

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

Spitzencluster Solarvalley Mitteldeutschland widerspricht EFI-Gutachten: Dank EEG Milliardeninvestition

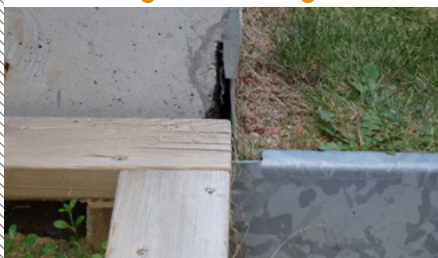


In den letzten Jahren haben enorme technologische Innovationen die Erneuerbaren Energien vorangebracht. Das Spitzencluster Solarvalley Mitteldeutschland widerspricht dem jüngsten EFI-Gutachten, das fehlende Innovationsleistungen und vernachlässigbare CO₂ Einsparungen kritisiert. Der Mitteldeutsche Branchenverband... [Seite 7](#)

Neues zum Vergaberecht 2014: Vorsicht Schwellenwerte erhöht - Bauaufträge auf 5.186.000 Euro, im Facility Management / gebäudenaher Dienstleistungen 207. 000 Euro

Der europäische Gesetzgeber ist Ende 2013/Anfang 2014 in erheblichem Umfang tätig geworden. Eine ganze Reihe neuer vergaberechtlicher Regelungen gilt bereits oder wird in absehbarer Zeit in Kraft treten: Die Schwellenwerte, ab deren Erreichen ein Vergabeverfahren EU-weit durchzuführen ist, wurden zum 01.01.2014... [Seite 36](#)

Die Kehrseite des Baubooms: Was tun, wenn die schöne, neue Wohnung Baumängel hat?



2009 lagen die Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau noch auf dem niedrigsten Stand seit Beginn der Statistik. Seit 2010 steigen die Zahlen wieder und tragen dazu bei, den Nachfragedruck auf die Wohnungsmärkte zu mildern. Das ist die gute Nachricht, die schlechte: Viele Wohnungen werden als Eigentumswohnungen an Erstkäufer veräußert... [Seite 27](#)

Sonstige Themen: Wenn schon, denn schon? In Werthaltigkeit statt in Ausstattungsmerkmale zu investieren • Wohngebäudeversicherung immer teurer? Schadenprävention als gemeinsamer Weg aus dem Dilemma • Bauarbeiten und Nachbarschäden! Wer zahlt denn jetzt, Herr Senk?



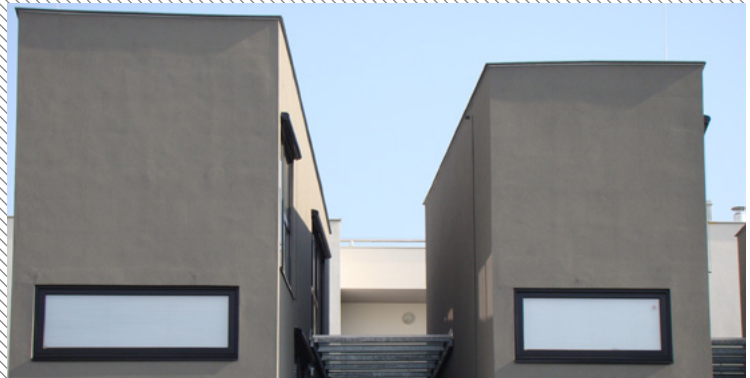
Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 66 | März 2014



Solarhaus Freilassing: Mauerziegel „Unipor W07 Coriso“ mit einem Wärmedurchgangswert 0,18 W/(m²K); Foto Leipfinger-Bader



Am Zeichenbrett wohl der letzte Schrei, in der Wirklichkeit nicht. Der Abstand zum Nachbarhaus sperrt die Sonne aus; Foto Warda

