sein reicht nicht, meint Marketingexperte Kay Stolp
- 30 Altonaer Spar- und Bauverein befragte die Mitglieder: Nachbarschaftliche Netzwerke der Schlüssel zur Wohnzufriedenheit
- 32 Vorsorgevollmacht: Strittige Fälle vermeiden - die wichtigen Punkte, die Privatpersonen und Geschäftsleute beachten sollten.
- 34 Wie sicher ist das WEG-Verwaltungskonto der Wohnungseigentümer? Sechs Punkte beachten!
- 36 Glückwunsch Dirk Miklikowski - Allbau Essen-Chef jetzt auch Sprecher der Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH (EVV)
- 38 Jörg Schwagenscheidt hat GSW-Vorstand verlassen

Editorial

## Liebe Leserin, lieber Leser, Schön-Gedämmt: Die dena und der Sanierungsfahrplan für die Deutsche Annington

Beim ersten Hinsehen dachte ich, TOLL! Jetzt haben wir es „halb“-dena-amtlich: Deutschlands Marktführer kann mit einem jährlichen Sanierungseinsatz von 75 Millionen Euro bis 2050, also bei einem Gesamt-Invest von 2,8 Milliarden Euro, das Heizen in seinen Bestand zum Wohle der Mieter nachhaltig bezahlbar machen... Aber im Kleingedruckten kam dann die Enttäuschung. Die dena beharrt weiter auf Dämmung: Für 73 % der Gebäude sieht der Gutachter eine Effizienzhülle oder eine Hocheffizienzhülle (20 bzw. 30 cm Außenwand-Dämmung) vor. Hier sind der Stand der Technik, aber auch die technischen Diskussionen in der Wohnungswirtschaft schon weiter.



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de  
Gerd Warda; Foto WOWIheute

hen Hunderttausende von Solar- und Windenergieanlagen, Erdwärme-, Biomasse- und Wellenkraftwerken – so wie unzählige kleine Minikraftwerke in Gebäuden, die zugleich Strom und Wärme produzieren. Die Ära der fossilen Rohstoffe wird abgelöst durch ein neues Stromzeitalter, das seine Energie aus »grünen« Quellen schöpft.“ Zitat ENDE.

Und bei der „Gebäudetechnik“ bleiben wir im Heizungskeller hängen und kommen bei 40 % der Gebäude über eine Brennwerttherme nicht hinaus... Das ist zu kurz gesprungen.

Aber es wird auch klar, warum, denn im Sanierungsplan unter 2.3 Grundlagen des Basisszenarios ist zu lesen – Zitat: Keine Berücksichtigung von Primärenergiefaktor Anpassung (technischer Fortschritt und steigende Integration erneuerbarer Energien bei der Strom- und Wärmeerzeugung und -versorgung) Zitat ENDE

Wo wir wieder beim Stand der Technik wären... Schade, denn das Ziel ist nicht das DÄMMEN, sondern für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbare warme Wohnungen bereit zu stellen. Hier sollte man mal die Studie „Energiesystem Deutschland 2050“ vom Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme ISE heranziehen. (hier per [Klick](#) zur Studie)

Oder schauen Sie mal in das spannende Buch von Ulrich Eberl: Zukunft 2050. Wie wir schon heute die Zukunft erfinden. (Hier per [Klick](#) zur Leseprobe) Beltz & Gelberg ISBN 978-3-407-75352-6 Eberl schreibt: Zitat „Die Zeit der Großkraftwerke, die auf Kohle und Kernenergie setzen, wird zu Ende gehen. Stattdessen entstehen

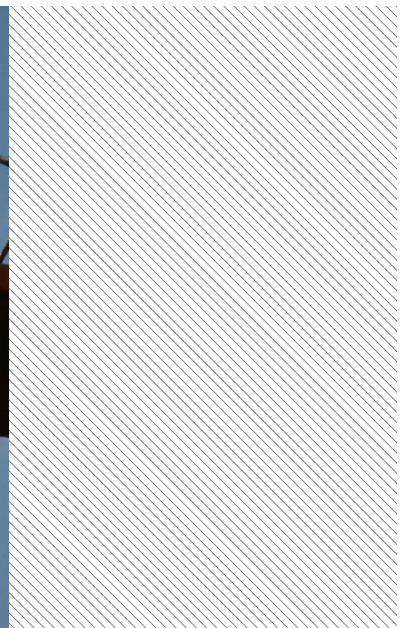
Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft. Unser nächstes Heft 65 erscheint am 19. Januar 2014



Um-Frage

# Bündnisaufruf: Neuer Schwung für die Soziale Stadt! Bis zum 15.03.2014 Beiträge für den Wettbewerb einreichen

Deutscher Städtetag, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, AWO Arbeiterwohlfahrt Bundesverband, vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung und Deutscher Mieterbund setzen sich für eine breite Beteiligung am Wettbewerb zum Preis Soziale Stadt 2014 ein. Hier der Aufruf!



„Vor drei Jahren haben wir, die Auslober des Wettbewerbs zum „Preis Soziale Stadt“, aus Protest gegen die Mittelkürzungen unser Bündnis gegründet. Seit dieser Zeit hat das Bündnis an Breite gewonnen und mit vielen Initiativen bundesweit für die Rückkehr zu einer Politik geworben, die dem sozialen Zusammenhalt der Stadtgesellschaft und der Nachbarschaften die gebührende Aufmerksamkeit widmet. Daher freuen wir uns über die Ankündigung der neuen Bundesbauministerin Barbara Hendricks, das Programm Soziale Stadt „finanziell sehr viel besser und verlässlicher auszustatten als früher“.

Lebenswerte Stadtteile sind eine Grundlage für sozialen Zusammenhalt und Integration. In unserer immer stärker differenzierten Gesellschaft geht es mehr denn je darum, das Zusammenleben der Menschen in ihren Nachbarschaften zu unterstützen und Konflikte innerhalb der Wohn- und Stadtquartiere im Sinne des Allgemeinwohls zu bewältigen. Um dieses Anliegen zu unterstützen, haben wir wiederum den bundesweiten Wettbewerb zum „Preis Soziale Stadt“ ausgelobt. Über 1.000 Projekte wurden seit dem Jahr 2000 bei dem alle 2 Jahre stattfindenden Wettbewerb eingereicht und publik gemacht.

Wir rufen alle Mitglieder und Partner unseres Bündnisses auf: Werben Sie für die Teilnahme am Wettbewerb zum Preis Soziale Stadt 2014! Je größer die Beteiligung, desto überzeugender und wahrnehmbarer wird seine zivilgesellschaftliche Signalwirkung sein. Wir wenden uns an die vielen Engagierten vor Ort: Verdeutlichen Sie mit Ihrer Initiative, dass die Zivilgesellschaft die im Koalitionsvertrag erklärten Absichten der neuen Bundesregierung unterstützt und die Soziale Stadt mit Leben erfüllt.

**Die Preisverleihung findet am Abend des 1. Juli 2014 im Radialsystem, Berlin, statt.“**

Beiträge zum Wettbewerb können bis zum 15.03.2014 eingereicht werden. Die Auslobungsunterlagen und die Ergebnisse der bisherigen Wettbewerbe finden Sie auf der Homepage des Preises unter [www.preis-soziale-stadt.de](http://www.preis-soziale-stadt.de)

**Soziale Stadt**  
Preis Soziale Stadt

Gespräch

# Karl-Heinz Stawiarski zur „Energiewende im Heizungskeller“: Wärmepumpe und Photovoltaik sind ein Traumpaar

Über Marktentwicklungen, technische Trends und die politische Achterbahnfahrt, die seine Branche bewegen sprach Karl-Heinz Stawiarski, Geschäftsführer des Bundesverbands Wärmepumpe (BWP) e.V. mit Wohnungswirtschaft-heute. Von der EnEV 2016 und dem ab 2015 verbindlichen Energielabel für Heizkessel erhofft sich Karl-Heinz Stawiarski wichtige Impulse für die „Energiewende im Heizungskeller“, die alles entscheidende Frage sei jedoch, ob es gelinge, den Sanierungsstau zu lösen.



BWP-Geschäftsführer Karl-Heinz Stawiarski; Foto Bundesverband Wärmepumpe (BWP) e. V.

## Herr Stawiarski, wie entwickelt sich der Wärmepumpenmarkt?

Mit rund 550.000 verbauten Anlagen ist die Wärmepumpe längst eine etablierte Technik, die heute bereits in etwa jedem dritten Neubau installiert wird. Insbesondere bei Niedrigstenergiehäusern mit anspruchsvollen KfW-Klassen entwickelt sich die Wärmepumpe zum „Quasi-Standard“.

## Wird die unlängst verabschiedete EnEV-Novelle diesen Trend verstärken?

Ja, davon gehen wir aus, weil die von Hause aus schon sehr energieeffiziente Wärmepumpe sehr von der dort definierten Absenkung des Primärenergiefaktors (PEF) profitieren wird. Mit der Absenkung des PEF trägt die neue EnEV der Tatsache Rechnung, dass unser Strommix heute schon zu fast einem Viertel aus regenerativen Quellen kommt. Das verbessert die Energiebilanz der ohnehin schon sehr effizienten Wärmepumpe derart, dass Häuser mit Wärmepumpe die verschärften primärenergetischen Anforderungen der EnEV 2016 auch ohne zusätzliche Investitionen in Haustechnik oder eine besonders stark gedämmte Gebäudehülle erreichen. Anders gesagt: Bauen muss durch die EnEV 2016 nicht zwangsläufig teurer werden, weil Neubauten von heute schon dem Standard von morgen entsprechen – vorausgesetzt, man baut mit Wärmepumpe.

## Bundesverband

**Wärmepumpe (BWP) e.V.** Der Bundesverband Wärmepumpe (BWP) e.V. ist ein Branchenverband mit Sitz in Berlin, der die gesamte Wertschöpfungskette umfasst: Im BWP sind rund 600 Handwerker, Planer und Architekten sowie Bohrfirmen, Heizungsindustrie und Energieversorgungsunternehmen organisiert, die sich für den verstärkten Einsatz effizienter Wärmepumpen engagieren. Unsere Mitglieder beschäftigen im Wärmepumpen-Bereich rund 5.000 Mitarbeiter und erzielen über 1,5 Mrd. Euro Umsatz. Zurzeit sind 95 Prozent der deutschen Wärmepumpen-Hersteller, rund 45 Versorgungsunternehmen sowie rund 500 Handwerksbetriebe und Planer Mitglieder im Bundesverband Wärmepumpe (BWP) e.V.

## Und das gilt sowohl für Erdwärmepumpen als auch für Luftwärmepumpen?

Die Rechnung funktioniert ganz unabhängig davon, aus welcher Quelle die Wärmepumpe die regenerativ Umweltenergie bezieht. Lediglich die Effizienzklasse, die dem Gebäude im Energieausweis bescheinigt wird, wird unterschiedlich ausfallen, je nachdem für welche Wärmequelle sich ein Bauherr entscheidet: Während man bei einem Standardneubau mit Luftwärmepumpe von einer Energieeffizienzklasse A ausgehen können wird, darf man sich bei einer Sole/Wasser-Wärmepumpe über ein souveränes A+ freuen. Aber auch Effizienzklasse A ist immer noch ein hervorragendes Ergebnis, wenn man bedenkt, dass ein vergleichbares Haus mit konventioneller Brennwerttechnik nur mit Effizienzklasse C, ein mit Pellets beheiztes Haus gar nur mit D bewertet wird.

Die Verpflichtung, für Neubauten einen Energieausweis, der zusätzlich zum Bandtacho auch einen Effizienzkennwert enthält, zu erstellen, besteht übrigens schon ab kommendem Mai mit Inkrafttreten der EnEV 2014. Dann müssen die energetischen Kennwerte auch in Immobilienanzeigen und –exposés erscheinen.

## Welche Wärmequelle eignet sich denn besonders für den Geschosswohnungsbau oder gewerbliche Objekte?

Das kann man pauschal nicht beantworten, da immer die jeweiligen Gegebenheiten vor Ort berücksichtigt werden müssen. In unserer Absatzstatistik ist seit einigen Jahren ein Trend zur Luftwärmepumpe erkennbar, der Absatz von erdgekoppelten Systemen war 2012 sogar erstmals rückläufig. Doch beziehen sich diese Zahlen vor allem auf Ein- und Zweifamilienhäuser, deren Bauherren offenbar den größeren Erschließungs- und Genehmigungsaufwand bei Erdsonden scheuen. Bei gewerblichen Immobilien und im Wohnungsbau ist die Erdwärmepumpe nach wie vor unangefochten die Nummer Eins. Insbesondere im Sanierungsfall haben aber auch in der gewerblichen Nutzung Luftwärmepumpen durchaus ihre Berechtigung.

Bei gewerblichen Immobilien und im Wohnungsbau ist die Erdwärmepumpe nach wie vor unangefochten die Nummer Eins.

## Wie sieht denn Ihre Prognose für das Geschäft im Gebäudebestand aus?

Der Absatz im Altbausegment hat sich in den vergangenen Jahren nicht so gut entwickelt, wie wir im Boomjahr 2008 noch angenommen haben. Wir warten noch immer auf ein handfestes politisches Mittel, das zur Auflösung des Sanierungsstaus beitragen könnte. Bei all dem Gerede und Gezerre um die „Energiewende“ wurde der Wärmesektor von der alten Regierung leider sträflich vernachlässigt, man erinnere sich nur, wie das geplante Steuerabschreibungsmodell für Sanierungskosten letztes Jahr im Bundesrat „einkassiert“ wurde. Im schwarz-roten Koalitionsvertrag finden sich nun aber ermutigende Signale, dass die Verantwortlichen verstanden haben, dass die Energiewende nicht länger ohne den Wärmemarkt gedacht werden darf. Nicht nur aus klimapolitischen Überlegungen heraus ist die Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebestand die zentrale Herausforderung, sondern ebenso, damit Wohnen angesichts steigender Energiepreise bezahlbar bleibt! So belegt eine Untersuchung im Auftrag der Grünen Bundestagsfraktion, dass Heizen in den vergangenen beiden Jahren so teuer wie nie zuvor war. Gerade Heizöl sei „zur Preisfalle für 12 Millionen deutsche Haushalte geworden“. Mieter einer 80 Quadratmeter großen Wohnung, die mit Öl beheizt wurde, erhielten 2012 demnach im Schnitt eine Nachforderung in Höhe von 204 Euro. Angesichts des langen Winters und weiter steigender Energiepreise dürften die Nachzahlungen 2013 noch höher ausfallen. Dennoch werden noch immer jedes Jahr mehr Heizkessel ohne Brennwerttechnik verkauft als Wärmepumpen. Klingt unglaublich, ist aber leider gelebte Realität in Deutschland.

## Sind Mieter und Eigentümer hinsichtlich der Wohnnebenkosten nicht ausreichend sensibilisiert?

Im Gegenteil. Ich denke, professionelle Immobilienmanager und -verwalter haben längst erkannt, dass die Vermietbarkeit einer Immobilie auch von der Höhe der Wohnnebenkosten abhängt und haben eine hohe Motivation, den energetischen Standard ihrer Immobilien zu verbessern. Verständlicher Weise warten viele Verwaltungen aber noch ab, was sich förderpolitisch tut.

Vermietbarkeit der Immobilie hängt von den Wohnnebenkosten ab.

