

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

## Leitbilder und Wertekodizes in der Wohnungswirtschaft: Nachhaltige Wirkung durch regelmäßige Modernisierung



Viele nachhaltige Wohnungsunternehmen kommunizieren ihre Stärken in Form von Leitbildern oder Wertekodizes nach innen und außen. Damit diese nicht nur kurzfristig für Aufbruchstimmung sorgen, sondern das Unternehmen bei seinem Weg in die Zukunft langfristig unterstützen, sollten die Leitsätze gemeinsam von allen Mitarbeitern entwickelt werden. Und – so wie der Wohnungsbestand – regelmäßig modernisiert werden.... [Seite 21](#)

## Frost und seine Tücken im Lichte der Rechtsprechung. Was ist zu beachten, Herr Senk?

Zwar hat der Winter in weiten Teilen der Republik bislang noch auf sich warten lassen, jedoch sollte dies nicht zur Nachlässigkeit im Hinblick auf die Frostsicherung leerstehender Räumlichkeiten verleiten. Anderenfalls drohen unter Umständen kostspielige Konsequenzen beim Versicherungsschutz, wie sich exemplarisch aus einer Entscheidung des Brandenburgischen Oberlandesgericht vom 9. Oktober 2012 ergibt (Az.: 11 U 172/11). ... [Seite 25](#)

## „Willkommenskultur gemeinsam leben“ – GEWOBA erhält Bremer Diversity-Preis 2013



Mit dem Bremer Diversity Preis „Der Bunte Schlüssel: Vielfalt gestalten!“ wurde die Bremer Wohnungsbaugesellschaft GEWOBA im Dezember ausgezeichnet. Die Jury würdigte damit die beispielhafte Sensibilisierung von Führungskräften und Mitarbeitern in Fragen der Vielfalt sowie die Maßnahmen in den Nachbarschaften und Quartieren... [Seite 27](#)



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:** Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. : Stille Alltagshelfer ausgezeichnet • Gedämmte Ziegel, Wärmepumpe, kontrollierte Wohnraumlüftung - Plusenergiehaussiedlung überzeugt mit energieeffizientem Konzept

# Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 65 | Februar 2014



KONE NanoSpace: Kurze Austauschzeit, mehr Komfort



Mauerziegel „Unipor WS09 Coriso“ und „Unipor WS07 Coriso“

- 4 Wohnkosten: Nettokaltmiete liegt im Schnitt bei 6,26 Euro, das sind ca. 24 % des Haushaltsnettoeinkommens - Jeder Dritte empfindet seine Miete als günstig
- 6 Im Objekt, im Quartier: Dezentrale Versorgung – rechtliche Chancen und wirtschaftliche Vorteile für Immobilieneigentümer
- 8 Trend zur Luft/Wasser-Wärmepumpe ungebrochen, während Verkaufszahlen von Erdwärmeanlagen weiter zurückgehen
- 9 KONE-Aufzugmodernisierung in 14 Tagen – bis zu 70 Prozent Strom sparen und bis zu 50 Prozent Platz gewinnen
- 11 Gedämmte Ziegel, Wärmepumpe, kontrollierte Wohnraumlüftung - Plusenergiehaussiedlung überzeugt mit energieeffizientem Konzept
- 15 Schimmelpilz! 70 % der Sanierungen sind fehlerhaft - Ursachen, Auswirkungen, Vermeidung von Falschsanierungen - 4. Würzburger Schimmelpilz Forum 21. - 22. März 2014
- 17 GWG-Konzern baut über 1.900 Mietwohnungen und 20 Gewerbeeinheiten bis Ende 2018

- 19 Augen auf beim Gewerbemietvertrag Eine vorausschauende Vertragsgestaltung verhindert spätere Streitigkeiten
- 20 Trendwende in der Rechtsprechung - Vermieter darf Mieter statt Parabolantenne auf Internetfernsehen verweisen
- 21 Leitbilder und Wertekodizes in der Wohnungswirtschaft: Nachhaltige Wirkung durch regelmäßige Modernisierung
- 23 Wohnungswirtschaft entwickelt als erste Wirtschaftsbranche in Deutschland Branchenkodex für nachhaltiges Management
- 25 Frost und seine Tücken im Lichte der Rechtsprechung. Was ist zu beachten, Herr Senk?
- 27 „Willkommenskultur gemeinsam leben“ - GEWOBA erhält Bremer Diversity-Preis 2013
- 28 Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. : Stille Alltagshelfer ausgezeichnet

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

setzen, wird zu Ende gehen. Stattdessen entstehen 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

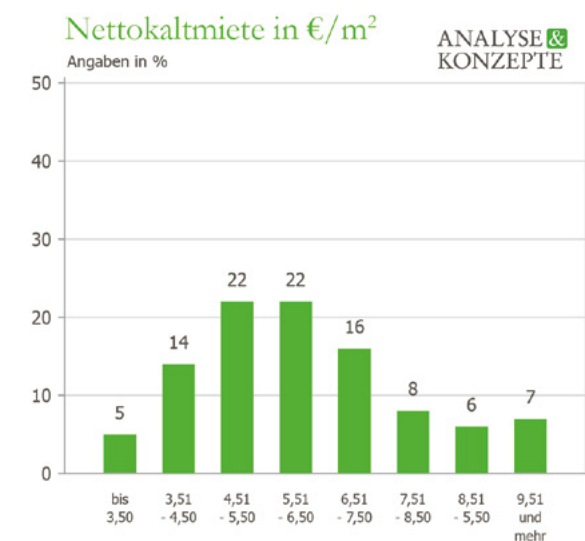
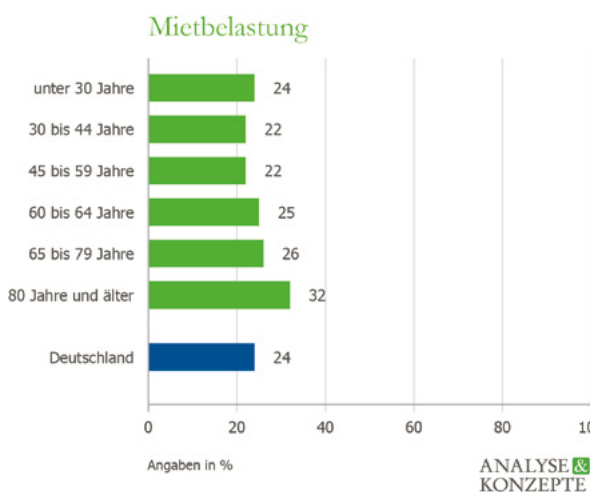
Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft. Unser nächstes Heft 66 erscheint am 12. März 2014



Um-Frage

# Wohnkosten: Nettokaltmiete liegt im Schnitt bei 6,26 Euro, das sind ca. 24 % des Haushaltsnettoeinkommens – Jeder Dritte empfindet seine Miete als günstig

7 Prozent aller deutschen Mieter empfinden ihre Miete als „sehr günstig“, 26 Prozent als „günstig“ und 46 Prozent als „angemessen“. Auf der anderen Seite haben nur 17 Prozent der Mieter das Gefühl, dass ihre Miete „hoch“ ist. 4 Prozent empfinden sie als „viel zu hoch“. Zu diesem Ergebnis kommt die repräsentative Studie „Wohntrends 2030“, die das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte zusammen mit der InWIS Forschung & Beratung GmbH im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. erstellt hat.



Für die Studie wurden 3.031 deutsche Haushalte von Januar bis April 2013 in telefonischen Interviews zu ihrer Wohnsituation befragt. Die Erhebungsdaten sind für die Gesamtbevölkerung repräsentativ und umfassen Erkenntnisse aus allen Bundesländern sowie aus städtischen, halbstädtischen und ländlichen Gebieten.

Auch zu ihrer tatsächlichen Nettokaltmiete haben Analyse & Konzepte und InWis für die „Wohntrends 2030“ die Mieter in Deutschland befragt. Das Ergebnis: Die Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnraum beträgt in Deutschland im Schnitt 6,26 Euro. In den Städten liegt sie mit durchschnittlich 6,80 Euro pro Quadratmeter etwas darüber. Im halbstädtischen und im ländlichen Raum ist sie mit 5,80 beziehungsweise 5,34 Euro pro Quadratmeter günstiger. Nach Altersgruppen unterteilt ist die Mietbelastung im Alter am höchsten. Mieter von 65 bis 79 Jahren geben im Schnitt 26 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Miete aus, Mieter ab 80 Jahren sogar 32 Prozent. Im Alter von 30 bis 59 Jahren liegt die Mietbelastung dagegen bei nur 22 Prozent. Im Bundesdurchschnitt schlagen die Mietkosten mit 24 Prozent des Haushaltneueinkommens zu Buche. (Diese Werte können nicht mit den Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes verglichen werden, da bei den „Wohntrends 2030“ die Netto-Kaltmiete statt der Brutto-Kaltmiete zur Berechnung herangezogen wird.)

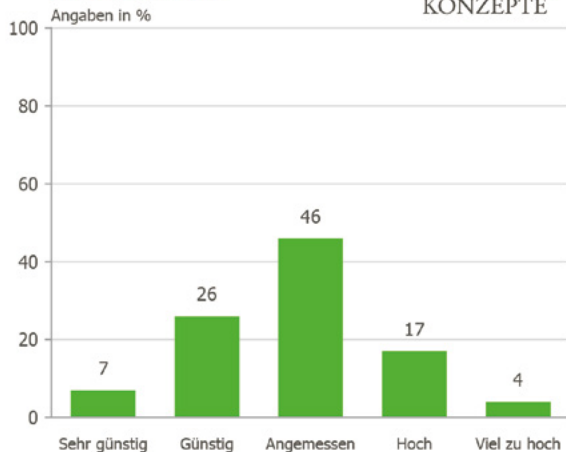
„Die ‚Wohntrends 2030‘ zeigen, dass die Situation der Mieter in Deutschland insgesamt nicht so dramatisch ist, wie sie mitunter dargestellt wird“, erklärt Bettina Harms, Geschäftsführerin von Analyse & Konzepte.