- 4 Der Geschäftsbericht als Aushängeschild - Wie Sie einen Image- und Informationstransfer auf elegantem und interessantem Weg erreichen.
- 7 Spitzencluster Solarvalley Mitteldeutschland widerspricht EFI-Gutachten: Dank EEG Milliardeninvestition und zigtausende neuer Arbeitsplätze
- 9 Energie Energiekonferenz 2014: Prof. Dr. Viktor Grinewitschus wünschte sich: „Mehr Erfolgskontrolle für politische Maßnahmen!“
- 14 GeoTHERM: Baden-Württembergischer Umweltminister Franz Untersteller lobt Qualitätsoffensive des Bundesverbands Wärmepumpe
- 16 Energetische Sanierung im Bestand: Luftwärmepumpen statt Nachtspeicheröfen - die Heizkosten liegen bei 50 Cent pro m²
- 17 Wie werden MFH mit Wärmepumpe bei den neuen Energieausweisen (EnEV 2014) abschneiden?
- 18 Solar- Dämmziegelmehrfamilienhaus mit Erdwärmepumpe und Solarspeicher - statt im Schnitt 9 Euro pro qm nur 1,20 Euro pro Jahresenergiekosten
- 22 Schimmelpilz! 70 % der Sanierungen sind fehlerhaft - Ursachen, Auswirkungen, Vermeidung von Falschsanierungen - 4. Würzburger Schimmelpilz Forum 21. - 22. März 2014
- 24 Da fährt man gern mit: In den Aufzügen von zwei Marzahner Hochhäusern erklingt rund um die Uhr Musik von radioBERLIN 88,8
- 25 Quotenabgeltungsklauseln grundsätzlich unwirksam?
- 27 Die Kehrseite des Baubooms: Was tun, wenn die schöne, neue Wohnung Baumängel hat?
- 29 Wenn schon, denn schon? In Werthaltigkeit statt in Ausstattungsmerkmale zu investieren
- 31 Wohngebäudeversicherung immer teurer? Schadenprävention als gemeinsamer Weg aus dem Dilemma
- 35 Bauarbeiten und Nachbarschäden! Wer zahlt denn jetzt, Herr Senk?
- 36 Neues zum Vergaberecht 2014: Vorsicht Schwellenwerte erhöht - Bauaufträge auf 5.186.000 Euro, im Facility Management / gebäudenaher Dienstleistungen 207.000 Euro
- 38 Blaue Bäume werden zu Ostern grün - Baumpatenkampagne „Mein Baum“ der Berliner Wohnungsgenossenschaft GeWoSüd gestartet
- 40 Change Management in der Wohnungswirtschaft: Durch gezielte Veränderungsprozesse gemeinsam zum Erfolg
- 42 Attraktives Wohnen für jung und alt - Folgen des demografischen Wandels rechtzeitig vorzubeugen
- 43 10.000 Fans Plattenbau - Plattenkulturportal der WBM: Klick MAL <https://www.facebook.com/jederqmdu>
- 45 2. Kieler Immobilien Dialog - Chance für Führungsnachwuchs und Fachkräfte – Jetzt bewerben
- 46 Veränderung im GAG-Vorstand - Sybille Wegerich wechselt zur bauverein AG nach Darmstadt
- 47 PRAXIS-CHECK 2014 STEIERMARK und SCHWEIZ Jetzt schon mal vormerken!

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser – Zweierlei Maß beim Spenden für Berlins grüne Oasen

Ich bin begeistert von den Berlinern. Vom 1. Januar bis 24. Februar 2014 haben sie 10.149,48 Euro für die Berliner Stadtbäume gespendet. 2013 waren es insgesamt 250.843,58 Euro. Eine tolle Kampagne für das Grün in der Bundeshauptstadt, initiiert von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Im Internet kann man sich bis zu „seinem“ Baum durchklicken... und eine Spendenquittung gibt es auch noch. Das ist auch richtig... Hut ab! Ganz toll organisiert..



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de
Gerd Warda; Foto WOWIheute

Aber trotzdem gibt es einen Wermutstropfen.

Die Behörde von Senator Michael Möller unterscheidet in spendenwürdige und spendenunwürdige Bäume und verweigert steuerwirksame Bescheinigungen. Als Begründung muss der Verwaltungsaufwand herhalten. Als Kahlschlagargument greift das meist, aber übersetzt heißt das nicht anderes als: die Spender der falschen Bäume machen ARBEIT.

Wo stehen diese Klimaverbesserer?