In der Sanierung erhoffen wir uns zudem positive Impulse durch die im vergangenen September durch die EU verabschiedete Ökodesign-Durchführungsverordnung, die Mindestanforderungen für Effizienz und Emissionen von Heizgeräten und Warmwassererzeugern definiert. Deren Hersteller sind zudem verpflichtet, spätestens ab September 2015 die Effizienzklasse ihrer Produkte mit einem Energielabel zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung der Effizienz in Skalenform von A+++ bis D kennen Verbraucher beispielsweise von Kühlschränken und Fernsehern. Wir gehen davon aus, dass erste Labels schon in diesem Jahr im Markt zu finden sein werden. Schließlich werden Wärmepumpen nach ersten Berechnungen das Feld durchwegs anführen: So werden nach heutigem Stand erdgekoppelte Anlagen und sehr effiziente Luft/Wasser-Wärmepumpen (für 35 °C / bzw. 55 °C) in die beste Effizienzklasse A++ eingeteilt. Wenn ab September 2019 die Label-Skala bis A+++ reicht, werden Erdwärmepumpen mit Sicherheit in dieser Klasse mitspielen.

## Welche technischen Trends erwarten Sie im Bereich der Wärmepumpen?

Aufgrund verbesserter Dämmstandards wird der Heizwärmebedarf im Neubau und im sanierten Bestand immer kleiner, entsprechend wird der durchschnittliche Leistungsbereich der Maschinen sinken. Deshalb und weil auch die Erschließung geeigneter Wärmequellen immer einfacher wird, werden Wärmepumpensysteme im Schnitt kostengünstiger. Durch den insgesamt sinkenden Heizwärmebedarf steigt der prozentuale Warmwasseranteil. Auf diese Anforderungen reagieren die Hersteller mit optimierten Wärmepumpen. Diese realisieren hohe Vorlauftemperaturen bis 65 °C bei niedriger Außenlufttemperatur beispielsweise durch Neuentwicklung von Inverter-Verdichtern mit Nassdampfeinspritzung.

Mit zunehmender Etablierung der Wärmepumpe als besonders effizientes und zukunftssicheres Heizsystem rücken auch die Komfortaspekte dieser Lösung in den Fokus der Nutzer: Wärmepumpen sind wahre Allroundtalente, die je nach Bedarf entweder Umweltwärme in das Gebäude hinein oder überschüssige Raumwärme aus dem Gebäude heraus transportieren können. Deshalb ist die Kühlfunktion bei vielen Modellen bereits ab Werk vorgesehen.



## Unter welchen Voraussetzungen lohnt sich eine Anlage, mit der man auch Kühlen kann?

Heizen und Kühlen werden technisch gesehen immer stärker zusammenwachsen. Durch die stetige Verschärfung der Dämmstandards für Neubau und Sanierung werden die Transmissionswärmeverluste der Gebäudehülle minimiert. So haben beispielsweise Niedrigenergiehäuser, die anspruchsvolle KfW-Standards erfüllen, oft schon im Frühjahr mehr Kühl- als Heizbedarf.

Gerade auch im Büro- und Gewerbebau ist es zunehmend so, dass durch die geringen Wärmeverluste einerseits und die hohen thermischen Zugewinne durch Mitarbeiter und technische Geräte andererseits mehr Kühl- als Heizbedarf besteht.

## Wie schätzen Sie die Kombination Wärmepumpe und Photovoltaik ein?

Aus ökologischer und ökonomischer Sicht ein Traumpaar und sehr sinnvoll: Der selbst erzeugte grüne Strom verbessert die ohnehin gute Umweltbilanz der Wärmepumpe – nicht zuletzt, weil er gleich an Ort und Stelle verbraucht wird. Das entlastet die Stromnetze und zudem steigt der lukrative Eigenverbrauch. Generell kann man sagen, dass Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern den Wert einer Immobilie erheblich steigert. Das Plusenergiehaus wird in wenigen Jahren zum Standard werden.

## Wann amortisiert sich die Investition in eine Wärmepumpe im Schnitt?

Das ist je nach Projekt und Anwendungsgebiet ganz unterschiedlich. Im gewerblichen Einsatz mit energiesparender Kühlung können Amortisationszeiten von unter 2 Jahren erreicht werden. In der Regel liegen die Amortisationszeiten deutlich unter der Lebensdauer der Anlagen, im Neubau etwa bei unter 10 Jahren.

Herr Stawiarski, wir danken für dieses Gespräch.

<http://www.waermepumpe.de/>

HOME | FRAGEN | EXPERTEN | FACHPARTNERSUCHE | INFORMATIONSMATERIAL | IMPRESSUM



**Wärmepumpe? Fragen Sie die Experten!**

Energie/Umwelt

# Energie Deutschen Annington kann Energiewende in der Wohnungswirtschaft erfolgreich gestalten

Dena-Studie für Deutschen Annington zeigt: Regierungs-Energiewende lässt sich in der Wohnungswirtschaft erfolgreich gestalten. Wie Wohnungsunternehmen zur Energiewende beitragen können, das zeigt eine neue Untersuchung der Deutschen Energie-Agentur (dena) im Auftrag der Deutschen Annington Immobilien SE (DAIG). Auf der Basis einer Analyse des Gebäudebestands hat die dena eine Sanierungsstrategie für das Immobilienportfolio der Deutschen Annington erarbeitet, die darstellt, wie das börsennotierte Wohnungsunternehmen möglichst viele Gebäude in seinem Bestand wirtschaftlich sanieren kann.



Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Primärenergieeinsparung bis 2050 bei 70 Prozent liegt. Somit würden die Energieziele der Bundesregierung annähernd erreicht. Unter Berücksichtigung sich ändernder Rahmenbedingungen stellt die Sensitivitätsanalyse einen Zielkorridor von 50 bis 76 Prozent Einsparung bis 2050 in Aussicht. „Unser Sanierungsfahrplan für die Deutsche Annington zeigt, dass die Ziele der Bundesregierung für den Gebäudebereich zwar ambitioniert, aber realistisch und machbar sind. Gleichzeitig wird deutlich, dass wir langfristige Förderperspektiven und eine stabile Entwicklung des Ordnungsrechts für die energetische Sanierung des Gebäudebestands benötigen“, erläutert Stephan Kohler, Vorsitzender der dena-Geschäftsführung. Der Sanierungsfahrplan bezieht sich auf mehr als 20.000 Gebäude mit etwa 150.000 Wohnungen im Bestand der Deutschen Annington. Zielsetzung der Untersuchung war die energetische Sanierung des kompletten Bestands bis zum Jahr 2050. Gleichzeitig sollte die Bezahlbarkeit der Mieten gewährleistet werden. Die Kosten für die geplanten Effizienzmaßnahmen würden sich auf insgesamt 2,8 Milliarden Euro belaufen. Das entspricht 318 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Mit jährlichen Investitionen von 75 Millionen Euro würde die jährliche Sanierungsrate bei 2,5 Prozent liegen.

„Als Marktführer nehmen wir unsere Verantwortung auch mit Blick auf die Energiewende wahr. Die Ergebnisse der Studie zeigen, unter welchen Voraussetzungen zum einen die Ziele der Energiewende erreicht werden können und gleichzeitig weiterhin bezahlbarer Wohnraum angeboten werden kann“, sagt Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender der Deutschen Annington. „Ausgehend von dem Modernisierungs-

Zum Der Sanierungsfahrplan für die mehr als 20.000 Gebäude mit etwa 150.000 Wohnungen im Bestand der Deutschen Annington per [KLICK](#)





Wie Wohnungsunternehmen zur Energiewende beitragen können, das zeigt eine neue Untersuchung der Deutschen Energie-Agentur (dena) im Auftrag der Deutschen Annington Immobilien SE (DAIG). Die Ergebnisse dieser Untersuchung präsentierten jüngst Rolf Buch (r.), CEO der Deutschen Annington, und Stephan Kohler (l.), Geschäftsführer der dena, auf einer Pressekonferenz in Berlin (Foto: Nadine Zilliges).

programm, in das das Unternehmen seit 2008 mehr als 250 Millionen Euro investiert hat, war es unser Ziel, den Modernisierungsansatz professionell weiterzuentwickeln. Wir sind sehr froh, mit der dena einen Partner gefunden zu haben, um genau diesen Weg aufzuzeigen. Die Studie zeigt der Immobilienbranche Potenziale auf, wie die Sanierungsgeschwindigkeit durch geringere Kosten gesteigert werden kann und so die definierten Energieeinsparziele erreicht werden können.“ Ein Großteil der in der Analyse betrachteten Häuser würde mit den vorgeschlagenen Effizienzmaßnahmen so saniert, dass sie besser wären, als es die Energieeinsparverordnung (EnEV) für Sanierungen derzeit vorschreibt. 41 Prozent der Gebäude würden sogar den Effizienzhausstandard 85 erreichen. Sie wären also besser als vergleichbare Neubauten. Einzelne Gebäude könnten sogar den Effizienzhausstandard 55 erreichen. Die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung bis 2050 sehen vor, im Wohngebäudebestand bis zu 60 Prozent Endenergie durch Effizienzmaßnahmen an Ge-

## Über die Deutsche Energie-Agentur (dena):

Die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) ist das Kompetenzzentrum für Energieeffizienz, erneuerbare Energien und intelligente Energiesysteme. Ziel der dena ist es, dass Energie so effizient, sicher, preiswert und klimaschonend wie möglich erzeugt und eingesetzt wird - national und international. Dafür kooperiert die dena mit Akteuren aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft. Die Gesellschafter der dena sind die Bundesrepublik Deutschland, die KfW Bankengruppe, die Allianz SE, die Deutsche Bank AG und die DZ BANK AG.

bäudehülle und Heizung einzusparen. Zusammen mit dem Einsatz erneuerbarer Energien kann dadurch der Bedarf an fossiler Primärenergie um insgesamt 80 Prozent reduziert werden.

Jana Gantenberg  
Raili Münke



## Immobilienpraxis

Rechtsinformationen und Praxiswissen rund um das Thema Immobilien

- Startseite
- News
- Aktualisierung
- Produktübersicht
- Jetzt kaufen

### Willkommen

#### Immobilienpraxis Online - die Rechtsdatenbank für die Immobilienbranche

Diese Datenbank bietet Ihnen umfassende, immobilienrechtlich relevante Rechtsgrundlagen, Fachinformationen und praktischen Arbeitshilfen sowie geldwerte Tipps rund um das Thema Immobilien auf umgerechnet über 57.000 Seiten.

Verbessern Sie die Qualität Ihrer Kundenberatung durch umfassende Fachinformationen sowie zeitsparende Arbeitshilfen und Muster! Jeder, der sich regelmäßig mit Immobilien befasst, finden hier eine Rechts-Datenbank für die tägliche Arbeit. Mit Hilfe unserer praktischen Suche und der Verknüpfung sämtlicher Inhalte sind Sie jederzeit nur einen Mausklick von den gesuchten Informationen entfernt.

**Immobilienpraxis online kostet pro Monat nur 19,90 inkl. 19% MwSt.**

[Jetzt 4 Wochen kostenlos testen!](#)

Haben Sie Fragen? Rufen Sie mich an: 0221/ 94373-7870 oder schreiben Sie mir eine E-Mail: [skolbe@wolterskluwer.de](mailto:skolbe@wolterskluwer.de)

Ihr  
Stefan Kolbe  
Produktmanager

Energie/Umwelt

# GSW 10. WohnmarktReport Berlin: Starker Zuzug, Mieten steigen „gebremst“, Preise für Eigentumswohnungen um ca 9 % rauf

Berlin bricht alle Rekorde. Von Juni 2012 bis Juni 2013 wuchs die Berliner Bevölkerung um fast 50.000 Bewohner. Mehr als 20.000 neue Haushalte sind entstanden. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen erhöhte sich zwar, lag mit zuletzt rund 5.400 im Jahr jedoch weit unter der Nachfrage. Die Verknappung des Wohnraums äußert sich seit Jahren in wachsenden Mieten und Preisen. Auch im Jahr 2013 verteuerten sich diese erneut, allerdings deutlich geringer als in den Vorjahren. Mieten und Preise für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser stiegen im vergangenen Jahr nur noch halb so stark wie in 2012. Dies ergab der 10. WohnmarktReport Berlin, den die GSW Immobilien AG zusammen mit dem Immobiliendienstleistungsunternehmen CBRE heute vorgestellt hat. „Die abgeschwächte Dynamik am Wohnungsmarkt kommt nicht überraschend“, konstatiert Jörg Schwagenscheidt, Mitglied des Vorstands der GSW. „In den letzten Jahren zeigte sich in Berlin eine enorme Aufholjagd. Nun wird die Miete von Angebot und Nachfrage bestimmt“, so Schwagenscheidt weiter.

Für die jährliche Analyse des Berliner Wohnungsmarktes wurden mehr als 80.000 Vermietungs- und Kaufangebote aus dem ersten bis dritten Quartal 2013 erfasst und ausgewertet. Die Vermietungsangebote wurden darüber hinaus den 190 Postleitzahlgebieten zugeordnet und analysiert. Der WohnmarktReport Berlin bietet ferner eine Übersicht über rund 250 Neubauprojekte und untersucht erstmals fast 500.000 Umzüge nach, von und innerhalb Berlins.

Demnach wächst die Berliner Bevölkerung seit 10 Jahren kontinuierlich – hauptsächlich vom Zuzug getragen – an. Der Saldo aus Zu- und Fortzug betrug noch im Jahr 2003 nur 477 Menschen. In 2012 gewann Berlin bereits mehr als 41.000 Neubürger hinzu. Das Gros der Zuziehenden lässt sich bevorzugt in der Innenstadt nieder, während die Berliner selber bei einem Umzug eher etwas weiter an den Rand ziehen. Am meisten wird in Berlin-Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg umgezogen, am wenigsten in den östlichen Randbezirken Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf. Umzüge quer durch die Stadt oder über größere Entfernungen sind dabei jedoch die Ausnahme. Die Mehrheit der Umziehenden bewegt sich in direkt benachbarte Stadtteile.