„Allerdings ist es unbestritten, dass an einigen Standorten in den beliebten Metropolen und Studentenstädten die Neuvertragsmieten

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

## Beurteilung Wohnkosten durch Mieter

ANALYSE & KONZEPTE



hoch sind. Hier sind Wohnungssuchende dann gezwungen, in andere Stadtteile auszuweichen. Und hier liegen Herausforderungen für die verantwortlichen Stadtplaner. Viele andere Gemeinden haben aber genau das gegenteilige Problem – nämlich den Umgang mit Leerstand und einer schrumpfenden Bevölkerung. Diese räumliche Polarisierung wird bis zum Jahr 2030 weiter zunehmen. Auch das zeigt unsere Untersuchung.“

## Über die „Wohntrends 2030“:

Zum zweiten Mal seit 2008 hat Analyse & Konzepte im Auftrag des GdW zusammen mit InWIS die Wohntrends der Zukunft in einer umfangreichen Studie zusammengetragen. Die „Wohntrends 2030“ beinhalten zum einen eine Weiterentwicklung des bereits etablierten Wohnmatrix-Modells, das Mieter anhand ihrer Wohnkonzepte in verschiedene Nachfragergruppen einteilt. Zum anderen identifiziert die Untersuchung die übergeordneten Entwicklungen für die Wohnungswirtschaft: erstens demographische Veränderungen, zweitens Zuwanderung und drittens den Wunsch nach Nachhaltigkeit. Vor dem Hintergrund dieser übergeordneten Phänomene beschreiben die „Wohntrends 2030“ die Herausforderungen, die die Arbeit der Wohnungswirtschaft bis zum Jahr 2030 prägen werden.

**Dr. Cathrin Christoph**

**STOLPUNDFRIENDS**  
Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989

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

GESCHÄFTSBERICHTE | QUARTALSBERICHTE | PR- UND PRESSESERVICE

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

Energie/Umwelt

## Im Objekt, im Quartier: Dezentrale Versorgung – rechtliche Chancen und wirtschaftliche Vorteile für Immobilieneigentümer

Unabhängig von kurzfristigen Trends stehen auch die Unternehmen der Wohnungswirtschaft vor der Herausforderung, die Attraktivität ihrer Angebote steigern sowie die Werthaltigkeit ihres Immobilienportfolios nachhaltig ausbauen zu können. Ein Weg zur Steigerung der Attraktivität kann sich aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen in einer Neustrukturierung der Energieversorgung in ihren Objekten bzw. für die Mieter ergeben. Aufgrund des Anstiegs der Kosten für Strom und Wärme in der Vergangenheit – sowie auch für die Zukunft absehbar – können geringere Kosten für die Energieversorgung die Entscheidung eines potentiellen Mieters für oder gegen einen Einzug maßgeblich beeinflussen. In diesem Zusammenhang rückt die Stromversorgung der Mieter – als derzeit viel diskutiertes Thema – besonders in den Fokus der Unternehmen.



Heisanlage Foto Urbana

Neben der regelmäßigen Bereitstellung von Wärme können Wohnungsunternehmen durch den Betrieb dezentraler Energieerzeugungsanlagen gleichzeitig als Stromproduzent und -lieferant in Erscheinung treten. Möglich wird dies beispielsweise durch den Betrieb von Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen zur gekoppelten Erzeugung von Wärme und Strom oder von Photovoltaik-Anlagen auf bzw. an den Immobilien.

### Wirtschaftliche Vorteile

Dezentral erzeugten Strom kann das Wohnungsunternehmen auf vielfältige Weise nutzen. Unter Inanspruchnahme der gesetzlichen Vergütungen in Form eines gesetzlich garantierten Zuschlags von bis zu 5,41 ct/kWh kann Strom in das öffentliche Netz eingespeist, über die Strombörse an Dritte vermarktet oder aber auch an die eigenen Mieter geliefert werden. Gerade im letztgenannten Fall kann für den dezentral erzeugten Strom eine kostenverursachende Durchleitung von Strom durch ein öffentliches Energieversorgungsnetz vermieden werden. Die Betreiber der öffentlichen Netze erheben aufgrund ihres Aufwands und ihrer gesetzlichen Pflichten nach § 11 Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) – d.h. sicherer, zuverlässiger und leistungsfähiger Betrieb der Energieversorgungsnetze – Netzentgelte von den Netznutzern. Diese können bis zu 25 % des Strompreises ausmachen. Zudem werden mit dem Netzentgelt ebenfalls die Kosten der gesetzlichen Förderung von Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen (als sog. „KWK-Umlage“), der Privilegierung



atypischer oder kontinuierlicher Netznutzung (als sog. „§ 19 Abs. 2 StromNEV-Umlage“) und die Kosten verspätet ans Netz angeschlossener Offshore-Windparks (als sog. „Offshore-Haftungsumlage“ gemäß § 17f EnWG) abgerechnet, die zusammen weitere 5 % des Strompreises ausmachen. Hinzu kommen Konzessionsabgaben, die den Kommunen für die Nutzung der öffentlichen Wege zustehen, mit einem Anteil am Strompreis von circa 8 %.

Diese gesetzlichen Bestandteile des Strompreises entfallen für den Teil des Stroms, der nicht durch ein Energieversorgungsnetz, sondern – wie etwa im Rahmen einer dezentralen Erzeugung – im Objekt oder Quartier erzeugt und dort an die Mieter geliefert wird. Darüber hinaus können Wohnungsunternehmen bei einer dezentralen Versorgung den Vorteil der Befreiung von der Stromsteuer – diese macht mit 2,05 ct/kWh ungefähr 8 % des Strompreises aus – nutzen. Eine Befreiung ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 Stromsteuergesetz möglich, wenn der dezentral erzeugte Strom von den Mietern im räumlichen Zusammenhang zu der Erzeugungsanlage verbraucht wird.

MPW Legal & Tax GbR  
Güterbahnhofstraße 35  
D - 37154 Northeim

Fon +49 (0) 5551 988 07 - 0  
Fax +49 (0) 5551 988 07 - 25  
n.merkel@mpw-net.de  
www.mpw-net.de

## Rechtliche Chancen

Voraussetzung zur Einsparung der auf einer Netzdurchleitung beruhenden Stromkosten ist, dass die in einem Objekt oder einem Quartier angelegte Versorgungsinfrastruktur nicht als ein Energieversorgungsnetz der allgemeinen Versorgung im Sinne des § 3 Nr. 16 EnWG zu qualifizieren ist, sondern vielmehr die Voraussetzungen einer Kundenanlage nach § 3 Nr. 24a EnWG erfüllt.

Hierfür muss sich die Energieanlage auf einem räumlich zusammengehörenden Gebiet befinden, dass mit einer Erzeugungsanlage oder einem Energieversorgungsnetz verbunden ist. Zudem muss sie unbedeutend für die „Sicherstellung eines wirksamen und unverfälschten Wettbewerbs“ sein, was nach den Angaben der Bundesnetzagentur angenommen werden kann, wenn die Infrastruktur in ihrer räumlichen Ausdehnung und im Hinblick auf die Anzahl der angeschlossenen Netzbetreiber nicht einem „klassischen“ Verteilernetz entspricht. Diese Voraussetzung dürfte in einem einzelnen Wohnobjekt problemlos erfüllt sein, da der Gesetzgeber insbesondere Wohnobjekte bei der Definition von Ausnahmen zu Energieversorgungsnetzen im EnWG im Sinn hatte. Aber auch in einem Quartier mit einer überschaubaren Anzahl von Objekten dürfte eine Kundenanlage vorliegen, was jedoch im Einzelfall zu prüfen wäre.

In einer solchen Kundenanlage muss sichergestellt sein, dass die Infrastruktur jedermann zum Zwecke der Belieferung der an sie angeschlossenen Letztverbraucher diskriminierungsfrei zur Verfügung gestellt wird. Insoweit muss auch bei einem Anschluss an eine Kundenanlage jeder Mieter das Recht haben, seinen Stromlieferanten frei am Markt auswählen zu können, ohne dass der Betreiber der Kundenanlage hierfür ein zusätzliches Entgelt verlangen kann.

## Fazit und Ausblick

Die Stromkosten von Wohnungsunternehmen verringern sich bei einer dezentralen Versorgung im Objekt oder Quartier um die netzbezogenen Kosten, wenn Mieter über eine Kundenanlage beliefert werden. Zusätzlich kann die Stromsteuer eingespart werden, so dass eine Reduktion von bis zu 40% beim Strompreis im Rahmen der Kalkulation berücksichtigt werden kann.

Allerdings sollten im Rahmen einer entsprechenden Planung der gesetzliche Handlungsspielraum der Unternehmen in der Wohnungswirtschaft nicht aus den Augen verloren werden, so dass wir im Rahmen unseres nächsten Beitrages in dieser Reihe daher erläutern, wie entsprechende Vorhaben von Immobilieneigentümern im Zusammenhang mit ihren Entlastungen bei der Gewerbesteuer (insbesondere „Erweiterte Gewerbesteuerkürzung“ nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG) zu beurteilen und zu lösen sind.