Berlin, Domnauer Straße, auf der östlichen Seite der Straße stehen im öffentlichen Raum spendenwürdige Senatsbäume und auf der westlichen Seite, ebenfalls öffentlich, die spendenunwürdige Bäume des Gartendenkmals im Lindenhof der Genossenschaft GeWoSüd.

Da gibt es doch nur eins, Herr Senator Möller: lassen Sie Ihre Mitarbeiter zum Wohle eines besseren Klimas aus dem Schatten der Bäume heraustreten und die steuerwirksamen Bescheinigungen ausstellen. Dafür sag ich schon mal vielen DANK.

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 66-2 erscheint am 19. März 2014

März 2014. Ein neues Heft, mit neuen Inhalten.

Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

Führung/Kommunikation

Der Geschäftsbericht als Aushängeschild – Wie Sie einen Image- und Informationstransfer auf elegantem und interessantem Weg erreichen.

Für viele Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften bedeutet der jährliche Geschäftsbericht vor allem eins: jede Menge Arbeit. Der Wirkungsradius und das damit verbundene Potenzial werden dabei immer noch unterschätzt, weiß Kay Stolp, Geschäftsführer der auf die nachhaltige Wohnungswirtschaft spezialisierten Marketing-Gesellschaft Stolp+Friends aus Osnabrück.



Über 20 Jahre Erfahrung in der nachhaltigen Wohnungswirtschaft – Kay Stolp kennt als Marketingexperte das kleine Einmaleins der Finanzkommunikation.

Schließlich ist der Geschäftsbericht eine multifunktionale Visitenkarte und sein Inhalt wichtiges Instrument zur Gewinnung von Vertrauen und somit auch von neuen Geschäftspartnern und Kunden. Daher empfehlen wir als Experten für Finanzkommunikation in der Wohnungswirtschaft unseren Kunden neben dem obligatorischen Zahlenteil auch vermehrt redaktionell aufbereitete Formate in den Geschäftsbericht einzubinden.

„Häufig wird übersehen, dass der Geschäftsbericht als aussagekräftige Visitenkarte des Unternehmens dient und er die öffentliche Meinung positiv für sich gewinnen kann. Dafür kann und sollte er aber mehr als eine reine Aneinanderreihung von Zahlen und Fakten sein. Besonders wenn man den Geschäftsbericht über das reine Zahlenwerk hinaus konzipiert, kann das Unternehmen Gesellschafter, Aufsichtsrat, Geschäftspartner und im Falle von Genossenschaften die eigenen Mitglieder nicht nur durch wirtschaftlichen Erfolg, sondern auch mit der eigenen Marke überzeugen. Mit der richtigen Ausgestaltung des Geschäftsberichts punktet man zudem bei einem größeren Interessentenkreis, wie Wirtschaftsjournalisten, Mitarbeitern und der allgemeine Öffentlichkeit, wodurch sich der Bekanntheitsgrad des Unternehmens im Positiven steigert. Um diesen positiven Effekt zu erzielen, ist bei der Konzeptionierung des Geschäftsberichts eine genaue Betrachtung und Analyse der Zielgruppen erforderlich. Aufgrund der vorhandenen und auch gewünschten unterschiedlichen Adressatenkreise sollte der Geschäftsbericht die verschiedensten Interessengebiete bedienen, um für jeden einzelnen Leser einen Mehrwert zu erzielen.“

Was können wir, was wollen wir – im Nachhaltigkeitsbericht zeigen Sie Profil

Vielleicht ist darüber hinaus auch ein Nachhaltigkeitsbericht sinnvoll. Denn kaum eine Branche kann darüber so seriös berichten wie die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft. So lassen sich sowohl die Leistungen der vergangenen Jahre strukturiert und übersichtlich darstellen als auch Unternehmensstrategie und Zukunftsperspektive des Wohnungsunternehmens transparent präsentieren. Bei der Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichts für unsere Kunden orientieren wir von Stolp+Friends uns z. B. an der entsprechenden GDW-Arbeitshilfe „Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft“.