Den vollständigen WohnmarktReport als PDF finden Sie hier per **KLICK**



## Städtevergleich: Im Großstadtvergleich wohnen Berliner noch immer günstig

Kennziffern der sieben größten deutschen Städte

Stadt	Einwohner 2012	Bevölkerungsdichte 2012, in Einwohner/km <sup>2</sup>	Kaufkraftkennziffer 2013, Deutschland = 100	Baufertigstellungen <sup>1)</sup> 2012, je 1.000 Einwohner	Leerstandsquote <sup>2)</sup> 2012, in %	Angebotsmiete <sup>3)</sup> 2013, in €/m <sup>2</sup> /Monat
Berlin	3.375.222	3.785	92,6	0,7	2,0	8,02
Düsseldorf	593.682	2.731	120,0	1,3	1,7	9,07
Frankfurt	687.775	2.770	113,5	2,6	0,8	11,76
Hamburg	1.734.272	2.296	111,2	1,3	0,7	10,48
Köln	1.024.373	2.528	108,9	2,2	1,4	9,25
München	1.388.308	4.468	134,3	3,0	0,5	13,67
Stuttgart	597.939	2.884	113,4	2,4	1,3	10,50

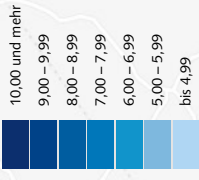
1) in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen 2) marktaktiver Leerstand im Geschosswohnungsbau 3) Erhebungszeitraum: 1. bis 3. Quartal

Quellen: Statistisches Bundesamt (Einwohner am 31.12.2012, Basis: Zensus, Baufertigstellungen), Michael Bauer Research (Kaufkraft), CBRE-empirica-Leerstandsindex, CBRE auf Datenbasis empirica-systeme (Miete)

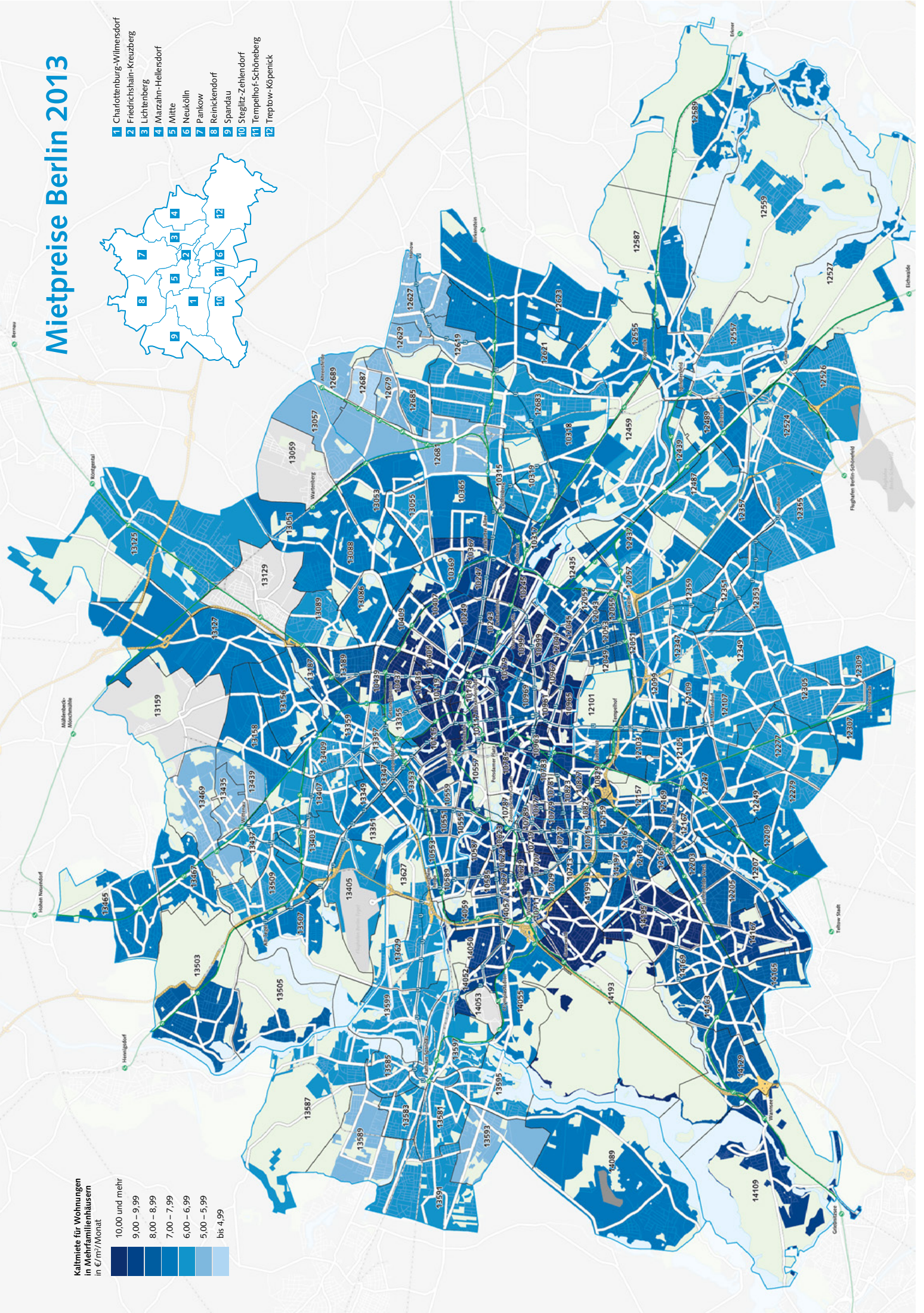
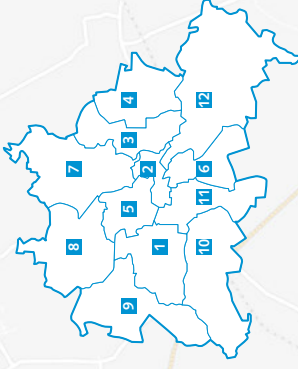


# Mietpreise Berlin 2013

Kalmmiete für Wohnungen  
in Mehrfamilienhäusern  
in €/m<sup>2</sup>/Monat



- 1 Charlottenburg-Wilmersdorf
- 2 Friedrichshain-Kreuzberg
- 3 Lichtenberg
- 4 Marzahn-Hellersdorf
- 5 Mitte
- 6 Neukölln
- 7 Pankow
- 8 Reinickendorf
- 9 Spandau
- 10 Steglitz-Zehlendorf
- 11 Tempelhof-Schöneberg
- 12 Treptow-Köpenick





## Angebotsmieten

Die Angebotsmieten für Wohnungen in Berlin sind im Jahr 2013 erneut gestiegen, jedoch weniger stark als in den vorangegangenen Jahren. Im Mittel wurden Mietwohnungen für 8,02 Euro pro Quadratmeter angeboten, 52 Cent bzw. knapp 7 Prozent teurer als im Vorjahr. Der Anstieg aus 2012 mit 92 Cent pro Quadratmeter ist damit deutlich gedrosselt. Die Mieten im oberen und unteren Preissegment sind mit 5 bzw. 4 Prozent weniger stark gestiegen als das durchschnittliche Preissegment, auf das sich das Gros der Nachfrage konzentriert.

Hinsichtlich der Angebotsmieten ist Friedrichshain-Kreuzberg noch vor Charlottenburg-Wilmersdorf erstmalig Spitzenreiter. Mit mehr als 1 Euro pro Quadratmeter stiegen die Angebotsmieten hier um fast 12 Prozent auf genau 10 Euro. Es folgen Charlottenburg-Wilmersdorf mit 9,45 Euro und Mitte mit 9,09 Euro. Am wenigsten kosten neu zu vermietende Wohnungen nach wie vor am Stadtrand in Marzahn-Hellersdorf (5,46 Euro pro Quadratmeter), in Spandau (6,29 Euro) und in Reinickendorf (6,61 Euro). „Die Suche nach günstigem Wohnraum gestaltet sich zwar schwieriger als bislang, aber auch Geringverdienern bietet Berlin weiterhin erschwingliche Wohnungen“, kommentiert Jörg Schwagenscheidt, Mitglied des Vorstands der GSW Immobilien AG, das aktuelle Marktgeschehen. „Im unteren Marktsegment finden sich in allen Bezirken noch Mietangebote von weniger als 6 Euro pro Quadratmeter“, so Schwagenscheidt weiter.

Im Mittel wurden Mietwohnungen für 8,02 Euro pro Quadratmeter angeboten, 52 Cent bzw. knapp 7 Prozent teurer als im Vorjahr.

## Angebotspreise für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser

Auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser stiegen im vergangenen Jahr erneut, jedoch mit rund 9 Prozent nur noch halb so schnell wie im Jahr zuvor. Eigentumswohnungen wurden demnach für durchschnittlich 2.474 Euro pro Quadratmeter angeboten (plus 9,6 Prozent), Mehrfamilienhäuser für 1.472 Euro pro Quadratmeter (plus 9,1 Prozent). In Berlin-Mitte bleiben die Eigentumswohnungen mit durchschnittlich 3.462 Euro pro Quadratmeter zwar mit Abstand die teuersten der Stadt. Der Preisanstieg schwächte sich im Vergleich zum Vorjahr mit +2,9 Prozent allerdings deutlich ab. Ähnlich gebremst verlief auch die Preisentwicklung in den restlichen Innenstadtgebieten Friedrichshain-Kreuzberg, Charlot-

Mehrfamilienhäuser für 1.472 Euro pro Quadratmeter (plus 9,1 Prozent)

## Ihr Partner für moderne Medienversorgung.

primacom mit Hauptsitz in Leipzig ist in seinem Kerngebiet der **führende Kommunikationsdienstleister** und seit Jahren ein Vorreiter der Telekommunikationsbranche. Als nationaler Anbieter mit regionalem Fokus präsentiert sich primacom vor allem in Berlin, Brandenburg, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen und Mecklenburg-Vorpommern.

In den vergangenen 15 Jahren wurde ein Großteil der bestehenden Kabelnetze auf Rückkanalfähigkeit aufgerüstet und dadurch deutlich leistungsfähiger gemacht. primacom hat als erster Kabelnetzbetreiber in Deutschland bereits 1998 digitale Programme über das eigene Netz angeboten und war **Vorreiter bei der Einführung von IPTV und HDTV**. Mit den wachsenden Verbraucherwünschen nach HD-Fernsehen müssen die Kapazitäten der Netze

Schritt halten. Vor diesem Hintergrund betreibt primacom heute sein Kabelnetz mit einer **Übertragungsbandbreite von 862 Megahertz**. Dank dieser hohen Bandbreite wird primacom auch in den kommenden Jahren in der Lage sein, wettbewerbsfähige und marktkonforme Produkte anzubieten.

Unser moderner Kommunikationsanschluss bietet eine **Rundum-Lösung für jede Art von Wohnanlagen**: ausfallsicher, einfach in der Nutzung und ohne störende oder substanzschädigende Installation an der Außenfassade.

Unsere Angebote werden immer unter Berücksichtigung der Kundenbedürfnisse erstellt, weshalb eine Kooperation für Wohnungsanbieter besonders attraktiv ist. primacom steht der Wohnungswirtschaft mit langjährigen Erfahrungen partnerschaftlich zur Verfügung.

**Wir sind für Sie da!**

Hotline für die Wohnungswirtschaft:  
**0341 60 95 25 21**

E-Mail:

[wohnungswirtschaft@primacom.de](mailto:wohnungswirtschaft@primacom.de)



tenburg-Wilmersdorf und Tempelhof-Schöneberg. Dagegen erleben Bezirke, deren räumliche Schwerpunkte am S-Bahn-Ring liegen, derzeit einen deutlichen Aufschwung. Lichtenberg verzeichnete mit mehr als 30 Prozent den mit Abstand stärksten Anstieg der Angebotspreise für Eigentumswohnungen. Auch Neukölln legte mit mehr als 20 Prozent deutlich zu. Selbst in Stadtrandlagen wie Reinickendorf, Marzahn-Hellersdorf und Steglitz-Zehlendorf belebt sich der Markt.

Dies zeigt sich auch im Segment der Mehrfamilienhäuser: Die fünf Bezirke mit den höchsten Preisanstiegen liegen ganz oder zu großen Teilen am Stadtrand. Dagegen war der Preisanstieg in den Innenstadtlagen unterdurchschnittlich. In Charlottenburg-Wilmersdorf lag er nur bei 0,5 Prozent. Die geforderten Preise sind hier mit durchschnittlich 1.842 Euro pro Quadratmeter jedoch weiterhin die höchsten der Stadt.

## Neubau

Der Wohnungsneubau in Berlin nimmt Fahrt auf. Im Jahr 2013 konnten 250 Projekte identifiziert werden, in denen bis 2016 insgesamt rund 18.000 Wohnungen entstehen sollen – jedoch nach wie vor hauptsächlich im Eigentumsbereich. Neubauprojekte gibt es inzwischen in allen zwölf Bezirken. Der Schwerpunkt des Geschehens liegt weiterhin in der Innenstadt. Mit mehr als 4.600 Einheiten sind die meisten Wohnungen im Bezirk Mitte vorgesehen. Es folgt überraschenderweise der außerhalb des S-Bahn-Rings liegende Bezirk Lichtenberg. Allerdings sind hier weit über die Hälfte der geplanten Wohnungen Einfamilienhäuser. Mit fast 1.200 geplanten Geschosswohnungen werden hier aber auch mehr Wohneinheiten gebaut als in jedem anderen Bezirk außerhalb des S-Bahn-Rings. Jeweils mehr als 2.000 Wohnungen werden darüber hinaus in Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow errichtet. „Wenn das Bevölkerungswachstum anhält, wird sich jedoch trotz des Neubaus die Anspannung am Markt vergrößern,“ legt Michael Schlatterer dar, Wohnungsmarkexperte der Residential-Valuation-Abteilung bei CBRE. Die Zahl der Haushalte steigt mit derzeit mehr als 20.000 jährlich wesentlich stärker als die Zahl der fertiggestellten Wohnungen. „Vor allem im Mietwohnungsbau fehlt es weiterhin an der konkreten Umsetzung von Bauvorhaben,“ so Schlatterer weiter.

## WohnkostenAtlas



Nachdem der Anteil der Kaufkraft, den Berliner Haushalte für die Warmmiete aufbringen müssen, im Jahr 2012 auf durchschnittlich 27,4 Prozent gestiegen war, ist dieser im vergangenen Jahr auf 26,6 Prozent zurückgegangen. Allerdings muss hierbei berücksichtigt werden, dass die angebotenen Wohnungen, die der Berechnung zugrunde liegen, 2013 im Durchschnitt rund 2 Quadratmeter kleiner waren als im Vorjahr.

Die Höhe der Wohnkostenquote variiert innerhalb Berlins und ist mit mehr als 33 bzw. 29 Prozent in Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf am höchsten. Hier werden allerdings auch die mit Abstand größten Wohnungen Berlins angeboten. In Neukölln sind die Wohnungen deutlich kleiner, die Wohnkostenquote mit 22 Prozent dementsprechend die zweitgünstigste der Stadt. Nur in Marzahn-Hellersdorf liegt sie mit 18,7 Prozent noch niedriger. Wer jedoch gut verdient, ist auch eher bereit, höhere Wohnkosten in Kauf zu nehmen. Mit 28,7 Prozent, registriert das Fünftel der Berliner Postleitzahlgebiete die höchste Wohnkostenquote, das auch die kaufkraftstärksten Bewohner aufweist. Im untersten Fünftel liegt die Wohnkostenquote dagegen nur bei 25,2 Prozent.