**Niklas Merkel, LL.M.**

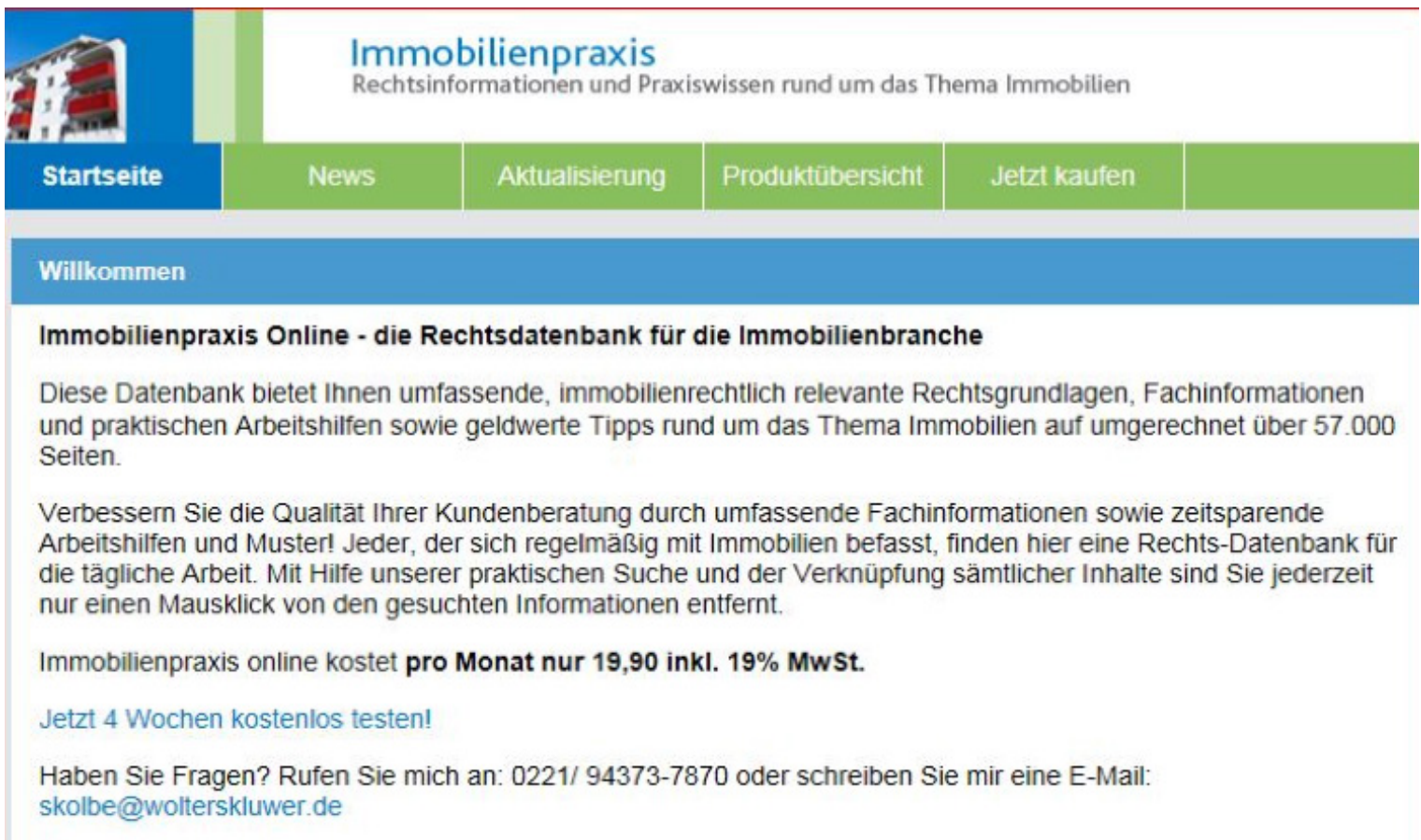


Energie/Umwelt

# Trend zur Luft/Wasser-Wärmepumpe ungebrochen, während Verkaufszahlen von Erdwärmeanlagen weiter zurückgehen

Die gemeinsame Branchenstatistik des Bundesverband Wärmepumpe (BWP) e.V. und des Bundesindustrieverbands Deutschland Haus-, Energie- und Umwelttechnik e.V. (BDH) weist für 2013 stabile Absatzzahlen für Wärmepumpen aus. Mit 60.000 verkauften Heizungswärmepumpen pendelt sich der Absatz der umweltfreundlichen Heiztechnik mit + 0,8 Prozent nahezu auf Vorjahresniveau ein. Hinzu kommen noch 12.100 Warmwasserwärmepumpen, deren Absatz um 13,1 Prozent zulegen.

Angesichts der 2013 stark gestiegenen Strompreise zeigt sich BWP-Geschäftsführer Karl-Heinz Stawiarski mit dem verhaltenen Wachstumskurs zufrieden: „Dass trotz steigender Strompreise mittlerweile in jedem dritten Neubau eine elektrische Wärmepumpe installiert wird, zeigt, dass Bauherren, die bei ihren Investitionsentscheidungen heute schon an den Standard von morgen denken müssen, auf Strom als Leitenergie setzen.“ So habe sich die Technologie bei Niedrigenergiehäusern mit anspruchsvollen KfW-Klassen innerhalb weniger Jahre zum „Quasi-Standard“ entwickelt. Dieser Effekt werde durch die verschärften primärenergetischen Anforderungen der EnEV 2014 weiter verstärkt, vermutet Stawiarski, zumal ab 2016 auch die längst überfällige Absenkung des Primärenergiefaktors (PEF) auf dann realitätsnahe 1,8 erfolge. „Ein mit Wärmepumpe beheiztes Haus nach aktuellem EnEV-Standard wird dann automatisch auch den verschärften EnEV-Kriterien entsprechen, erläutert Stawiarski.



**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)



Energie/Umwelt

# KONE-Aufzugmodernisierung in 14 Tagen – bis zu 70 Prozent Strom sparen und bis zu 50 Prozent Platz gewinnen

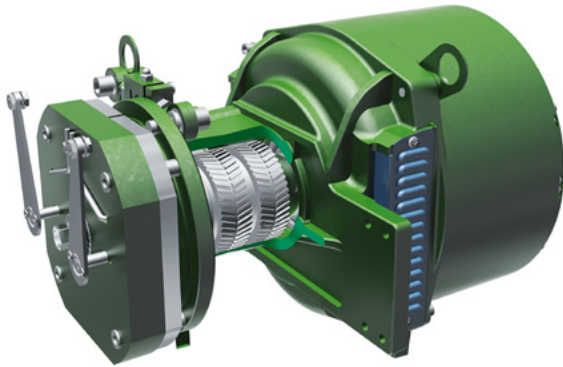
Mitte Januar präsentierte KONE sein neuestes Aufzugs-Produkt für den Komplett austausch: KONE NanoSpace™. Die Konstruktion der Anlage ermöglicht die kürzeste Installationszeit der Branche: Der Austausch der Altanlage kann innerhalb von zwei Wochen erfolgen. Branchenüblich sind rund sechs Wochen. Damit werden Beeinträchtigungen für die Bewohner minimiert.



KONE NanoSpace: Kurze Austauschzeit, mehr Komfort

In Europa und den USA sind mehr als die Hälfte aller Aufzüge über 20 Jahre alt\*. Entsprechend hoch ist der Bedarf, um Sicherheit und Komfort der Anlagen auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen. Gleiches gilt für die Zugänglichkeit: In alternden Gesellschaften kommt dem Thema Barrierefreiheit eine wachsende Bedeutung zu. Durch den Austausch einer älteren Anlage mit dem KONE NanoSpace kann die Kabinenfläche um bis zu 50 Prozent vergrößert werden, ohne dass Änderungen am bestehenden Schacht notwendig sind. Der Raumgewinn wird durch eine sehr kompakte Bauweise der Anlage und die neue Antriebstechnologie KONE HybridHoisting™ ermöglicht, die Riemen- und Seiltechnik vereint: Die Kabine wird durch Riemen angetrieben; für ihre Aufhängung kommen Seile zum Einsatz. Die größere Kabine, weit öffnende Automatiküren, sanfte Anfahr- und Bremsvorgänge, ein leiser Betrieb und ein optisch ansprechendes Design steigern die Attraktivität der Immobilie für Mieter und andere Nutzer. Der Aufzug zeichnet sich zudem durch seine Energieeffizienz aus: Im Vergleich zu Altanlagen verbraucht er bis zu 70 Prozent weniger Energie.

„KONE als innovatives Unternehmen entwickelt Modernisierungslösungen für Kunden und Nutzer kontinuierlich weiter. Dabei verbessern wir sowohl Produkte als auch Prozesse. Auf deren Optimierung



KONE NanoSpace: Energieeffiziente Antriebstechnik (KONE EcoReel™)

lag der Schwerpunkt bei der Entwicklung des KONE NanoSpace. Wir haben jeden Schritt des Austauschprozesses sorgfältig überdacht, um die Installation so reibungslos wie möglich zu gestalten“, sagt Pekka Kemppainen, Executive Vice President Service KONE. Auf das Modernisierungsgeschäft entfallen 16 Prozent der weltweiten Verkäufe des Unternehmens. Aufzugmodernisierungen reichen vom Austausch einzelner Komponenten bis hin zum Ersatz ganzer Anlagen. „Wir sehen großes Potenzial im Modernisierungsmarkt, vor allem in Europa und Nordamerika, wo viele Aufzüge langsam, aber sicher in die Jahre kommen. Auch Asien wird in einigen Jahren zu einem wichtigen Mo-

dernisierungsmarkt werden: Zwei Drittel aller Neuanlagen werden dort installiert“, so Kemppainen.

**Nicole Köster**

## Die neue Modernisierungslösung KONE NanoSpace™ im Überblick Kürzeste

### Stillstandszeit der Branche

- Der neue Aufzug kann innerhalb von zwei Wochen in Betrieb genommen werden. Im Branchendurchschnitt liegt die Zeit für einen Komplettaustausch bei sechs Wochen.
- Die kurze Stillstandszeit wird durch den Einsatz innovativer Technologien und optimierter Installationsprozesse ermöglicht.

### Maximale Raumeffizienz

- Die raumeffizienteste Lösung für den Komplettaustausch, die am Markt verfügbar ist.
- Die Grundfläche der Aufzugskabine kann um bis zu 50 Prozent vergrößert werden.
- Dies wird möglich durch schmale Gegengewichte und kleine Riemenscheiben.

### Hohe Energieeffizienz

- Bis zu 70 Prozent Energieeinsparung im Vergleich zu hydraulischen Aufzügen oder Anlagen mit Zweiwicklungsmotor.
- Neue Antriebstechnologie KONE HybridHoisting™.
- Reduzierter Energieverbrauch durch energiesparende LED-Beleuchtung und intelligente Stand-by-Lösungen.

### Beste Komfort

- Größere Aufzugskabine mit weit öffnenden Automattüren, sanftes Anfahren und Abbremsen, leiser Betrieb.
- Die zentrale Aufhängung garantiert eine bequeme, ruhige Aufzugsfahrt.
- Durch den Antrieb in der Schachtgrube werden Geräusche inner- und außerhalb der Aufzugskabine minimiert.
- Ansprechende Designvarianten passen sich der Gebäudearchitektur an.