Unternehmensstrategie und Zukunftsperspektive des Wohnungsunternehmens transparent präsentieren

„Story telling“ - Mit einer Geschichte die Unternehmensstrategie nahe bringen



Ein guter Geschäftsbericht macht den richtigen Eindruck durch eine optimale Balance zwischen reinen Fakten und unterhaltendem „story telling“

Das große Potenzial eines solchen Geschäftsberichts im Vergleich zum klassischen ist, dass er vergangene Ergebnisse und zukünftige Ziele miteinander verbindet: Rückwärtsgerichte und zahlenorientierte Darstellung der vergangenen Geschäftsjahre kombiniert mit einer zukunftsorientierten Veranschaulichung der langfristigen und visionären Ausrichtung des Unternehmens. Vor allem Gesellschafter, Geschäftspartner, Öffentlichkeit und natürlich auch Mitglieder einer Genossenschaft interessieren sich vor allem für die Perspektive des Unternehmens. Es ist die nachhaltige Zukunftsperspektive, die mögliche Wachstumspotentiale und Innovationskraft erkennen lässt und zugleich Glaubwürdigkeit bzw. Vertrauen als wichtige entscheidungsbeeinflussende Faktoren transportiert.

Das in den Geschäftsbericht eingebundene „story telling“, also die Untermauerung der rohen Fakten durch einen interessanten und informativen roten Faden, sorgt für den angesprochen Mehrwert beim Lesen. Anhand einer durchdachten Geschichte können Nachhaltigkeit und gesellschaftliche Verantwortung redaktionell umgesetzt und somit ein gewünschtes Image transportiert werden. Besonders die nachhaltige Wohnungswirtschaft, mit Ihren Nachhaltigkeitskonzepten in Bereichen wie Ökonomie, Ökologie und Soziales, kann dies mit einem richtig konzipierten Geschäftsbericht positiv für sich nutzen. Die eigene Verpflichtung dieser Wohnungsunternehmen zur Corporate Social Responsibility, kurz ‚CSR‘, kann auf diese Weise prägnant im Geschäftsbericht positioniert werden.

Nachhaltigkeit und gesellschaftliche Verantwortung redaktionell umgesetzt

KALO
einfach persönlicher.

Rauchmelder schützen Ihre Mieter, ein rechtssicherer Rauchmelderservice schützt Sie:

- Marktführende Gerätetechnik für Ihre Sicherheit
- Installation sowie jährliche Inspektion und Wartung der Rauchmelder
- Geräteindividuelle Dokumentation sorgt für Rechtssicherheit

KALORIMETA AG & Co. KG
Heidenkampsweg 40
20097 Hamburg
Tel. 040 - 23775 - 0
info@kalo.de · www.kalo.de

DEUTSCHLAND
WIRD-SICHER.DE

„Mit über 1 Mio. Rauchmeldern machen wir Deutschland sicher – machen Sie mit!“
Johannes Gutfleisch, Regionalleiter Süd und Rauchmelderexperte bei KALO unterstützt Sie gerne persönlich.

Die angemessene Kombination von Fakten und unterhaltendem Mantelteil

will gelernt sein!

Die Mischung macht's: Die Kunst eines guten Geschäftsberichts liegt in der richtigen Ausgewogenheit von Zahlen, Daten, Fakten und einem unterhaltsamen Textanteil und muss dennoch seiner Funktion angemessen seriös und anspruchsvoll bleiben. Um hierbei das richtige Verhältnis zu finden, bedarf es Expertenwissen und langjähriger Erfahrung. Für ein optimales Ergebnis setzen unsere Auftraggeber gern auf bewährte Services von Stolp+Friends - dazu gehören die Konzeption, zielgruppenorientierte Texte und eine angemessene Gestaltung ebenso wie das Korrektorat und Lektorat.