Thomas Rücker  
Michael Schlatterer

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

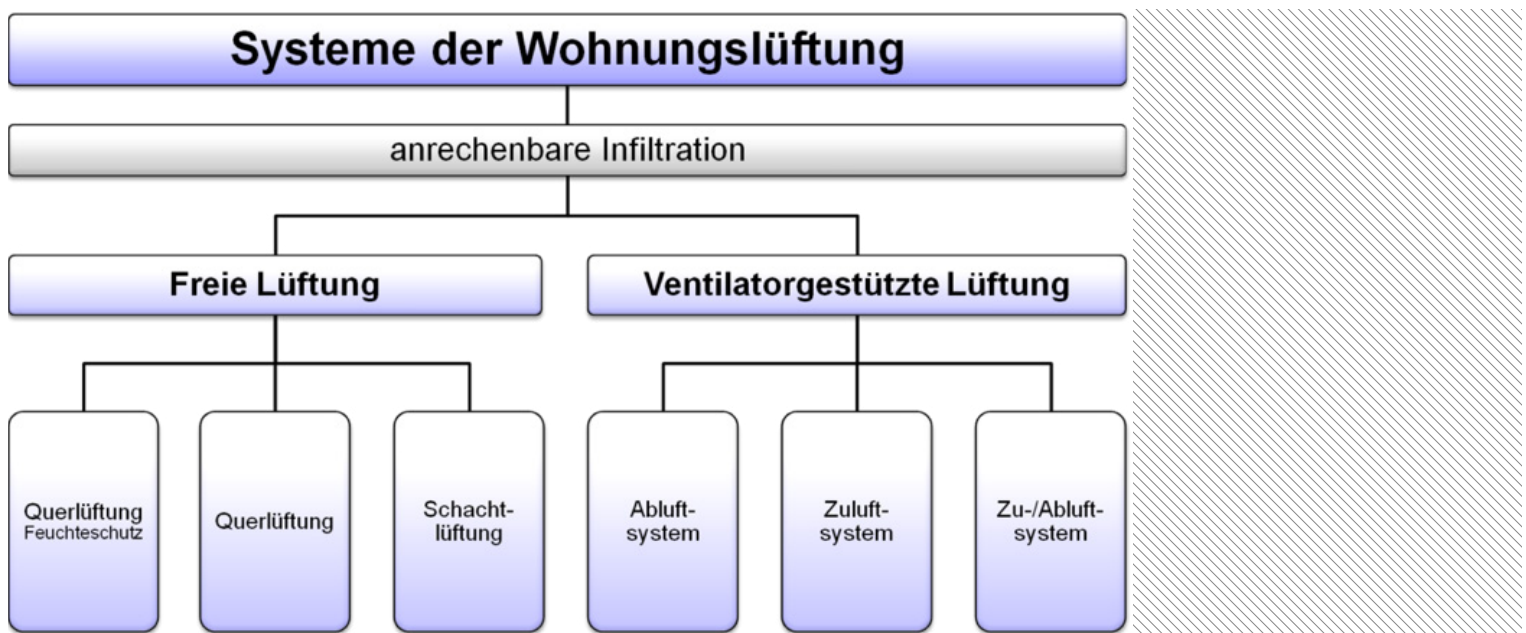
#### Infos zum Veranstalter:

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

# Schimmel, Energieeffizienz: Kontrollierte Wohnungslüftung in Neubau und Bestand – Lüftungskonzepte nach DIN 1946-6. Was kommt von der EU

Nun haben wir mittlerweile gelernt, dass über 80 Prozent der Gesetze, die in Deutschland greifen in Brüssel bei der EU vorgedacht und in Berlin verfeinert werden. Die gilt auch für die Vorgaben bei der kontrollierte Wohnungslüftung. Stellt sich die Frage - Schimmel, Energieeffizienz: Welche Lüftungskonzepte gibt es? Was kommt in den nächsten Jahren auf die Wohnungswirtschaft zu? Was muss die Wohnungswirtschaft einplanen? Wohnungswirtschaft heute bat deshalb die Lüftungs-Experten Holger Rausch und Dipl.-Ing. Claus Händel vom Fachverband Gebäude-Klima e.V. um ihre Einschätzung.



Ein zentrales Anliegen von europäischer Kommission, der Bundesregierung sowie der Landesregierungen ist es, den Energieverbrauch in Neubauten und Bestandsgebäuden nachhaltig zu senken. Die kontrollierte Wohnungslüftung ist dafür ein wichtiger Ansatzpunkt. Denn durch moderne Lüftungskonzepte auf Basis von bedarfsgeregelten Systemen oder Anlagen mit Wärmerückgewinnung lassen sich die bei der Wohnungslüftung im Prinzip immer unvermeidlichen Wärmeverluste auf ein Minimum reduzieren. Besonders interessant für die Wohnungswirtschaft: kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung senkt nicht nur die Heizkosten, sondern sorgt unabhängig vom Nutzerverhalten für einen ausreichenden Luftwechsel. Dadurch profitieren Vermieter und Mieter gleichermaßen: Schäden an der Bausubstanz werden vermieden und ein behagliches, gesundes Raumklima sichergestellt. Auch der Gesetz- und Verordnungsgeber hat dies zumindest in Teilen erkannt: Die Energieeinsparverordnung (EnEV) sieht seit 2009 nun auch erstmals für Wohngebäude ein Lüftungssystem für die Ausstattung im Referenzfall vor. In der Folge davon berücksichtigen viele Förderprogramme die Wohnungslüftung als wichtige Energieeinspartechnologie.

Schäden an der Bausubstanz werden vermieden

Einen signifikanten Einfluss hat derzeit die DIN 1946 Teil 6, die für Neubauten und umfangreiche Sanierungen ein Lüftungskonzept fordert. Auf diese Norm konzentriert sich der folgende Text. Ein Meilenstein dürfte für die Wohnungswirtschaft indes das Jahr 2021 spielen: Danach, so die Vorgabe der EU-Gebäude-richtlinie, dürfen in Europa nur noch Niedrigenergiehäuser errichtet werden. Diese Vorgabe kann nur mit dem flächendeckenden Einsatz von Lüftungssystemen umgesetzt werden, ohne dass erhebliche Abstriche bei Wohnkomfort und Gesundheit der Bewohner die Folge wären.

Besonders hohe Einspareffekte lassen sich im Rahmen der genannten Herausforderungen durch die Verbesserung des Wärmeschutzes im Bestand erreichen. Allerdings werden in der Praxis die Wärmeschutzmaßnahmen häufig auf die Verringerung der Wärmetransmission durch Wände und Fenster reduziert. Dabei haben aber die mit der Wohnungslüftung verbundenen Wärmeverluste bis zu 50 % Anteil an den gesamten Wärmeverlusten bei Bestandsgebäuden! Dieser Wert macht deutlich, dass hier ein entsprechend hohes Einsparpotenzial erschlossen werden kann. Dies gilt umso mehr, da es infolge von umfangreichen Wärmedämmmaßnahmen und dicht schließenden Fenstern nur noch ein sehr geringer Luftaustausch durch die Gebäudehülle hindurch stattfindet, wenn keine Lüftungstechnik vorhanden ist. Unter diesen Umständen müssen die Bewohner selbst verstärkt zu manuellen Lüftungsmaßnahmen greifen, um überschüssige Luftfeuchte, aber auch Schadstoffe aus der Raumluft zu entfernen und somit ein behagliches sowie gesundes Raumklima zu schaffen. Eine verstärkte manuelle Lüftung mit den dann größeren Wärmeverlusten macht aber die durch Wärmedämmmaßnahmen erzielten Energieeinsparungen zumindest teilweise wieder zunichte. Eine energiesparende Lüftungsweise durch den Nutzer ließe sich in der Praxis auch nur sehr schwierig umsetzen. Zum einen ist nicht genau definiert, was energiesparendes Lüften konkret bedeutet. Das liegt u. a. daran, dass sich der Lüftungsbedarf nach den individuellen Raumluftbedingungen richtet. Pauschale Tipps wie etwa vier- bis fünfmaliges manuelles Querlüften pro Tag über die Fenster sind dagegen i. d. R. nicht praktikabel, z. B. durch längere Abwesenheitszeiten infolge von Urlaub. Dies berücksichtigen auch aktuelle Gerichtsurteile, indem sie von den an der Planung beteiligten Experten fordern, dass eine Wohnung nutzerunabhängig zumindest soweit zu lüften ist, dass gesundheitsgefährdende Bauschäden nicht auftreten können.

Ab 2021 dürfen laut EU-Gebäude-richtlinie nur von Niedrigenergiehäuser errichtet werden.



**Immobilienpraxis**  
Rechtsinformationen und Praxiswissen rund um das Thema Immobilien

[Startseite](#) [News](#) [Aktualisierung](#) [Produktübersicht](#) [Jetzt kaufen](#)

**Willkommen**

**Immobilienpraxis Online - die Rechtsdatenbank für die Immobilienbranche**

Diese Datenbank bietet Ihnen umfassende, immobilienrechtlich relevante Rechtsgrundlagen, Fachinformationen und praktischen Arbeitshilfen sowie geldwerte Tipps rund um das Thema Immobilien auf umgerechnet über 57.000 Seiten.

Verbessern Sie die Qualität Ihrer Kundenberatung durch umfassende Fachinformationen sowie zeitsparende Arbeitshilfen und Muster! Jeder, der sich regelmäßig mit Immobilien befasst, finden hier eine Rechts-Datenbank für die tägliche Arbeit. Mit Hilfe unserer praktischen Suche und der Verknüpfung sämtlicher Inhalte sind Sie jederzeit nur einen Mausklick von den gesuchten Informationen entfernt.

**Immobilienpraxis online kostet pro Monat nur 19,90 inkl. 19% MwSt.**

[Jetzt 4 Wochen kostenlos testen!](#)

Haben Sie Fragen? Rufen Sie mich an: 0221/ 94373-7870 oder schreiben Sie mir eine E-Mail: [skolbe@wolterskluwer.de](mailto:skolbe@wolterskluwer.de)

Ihr  
Stefan Kolbe  
Produktmanager



Ein häufiges Problem, das infolge mangelhafter Lüftung auftritt, ist die Schimmelbildung. Dies führt wiederum gerade bei Mietverhältnissen zu Streitigkeiten. Treten Schäden durch mangelhafte Lüftung auf, ist der Bauherr oder Vermieter im Allgemeinen in der Nachweispflicht; er sollte sich also von Anfang an mit dem Mieter über geeignete Lüftungsmaßnahmen verständigen oder den Bau und die Gebäudetechnik so ausführen, dass derartige Schäden durch mangelhaftes Fensterlüften unabhängig vom Nutzer verhindert werden.

Die Bedeutung der Wohnungslüftung als Maßnahme zur Energieeinsparung hat den Gesetzgeber bewogen, entsprechende Regelungen zu erlassen. So ist in der EnEV 2009 erstmals für Wohngebäude ein Lüftungssystem für die Ausstattung im Referenzfall vorgesehen. Es wird in der EnEV damit begründet, dass wegen der energetisch wichtigen Anforderung zur Luftdichtigkeit ein ausreichender Außenluftwechsel durch Fugenlüftung nicht mehr sichergestellt ist und deshalb ein Lüftungssystem vorgesehen werden muss. In der Folge berücksichtigen viele Förderprogramme inzwischen die Wohnungslüftung als wichtige Energieeinsparotechnologie. Auch im Regenerativen Energien Wärmegesetz (EEWärmeG) ist die Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung als Ersatzmaßnahme anerkannt. Der Bauherr kann demnach mit Hilfe der kontrollierten Wohnungslüftung gleich drei Kriterien auf einmal erfüllen, nämlich:

- behagliche und hygienische Raumluftzustände herstellen
- die Energieeffizienz steigern
- die Forderung nach der Nutzung von regenerativen Energiequellen erfüllen.

Aufgabe eines modernen Wohnungslüftungssystems ist es, zu hohe Raumluftfeuchtigkeit, Gerüche, Schadstoffe und CO<sub>2</sub> sicher abzuführen. In der Praxis wird aber bei einer Sanierung immer noch zu wenig auf eine ausreichende Lüftung wenig geachtet. Stattdessen stehen meist nur die „traditionellen“ Kriterien baulicher Wärmeschutz, die Fenster, die Luftdichtigkeit und die Heizungsanlage im Vordergrund.

Im Regenerativen Energien Wärmegesetz (EEWärmeG) ist die Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung als Ersatzmaßnahme anerkannt

## Dichte Gebäudehüllen von Neubauten und Modernisierungsobjekten erfordern zusätzliche Lüftungsmaßnahmen

Bei sanierten Altbauten sowie Neubauten, die den Bestimmungen der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) entsprechen, findet nur ein minimaler Luftwechsel durch die Gebäudehülle hindurch statt. Denn die EnEV schreibt vor: „Zu errichtende Gebäude sind so auszuführen, dass die wärmeübertragende Umfassungsfläche einschließlich der Fugen dauerhaft luftundurchlässig entsprechend den anerkannten Regeln der Technik abgedichtet ist.“ Die eingesetzten Komponenten und Bauteile tragen diesem Umstand Rechnung und sind so gestaltet, dass dichte Gebäudehüllen entstehen.

## Lüftungskonzept als Entscheidungsgrundlage bei Neubauten oder größeren Modernisierungsmaßnahmen

Die DIN 1946-6 schreibt vor, dass bei der Planung und Erstellung eines neuen Gebäudes oder einer wesentlichen Änderung eines bestehenden Gebäudes (in lüftungstechnischer Hinsicht) – etwa wenn Teile der Gebäudehülle erneuert oder mehr als 1/3 der vorhandenen Fenster ausgetauscht werden – ein Lüftungskonzept zu erstellen ist. Ein solches Konzept besteht aus zwei Teilen: der Prüfung der Notwendigkeit für lüftungstechnische Maßnahmen sowie gegebenenfalls der Auswahl und Festlegung eines geeigneten Lüftungssystems. Das in der Norm beschriebene Verfahren zur Ermittlung der Notwendigkeit einer lüftungstechnischen Maßnahme ist einfach, da die wichtigsten Kenngrößen als Standardwerte dokumentiert sind. Es ist nicht unbedingt eine Rechnung notwendig, denn für die wichtigsten Randbedingungen liegen Diagramme und Tabellen vor, mit denen schnell sogar vor Ort eine Entscheidung getroffen werden kann.

Die DIN 1946-6 bietet im Beiblatt 2 alle notwendigen Berechnungsgrundlagen für das Lüftungskonzept und berücksichtigt in der Ausgabe vom März 2013 auch die speziellen Bedingungen der nahezu hermetisch dichten Hüllen moderner bzw. nach neuesten Vorschriften sanierter Gebäude. Mit Hilfe dieser Vorschriften kann ein Fachbetrieb eine Wohnungslüftungsanlage planen, liefern und installieren.

Vorgaben für die Abnahme- und Übergabeprotokolle machen es dabei dem Immobilienbesitzer einfach, den Anlagenzustand zusammen mit dem Fachbetrieb zu bewerten. Außerdem enthält das Normenwerk

DIN 1946-6 bietet im Beiblatt 2 alle notwendigen Berechnungsgrundlagen für das Lüftungskonzept

alle erforderlichen Festlegungen zur Wartung und Instandhaltung, die für einen sicheren Anlagenbetrieb unerlässlich sind. Die Anfertigung des geforderten Lüftungskonzepts obliegt Fachleuten, die in der Planung, Ausführung oder Instandhaltung von Lüftungstechnischen Maßnahmen bzw. in der Planung und Modernisierung von Gebäuden tätig sind. Sie berücksichtigen bei der Erstellung dieses Konzepts u. a. den Feuchteschutz als grundlegendes Kriterium. Die DIN 1946-6 fordert in diesem Zusammenhang, den für den Feuchteschutz erforderliche Mindestluftwechsel ohne zusätzliches Lüften durch die Bewohner allein durch technische Maßnahmen dauerhaft sicherzustellen.

Feuchteschutz als grundlegendes Kriterium

Dabei unterscheidet sie insgesamt vier Lüftungs-Betriebsstufen:

- Lüftung zum Feuchteschutz (FL),
- die reduzierte Lüftung (RL),
- die Nennlüftung (NL) und
- die Intensivlüftung (IL).

Mit diesen vier Lüftungsszenarien sind jeweils bestimmte und voneinander abweichende Mindestluftwechsel verbunden, deren konkrete Werte von der Wohnungs- bzw. Immobiliengröße abhängen. Damit ist es möglich, den verschiedenen Nutzungsbedingungen einer Wohnung/Immobilie – wie etwa Abwesenheit der Bewohner durch eine Urlaubsreise – gerecht werden zu können. Denn in einem solchen Fall wird weniger Feuchte in die Raumluft eingetragen, weshalb dann die Lüftung reduziert werden kann.