### Über KONE

KONE ist einer der weltweit größten Anbieter von Aufzügen, Rolltreppen, automatischen Türen und Toranlagen. Angetrieben von den Wünschen unserer Kunden und den Bedürfnissen der Nutzer, entwickeln und produzieren wir technologisch führende Lösungen für den Transport von Personen und Lasten in Gebäuden sowie für die Modernisierung und Wartung bestehender Anlagen. Best People Flow Experience™ ist unser Ziel, strikte Kundenorientierung unser Weg. KONE ist börsennotiert (NASDAQ OMX, Helsinki) und erwirtschaftete mit 40.000 Mitarbeitern 2012 weltweit einen Umsatz von 6,3 Milliarden Euro. Hauptsitz ist Espoo, Finnland. Der KONE NanoSpace wird von 2014 an auf den europäischen Märkten erhältlich sein.

Gebäude/Umfeld

# Gedämmte Ziegel, Wärmepumpe, kontrollierte Wohnraumlüftung – Plusenergiehaussiedlung überzeugt mit energieeffizientem Konzept

Mit Plusenergie in die Zukunft: Bereits seit 2010 beteiligen sich die niederbayerischen Ziegelwerke Leipfinger-Bader (Vatersdorf) am Bau- und Forschungsprojekt „Ludmilla Wohnpark“ in Landshut. Nach drei fertiggestellten Bauabschnitten können nun erste Erkenntnisse aus der Wohnanlage gewonnen werden: Für Plusenergiehäuser sind dämmstoffgefüllte Mauerziegel dank ihrer besonderen bauphysikalischen Eigenschaften von hoher energetischer Bedeutung. Aufgrund der komplexen Anforderungen an Plusenergiehäuser ist ein Expertenteam aller Baugewerke und damit eine integrale Planung erforderlich. Zudem empfiehlt sich eine Sensibilisierung der Bewohner für ihren Energieverbrauch. Ziel des Forschungsprojektes ist es aufzuzeigen, wie mit einer energieeffizienten, monolithischen Ziegelbauweise und innovativer Anlagentechnik ein Plus an Energie erzeugt werden kann.



Seit 2010 beteiligen sich die Ziegelwerke Leipfinger-Bader am Forschungsvorhaben Plusenergiesiedlung „Ludmilla Wohnpark“. Erste Erkenntnisse: Dämmstoffgefüllte Mauerziegel sind dank ihrer bauphysikalischen Stärken von hoher energetischer Bedeutung; Foto Leipfinger-Bader

Schon heute steht fest, dass in Deutschland ab 2020 nur noch klimaneutrale Gebäude gebaut werden dürfen. Damit zeigt die Politik einen deutlichen Trend Richtung Null- und Plusenergiebauten. Um Erkenntnisse für die Weiterentwicklung innovativer Produkte und zukünftiger Hausbaukonzepte zu erlangen, beteiligen sich die Ziegelwerke Leipfinger-Bader bereits seit 2010 am Forschungsvorhaben Plusenergiesiedlung „Ludmilla Wohnpark“. In insgesamt vier Bauabschnitten zeigt das Projekt, wie und in welchen Bereichen mehr Energie eingespart als verbraucht wird. Das Konzept wurde von der Hochschule für angewandte Wissenschaften in München mitentwickelt und im Rahmen des Forschungsvorhabens „+Eins-Plusenergiesiedlung“ vom Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi) finanziell gefördert.





Mit den Mauerziegeln „Unipor WS09 Coriso“ und „Unipor WS07 Coriso“ wurden Wandbaustoffe gewählt, die allen energetischen Anforderungen gerecht wurden. Dank der natürlich mineralischen Coriso-Füllung erreichen alle Häusertypen mindestens den KfW- Effizienzhausstandard 55 – und das ohne zusätzliche Dämmung der Außenwände.

## Für hohe Ansprüche ans Bauen

Mit Plusenergie wurde ein entscheidender Schwerpunkt auf die Energieeinsparung gelegt. Hierbei spielen hochwärmedämmende Mauerziegel eine wichtige Rolle. Je nach Gebäudetyp kamen deshalb bei der Plusenergiesiedlung die Mauerziegel „Unipor WS09 Coriso“ und „Unipor WS07 Coriso“ der Ziegelwerke Leipfinger-Bader zum Einsatz, die den jeweiligen statischen und energetischen Anforderungen gerecht wurden. Dank der natürlich mineralischen Coriso-Füllung erreichen alle Häusertypen mindestens den KfW-Effizienzhausstandard 55 – und das ohne zusätzliche Dämmung der Außenwände. Auch beim Schallschutz überzeugt der Unipor WS09 Coriso: Gerade für den Geschosswohnungsbau bietet er mit bis zu 51,9 Dezibel einen hervorragenden Schutz vor Lärm. Der Ludmilla Wohnpark ist sowohl architektonisch, bauökologisch als auch bautechnisch und energetisch vorbildlich konzipiert. Deshalb legte der Bauherr auch auf die Qualität von Fenster und Türen viel Wert. Die dreifach verglasten Fenster bieten mehr Wohnkomfort und Behaglichkeit in den eigenen vier Wänden.

Bei allen Wohneinheiten hatte zudem die Nutzung erneuerbarer Energien oberste Priorität. So werden Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit einer Wärmepumpe beheizt, die über die Photovoltaikanlage mit Strom versorgt wird. Die Wärmepumpe ist zudem mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet. Je nach Zeitschaltprogramm werden die Räume regelmäßig – zum Beispiel alle 15 Minuten – gelüftet. Außerdem misst ein Fühler den CO<sub>2</sub>-Gehalt im Haus, so dass bei einem erhöhten Wert die Lüftung automatisch anspringt. Auch bei den Mehrfamilienhäusern wird auf eine energetische Optimierung viel Wert gelegt: Blockheizkraftwerk und Gastherme sorgen dabei für Heizwärme und Warmwasser. Die Art der

Warmwasserbereitung ist sowohl wirtschaftlich als auch hygienisch von großer Bedeutung: Dank Frischwasserstationen in den einzelnen Wohnungen wird das Trinkwasser erst dann erwärmt, wenn es tatsächlich gebraucht wird. So geht keine Energie verloren und Legionellenbildung kann effektiv vermieden werden. Der nicht verbrauchte Strom aus dem Blockheizkraftwerk wird in das öffentliche Stromnetz eingespeist. Überschüssige Energie wird auch für die Elektromobilität verwendet. In Bauabschnitt vier werden deshalb eine Gemeinschaftstankstelle und ein Elektroauto vom Bauträger Ludmilla Wohnbau zur Verfügung gestellt. Um einen Plusenergiehausstandard zu gewährleisten, musste auch ein möglichst minimaler Heizenergieverbrauch erreicht werden. In Bauabschnitt drei kam deshalb die Unitherm-Flächenheizung von der Unipor-Ziegel-Gruppe zum Einsatz. Gegenüber einer Fußbodenheizung konnten somit bis zu 40 Prozent an Energie eingespart werden.

## Wissenschaftliche Erkenntnis: Die Mischung macht's



Wissenschaftliche Erkenntnis beim Ludmilla Wohnpark: Die ideale Mischung aus energieeffizienten Mauerziegeln, integraler Planung, Betriebsoptimierung und Nutzersensibilisierung führt dazu, dass mehr Energie erzeugt als verbraucht wird.

Um den Energieverbrauch weiter zu reduzieren, ist aber nicht nur der geeignete Wandbaustoff wichtig. Nach neuen wissenschaftlichen Erkenntnissen der Hochschule für angewandte Wissenschaften in München ist das Zusammenspiel dreier Komponenten entscheidend: integrale Planung, Betriebsoptimierung und Nutzersensibilisierung. Alle Baubeteiligten müssen bei der Planung und anschließenden praktischen Umsetzung das Ziel „Plusenergie“ konsequent verfolgen. Hierbei sind Teamarbeit und detaillierte Absprachen der Mitwirkenden von großer Bedeutung. Mit Rat und Tat stand deshalb ein Expertenteam der baubeteiligten Unternehmen dem Bauherren sowie Architekten zur Seite. „Unsere kompetente Bauberatung hat hier einen Teil dazu beigetragen. Egal ob es dabei um technische, bauphysikalische oder baurechtliche Fragen ging: Die Bauberater hatten für jedes Problem die passende Lösung“, betont Thomas Bader, Inhaber der Ziegelwerke Leipfinger-Bader.

## Sensibilisierung für Energieverbrauch

Eine Studie zur Energieeffizienz in Gebäuden von Prof. Dr. Clemens Felsmann (TU Dresden) aus dem Jahr 2013 zeigt: Je weniger das Gebäude gedämmt ist, desto bewusster gehen die Bewohner mit Energie um. Demnach ist die Energieverschwendung in wärmedämmten Gebäuden größer als in ungedämmten. Damit auch die Plusenergiehaussiedlung Ludmilla Wohnpark zum Energiespar-Erfolg führt, wurden die Einstellungen der Bewohner zum Thema Energiesparen abgefragt. Daraufhin entwickelte die Hochschule für angewandte Wissenschaften in München Leitfäden für Bewohner und Planer, um bereits in der Planungsphase auf wichtige Punkte hinzuweisen. „Jeder kennt das Phänomen, das er beim Autofahren automatisch den Fuß ein wenig vom Gas nimmt, sobald die aktuelle Verbrauchsanzeige einen hohen momentanen Verbrauch zeigt“, erklärt Bader. Deshalb wurde bei der Plusenergiehaussiedlung eine datengeschützte Verbrauchsvi-

sualisierung eingeführt, anhand derer die Bewohner ihren aktuellen Energieverbrauch für Strom, Heizung und Warmwasser ablesen können. Dies soll das eigene Bewusstsein für Energie positiv beeinflussen.