Expertenwissen und langjähriger Erfahrung für die richtige Mischung

Um das Ganze optimal abzurunden, ist eine zielgruppenorientierte Verteilung des Geschäftsberichts entscheidend. Bei uns erhalten Sie alles aus einer Hand: Neben der konzeptionellen, redaktionellen und grafischen Umsetzung des Geschäftsberichts, übernehmen wir auch flankierende Maßnahmen. So erstellen wir z. B. individuell angepasste Anschreiben für verschiedene Adressaten wie Gesellschafter, Aufsichtsrat usw., und übernehmen die verpflichtende digitale Veröffentlichung im Bundesanzeiger. Darüber hinaus kümmern wir uns um die Organisation und Einladung zu Pressegesprächen und -konferenzen sowie die mediale Darstellung des Berichts in den verschiedenen Kanälen – egal ob online oder offline.“

Kay Stolp

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

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

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

Energie/Umwelt

Spitzencluster Solarvalley Mitteldeutschland widerspricht EFI-Gutachten: Dank EEG Milliardeninvestition und zigtausende neuer Arbeitsplätze

In den letzten Jahren haben enorme technologische Innovationen die Erneuerbaren Energien vorgebracht. Das Spitzencluster Solarvalley Mitteldeutschland widerspricht dem jüngsten EFI-Gutachten, das fehlende Innovationsleistungen und vernachlässigbare CO₂ Einsparungen kritisiert. Der Mitteldeutsche Branchenverband der Photovoltaik kontert mit Fakten:



Kaum bemerkt. Auch der imposante Berliner Hauptbahnhof ist ein „Solarkraftwerk“. Foto Johannes Warda

- Beispiellose Reduktion der Kosten für Solarstrom durch Innovation und Massenproduktion von zwei Euro pro kWh Mitte der 90er Jahre auf heute unter zehn Eurocent.
- Überdurchschnittliche Entwicklung der Patenzahlen Erneuerbare Energien in den letzten 10 Jahren.
- Wirkungsgradweltrekorde bei Photovoltaik-Zellen als Basis für die weltweite Technologieführerschaft.
- Kostendegression auf allen Stufen der Wertschöpfungskette als Ergebnis der F&E-Leistungen Solarvalley.
- Ausbau der Forschungsinfrastruktur für Erneuerbare Energie-Technologien gemeinsam mit der Industrie. Allein im Solarvalley wurden 7 Stiftungsprofessuren mit Industriemitteln errichtet, 11 neue Bachelor-/Masterstudiengänge, 3 Landesgraduiertenschulen und die Solarvalley Summer School eingerichtet.

Die weltweite
Technologieführerschaft

Die Expertenkommission Forschung und Innovation (EFI) leistet wissenschaftliche Politikberatung für die Bundesregierung und legt regelmäßig Gutachten zu Forschung, Innovation und technologischer Leistungsfähigkeit Deutschlands vor. EFI hat in ihrem am 26. Februar 2014 veröffentlichten Jahresgutachten festgestellt, dass das Erneuerbare Energien Gesetz (EEG) keine messbaren Innovationen und CO2 Einsparungen bewirkt. Der Sprecher des Spitzenclusters Solarvalley Mitteldeutschland, Dr. H. Aulich, findet für diese Einschätzung der Expertenkommission im Bereich der Photovoltaik keine belastbare Basis: „Innovationsleistungen und Massenproduktion haben zu hohen Effizienzsteigerungen, massiven Kostenreduzierungen und zu einer steigenden Anzahl von Patenten geführt und die Photovoltaik in die breite Anwendung gebracht. Die Impulse des EEG und das Engagement der Industrie waren an der Beschleunigung der Innovationen in der Photovoltaik wesentlich beteiligt. Das EEG hat weltweit eine Vorreiterfunktion übernommen und den Solarstrom, eine unverzichtbare Säule der regenerativen Energieversorgung, in Deutschland etabliert.“

Die im EEG explizit angelegten, stetig sinkenden Vergütungssätze haben einen hohen Innovationsdruck auf die Branche ausgeübt und wegen der starken Konkurrenz die enorme Kostendegression und Technologieentwicklung erzwungen. Das EEG hat in kurzer Zeit zu Milliardeninvestitionen und zigtausenden neuen Arbeitsplätzen geführt. „Für die nächste Phase der Energiewende müssen die Technologieoptionen für hohe Anteile fluktuierender Energien entwickelt werden, um die Zielvorgaben für den Ausbau der Erneuerbaren Energien erfüllen zu können“, erklärt Dr. Peter Frey, Geschäftsführer im Spitzencluster Solarvalley. „Die einzelnen Technologien der regenerativen Energieerzeugung müssen gemeinsam mit den Netzen und Speichern zu einem optimierten Gesamtsystem zusammengeführt werden. Im Spitzencluster Solarvalley Mitteldeutschland haben wir hierzu mit unseren Partnern die Aufgaben in dem Strategiekonzept Smart Energy Ostdeutschland vereinbart und mit der Umsetzung begonnen.“