## Lüftungstechnische Maßnahmen

Lüftungstechnische Maßnahmen werden laut DIN 1946-6 nur dann erforderlich, wenn der Luftvolumenstrom durch Infiltration je Nutzungseinheit kleiner ist als der erforderliche Luftvolumenstrom zum Feuchteschutz je Nutzungseinheit. Bei unsanierten Altbauten kann es nun durchaus so sein, dass die Infiltration größer als der für den Feuchteschutz notwendige Luftvolumenstrom ist. In diesem Fall brauchen demzufolge keinerlei Lüftungstechnische Maßnahmen ergriffen zu werden. Wenn jedoch Fenster ausgetauscht werden, oder das Dach gedämmt wird, dann wird das Gebäude wesentlich dichter und eine Lüftung kann notwendig werden. Zur einfachen Anwendung enthält das Beiblatt 2 der DIN 1946-6 alle zur Berechnung der Luftvolumenströme benötigten Diagramme Gleichungen.

Wenn Fenster ausgetauscht werden, oder das Dach gedämmt wird, dann wird das Gebäude wesentlich dichter und eine Lüftung kann notwendig werden

## Die Rechtslage: Lüftungsanlage als zukunftssichere Lösung

Kurz zusammengefasst stellt sich die aktuelle Rechtslage so dar, dass der normierte Mindestluftwechselwert sicherzustellen ist. Offen bleibt der Weg zu dessen praktischer Umsetzung. Das eröffnet zwar die Möglichkeit, häufiger manuell zu lüften, was aber unkomfortabel und gegenüber Mietern nach einschlägigen Gerichtsurteilen auch kaum durchsetzbar ist. Deshalb empfehlen sich Lüftungsanlagen als zukunftssichere und zugleich komfortable Lösung, auch wenn dazu im Moment noch keine gesetzlich festgeschriebene Verpflichtung besteht. Lüftungsanlagen stellen einen ausreichenden Luftwechsel unabhängig vom Nutzerverhalten und damit die notwendige Raumluftqualität sicher, gewährleisten also die Einhaltung der Forderungen der DIN 4108-2 sowie der EnEV. Darüber hinaus führen sie bei Bedarfsregelung und Wärmerückgewinnung zu Einsparungen bei den Energiekosten.

## Lüftungssysteme

Ergibt sich nun aus dem Lüftungskonzept, dass Lüftungstechnische Maßnahmen erforderlich sind, stehen für die praktische Umsetzung prinzipiell freie Lüftungssysteme sowie ventilatorgestützte Lüftungssysteme zur Verfügung, die jeweils individuelle Lösungen ermöglichen. Dabei wird der Grundsatz verfolgt, dass die Lüftung nutzerunabhängig erfolgen und der Außenluftvolumenstrom planbar sein muss, um unnötige Wärmeverluste zu vermeiden.

## Ventilatorgestützte Systeme

Zu den ventilatorgestützten Technologien zählen Einzelraum- bzw. Fensterbrüstungsgeräte mit Wärmerückgewinnung, Zentralsysteme für Zuluft und Abluft mit Wärmerückgewinnung, Zentralsysteme für Abluft mit Wärmerückgewinnung und Wärmepumpe sowie dezentrale bzw. zentrale Abluftanlagen mit Zuluftelementen ohne Wärmerückgewinnung.

## Einzelraumsysteme

Einzelraum- bzw. Fensterbrüstungsgeräte gewährleisten die raumweise kontrollierte, bedarfsabhängige Be- und Entlüftung. Das bedeutet sowohl einen kontinuierlichen Abtransport von Schadstoffen als auch einen bedarfsorientierten Luftaustausch. Gleichzeitig können diese Systeme einen Teil der Wärme aus der Abluft zurückgewinnen. Im Ergebnis sparen sie Heizkosten für einen einzelnen Raum und beugen durch die Entfeuchtung der Raumluft der Bildung von Schimmel entgegen. Weitere Anwendungsvorteile liegen in der Filterung der angesaugten Außenluft sowie einem geringen Installationsaufwand. In Räumen mit hohem Außenlärmpegel – also in der Nähe von stark befahrenen Straßen, Bahnlinien oder Flughäfen – sorgen diese Lösungen zudem für einen wirksamen Lärmschutz. Einzelraum- bzw. Fensterbrüstungsgeräte sind in der Sanierung beliebt, da hierfür kein Kanalnetz geplant werden muss. Zu beachten ist, dass die Lüftung eines einzelnen Raums keineswegs die Lüftung einer kompletten Wohnung sicherstellt – zu diesem Zweck sind dann mehrere Geräte notwendig die ggf. miteinander zu kombinieren sind. Weiterhin ist kann es bei falscher Planung passieren, dass die Feuchte aus Bad und WC auch in die Wohnbereiche gelangen kann. Um dies zu verhindern, kombiniert man Einzelraum- bzw. Fensterbrüstungsgeräte idealerweise mit dezentralen Abluftanlagen, wie sie beispielsweise in innenliegenden Bädern und WC's verwendet werden.

Lüftung als „Lärmschutz“

## Zentrale Lüftungssysteme

Bei Zentralsystemen für Zu- und Abluft mit Wärmerückgewinnung wird über einen Wärmeaustauscher ein großer Teil der Abluftwärme auf die Zuluft übertragen und diese dann über ein Verteilsystem in die Wohn- und Schlafräume eingeblasen. Die Frischluft gelangt anschließend über Überströmluftdurchlässe in die übrigen Räume einer Wohnung. Da die Absaugung der verbrauchten Luft direkt aus den Räumen mit der höchsten Belastung erfolgt – also Küche und Bad – ist ein Zurückströmen in Wohn- und Schlafräume ausgeschlossen. Weitere Vorteile einer solchen Lösung sind ein in mindestens drei Stufen einstellbarer Luftvolumenstrom, die Filterung der Außen- und Abluft sowie die Vermeidung einer Lärmbelästigung von außen. Sie sind aus hygienischer und energetischer Sicht sowie bezüglich des Raumkomforts quasi eine Optimallösung. Allerdings ist es bei der Sanierung nicht immer leicht, den Platz für die Geräte und das notwendige Verteilsystem zu finden. Die Hersteller bieten mittlerweile aber Systeme an, die die Luftverteilung auch bei der Nachrüstung einfacher machen.

Bei der Sanierung fehlt häufig der Platz für die Geräte

## Zentrale Abluftanlage

Zentrale Abluftanlagen mit Zuluftelementen ohne Wärmerückgewinnung realisieren die Abluftabfuhr aus Küche, Bad und Toilette durch ein Zentralgerät. Die Frischluftzufuhr erfolgt wieder durch Außenwanddurchlässe in den Wohn- und Schlafräumen. Die sich dadurch ergebende Strömungsrichtung innerhalb der Wohnung stellt sicher, dass keine Luft aus den Nassräumen in andere Wohnbereiche strömen und dort Feuchtigkeit eintragen kann. Die Vorteile einer solchen Lösung liegen in der Möglichkeit der Luftvolumenstromregelung anhand einer Führungsgröße – beispielsweise der Luftfeuchtigkeit –, der Grobfilterung der Außenluft durch dezentrale Zuluftventile, der Verringerung der Luftfeuchtigkeit im Innenbereich sowie der Vermeidung von Außenlärmelastigung. Wärmerückgewinnung ist nur mit einer zentralen Wärmepumpe möglich.

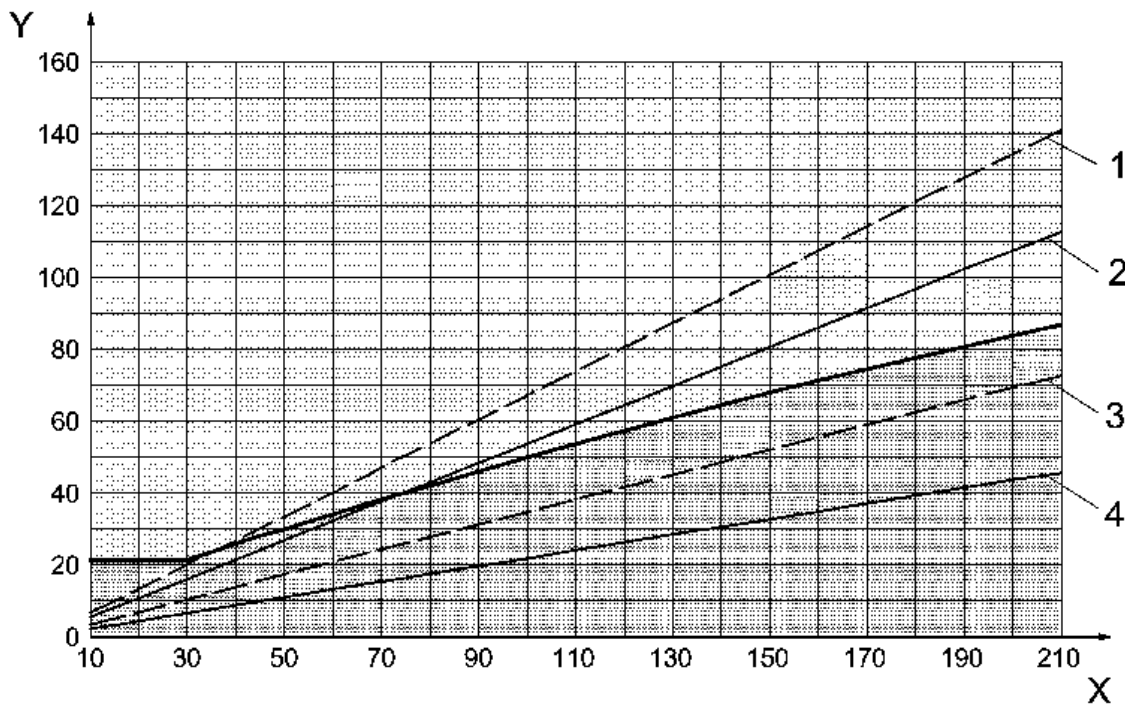
Frischluftzufuhr erfolgt durch Außenwanddurchlässe in den Wohn- und Schlafräumen



## Dezentrale Abluftanlage

Bei dezentrale Abluftanlagen mit Zuluftelementen ohne Wärmerückgewinnung wird die Zuluft ebenfalls durch Außenwanddurchlässe in Wohn- und Schlafräume eingeleitet und eine Rückströmung feuchter Luft aus den Nassräumen vermieden. Der Unterschied zu zentralen Abluftanlagen besteht darin, dass die Abluftabfuhr aus Bad, Küche und Toilette hier bedarfsgerecht durch jeweils in diesen Räumen installierte Einzelgeräte erfolgt.

Zentrale und dezentrale Abluftanlagen sind preiswerte Lösungen für den Gebäudebestand und stellen heute aus bauphysikalischer Sichtweise einen guten Kompromiss zwischen Minimallösung und Komfortlösung (siehe auch EnEV Referenztechnik) dar.



Beispiel vereinfachtes grafischen Verfahren zum Lüftungskonzept nach DIN 1946-6 Bbl. 2

## Systeme mit Wärmerückgewinnung und garantiertem Hygienestandard empfehlenswert

Da Systeme mit Wärmerückgewinnung – je nach Bauart des Wärmeübertragers – bis zu etwa 90 % der Wärme von der verbrauchten Luft auf die Frischluft übertragen und somit den Heizungsbedarf entsprechend senken können, sind diese besonders zu empfehlen. Damit stellen sie zudem eine zukunftssichere Investition dar. Abluftlösungen sind eher eine Brückentechnologie, denn das „Nullenergiehaus“ lässt sich ohne Wärmerückgewinnung nur schwer umsetzen. Sie können auch als Maßnahme gemäß Erneuerbaren Energien Wärmegesetz angesetzt werden. Außerdem sollten nur solche Geräte und Anlagenkomponenten zum Einsatz kommen, die besondere Anforderungen an die Hygiene nach DIN 4719 einhalten. Sie sind in diesem Fall als so genanntes H-Gerät gekennzeichnet. Auf dieser Basis werden dann in Verbindung mit der DIN 4719 die Planung, Ausschreibung und Installation von Wohnungslüftungsanlagen mit definierten Hygieneanforderungen für alle Beteiligten auf einfache Weise nachvollziehbar. Die Auswahl der letztlich konkret zu realisierenden Lüftungstechnischen Maßnahme hat jeweils gebäudeindividuell zu erfolgen. Dabei spielen u. a. der Gebäudetyp, die Lage sowie Brand- und Schallschutzvorschriften eine wichtige Rolle. Außerdem müssen noch die thermische Behaglichkeit, die Raumluftqualität und -hygiene, die Energieeffizienz und der Betrieb von Feuerstätten mit berücksichtigt werden.

Fachverband  
Gebäude-Klima e.V.

Holger Rausch  
Dipl.-Ing. Claus Händel

Gebäude/Umfeld

## Vor der Bürgerbefragung, schauen Sie mal! – jenawohnen und OFB stellen originalgetreues Modell der Eichplatzbebauung vor.

Die jenawohnen GmbH und die OFB Projektentwicklung GmbH haben zur leichteren Entscheidungsfindung der Jenaer Bürger im Rahmen der anstehenden Bürgerbefragung zur Neugestaltung des Eichplatzes ein aktuelles Modell im Maßstab 1:200 herstellen lassen.



(v.l.n.r.) Dr. Alois Rhiel, Stefan Wosche-Graf, Dr. Goetz Blankenburg, Dr. Albrecht Schroeter und Ralph Holeschovsky

Das Modell ist im Eichplatzbogen hinter dem historischen Rathaus Jenas zugänglich. Bis zum 3. April stehen Mitarbeiter der Stadtverwaltung Jena, der Eigenbetriebe Kommunale Immobilien Jena und Kommunal Service Jena sowie der Kooperationspartner jenawohnen und OFB für Gespräche mit den Bürgern und Besuchern der Stadt Jena für Fragen rund um das neue Eichplatzquartier zur Verfügung.

„Das Projekt „Eichplatz“ belebt die Innenstadt, schafft neue hochwertige Räume und verwandelt eine Brache in ein hochmodernes und nachhaltiges Innenstadt-Quartier – zertifiziert nach höchsten Standards. Die hiermit einhergehende Verkehrsberuhigung und die Barrierefreiheit des Objektes schaffen einen zusätzlichen Nutzen. Diese Zukunftsperspektive spiegelt sich im neuen Modell anschaulich wider.“, zeigt sich Dr. Albrecht Schröter, Oberbürgermeister der Stadt Jena erfreut.

„Wir freuen uns, dass mit diesem Modell alle Bürger Jenas die Möglichkeit erhalten, sich selbst einen guten Einblick in die Neubebauung des Eichplatzes und die Einfügung in die angrenzende Umgebung zu verschaffen“, erläutert Stefan Wosche-Graf, Geschäftsführer der jenawohnen GmbH. Bei dem Modell wurden die Größenverhältnisse beachtet und das Zusammenspiel von Architektur und den Möglichkeiten, die für Wohnen, Einkaufen und Freizeit stehen, klar dargestellt. Damit kann sich jeder Einwohner der Stadt selbst ein Bild und eine genauere Vorstellung von der modernen und vielfältigen Architektur der Planungen von jenawohnen und OFB machen.