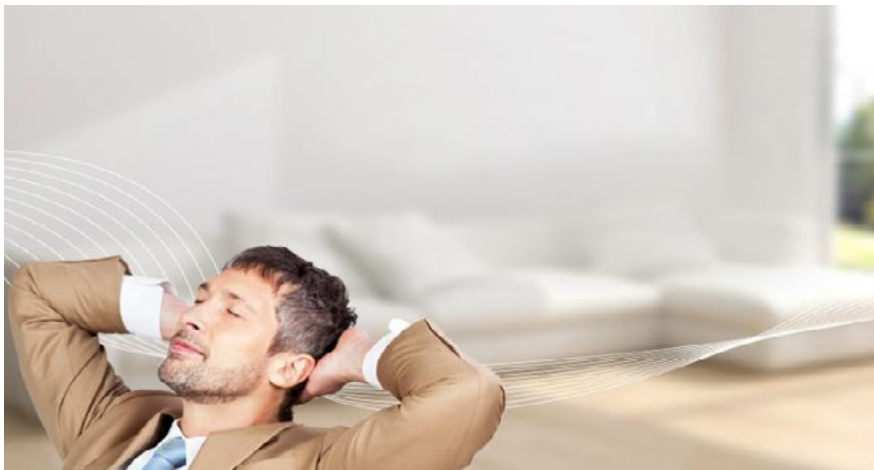
Einen anderen Weg, um den Verbrauch zu minimieren, war die Optimierung des Anlagebetriebes. Dabei gaben die 685 unterschiedlichen Messeinrichtungen an, wo weitere Energiespar-Quellen liegen. Insgesamt wurden unter anderem durch die Minimierung des Hilfsenergie- und Gasverbrauchs sowie durch die Wirkungsgradsteigerung im Spitzenlastkessel witterungsbereinigt über 20 Prozent Energie eingespart.

Mit dem Bau- und Forschungsprojekt zur Plusenergiehaussiedlung Ludmilla Wohnpark konnten auch für zukünftige Bauvorhaben wichtige Erkenntnisse gewonnen werden. So ist ein hochwärmedämmender Wandbaustoff genauso bedeutend wie ein idealer Mix aus integraler Planung, Betriebsoptimierung und Nutzersensibilisierung.

**Sabrina Bonberg**

## Panasonic

### Frische Luft in der Wohnung, immer!



#### Frische Luft dank Panasonic

Zu hohe Luftfeuchtigkeit ruft besonders im Bad und Schlafzimmer Schimmelbildung hervor.

In der Raumluft reichern sich Schadstoffe an, die zu Allergien und Unbehagen führen.

Eine optimale Raumluftqualität (IAQ) erreichen Sie mit der Lüftung von Panasonic

– schnell zu installieren und einfach zu warten.

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



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

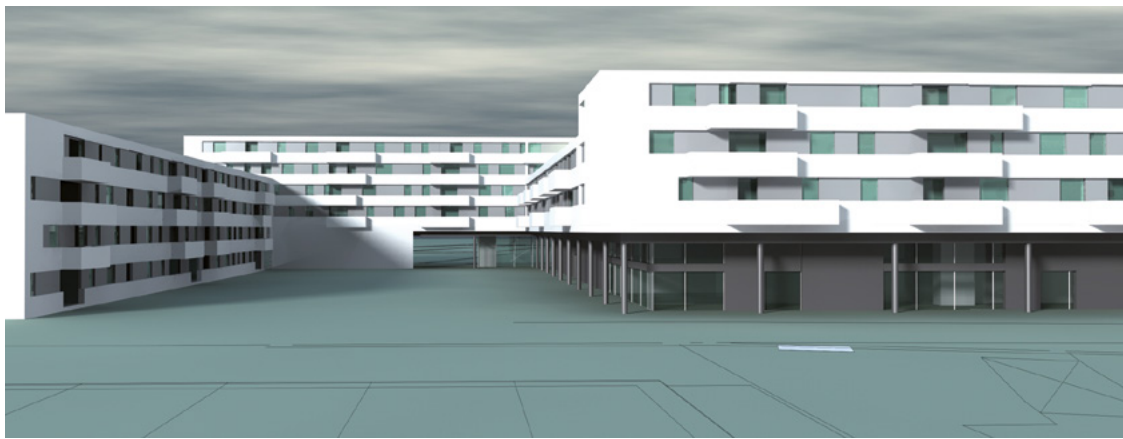
#### Infos zum Veranstalter:

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

## GWG-Konzern baut über 1.900 Mietwohnungen und 20 Gewerbeeinheiten bis Ende 2018

Die GWG München stemmt in den kommenden Jahren ein ambitioniertes Bauprogramm: Gemeinsam mit ihrer Tochtergesellschaft MGS Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH stellt sie durch Neubauten und umfassende Modernisierungen im Jahr 2014 insgesamt 371 geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen fertig. Bis Ende des Jahres 2018 werden sogar 1.901 Mietwohnungen und 20 Gewerbeeinheiten mit 7.149 m<sup>2</sup> für Nahversorgung und soziale Einrichtungen realisiert



GWG-Konzern baut über 1.900 Mietwohnungen und 20 Gewerbeeinheiten bis Ende 2018, Quartiersaufwertung am Ackermannbogen

### 371 Wohnungen werden 2014 bezogen

Im Baugebiet der GWG München im Stadtteil Sendling-Westpark entstehen entlang der Fernpaßstraße 35 geförderte Wohnungen. Derzeit werden dort noch abschließende Arbeiten im Bereich Innenausbau ausgeführt. Der Bezug der Wohnanlage erfolgt im Frühjahr 2014. Im Stadtteil Harthof werden in diesem Jahr zwei Baumaßnahmen fertig gestellt. Im Juli 2014 werden 65 geförderte Wohnungen im Bereich Rathenastraße/Lieberweg und Karl-Postl-Straße an die Mieterinnen und Mieter übergeben. Im August 2014 sind darüber hinaus an der gegenüberliegenden Ecke Lieberweg/Rathenastraße 41 geförderte Wohnungen bezugsfertig.

Auch im Jahr 2014 wird in der Maikäfersiedlung im Stadtteil Berg am Laim weiterhin kräftig gebaut. Bereits im Februar 2014 werden an der Vincenz-von-Paul-Straße 13 frei finanzierte Wohnungen bezogen. Entlang der Bad-Schachener-Straße errichtet die GWG München derzeit zusätzliche 66 geförderte Wohnungen. Der Bezug dieser Wohnungen im Herbst 2014 ist zugleich der Abschluss der erfolgreichen Sanierungstätigkeit der GWG München in der Maikäfersiedlung. Ebenfalls im Jahr 2014 erfolgt die Wiedereröffnung der Traditionsgaststätte Echaringer Einkehr mit Biergarten und einer Wirte bzw. Personalwohnung. Mit der Wiedereröffnung der Gaststätte erhält der Münchner Osten ein bedeutendes Zentrum des gesellschaftlichen, kulturellen und sozialen Lebens zurück.

Nach Abschluss der umfassenden Modernisierungsmaßnahmen werden an der Lilienstraße in der Au 36 KomPro A geförderte Mietwohnungen bezugsfertig. Dieses Projekt wurde im Rahmen eines Forschungsvorhabens zur CO<sub>2</sub>-neutralen Energieversorgung entwickelt. An der Blütenburgstraße im Stadtteil Neuhausen entstehen im Rahmen von Dachgeschossausbauten weitere 2 frei finanzierte Mietwohnungen.

Die MGS stellt 112 Mietwohnungen in diesem Jahr fertig, womit sie einen großen Anteil am Bauprogramm des GWG-Konzerns trägt. Die vier KomPro B bzw. KomPro C Einheiten der MGS in Moosach an der Bunzlauer-/Baubergerstraße, an der Caub-/Triebstraße und an der Feichtmayr-/Darmstädter Straße sowie an der Königsdorfer Straße in Sendling, sind in diesem Jahr einzugsbereit.

### Die GWG München

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



## 2014 – Baubeginn für weitere 208 Wohnungen

Die GWG München beginnt im Jahr 2014 mit dem Neubau bzw. der umfassenden Modernisierung von zusätzlichen 208 Mietwohnungen: Am Harthof starten im Jahr 2014 gleich drei Sanierungsmaßnahmen (Abbruch und Neubau) mit insgesamt 116 geförderten und 42 frei finanzierten Mietwohnungen. Im Stadtteil Au werden an der Lilienstraße 12 frei finanzierte Mietwohnungen begonnen. Am Kegelhof werden 11 Wohnungen umfassend modernisiert und 27 Wohnungen neu errichtet, ebenfalls ausschließlich als Mietwohnungen.

## 1.530 Wohnungen werden 2015 bis 2018 bezogen

Die Planungen im GWG-Konzern sehen von 2015 bis Ende 2018 die Fertigstellung von weiteren 1.530 Mietwohnungen vor. Die Schwerpunkte der Bautätigkeit liegen zunächst in den Sanierungsgebieten am Harthof und in Sendling-Westpark sowie am Ackermannbogen in Schwabing. Ab Mitte 2015 errichtet die GWG München dann auf dem nördlichen Teil des ehemaligen Stückgutgeländes in Pasing insgesamt 374 Mietwohnungen sowie Räume für kulturelle und soziale Einrichtungen. In Ramersdorf wird ab 2017 mit der Sanierung der Siedlung an der Haldenseestraße begonnen. Im ersten Bauabschnitt entstehen südlich der Bad-Schachener-Straße zusammengerechnet 87 geförderte Mietwohnungen.