Über Solarvalley Mitteldeutschland:

Solarvalley ist der Branchenverband der Mitteldeutschen Solarindustrie. Seit 5 Jahren kooperieren im Rahmen der Förderung als Spitzencluster des Bundesforschungsministeriums (BMBF) 28 Industrieunternehmen, 9 Forschungseinrichtungen und 10 Hochschulen und Universitäten auf dem Gebiet der Solarforschung und der Aus- und Weiterbildung.

red

Panasonic

Spart Geld und senkt die Heizkosten



Spart bei Installation und Betrieb und vermeidet teure Folgeschäden

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

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

Energie/Umwelt

Energie Energiekonferenz 2014: Prof. Dr. Viktor Grinewitschus wünschte sich: „Mehr Erfolgskontrolle für politische Maßnahmen!“

Mehr als 190 Vertreter der Wohnungswirtschaft sowie Partner aus Politik, Industrie und Wirtschaft haben die Energiekonferenz 2014 zu einer herausragend erfolgreichen Veranstaltung gemacht. Diskutiert wurde auf der gemeinsam von EBZ und VdW Rheinland Westfalen ausgerichteten Veranstaltung in der Philharmonie Essen darüber, wie Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften die Vorstellungen der Politik zur Energieeinsparung wirtschaftlich umsetzen können. Deutlich wurde: Oft geht das schlichtweg nicht.



Podiumsrunde der Energiekonferenz 2014:
Prof. Dr. Viktor Grinewitschus,
Dr. Arndt Neuhaus,
Dr. Hans-Lothar Schäfer,
Franz-Georg Rips,
Rainer Deppe,
Alexander Rychter,
Wibke Brems und
Klaus Leuchtmann (v.L.)
Foto EBZ

Die Energiewende ist eine der drängendsten gesellschaftlichen Herausforderungen, die Wohnungswirtschaft ist einer der zentralen Akteure. Das bedeutet ein hohes Maß an öffentlicher Aufmerksamkeit und schwierigen Aufgaben für die Unternehmen. Mit der Energiekonferenz 2014 haben EBZ und VdW Rheinland Westfalen das bewährte Konzept auf eine neue Stufe gehoben. Das Ziel: eine gemeinsame Plattform für Vertreter der Wohnungsunternehmen wie auch der Technik- und Industrieunternehmen, um sich kennenzulernen und in konstruktiver Umgebung Kooperationen für gemeinsame zukunftsfähige Lösungen zu schließen.

Im Vorfeld der Veranstaltung hatte das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft eine Umfrage unter den Konferenzteilnehmern durchgeführt, mit signifikanten Ergebnissen. So bezeichnen gut 90 Prozent der Befragten den Ausbau erneuerbarer Energien für unverzichtbar, sogar über 90 Prozent der Teilnehmer an der Befragung wollen, dass erneuerbare Energien besser in das Handlungskonzept von Quartieren eingebunden werden. Auch dass der lokale Verbrauch der im Quartier erzeugten Energie wichtig für die Wirtschaftlichkeit der Umsetzung ist wird von über 80 Prozent der Befragten angegeben. Für eine stärkere Zusammenarbeit zwischen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften mit den Energieversorgern stehen die Zeichen damit gut. „Wir sind Partner der Wohnungswirtschaft und entwickeln gemeinsam individuelle, dezentrale Konzepte und Lösungen zur Stromerzeugung und -nutzung“, sagte so auch Dr. Arndt Neuhaus, Vorstandsvorsitzender der RWE Deutschland AG. „Wir können mit der Wohnungswirtschaft unser Know-how bei der dezentralen Energieerzeugung bündeln und Synergien heben.“