**Das Projekt „Eichplatz“ belebt die Innenstadt**



## OFB Projektentwicklung GmbH

Die OFB ist eines der führenden Full-Service-Unternehmen für Projektentwicklung und Baumanagement von Gewerbeimmobilien mit Hauptsitz in Frankfurt am Main und Niederlassungen in Berlin, Erfurt und Kassel sowie einem Büro in München. Mit 55 Jahren Erfahrung im Immobiliensektor bietet die OFB ein starkes Fundament für eine erfolgreiche Zusammenarbeit. Das Leistungspaket der OFB reicht von der Projektentwicklung – im Auftrag oder auf eigenes Risiko – über Baulandentwicklung bis zur Generalübernahme. Zu den richtungweisenden OFB-Projekten zählen der MAIN TOWER und der WESTHAFEN TOWER in Frankfurt am Main, das Justiz- und Verwaltungszentrum in Wiesbaden, die Baulandentwicklungen Westhafen und Gateway Gardens in Frankfurt am Main. Zahlreiche anspruchsvolle Einzelhandelsentwicklungen im gesamten Bundesgebiet dokumentieren die Qualität der Leistungen.

Die Mehrheit der Jenaer Bürger hatte sich 2012 für die Neugestaltung des brach liegenden Eichplatzes und damit für ein modernes, lebenswertes Jena entschieden. Der gemeinsame Siegerentwurf der jenawohnen und OFB vereint Wohnen, Leben, Arbeiten, Einkaufen und Genießen auf dem Eichplatz und möchte diesen zum neuen Herzen der Stadt werden lassen. „Insgesamt werden durch das Projekt auch ca. 300 neue, zukunftsfähige Arbeitsplätze in den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie und Wohnen sowie Büro geschaffen. Für den Zeitraum der Bauarbeiten entstehen sogar 600 Arbeitsplätze. Das Projekt führt zur Belebung des regionalen Arbeitsmarktes, bindet örtliche Kaufkraft in der Stadt und profiliert Jena als Oberzentrum Thüringens“, erläutert Dr. Alois Rhiel, Vorstand der OFB Projektentwicklung GmbH, die wirtschaftliche Bedeutung des Projektes. Ebenfalls sieht der Gemeinschaftsentwurf einen Wohnanteil von 35 Prozent in dem neuen Eichplatzquartier vor und bietet somit den Einwohnern neue Wohnmöglichkeiten in Thüringens erstem Stadtquartier mit DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.) Zertifizierung.

„Wir sind als Teil der Sparkassen-Organisation Hessen-Thüringen traditionell Partner der Kommunen. Für uns spielt Bürgerzufriedenheit und Verlässlichkeit eine übergeordnete Rolle. Hier am Jenaer Eichplatz möchten wir ein offenes Handels- und Dienstleistungskonzept mit einer verkehrsberuhigten Innenstadt entwickeln, der ansässige Einzelhandel wird dabei nicht verdrängt sondern vielmehr ergänzt und gestärkt. Die öffentliche Platzgestaltung kann dabei von den Bürgern Jenas mitgetragen werden“, ergänzt Rhiel.

Alle Bürger der Stadt erhalten nunmehr mit dem für die Öffentlichkeit entwickelten Architekturmodell die Möglichkeit, sich einen Detailüberblick zu verschaffen. „Wir hoffen, damit die endgültige Zustimmung durch die Einwohner zur Eichplatzbebauung zu erhalten“, ergänzt Wosche-Graf.

„Sollte sich die bevorstehende Bürgerbefragung mehrheitlich gegen die Realisierung der Bebauung entscheiden, bedeutet dies, dass der Eichplatz auf lange Zeit in seiner jetzigen Form als Brache beziehungsweise Parkplatz bestehen bleibt“, warnt Denis Peisker, Dezernent für Stadtentwicklung der Stadt Jena. „Mit dem Konzept von jenawohnen und OFB wurde nach einem langen Prozess aus zahlreichen Vorschlägen das optimale Modell ausgewählt. Die Partner sind sehr erfahren und seriös und für ihr nachhaltiges Handeln bekannt“, so Schröter abschließend.

**Doreen Noack**



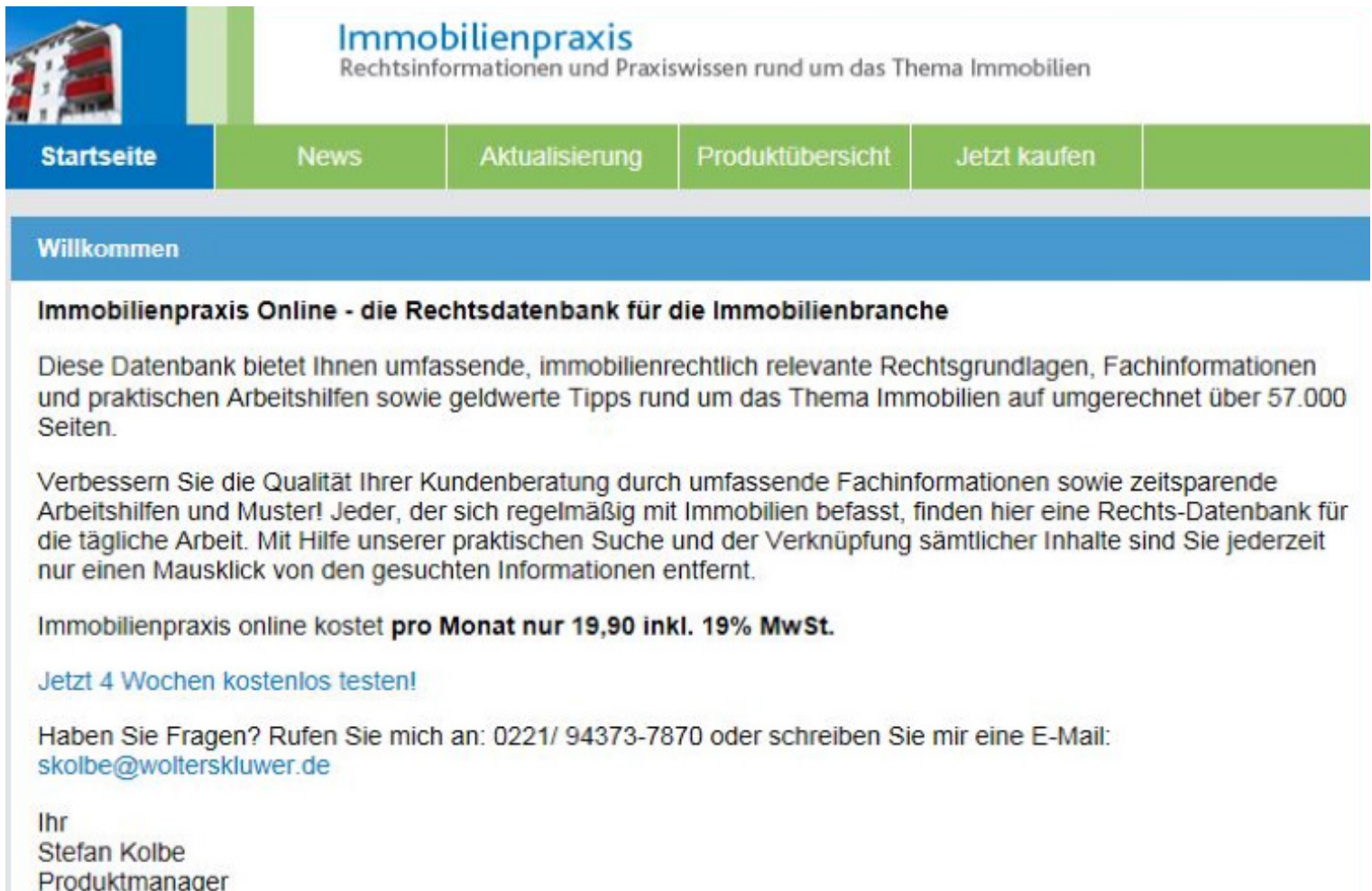
Führung/Kommunikation

# Mietnomaden? Schon vor Unterzeichnung des Mietvertrages umfassende Informationen über potentiellen Mieter einholen

Immer häufiger wird in den Medien von sogenannten Mietnomaden berichtet. Mietnomaden sind Menschen, die in der Absicht, niemals Miete zu zahlen, von Wohnung zu Wohnung ziehen. Oft geht ihr Kalkül auf. Denn wenn der Vermieter (endlich) die fristlose Kündigung ausspricht, sind meist schon Monate vergangen und bis zur Zwangsräumung können weitere Monate und in Extremfällen sogar Jahre vergehen. Einen 100% Schutz gegen säumige Mieter gibt es nicht. Für Massimo de La Riva, Fachanwalt für Mietrecht bei SNP | Schlawien Partnerschaft Düsseldorf, lässt sich aber das Risiko von Mietausfällen minimieren.

Fachanwalt Massimo de La Riva empfiehlt: „Schon vor Unterzeichnung des Mietvertrages sollte der Vermieter möglichst umfassende Informationen über den potentiellen Mieter einholen. Mit einer Selbstauskunft des Mieters kann sich der Vermieter einen Überblick verschaffen, ob der Interessent seinen Vorstellungen entspricht und ob dieser auch in der Lage sein wird, der Zahlung der Miete nachzukommen. Um die gewonnenen Erkenntnisse aus der Selbstauskunft abzusichern, empfiehlt es sich, den Mieter um Vorlage einer aktuellen Schufa-Auskunft und Verdienstbescheinigung zu bitten“.

Vorlage einer aktuellen Schufa-Auskunft und Verdienstbescheinigung



The screenshot shows the homepage of Immobilienpraxis, a legal database for the real estate industry. The header features a logo of a building and the text 'Immobilienpraxis Rechtsinformationen und Praxiswissen rund um das Thema Immobilien'. Below the header is a navigation menu with buttons for 'Startseite', 'News', 'Aktualisierung', 'Produktübersicht', and 'Jetzt kaufen'. The main content area is titled 'Willkommen' and contains the following text:

**Immobilienpraxis Online - die Rechtsdatenbank für die Immobilienbranche**

Diese Datenbank bietet Ihnen umfassende, immobilienrechtlich relevante Rechtsgrundlagen, Fachinformationen und praktischen Arbeitshilfen sowie geldwerte Tipps rund um das Thema Immobilien auf umgerechnet über 57.000 Seiten.

Verbessern Sie die Qualität Ihrer Kundenberatung durch umfassende Fachinformationen sowie zeitsparende Arbeitshilfen und Muster! Jeder, der sich regelmäßig mit Immobilien befasst, finden hier eine Rechts-Datenbank für die tägliche Arbeit. Mit Hilfe unserer praktischen Suche und der Verknüpfung sämtlicher Inhalte sind Sie jederzeit nur einen Mausklick von den gesuchten Informationen entfernt.

Immobilienpraxis online kostet **pro Monat nur 19,90 inkl. 19% MwSt.**

[Jetzt 4 Wochen kostenlos testen!](#)

Haben Sie Fragen? Rufen Sie mich an: 0221/ 94373-7870 oder schreiben Sie mir eine E-Mail: [skolbe@wolterskluwer.de](mailto:skolbe@wolterskluwer.de)

Ihr  
Stefan Kolbe  
Produktmanager

Daneben kann man sich neuerdings auch bei privaten Auskunftsteilen über den Mietinteressenten informieren. Wie verlässlich diese kostenpflichtigen Informationen sind, kann an Hand der heutigen Erfahrungen allerdings noch nicht beurteilt werden. „Wenn möglich sollte man eine Auskunft des bisherigen Vermieters einholen, ob der Mietinteressent immer zuverlässig seine Miete gezahlt hat“, rät der Fachanwalt für Mietrecht. Im Rahmen des Mietvertrages sollte unbedingt die Hinterlegung einer Kaution in Höhe der dreifachen Monatsmiete (ohne Betriebskostenvorauszahlung-/pauschale) vereinbart werden. Der Mieter ist berechtigt, die Kaution in drei gleichen Raten zu zahlen. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. „Der Vermieter sollte die Wohnungs- und Schlüsselübergabe von der Zahlung wenigstens einer Kautionsrate und der ersten Miete abhängig machen“, so Massimo de La Riva.

Der Schaden durch säumige Zahler kann gleichfalls durch den Abschluss geeigneter Versicherungen minimiert werden. Eine Vermieter-Rechtsschutzversicherung kostet zwar extra, kommt aber für die Rechtsanwalts- und Gerichtskosten auf, die z.B. bei Zahlungsklage oder einer Zwangsäumung anfallen. „Diese Kosten belaufen sich bei Zwangsäumung schnell auf bis zu 7.000,- Euro und addieren sich zu den bereits ausgefallenen Mieten. Da der Vermieter häufig noch Hypothekenraten zu tilgen hat, bedeutet dies in vielen Fällen das wirtschaftliche Aus“, rechnet der SNP-Anwalt vor.

Der Mietausfallschaden an sich kann über Mietausfallversicherungen abgesichert werden. Hierbei sind jedoch Einschränkungen und Ausschlussklauseln der Versicherer zu beachten. Zahlt ein Mieter zwei aufeinander folgende Monate die Miete nicht oder nur teilweise, kann der Vermieter laut Gesetz kündigen. Der Gesamtrückstand muss eine Monatsmiete übersteigen. Sammeln sich im Laufe der Zeit Mietrückstände an, die zwei Monatsmieten erreichen oder überschreiten, besteht ebenfalls ein sofortiger Kündigungsgrund. Zieht der Mieter nach Erhalt der fristlosen Kündigung nicht freiwillig aus, empfiehlt Massimo de La Riva, umgehend Räumungsklage einzureichen.

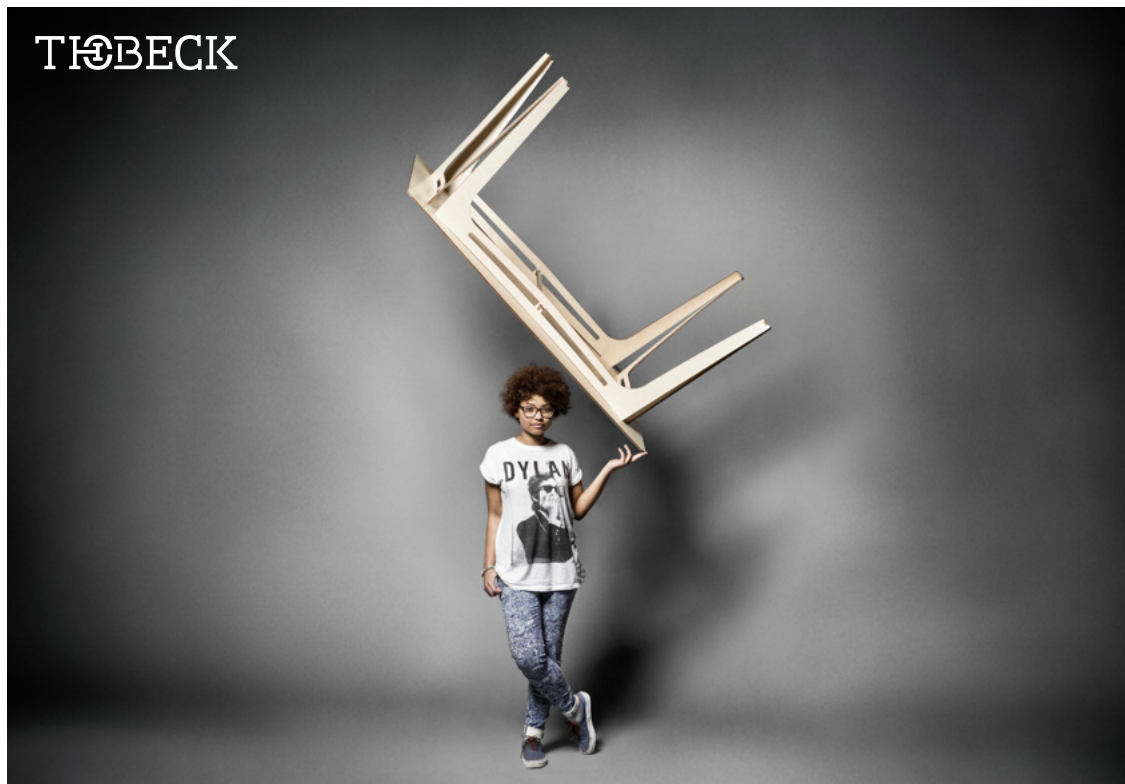
## Christian Lentföhr

SNP | Schlawien Partnerschaft ist eine auf Wirtschafts- und Steuerrecht spezialisierte Kanzlei und zählt zu den großen Kanzleien in Deutschland mit Standorten in Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Freiburg, Leipzig und München. SNP | Schlawien Partnerschaft verfügt über einen weiteren Standort in Mailand in Italien. Die derzeit mehr als 60 Rechtsanwälte stehen für ein breites Leistungsspektrum unterschiedlicher juristischer Fachgebiete. Darüber hinaus stehen den Mandanten auch Notare, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater - gegebenenfalls in multidisziplinären Teams - zur Verfügung, die abgestimmt auf die Anforderungen der Mandanten fachübergreifende Lösungen erarbeiten. SNP | Schlawien Partnerschaft gehört dem internationalen Verbund von Rechtsanwälten LNI Legal Network International an, der mit über 60 Mitgliedern in über 50 Ländern vertreten ist.