Nadine Kölmel

# 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



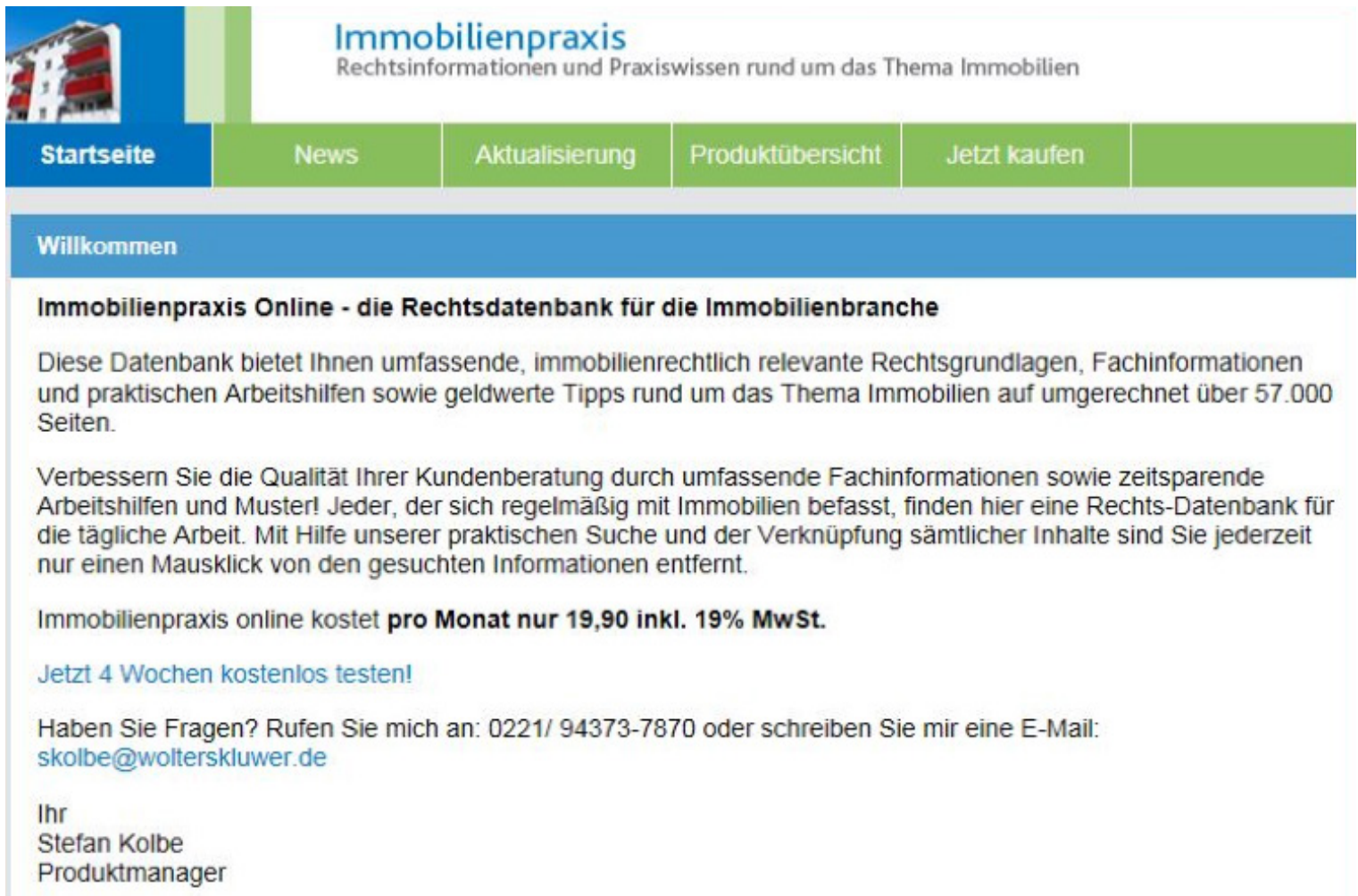
**primacom.de**  
fernsehen · internet · telefon

Führung/Kommunikation

# Augen auf beim Gewerbemietvertrag Eine vorausschauende Vertragsgestaltung verhindert spätere Streitigkeiten

Büro, Praxis oder Ladenlokal: Passende Räumlichkeiten sind ein wichtiger Faktor für den unternehmerischen Erfolg. Während private Mieter einen umfassenden gesetzlichen Schutz genießen, bestehen für Gewerbemietverträge kaum rechtliche Regelungen. Deshalb sollten Unternehmer beim Mietvertrag sehr genau hinschauen, empfiehlt die Mönchengladbacher Wirtschaftskanzlei WWS. Viele Regelungen in Gewerbemietverträgen sind konfliktrichtig. Eine gründliche Vertragsgestaltung mit klaren Absprachen bewahrt vor bösen Überraschungen.

Gewerbemietverträge bergen viele Fallstricke. „Unternehmer sollten etwa darauf achten, den Geschäftszweck im Vertrag genau zu definieren“, rät Rechtsanwalt Oliver Weger von der WWS. „Sonst drohen Streitigkeiten beim Konkurrenzschutz.“ Zwar besteht laut aktuellem Urteil des Bundesgerichtshofs auch ohne schriftliche Regelung automatisch ein Konkurrenzschutz (BGH, Az. XII ZR 117/10). Allerdings bezieht sich der Konkurrenzschutz nur auf das Kerngeschäft, so dass leicht ein großer Interpretationsspielraum bleibt. Sicherheitshalber sollten Mieter auf eine explizite Konkurrenzklausel im Gewerbemietvertrag drängen, um unliebsame Konkurrenz im gleichen Gebäude von vornherein auszuschließen.



**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

# Trendwende in der Rechtsprechung – Vermieter darf Mieter statt Parabolantenne auf Internetfernsehen verweisen

Abdul Y. ist türkischer Staatsbürger, wohnt und arbeitet seit einigen Monaten in Deutschland. Neben den türkischen Tageszeitungen möchte er sich auch über das Fernsehen über das Geschehen in der Türkei informieren. Dazu möchte er eine Parabolantenne an seiner Hauswand montieren, um die entsprechenden Programme empfangen zu können. Sein Kabelanschluss bietet ihm dazu nur wenige heimatsprachliche Sender, die ihn seiner Auffassung nach nicht ausreichend informieren. Sein Vermieter lehnt den Wunsch ab und begründet dies damit, Abdul Y. könnte sein Informationsbedürfnis auch über das Internet und internettaugliche Fernseher befriedigen. Immer mehr deutsche Gerichte schließen sich dieser Auffassung an. Darauf weist der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen hin.

Der Streit um die Parabolantennen zwischen ausländischen Mietern und Vermietern ist so alt wie die Technik selbst. Seit Beginn der 1990er Jahre haben sich unzählige deutsche Gerichte mit der Materie beschäftigt. Die „Mütter aller Urteile“ aus den Jahren 1992 und 1993 (OLG Frankfurt, Az: 20 REMiet 1/91 und OLG Karlsruhe, Az: 3 REMiet 2/93) legten den Grundstein für eine unabsehbare Rechtsprechung. Botschaft: Der ausländische Mieter darf eine Parabolantenne anbringen, wenn das Breitbandkabelnetz nicht genügend Fremdsprachenprogramme in seiner Heimatsprache für ihn bereithält.

## 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, findet 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)



Führung/Kommunikation

# Leitbilder und Wertekodizes in der Wohnungswirtschaft: Nachhaltige Wirkung durch regelmäßige Modernisierung

Viele nachhaltige Wohnungsunternehmen kommunizieren ihre Stärken in Form von Leitbildern oder Wertekodizes nach innen und außen. Damit diese nicht nur kurzfristig für Aufbruchstimmung sorgen, sondern das Unternehmen bei seinem Weg in die Zukunft langfristig unterstützen, sollten die Leitsätze gemeinsam von allen Mitarbeitern entwickelt werden. Und – so wie der Wohnungsbestand – regelmäßig modernisiert werden.



Die Zeit tickt: Leitsätze sollten regelmäßig an veränderte Rahmenbedingungen angepasst werden.

Unternehmensleitbilder und Wertekodizes bringen auf wenigen Seiten die wichtigsten Versprechen eines Unternehmens an Kunden und Mitarbeiter auf den Punkt. Sie erfüllen im Wesentlichen zwei Funktionen: Sie dienen einerseits den eigenen Mitarbeitern als Orientierungshilfe und stärken die Identifikation mit dem Unternehmen. Andererseits sollen sie das Profil des Unternehmens nach außen schärfen und als Grundlage für die Kommunikationsarbeit dienen.

## Leitsätze zwischen Vision und Wirklichkeit

Zwei Zitate illustrieren das Spannungsfeld, in dem sich Leitbilder und Wertekodizes bewegen. Das erste stammt von Antoine de Saint-Exupéry, der schrieb: „Wenn Du ein Schiff bauen willst, dann trommle nicht Männer zusammen, um Holz zu beschaffen, Aufgaben zu vergeben und die Arbeit einzuteilen, sondern lehre die Männer die Sehnsucht nach dem weiten, endlosen Meer.“ Das zweite stammt von Altbundeskanzler Helmut Schmidt, der schlicht konstatierte: „Wer Visionen hat, sollte zum Arzt gehen.“

Die Organisationstheoretiker James March und Herbert A. Simon bieten mit dem Konzept vom „optimalen Stress“ eine Anleitung dafür, wie diese Spannung zu lösen ist. Die Kernaussage: Ansprüche sollten das aktuelle Leistungsniveau stets nur um ein geringes Maß übersteigen, um die Mitarbeiter (oder auch sich selbst) einerseits nicht zu unter-, aber auch nicht zu überfordern. Es gilt, einen „optimalen Stressbereich“ zu finden, in dem die Ansprüche gerade noch erreichbar scheinen.

## Mitarbeiter mitnehmen!



Die Messlatte muss richtig gesetzt werden, um die Mitarbeiter angemessen zu fordern.



Leitbilder und Wertekodizes erzeugen ein Wir-Gefühl bei den Mitarbeitern und Vertrauen bei Kunden und Partnern.

sinnvolle Ergänzung des hauseigenen Entwicklungs-Teams. Eine professionelle Moderation der Workshops hilft, die Gedanken der Mitarbeiter und Führungskräfte in konstruktive Bahnen zu lenken und „Betriebsblindheit“ zu vermeiden. Professionelle textliche und grafische Gestaltung sowie die Unterstützung bei der regelmäßigen Kommunikation verleihen den Inhalten zudem Wertigkeit und Wiedererkennungswert.

Leitbilder und Wertekodizes sollten daher vorhandene Stärken und Potenziale aufnehmen und einen Schritt weiterdenken. Um das zu gewährleisten, ist es wichtig, die Mitarbeiter von Anfang an in die Entwicklung einzubeziehen und ihre Ideen zu berücksichtigen. Das sorgt nicht nur für die nötige Bodenhaftung der Leitsätze, sondern auch für die Identifikation der Mitarbeiter mit den Formulierungen.