Bei der Energiewende ist die Wohnungswirtschaft einer der zentralen Akteure

Brand ?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser- schäden

Schimmelschäden

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



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

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

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

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

AVW Versicherungsmakler GmbH

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

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

E-Mail: service@aww-gruppe.de

www.aww-gruppe.de

Hier jedoch sieht die Wohnungswirtschaft offenbar auch die drängendsten Probleme, denn die rechtlich-organisatorischen Rahmenbedingungen der Vermarktung selbst erzeugten Stroms werden nach wie vor als erhebliches Hindernis angesehen. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter kommentiert: „Viele Wohnungsunternehmen wollen heute in den eigenen Beständen Strom erzeugen und kostengünstig an ihre Mieter abgeben. Bei der Stromerzeugung stehen sie aber vor unverhältnismäßigen Steuer- und Energie-rechtlichen Hürden. Wenn Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften zu aktiven Partnern der Energiewende im Wohn- und Stadtquartier werden sollen, ist die Politik dringend gefordert die dafür notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen.“

Ein zweiter zentraler Punkt: Über 80 Prozent von ihnen glauben nicht, dass in den nächsten Zehn Jahren ein nennenswerter Teil der Bestandswohnungen auf Niedrigenergiestandard gebracht werden wird. Prof. Dr. Viktor Grinewitschus, Professor für Energiemanagement an der EBZ Business School, sagt dazu: „Die Modernisierung vieler Wohnungen nach solchen strikten Standards ist für die Unternehmen schlicht nicht wirtschaftlich. Viel sinnvoller und wirtschaftlicher ist eine Kombination von Maßnahmen aus Dämmung, Anlagenoptimierung und intelligenter Regelungstechnik in den Wohnungen. Für einen Erfolg der Energiewende ist jedoch insbesondere die flächendeckende Sanierung der bereits gebauten Wohnungen entscheidend.“ Alexander Rychter sagt: „Gesetzliche Rahmenbedingungen, die eher auf eine Modernisierung der bestehenden Bausubstanz in der Breite abzielen, hätten einen viel größeren Effekt als eine Gesetzeskulisserie, die nur Leuchtturmprojekte zulässt.“

Dass sie gewillt sind, so viel wie möglich für die zukunftsfähige Ausrichtung ihrer Bestände zu tun, zeigten die Wohnungsunternehmen in Essen nicht allein durch rege Teilnahme an der Energiekonferenz 2014: Lebhaftige Diskussionen und ein vielfältiger Austausch zwischen Technikanbietern und Wohnungswirtschaft prägte die Veranstaltung. Besprochen wurden kluge technische Lösungen – insbesondere abseits der simplen Dämmung von Fassaden – und der praxisgerechte Umgang mit den oft als zu streng empfundenen rechtlichen Vorgaben.

Wie schnell Politik, Industrie und Wohnungswirtschaft sowie die Vertreter der Mieter im Dialog näher zueinander finden zeigte die abschließende Podiumsdiskussion der Veranstaltung mit Wibke Brems (Mitglied des Landtages in NRW, Bündnis90/Die Grünen), Rainer Deppe (Mitglied des Landtages NRW, CDU), Dr. Arndt Neuhaus (Vorsitzender des Vorstandes, RWE Deutschland AG), Dr. Franz-Georg Rips (Präsident, Deutscher Mieterbund e.V.), Alexander Rychter (Verbandsdirektor, Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V.) und Hans-Lothar Schäfer (Vorsitzender der Geschäftsführung, Techem GmbH). Wie schnell Politik, Industrie und Wohnungswirtschaft sowie die Vertreter der Mieter im Dialog näher zueinander finden zeigte die abschließende Podiumsdiskussion der Veranstaltung mit Wibke Brems (Mitglied des Landtages in NRW, Bündnis90/Die Grünen), Rainer Deppe (Mitglied des Landtages NRW, CDU), Dr. Arndt Neuhaus (Vorsitzender des Vorstandes, RWE Deutschland AG), Dr. Franz-Georg Rips (Präsident, Deutscher Mieterbund e.V.), Alexander Rychter (Verbandsdirektor, Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V.) und Hans-Lothar Schäfer (Vorsitzender der Geschäftsführung, Techem GmbH).