Gebäude/Umfeld

## Tragwerkslehre in Tischform

Der, von dem Designer Thomas Beck entworfene Tisch Eins ist ein kleines statisches Wunderwerk. Er wiegt nur etwas über 12kg, trägt dabei aber über 270kg! Lediglich neun Millimeter dickes Birkesperrholz bildet seine gesamte Konstruktion. Seine Beinelemente spannen sich bogenförmig in die Tischplatte, wodurch ein erstaunlich stabiler und überraschend leichter Tisch entsteht. Die Form der Beinelemente spiegelt die präzise Umsetzung statischer Regeln aus der Architektur wider. Zusammengebaut erinnert die Konstruktion des Tisches stark an Deckentragwerke in sakralen Bauten. Als Stecksystem kann er beliebig oft, ohne Verwendung von Schrauben, Nägeln, oder Klebstoff aufgebaut werden. Als Esstisch für 6 Personen oder als Arbeitstisch mit cleveren Zusatzfunktionen, ist er multifunktional einsetzbar. Sein schlichtes Design harmoniert mit seinem räumlichen Umfeld, auch wenn seine einzigartige Konstruktion und die leichte Aura ihn zum Blickfang machen.



Tisch 1 - Bob Dylan; Foto  
M. Ritzmann

Tisch Eins ist jetzt offiziell käuflich und in verschiedenen Farben wählbar. Mehr Informationen und das exklusive Veröffentlichungsangebot finden Sie unter <http://www.thobeck.de>.

Einführungsangebot Tisch Eins zum reduzierten Preis kaufen und alle Appliken gratis dazu bekommen! (2x Haken, 2x Kabelhalter, Steckdosenhalter, Festplattenboard). Statt des Normalpreises für Tisch Eins von 585€, sowie den Preis für alle einzelnen Appliken von 60€, jetzt alles zusammen für nur 455€ inkl. MwSt., versandkostenfrei





Führung/Kommunikation

# Social Media für nachhaltige Wohnungsunternehmen!?

## Nur dabeisein reicht nicht, meint Marketingexperte Kay Stolp

Immer mehr nachhaltige Wohnungsunternehmen entdecken die sozialen Medien. Um die Chancen der interaktiven Plattformen im Netz optimal zu nutzen, braucht es allerdings mehr als einen Facebook-Account und einen Unternehmensblog: Nämlich ein Konzept, das zum Unternehmen passt und vor allem die Geduld, einen Schritt nach dem anderen zu gehen, meint Kay Stolp, Geschäftsführer der Marketing-Gesellschaft STOLPUNDFRIENDS aus Osnabrück.



Ist nachhaltigen Wohnungsunternehmen der Weg in die soziale Medien zu empfehlen? Ja, wenn er gut geplant und auf die Unternehmensziele abgestimmt ist.

Unternehmens definiert sind und wie das Unternehmen in anderen Marketing-Bereichen aufgestellt ist. Bei manchen zeigt sich im Laufe einer Bestandsaufnahme, dass anderen Dingen Priorität eingeräumt werden sollte. Etwa der Struktur, der Funktionalität und der Gestaltung der Website oder der Präsentation von Wohnungen auf den gängigen Immobilienportalen. Mit relativ geringem Aufwand lässt sich in diesen Bereichen häufig schon viel erreichen. Zugleich bilden sie die Basis für eine erfolgreiche Präsentation des Unternehmens in den sozialen Medien.

„Social-Media-Marketing für Wohnungsunternehmen steckt noch in den Kinderschuhen. Einige Unternehmen haben es mithilfe professioneller Unterstützung geschafft, sich eine solide Nutzerbasis bei Facebook und Co. aufzubauen. Andere experimentieren noch. Mehr als die Hälfte der Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen sind jedoch noch gar nicht in sozialen Netzwerken vertreten.

Diese Zurückhaltung ist nicht unverständlich. Denn der Anteil der Social-Media-Nutzer unter den Mietern und Mitgliedern nachhaltiger Wohnungsunternehmen ist demographisch bedingt relativ gering. Andererseits ist es gerade wegen des hohen Altersdurchschnitts bei den Mietern der Branche eine wichtige Aufgabe, jüngere Mieterinnen und Mieter zu gewinnen und zu halten. Dazu kann eine kluge Social-Media-Strategie durchaus einen Beitrag leisten.

Ob wir zu diesem Schritt raten, hängt maßgeblich davon ab, wie die Marketingziele des

Jüngere Mieterinnen und Mieter gewinnen und halten



Über 20 Jahre Erfahrung in der nachhaltigen Wohnungswirtschaft – Kay Stolp kennt als Marketingexperte die bewährten Kommunikationsstrategien und weiß diese mit seinem Team auch in sozialen Netzwerken umzusetzen.

Ist diese Basis geschaffen, folgt im nächsten Schritt die Frage: „Welche Ziele sollen mit der Präsenz in sozialen Netzwerken erreicht werden?“ Denn welche Inhalte auf welchen Kanälen kommuniziert werden sollten, hängt vor allem davon ab, welche Ziele erreicht werden sollen. Ist das Marketing strategisch auf Leerstandsabbau durch Vermietungsförderung ausgerichtet, ergeben sich daraus ganz andere Ansätze als bei einer Strategie, die langfristige Imagepflege anstrebt. Diese Dinge im Vorfeld sauber aufzuarbeiten, ist unverzichtbar. Darauf aufbauend sind dann kreative Ideen für die redaktionelle und gestalterische Linie gefragt. Und schließlich der Aufbau eines Leitfadens, der Verhaltensregeln für und Verantwortlichkeiten für das Social-Media-Marketing des Unternehmens festlegt, damit ein einheitlicher und professioneller Auftritt des Unternehmens gewährleistet wird.

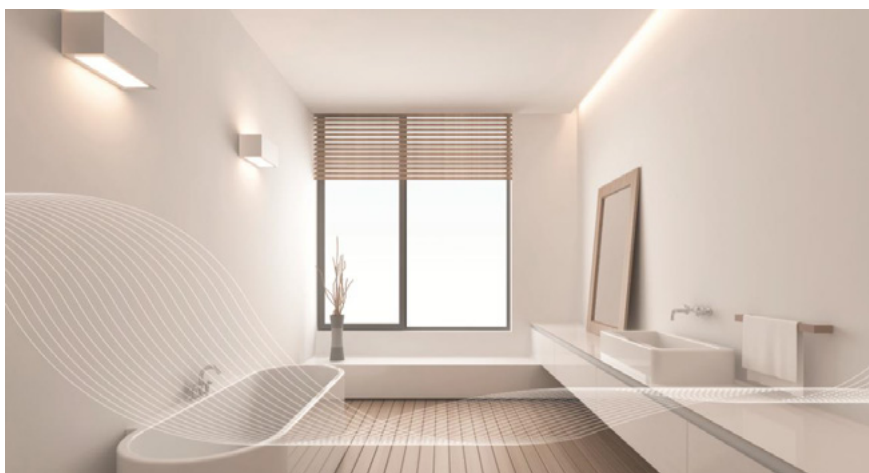
Und nicht zuletzt heißt es: Dranbleiben. Rom wurde nicht an einem Tag erbaut und mehrere Hundert aufmerksame Nutzer gewinnt man auch nicht über Nacht.“

**Kay Stolp**

„Welche Ziele sollen mit der Präsenz in sozialen Netzwerken erreicht werden?“

## 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

# Altonaer Spar- und Bauverein befragte die Mitglieder: Nachbarschaftliche Netzwerke der Schlüssel zur Wohnzufriedenheit

Wohnen, wo man gerne wohnt: Die Zufriedenheit der Mitglieder des Altonaer Spar- und Bauvereins mit ihrer Wohnsituation und mit den Leistungen ihrer Wohnungsbaugenossenschaft ist weiter gestiegen. Bemühungen um eine noch bessere Erreichbarkeit und Beratungsqualität haben sich bezahlt gemacht. Auch die Zufriedenheit mit der Höhe der Miete ist hoch. Das ergab eine aktuelle repräsentative Mitgliederbefragung durch das Beratungshaus Analyse & Konzepte.



14500 Mitglieder, 6700 Wohnungen, eine Genossenschaft. Das ist der Titel des letzten Geschäftsberichtes. Altona mal anders gesehen.

„Würden Sie einem Freund oder Bekannten empfehlen, in Ihre Wohnanlage zu ziehen?“ 94 Prozent der Mitglieder, die in einer Wohnung der Altonaer Spar- und Bauverein eG (kurz: altoba) leben, beantworten diese Frage mit „Ja“. Im Rahmen der aktuellen altoba-Wohnzufriedenheitsanalyse hat die Beratungsgesellschaft Analyse & Konzepte zudem ermittelt, dass der Anteil der Mitglieder, die mit ihrer Wohnsituation „sehr zufrieden“ sind, seit der letzten Befragung im Jahr 2009 von 28 auf 34 Prozent weiter gestiegen ist. Zusätzliche 48 Prozent (2009: 49 Prozent) bezeichnen sich als „zufrieden“.

„Würden Sie einem Freund oder Bekannten empfehlen, in Ihre Wohnanlage zu ziehen?“

## Mitglieder bescheinigen der altoba eine hohe Beratungsqualität

Im Rahmen der repräsentativen Befragung wurden rund 1.200 bei der altoba wohnende Mitglieder in Telefoninterviews befragt. 2009 hatte Analyse & Konzepte die Mieter zuletzt ausführlich zu ihrer Zufriedenheit mit ihrer Wohnsituation und mit dem Service der Genossenschaft befragt. Seitdem hat die altoba

mehrere Projekte ins Leben gerufen, um den Kontakt mit den Mitgliedern noch kundenfreundlicher zu gestalten. Dazu gehört beispielsweise der „altoba-Service“ zur Verbesserung der telefonischen Erreichbarkeit und Beratungsqualität. Diese zeigt sich beispielsweise darin, dass 76 Prozent aller Mieteranliegen beim ersten Kontakt geklärt werden können.

## Nachbarschaftliche Netzwerke tragen zur Wohnzufriedenheit bei

Holger Kowalski, Mitglied des Vorstands der altoba, sagt: „Wir freuen uns über das positive Zeugnis, das unsere Mitglieder unserer Arbeit ausgestellt haben und sind dankbar für die Hinweise, in welchen Bereichen wir uns noch weiter verbessern können. Einen wesentlichen Anteil an der Wohnzufriedenheit tragen allerdings auch die altoba-Mitglieder selbst: durch stabile nachbarschaftliche Netzwerke und gelebte genossenschaftliche Solidarität.“ Die Umfrage bestätigt, dass die Genossenschaftsmitglieder „in engen Nachbarschaften“ leben: 49 Prozent der befragten altoba-Mitglieder sind mit Nachbarn befreundet bzw. kennen diese näher und haben ein „gutes Verhältnis“. Besonders gut sind die nachbarschaftlichen Beziehungen bei Haushalten mit Kindern sowie bei Mitgliedern ab 65 Jahren.

Weiter deutlich gesunken ist der Anteil der Mitglieder mit Umzugswunsch. Bei den 18 Prozent der Mitglieder, die einen Umzug erwägen (2009: 28 Prozent), ist der Wunsch nach einer größeren Wohnung das wichtigste Motiv, gefolgt von familiären Gründen. Unzufriedenheit mit der Miete ist die Ausnahme: 92 Prozent der Befragten empfinden die Nutzungsgebühr ihrer Wohnung als „sehr günstig“, „günstig“ oder „angemessen.“ Auch das Informationsangebot ihrer Genossenschaft bewerten die Mitglieder positiv: Dass die altoba „regelmäßig und ausführlich“ informiert, bestätigen 89 Prozent der Befragten (2009: 82 Prozent).

Silke Kok

## Über die altoba

Die Altonaer Spar- und Bauverein eG – kurz altoba – wurde 1892 gegründet. Die altoba ist eine Wohnungsbaugenossenschaft mit über 14.000 Mitgliedern. Neben rund 6.600 Wohnungen in vielen Hamburger Stadtteilen bietet die altoba den Mitgliedern eine Spareinrichtung mit verschiedenen Anlagemöglichkeiten. Die Angebote des Sozialmanagements der altoba sowie fünf Nachbarschaftstreffs bieten Möglichkeiten zur Begegnung, Freizeitgestaltung und zum ehrenamtlichen Engagement in der Genossenschaft

# S 024

## Die neue Dämmklasse.

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



Führung/Kommunikation

## Vorsorgevollmacht: Strittige Fälle vermeiden – die wichtigen Punkte, die Privatpersonen und Geschäftsleute beachten sollten.

Unfall oder Krankheit: Kein Mensch ist vor schweren Schicksalsschlägen gefeit. Plötzlich lassen sich Angelegenheiten nicht mehr selbst bewältigen und andere müssen stellvertretend Entscheidungen treffen. Gerade Personen in Verantwortungspositionen sollten frühzeitig eine persönliche Vorsorgevollmacht erteilen, empfiehlt die Wirtschaftskanzlei DHPG. Nur so sichern sie ihre persönlichen und geschäftlichen Interessen im Ernstfall.