## Die Grundregeln der Leitsatzformulierung

Damit gemeinsam entwickelte Leitbilder und Wertekodizes eine nachhaltige Wirkung generieren, sollten die Formulierungen auf der gewachsenen Unternehmenskultur basieren. Wer eine rosige Vision ohne Bezug zur aktuellen Arbeitsrealität der Mitarbeiter entwirft, riskiert, dass sie nicht ernst genommen wird. Auch nach außen wirkt allzu großer Idealismus nicht. Wenn potenzielle Mieter – beispielsweise von dem Versprechen einer ausgeprägten Servicekultur angelockt – mit unübersichtlichen Formularen und langen Wartezeiten konfrontiert werden, verblasst der schöne Schein schnell. Gefragt sind aussagekräftige und einheitliche Formulierungen, die zum Stil des Unternehmens passen. Externe Berater sind dabei eine

Der Autor ist Konzeptioner und Texter der auf die nachhaltige Wohnungswirtschaft spezialisierten Marketing-Agentur **STOLPUNDFRIENDS** aus Osnabrück. Die Agentur berät Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen in der Hand von kommunalen, kirchlichen und sozialen Trägern. Sie bietet auch die gemeinsame (Weiter-) Entwicklung von Unternehmensleitbildern und Wertekodizes an.

## Alle zwei bis fünf Jahre: Bestandsaufnahme und Modernisierung

Wesentlich ist zudem, die Leitsätze laufend zu aktualisieren: Denn das Unternehmen und das Marktumfeld verändern sich ständig. Diesen Veränderungen sollten auch die Leitsätze eines Unternehmens Rechnung tragen. Zwei bis fünf Jahre scheinen ein angemessener Zeitraum, um zu überprüfen: „Werden wir den eigenen Ansprüchen gerecht? Wo können wir uns weiter erbessern? Welchen neuen Herausforderungen müssen wir uns stellen?“

Ein regelmäßiges „Update“ verschafft den in der Praxis häufig eher schwammig formulierten Leitsätzen zusätzliche Verbindlichkeit. Es wirkt als wiederkehrender Qualitätscheck und signalisiert: Wir nehmen diese Selbstverpflichtung ernst. So können die Leitsätze dann tatsächlich als „strategisches und inhaltliches Corporate Design“ die Unternehmensentwicklung nachhaltig positiv beeinflussen.

**Hanno Schmidt**

Führung/Kommunikation

# Wohnungswirtschaft entwickelt als erste Wirtschaftsbranche in Deutschland Branchenkodex für nachhaltiges Management

Die Wohnungsunternehmen stärken ihr langjähriges intensives Engagement im Bereich der Nachhaltigkeit: Als erste Wirtschaftsbranche in Deutschland bekennt sich die Wohnungswirtschaft zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) und entwickelt ihn branchenspezifisch weiter, indem sie in den Kodex Kriterien für eine nachhaltige Unternehmensführung speziell für Wohnungsunternehmen einführt. Mit dem Ziel, ihre Nachhaltigkeitskriterien stärker zu bündeln, transparent offen zu legen und besser vergleichbar zu machen, haben der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen (AGW) und der Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) dazu eine gemeinsame Absichtserklärung unterzeichnet.

„Die heute von der Wohnungswirtschaft unterzeichnete Absichtserklärung markiert einen bedeutenden Schritt für die weitere konsequente Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele von Wohnungsunternehmen“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW. „Die Wohnungswirtschaft ist sich ihrer sozialen Verantwortung in der Gesellschaft bewusst und richtet ihr strategisches Handeln an dieser Verantwortung aus.“

Die Absichtserklärung bildet den Startschuss für die wohnungswirtschaftliche Branchenergänzung zum DNK, die jetzt zügig von GdW und AGW entwickelt und mit dem RNE abgestimmt wird. Unternehmen, die ihr Nachhaltigkeitsmanagement stärker an den einheitlichen Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex ausrichten möchten, können freiwillig eine Entsprechenserklärung abgeben. Damit bekennt sich ein Unternehmen freiwillig zu der im Kodex verankerten nachhaltigen Wirtschaftsweise mit ökologischer, sozialer und ökonomischer Dimension. Der Deutsche Nachhaltigkeitskodex ist im Zuge eines ausführlichen Dialogprozesses vom Rat für Nachhaltige Entwicklung mit Vertretern von Konzernen und mittelgroßen Unternehmen verschiedener Branchen erarbeitet worden. Er benennt wertebasierte Kriterien, die nachhaltiges Wirtschaften definieren.

„Unser gemeinsames Ziel ist, dass sich möglichst viele Unternehmen der Wohnungswirtschaft dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex anschließen. Diese Partnerschaft soll auch andere Branchen zu eigenverantwortlichem Handeln anregen und ermutigen“, so Marlehn Thieme, Vorsitzende des Rates für Nachhaltige Entwicklung. „Die großen Wohnungsunternehmen wollen hier als gutes Beispiel voranschreiten. So kann unser Engagement auf die gesamte Wohnungswirtschaft und auf weitere Wirtschaftsbranchen ausstrahlen“, erklärte Peter Stubbe, Vorstandsvorsitzender der AGW. Nachhaltigkeit hat in der Wohnungswirtschaft eine lange Tradition. Das gleichzeitige Verfolgen von ökonomischen, ökologischen und sozialen Zielen ist für die Unternehmen in GdW und AGW seit jeher Grundlage ihres unternehmerischen Handelns. In den vergangenen Jahren haben die Wohnungsunternehmen ihr Nachhaltigkeitsmanagement immer stärker professionalisiert und verfolgen zunehmend übergreifende Nachhaltigkeitsstrategien. Dazu gehört neben energieeffizienten Modernisierungen auch das Bereitstellen von altersgerechtem Wohnraum sowie Quartiersarbeit.

Um dem wachsenden Bedarf gerecht zu werden, das nachhaltige Wirtschaften der Wohnungsunternehmen zu dokumentieren und zu kommunizieren, hat der GdW die Arbeitshilfe 73 „Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft“ veröffentlicht. Darin werden Vorschläge für eine standardisierte Nachhaltigkeitsberichterstattung erarbeitet.

Die Wohnungswirtschaft ist sich ihrer sozialen Verantwortung in der Gesellschaft bewusst.

**Katharina Burkardt**  
**Riccarda Retsch**  
**Katja Tamchina**



Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Die Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen (AGW) fördert seit 60 Jahren den Erfahrungsaustausch und die Interessenwahrnehmung der großen Wohnungsunternehmen in Deutschland. Die Unternehmen betreiben ein auf Wertorientierung und Nachhaltigkeit angelegtes Portfoliomanagement, halten, entwickeln und veräußern Immobilien und Immobilienbestände. Es sind aktive und gestaltende Partner der Länder und Kommunen in der Stadtentwicklung, der Quartiersentwicklung und der Inwertsetzung von Stadtquartieren. Weitere Informationen finden Sie auf [www.agw-online.de](http://www.agw-online.de)

Der Rat für Nachhaltigkeit Entwicklung (RNE) berät die Bundesregierung in Nachhaltigkeitsfragen und der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie, fördert die öffentliche Debatte um Nachhaltigkeit und benennt konkrete Aktionsfelder und -projekte. Die Mitglieder des Rates werden von der Bundeskanzlerin benannt, zuletzt im Juni 2013 für jeweils drei Jahre.

---

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

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda [warda@wohnungswirtschaft-heute.de](mailto:warda@wohnungswirtschaft-heute.de)  
Hans-J. Krolkiewicz [krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de](mailto:krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de)

---

Führung/Kommunikation

# Frost und seine Tücken im Lichte der Rechtsprechung. Was ist zu beachten, Herr Senk?

Zwar hat der Winter in weiten Teilen der Republik bislang noch auf sich warten lassen, jedoch sollte dies nicht zur Nachlässigkeit im Hinblick auf die Frostsicherung leerstehender Räumlichkeiten verleiten. Anderenfalls drohen unter Umständen kostspielige Konsequenzen beim Versicherungsschutz, wie sich exemplarisch aus einer Entscheidung des Brandenburgischen Oberlandesgericht vom 9. Oktober 2012 ergibt (Az.: 11 U 172/11).



Wolf-Rüdiger Senk; Foto AVW Unternehmensgruppe

Der Kläger dieses Rechtsstreits unterhielt bei der beklagten Versicherungsgesellschaft eine Gebäudeversicherung für ein Mehrfamilienhaus. Der Versicherungsvertrag basierte auf den VGB 2003, so dass die Beklagte nach der Reform des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) spätestens im November 2008 dem Kläger ein Informationsblatt zu den Auswirkungen des neuen VVG auf seinen Versicherungsvertrag übersandte. Eine entsprechende Anpassung der Versicherungsbedingungen erfolgte jedoch nicht.

Im Dezember 2009 platzte in einer vorübergehend leerstehenden Wohnung des Hauses aufgrund Frosteinwirkung eine Rohrleitung, so dass austretendes Wasser die gesamte Wohnung durchnässte und auch in das darunter befindliche Erdgeschoss eindrang. Der mit der Verwaltung des Gebäudes beauftragte Hausverwalter, der dem Rechtsstreit später als Nebenintervenient beitrug, hatte die Wasserleitungen der leerstehenden Wohnung nicht entleert und abgesperrt, sondern lediglich die Heizung auf die Frostwächterposition gestellt. Der Versicherer lehnte die Forderung des Klägers auf Ersatz der schadenbedingten Kosten ab, so dass es zunächst zu einem Rechtsstreit vor dem LG Neuruppin kam. Der Klage wurde jedoch nur in einer Höhe von 20 % stattgegeben, so dass der Kläger das OLG anrief. Dort erntete er jedoch ebenfalls keine Sympathie für sein Anliegen, so dass es im Ergebnis bei den bereits vom LG zugesprochenen 20 % der Klagforderung blieb, jedoch mit anderer rechtlicher Begründung.

Während das LG seine quotalen Kürzung des klägerischen Anspruchs auf § 28 VVG n.F. gestützt hatte, lehnte das OLG dies ab im Hinblick darauf, dass eine Anpassung der Versicherungsbedingungen VGB 2003 an das neue Recht der VVG-Novellierung nicht erfolgt sei. Damit verstoße die „Alles oder Nichts-Regelung“ bei Obliegenheitsverletzungen des Versicherungsnehmers wie in den VGB 2003 normiert gegen § 307 Abs. 1 S. 1 BGB, so dass eine An-

wendung der Sanktionen des § 28 VVG n.F. nicht in Betracht komme. Allerdings gelangte das OLG letztlich zu der gleichen Kürzung durch Anwendung des § 81 VVG, da es die Auffassung vertrat, der vom Kläger beauftragte Verwalter habe den Versicherungsfall grob fahrlässig herbeigeführt in dem er es unterlassen habe, alle naheliegenden Vorkehrungen wie das Entleeren und Absperren der Wasserversorgung der leerstehenden Wohnung des alten und schlecht isolierten Hauses durchzuführen, obgleich der Versicherungsnehmer auf die Erforderlichkeit derartiger Vorsichtsmaßnahmen in den VGB 2003 ausdrücklich hingewiesen werde.

Das Fehlverhalten des Verwalters rechnete das Gericht auch dem Beklagten vollumfänglich zu, da es der Auffassung war, der Verwalter sei Repräsentant des im Ausland lebenden Klägers, da im Rahmen der umfangreichen Geschäftsbesorgung aller Verwaltungsangelegenheiten nicht nur eine sogenannte Risikover-

Rohrbruch nach  
Forsteinbruch

waltung sondern auch eine Vertragsverwaltung vorliege, da der Hausverwalter auch mit der eigenverantwortlichen Wahrnehmung von Rechten und Pflichten aus dem Versicherungsvertrag betraut gewesen sei, so dass folglich die Repräsentanteneigenschaft erfüllt gewesen sei.

Die Kürzung der Entschädigungsleistung um 80 % begründete das OLG damit, dass bei völligem Unterlassen von Frostschutzmaßnahmen wegen der damit verbundenen grob fahrlässigen Herbeiführung des Versicherungsfalles eine Kürzung von 100 % zulässig sei. Da der Hausverwalter hier jedoch zumindest die Heizung in die Frostwächterposition gebracht habe, seien jedenfalls ansatzweise Vorkehrungen getroffen worden, was sich bei Bemessung der quotalen Kürzung zu Gunsten des Klägers ausgewirkt habe. Die Entscheidung zeigt exemplarisch, dass die Obliegenheiten im Rahmen des Versicherungsvertrages nicht auf die leichte Schulter genommen werden dürfen, da anderenfalls drastische Sanktionen bis hin zur kompletten Leistungsfreiheit des Versicherers drohen. Im vorliegenden Fall blieb dem Kläger als „Trostpflaster“ immerhin noch ein Schadenersatzanspruch gegen seinen Hausverwalter aufgrund dessen Schlechterfüllung seiner vertraglichen Pflichten.

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

**Wolf-Rüdiger Senk**



**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

## „Willkommenskultur gemeinsam leben“ – GEWOBA erhält Bremer Diversity-Preis 2013

Mit dem Bremer Diversity Preis „Der Bunte Schlüssel: Vielfalt gestalten!“ wurde die Bremer Wohnungsbaugesellschaft GEWOBA im Dezember ausgezeichnet. Die Jury würdigte damit die beispielhafte Sensibilisierung von Führungskräften und Mitarbeitern in Fragen der Vielfalt sowie die Maßnahmen in den Nachbarschaften und Quartieren. Seit 2010 wird der Preis jährlich an Bremer Unternehmen, Institutionen und Initiativen verliehen, die die Potenziale sozialer und kultureller Vielfalt in der eigenen Organisation ausschöpfen.



Freuen sich über den Bremer Diversity-Preis für die GEWOBA (v.l.n.r.) Vorstand Manfred Sydow, Christine Dose, Leiterin Sozialmanagement und Hans-Hermann Wessels, Diversity-Beauftragter mit Melanie Wawra, Leiterin des Diversity-Referats der Wirtschaftskammer Wien (vorne).

bereichen bei der Umsetzung zur Seite. Er organisiert interkulturelle Schulungen für seine Kollegen, unterstützt sie im Alltag und entwickelt mit ihnen Lösungsideen für wiederkehrende Themenfelder und Problemsituationen. Darüber hinaus knüpft er Verbindungen zu den aktiven Netzwerken und Vereinen, insbesondere in den GEWOBA-Quartieren. Sydow zitierte bei der Preisverleihung mit einem Schmunzeln Konrad Adenauer: „Nehmen Sie die Menschen, wie sie sind, andere gibt's nicht.“ Der GEWOBA-Belegschaft dankte er mit den Worten: „Nur gemeinsam können wir die Willkommenskultur unseres Unternehmens leben.“ Auf das Preisgeld von 5.000 Euro verzichtete die GEWOBA zugunsten zweier weiterer Preisträger, dem Jugendhilfverein VAJA und der Gesamtschule Bremen-Ost. Die Initiatoren des Bremer Diversity-Preises sind die Hochschule Bremen und das Mercedes-Benz Werk Bremen.

Lisa Schmees

„Die menschliche Vielfalt unserer Mitarbeiter und Mieter ist für uns der Schlüssel, um unsere Quartiere und Angebote weiterzuentwickeln und anzupassen“, so Vorstand Manfred Sydow bei der Verleihung. 2011 begann die GEWOBA, die zahlreichen Maßnahmen des Unternehmens im Sozialmanagement unter Leitung von Christine Dose umfassend zu systematisieren. Den Auftakt bildete ein programmatisches „Leitbild der Vielfalt“. Das Besondere in der Wohnungswirtschaft sei die Bedeutung von Diversity auf drei Ebenen, so Christine Dose: „Erstens innerhalb des Unternehmens, zweitens in der Beziehung des Unternehmens zu den Kunden, insbesondere Mietern, sowie drittens zwischen den Kunden in den Nachbarschaften. Gerade die dritte Ebene hat für viele andere Branchen keine Bedeutung. Für die Wohnungswirtschaft ist sie aber ganz entscheidend.“

Seit März 2013 steht ein speziell geschulter Diversity-Beauftragter allen Unternehmens-

Zum Leitbild der Vielfalt per KLICK



Führung/Kommunikation

## Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. : Stille Alltagshelfer ausgezeichnet

Der Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. zeichnete drei seiner ehrenamtlich tätigen Mitglieder mit dem Genossenschafts-Award aus. Mit diesem Preis rückte der Verein nicht nur soziale Leuchtturm-Projekte, sondern auch die „stillen Alltagshelfer“ seiner mehr als 200.000 Mitglieder in den Mittelpunkt. Die drei Nominierten erhielten je 1.000 Euro zur Förderung ihrer eigenen Projekte oder für andere Initiativen der Wohnungsbaugenossenschaften des Arbeitskreises, die sie unterstützen möchten. Schirmherr Detlef Scheele, Senator der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration, überreichte den Genossenschafts-Award: „Der Arbeitskreis stärkt durch diese Auszeichnung das bürgerschaftliche Engagement und setzt ein wichtiges Zeichen für alle Ehrenamtlichen.“



Engagierte Mitglieder wurden mit dem Genossenschafts-Award ausgezeichnet. (V.l.n.r.: Frank Seeger, Vorstand Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V., Frank Luckwaldt und Svea Stengel, Preisträger, Hildegard Krall, Preisträgerin, Detlef Scheele, Senator der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration, Brigitte Kusch, Preisträgerin, Petra Böhme, Vorstand Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V.) Foto AK Hamburg / Schaaf

Die drei Preisträger sind:

### **Brigitte Kusch, Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG**

Als Reiseleiterin von „Die Reisenden Hanseaten“ organisierte sie in 10 Jahren bereits über 100 Ausflüge für die Teilnehmer sowie regelmäßige monatliche Treffen. Damit bietet sie vielfältige und vor allem kostengünstige Aktivitäten an, die für den Einzelnen allein nicht durchführbar wären und leistet daher einen großen Beitrag gegen Einsamkeit im Alter.

### **Hildegard Krall, Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG**

Seit einigen Jahren unterstützt Frau Krall die Dementen-WG am Sievekingdamm; begleitet die Bewohner in ihrem Alltag, unternimmt zum Beispiel gemeinsame Spaziergänge. Damit ist sie nicht nur eine Unterstützung für die Bewohner, sondern auch für deren Angehörige.

## Frank Luckwaldt & Svea Stengel, dhu eG

Familie Luckwaldt-Stengel kümmert sich vorbildlich um ihre Nachbarin: Bekocht sie täglich, übernimmt kleinere Besorgungen und steht mit Rat und Tat zur Seite. Ihr Engagement leistet einen wichtigen Beitrag dazu, dass ihre Nachbarin möglichst lange selbstständig in den eigenen vier Wänden wohnen kann.

„Die Einsendungen spiegeln unser genossenschaftliches Prinzip Miteinander leben, füreinander da sein und sich gegenseitig helfen wider“, sagt Petra Böhme, Vorsitzende des Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. „Die Preisträger stehen stellvertretend für all diejenigen, die sich in ihren Vierteln für eine lebenswerte Nachbarschaft stark machen. Daher freuen wir uns mit dem Award ein öffentliches Dankeschön auszusprechen und mit dem Preisgeld weiteres Engagement zu fördern.“

Die Preisträger stehen stellvertretend für all diejenigen, die sich in ihren Vierteln für eine lebenswerte Nachbarschaft stark machen.

**Petra Resedaritz**  
**Isabella Bringmann**

## Der Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e. V.

ist ein Zusammenschluss von 30 Wohnungsbaugenossenschaften in der Hansestadt mit rund 130.000 Wohnungen und über 200.000 Mitgliedern. Ziel des Arbeitskreises ist es, Interessen und Aktivitäten der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften zu bündeln und das genossenschaftliche Wohnen bekannter zu machen. Als lokalverwurzelter Arbeitgeber und Auftraggeber für das Handwerk tragen sie zum Wirtschaftswachstum der Elbmetropole bei. Mit ihren sozialen Aktivitäten und der Förderung des Gemeinschaftsgedankens leisten sie einen wichtigen Beitrag zur positiven Entwicklung einzelner Stadtquartiere und dessen Vielfalt.

**STOLPUNDFRIENDS**  
Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989

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

KUNDENMAGAZINE | MITARBEITERMAGAZINE | NEWSLETTER

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