Viele Menschen scheuen den Gedanken an die eigene Handlungsunfähigkeit und verkennen die Folgen. „Selbst engste Familienangehörige haben im Fall der Fälle nichts zu sagen“, betont Dr. Andreas Rohde, Rechtsanwalt und Steuerberater der DHPG in Bonn. „Denn es gibt keine gesetzliche Vertretungsvollmacht unter Ehepartnern, von Eltern gegenüber volljährigen Kindern oder umgekehrt.“ Wurde kein Bevollmächtigter festgelegt, bestimmt das Amtsgericht einen rechtlichen Betreuer. Dies können fremde Personen sein, die sich nur schwer in die eigenen Interessen hineinversetzen können. Hiervor bewahrt nur eine persönliche Vorsorgevollmacht, die Befugnisse für viele Eventualitäten vorausschauend regelt. Damit können Vertrauenspersonen im Sinne des Vollmachtgebers handeln, über finanzielle Dinge entscheiden und Verträge abschließen. Eine besondere Brisanz hat die Thematik im Wirtschaftsleben. Erteilt etwa ein geschäftsführender Gesellschafter keine Vorsorgevollmacht, kann sein Ausfall schnell geschäftskritische Auswirkungen haben. „Zum einen kann die Person ihre Rechte nicht mehr ausüben, zum anderen ist aber auch die Gesellschaft lahmgelegt, da Ladungen zu Gesellschafterversammlungen nicht mehr wirksam zugestellt werden können“, sagt DHPG-Berater Dr. Rohde.

Zu Beweiszwecken sollte die Erteilung einer Vorsorgevollmacht immer schriftlich, am besten mit notariell beglaubigter Unterschrift, erfolgen. Problematisch sind vertragliche Bedingungen wie „Wenn ich gesundheitlich nicht in der Lage bin, ...“. Derartige Formulierungen sind kaum zu prüfen und streitanfällig. Die Bevollmächtigung sollte im Außenverhältnis ohne Bedingungen erfolgen, Einschränkungen kommen allenfalls im Innenverhältnis in Betracht.

In der Vorsorgevollmacht sollten ausdrücklich alle Vermögensbereiche genannt sein, auf die sich die Bevollmächtigung erstreckt. „Eine Befugnis zur gerichtlichen Vertretung oder Prozessführung ist nicht automatisch eingeschlossen“, betont DHPG-Experte Dr. Rohde. „Falls dies gewünscht ist, sollte es ausdrücklich erwähnt sein.“ Es ist auch möglich, mehrere Personen für verschiedene oder gleiche Aufgabenbereiche zu bevollmächtigen. Nachteil: Müssen sich die Bevollmächtigten untereinander abstimmen, verlängern sich die Entscheidungswege. Alternativ kommen auch Vertreter für den Verhinderungsfall in Betracht. In jedem Fall empfiehlt sich eine sorgfältige Ausgestaltung der Vorsorgevollmacht (siehe Infokasten „Drei Schritte zur Vorsorgevollmacht“). Bei voller Geschäftsfähigkeit kann die Vollmacht jederzeit widerrufen oder geändert werden. Hierzu wird die „alte“ Vorsorgevollmacht einfach vernichtet oder bei einer notariell beurkundeten Vollmacht nochmal der Notar aufgesucht.

### Über DHPG:

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



## Drei Schritte zur Vorsorgevollmacht

Eine Vorsorgevollmacht sollte immer auf die individuellen Bedürfnisse hin zugeschnitten werden. Aufgrund der großen Tragweite empfiehlt sich folgende Herangehensweise:

- 1. Umfang klären:** Eine Vorsorgevollmacht muss sich nicht auf vermögensrechtliche Angelegenheiten wie Verträge und Bankvollmacht beschränken. Ihr Umfang ist frei bestimmbar und kann auch persönliche Wünsche umfassen. Oft ist eine Kombination mit einer Patienten- oder Betreuungsverfügung sinnvoll. Eine rechtliche Beratung sorgt für Klarheit.
- 2. Vertrauensperson auswählen:** Vollmachtgeber und Bevollmächtigter sollten möglichst über eine lang-jährig Vertrauensbasis verfügen. So ist der Bevollmächtigte am besten in der Lage, Entscheidungen im Sinne des Vollmachtgebers zu treffen. Nicht jeder ist bereit, alleine die Verantwortung für weitreichende Entscheidungen zu übernehmen. Alternativ kann die Verantwortung auch auf mehrere Schultern verteilt werden.
- 3. Durchsetzungskraft sichern:** Vorsorgevollmachten sollten schriftlich und klar abgefasst werden. Ratsam ist eine notarielle Beglaubigung der Unterschrift, um die Rechtskraft zu gewährleisten. Falls das Dokument dem Bevollmächtigten nicht ausgehändigt wird, sollte ihm der Aufbewahrungsort bekannt sein. Sicherheitshalber erfolgt eine elektronische Registrierung im Zentralen Vorsorgeregister über den Notar.

DHPG

[www.dhpg.de](http://www.dhpg.de)

**Immobilienpraxis**  
Rechtsinformationen und Praxiswissen rund um das Thema Immobilien

Startseite News Aktualisierung Produktübersicht Jetzt kaufen

**Willkommen**

**Immobilienpraxis Online - die Rechtsdatenbank für die Immobilienbranche**

Diese Datenbank bietet Ihnen umfassende, immobilienrechtlich relevante Rechtsgrundlagen, Fachinformationen und praktischen Arbeitshilfen sowie geldwerte Tipps rund um das Thema Immobilien auf umgerechnet über 57.000 Seiten.

Verbessern Sie die Qualität Ihrer Kundenberatung durch umfassende Fachinformationen sowie zeitsparende Arbeitshilfen und Muster! Jeder, der sich regelmäßig mit Immobilien befasst, finden hier eine Rechts-Datenbank für die tägliche Arbeit. Mit Hilfe unserer praktischen Suche und der Verknüpfung sämtlicher Inhalte sind Sie jederzeit nur einen Mausklick von den gesuchten Informationen entfernt.

Immobilienpraxis online kostet **pro Monat nur 19,90 inkl. 19% MwSt.**

[Jetzt 4 Wochen kostenlos testen!](#)

Haben Sie Fragen? Rufen Sie mich an: 0221/ 94373-7870 oder schreiben Sie mir eine E-Mail: [skolbe@wolterskluwer.de](mailto:skolbe@wolterskluwer.de)

Ihr  
Stefan Kolbe  
Produktmanager

Führung/Kommunikation

# Wie sicher ist das WEG-Verwaltungskonto der Wohnungseigentümer? Sechs Punkte beachten!

Die Betreuung der Konten einer Wohnungseigentümergeinschaft ist eine wichtige Aufgabe der Hausverwaltung. Auf dem Rücklagenkonto können sich hohe Beträge ansammeln, und auch der regelmäßige Durchlauf ist je nach Größe des Hauses und Anzahl der Eigentümer oft beträchtlich. Das kann Begehrlichkeiten wecken.

„Die Eigentümergemeinschaft hat verschiedene Möglichkeiten sich vor Veruntreuung zu schützen“, erläutert Doris Wittlinger, Hausverwalterin in Hamburg. Dabei greift die oft vertretene Auffassung zu kurz, das auf den Namen der Gemeinschaft geführte WEG-Konto bei der Bank biete allein schon Sicherheit. Der Verwalter hat schließlich in jedem Fall Vollmacht für die Konten, ganz gleich ob sie auf den Namen der WEG oder als Fremdkonto in der Hausverwaltung geführt werden. Und wer sagt eigentlich, dass Eigentümer ehrlicher sind als Hausverwalter? Es hat schon Fälle gegeben, in denen unterschreibungsberechtigte Eigentümer sich an den Konten der Gemeinschaft gütlich getan haben.

Und wer sagt eigentlich, dass Eigentümer ehrlicher sind als Hausverwalter?



The screenshot shows the homepage of Immobilienpraxis, a legal database for the real estate industry. The header features a logo of a building and the text 'Immobilienpraxis Rechtsinformationen und Praxiswissen rund um das Thema Immobilien'. Below the header is a navigation menu with buttons for 'Startseite', 'News', 'Aktualisierung', 'Produktübersicht', and 'Jetzt kaufen'. The main content area is titled 'Willkommen' and contains a welcome message, a description of the database's scope (over 57,000 pages), a promotional offer for a 4-week free trial, and contact information for Stefan Kolbe, Product Manager.

**Immobilienpraxis Online - die Rechtsdatenbank für die Immobilienbranche**

Diese Datenbank bietet Ihnen umfassende, immobilienrechtlich relevante Rechtsgrundlagen, Fachinformationen und praktischen Arbeitshilfen sowie geldwerte Tipps rund um das Thema Immobilien auf umgerechnet über 57.000 Seiten.

Verbessern Sie die Qualität Ihrer Kundenberatung durch umfassende Fachinformationen sowie zeitsparende Arbeitshilfen und Muster! Jeder, der sich regelmäßig mit Immobilien befasst, finden hier eine Rechts-Datenbank für die tägliche Arbeit. Mit Hilfe unserer praktischen Suche und der Verknüpfung sämtlicher Inhalte sind Sie jederzeit nur einen Mausklick von den gesuchten Informationen entfernt.

Immobilienpraxis online kostet **pro Monat nur 19,90 inkl. 19% MwSt.**

[Jetzt 4 Wochen kostenlos testen!](#)

Haben Sie Fragen? Rufen Sie mich an: 0221/ 94373-7870 oder schreiben Sie mir eine E-Mail: [skolbe@wolterskluwer.de](mailto:skolbe@wolterskluwer.de)

Ihr  
Stefan Kolbe  
Produktmanager

## Mehrere Methoden zusammen bringen Sicherheit.

- Eine davon ist die Versicherung des Verwalters. Er haftet für die richtige Verwendung der Gelder der Wohnungseigentümergeinschaft und sollte eine Vermögensschaden- und Vertrauensschadenhaftpflichtversicherung nachweisen können.
- Der Verwaltungsbeirat kann Kontrollfunktionen übernehmen. Schon bei der Kontoeröffnung kann er sich davon überzeugen, dass für die Wohnungseigentümergeinschaft ein gesonderter Kontenkreis eröffnet wird und die Gelder nicht auf sogenannten „Sammelkonten“ geführt werden. In den Kontoeröffnungsunterlagen wird angezeigt, dass es sich um Fremdgelder für fremde Dritte handelt. Zusätzlich wird als wirtschaftlich Berechtigter die Wohnungseigentümergeinschaft angegeben.
- Wichtig sind die Prozessabläufe des Verwaltungsunternehmens. Als Grundprinzip gilt die Gewaltenteilung. Wenn Auftragsvergabe, Rechnungsprüfung, Rechnungsfreigabe, Buchhaltung und Überweisung nicht in der Hand des selben Mitarbeiters liegen, bleibt wenig Spielraum für Veruntreuung.
- Der Verwaltungsbeirat sollte sich vergewissern, wer Vollmacht erhält und welcher Art die Vollmachten sind. Überweisungen sollten von zwei Mitarbeiter freigegeben werden. Niemand erhält eine Einzelvollmacht über die Verwaltungskonten.
- Überweisungen über ein bestimmtes Limit hinaus werden von einem Beirat online mit freigegeben. Das ist technisch kein Problem.
- Der Verwaltungsbeirat ist über alle wesentliche Geldbewegungen informiert und kontrolliert das Konto online oder lässt sich auf herkömmliche Weise Kopien der Kontoauszüge nach Hause schicken.

## Fazit:

Nicht die Art des Kontos ist für die Sicherung der Gelder einer Wohnungseigentümergeinschaft wichtig, sondern die Prozessorganisation des Verwaltungsunternehmens. Veruntreuungen können vermieden werden, wenn die Hausverwaltung die Gewaltenteilung und das Mehraugenprinzip praktiziert. Sollte ein Unternehmen dennoch in Insolvenz gehen, wird der Insolvenzverwalter die Konten mit den Fremdgeldern aussondern, da das Vermögen auf dem Treuhandkonto nachweislich kein eigenes Vermögen des Verwalters darstellt (§ 47 Insolvenzordnung).



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

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





Führung/Kommunikation

## Glückwunsch Dirk Miklikowski - Allbau Essen- Chef jetzt auch Sprecher der Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH (EVV)

Seit 01.01.2014 hat Dirk Miklikowski (50), Vorstand der Essener Allbau AG, eine erweiterte Funktion im Konzern Stadt Essen. Der Chef von Essens größtem Wohnungsunternehmen wurde zum Sprecher der Geschäftsführung der Essener Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH (EVV) berufen. Diese städtische Holdinggesellschaft ist mit 55 eigenen und rund 4.700 Beschäftigten von Stadtwerke Essen AG, Entsorgungsbetriebe Essen, Allbau AG, Essener Verkehrs-AG, RGE Servicegesellschaft Essen, Weiße Flotte Essen und EVV Verwertungs- und Betriebs-GmbH (EVB) eines der großen kommunalen Unternehmen in Deutschland. Der Verbund sorgt in der Stadt Essen für eine moderne und leistungsfähige Infrastruktur mit folgenden Produkten und Dienstleistungen unterschiedlicher Branchen: Mobilität, Ver- und Entsorgung, Facility Management, Gebäudereinigung, Sicherheitsdienste, Instandhaltung, Fuhrparkmanagement, Gastronomie und Catering.



Dirk Miklikowski Foto Allbau

„Auf der einen Seite erfüllt es mich mit Stolz, dass mir diese Aufgabe übertragen wurde, auf der anderen Seite stehen wir als EVV vor vielen Herausforderungen,“ beschreibt Dirk Miklikowski seine Gefühlslage. Als Holding übernimmt die EVV Steuerungs-, Dienstleistungs- und Managementfunktionen. Inhaltliche und wirtschaftliche Interessen der Stadt Essen sollen gebündelt und fokussiert - im Sinne einer gleichgerichteten Strategie - auf die wesentlichen Beteiligungen der Stadt Essen übertragen werden. Hierzu zählen die Bündelung von Kompetenzen, Nutzung von Synergien im Unternehmensverbund, Realisierung von Kostensenkungspotenzialen, Erschließung neuer Geschäftsfelder, eine enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der Stadt Essen sowie die erfolgreiche Umsetzung regionaler Kooperationen.

Dirk Miklikowski geht sehr zuversichtlich an seine neue Aufgabe: „Für die kommunale Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zeigt die

**Leistungsfähigkeit der einzelnen Beteiligungen sichern**

Berufung, dass wir mit unseren Management-Qualitäten erkannt und geschätzt werden. Die Zeiten der in Teilen berechtigten Kritik am Professionalisierungsgrad des Managements in kommunalen Wohnungsgesellschaften sind längst Geschichte! Mein Ziel und meine Aufgabe wird es sein, im Sinne eines konsensorientierten Steuerungsmodells optimale Ergebnisse für die Gesellschafterin zu erzeugen und dabei die Leistungsfähigkeit der einzelnen Beteiligungen zu sichern!“

# LYONEL FEININGER



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

## Lübeck - Lüneburg

bis 16.2.14



Museum Behnhaus  
Drägerhaus Lübeck



Führung/Kommunikation

## Jörg Schwagenscheidt hat GSW-Vorstand verlassen

Jörg Schwagenscheidt (49), Mitglied des Vorstands der GSW Immobilien AG, hat sich entschieden, das Unternehmen im gegenseitigen Einvernehmen zum 31. Januar 2014 zu verlassen.

Jörg Schwagenscheidt war seit Februar 2006 für das gesamte operative Geschäft und die strategische, prozessuale und organisatorische Neuausrichtung der Gesellschaft mitverantwortlich. Die auf der Basis der operativen Restrukturierung erzielte Geschäftsentwicklung war neben der erfolgreichen Refinanzierung die wesentliche Grundlage für den erfolgreichen Börsengang der GSW Immobilien AG im Jahr 2011 sowie für die weitere positive Entwicklung in den Folgejahren.

Erfolgreicher Börsengang



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