Techem-Geschäftsführer Schäfer verwies auf die von seinem Unternehmen seit 14 Jahren jährlich erhobene Energieverbrauchsstudie und zog die ordnungsrechtlichen Maßnahmen der letzten Jahre in Zweifel: „Über viele Jahre konnten wir die positiven Auswirkungen von energetischen Modernisierungen stets an unseren Daten ablesen, denn der Verbrauch sank kontinuierlich. Seit 2008 allerdings stagniert der Verbrauch mehr oder weniger. Der von der Politik gewünschte Effekt tritt nicht ein, die Maßnahmen laufen offenbar ins Leere.“ Dass man sich beim Thema Energieeffizienz/CO₂-Einsparung künftig weniger auf die Dämmung konzentrieren solle und dass eine technologieoffene Erreichung der politischen Ziele künftig Vorrang haben müsse, war denn auch nach ausführlicher Diskussion der Beteiligten auf dem Podium der einhellige Konsens.

Wissenschaftler Grinewitschus wünschte sich: „Mehr Erfolgskontrolle für politische Maßnahmen. Die zunehmend beobachteten Abweichungen zwischen Energiebedarf und Energieverbrauch müssen sich auch in den Verordnungen für die Energieeffizienz der Gebäude niederschlagen“ Hier wird auch sein eigener Lehrstuhl die Diskussion unterstützen, indem an der EBZ Business School künftig noch intensiver evaluiert wird, was Maßnahmen verschiedenster Art für die Gebäude-Energieeffizienz wirklich bringen.

Andreas Winkler

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter: „Viele Wohnungsunternehmen wollen heute in den eigenen Beständen Strom erzeugen und kostengünstig an ihre Mieter abgeben

Viel sinnvoller und wirtschaftlicher ist eine Kombination von Maßnahmen aus Dämmung, Anlagenoptimierung und intelligenter Regelungstechnik

Gebäude/Umfeld

Mit EEG-Reform Weg für lokale Vermarktungsmodelle frei machen und beim lokalen Stromverbrauch Mieter und Hausbesitzer gleich stellen

Seit Monatsbeginn liefert die Sonne auf 50 Mietshäusern der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH den Mietern im Gelben Viertel in Berlin Hellersdorf Strom. Es ist eine Kombination aus lokal erzeugtem Solarstrom vom Dach und Ökostrom aus dem LichtBlick-Netz. Es ist das größte kommerzielle Projekt zur Direktlieferung von erneuerbaren Energien an Mieter. Während Hausbesitzer schon lange vom Eigenstrom aus Solar und Blockheizkraftwerken profitieren können, sind Mieter bisher nur Zuschauer und Zahler der Energiewende. Das ändert sich mit diesem Projekt.



Das Gelbe Viertel in Berlin Hellersdorf, Photovoltaik auf dem Dach „fängt die Sonne für die Eigenstromvermarktung ein; Foto Stadt und Land

Auch die Allgemeinheit profitiert. Denn für den lokal vermarkteten Solarstrom wird keine Förderung nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) beansprucht. Das von allen Stromverbrauchern finanzierte EEG wird so um bis zu 200.000 Euro im Jahr entlastet. „Die Vermarktung von Ökostrom vor Ort ist das Zukunftsmodell der Energiewende“, so Heiko von Tschischwitz, Vorsitzender der Geschäftsführung von LichtBlick. „Der lokal vermarktete Strom kommt anders als die Marktprämie ohne EEG-Förderung aus. Die Vor-Ort-Vermarktung beugt steigenden Strompreisen vor und wird zum Motor für den künftigen Ausbau dezentraler und erneuerbarer Energien.“

Der LichtBlick-Chef fordert die Bundesregierung auf, bei der EEG-Reform den Weg für lokale Vermarktungsmodelle frei zu machen. Bundeswirtschaftsminister Sigmar Gabriel will Verbraucher lokal erzeugten Stromes künftig an der Finanzierung des EEG beteiligen. Allerdings könnten Mieter – die schon heute 4,3

EEG wird so um bis zu 200.000 Euro im Jahr entlastet

Cent EEG-Umlage für den Eigenverbrauch zahlen – weiterhin gegenüber Hausbesitzern und Unternehmen benachteiligt werden. Je nach Stromquelle sollen sie 2 bis 6,3 Cent mehr EEG-Umlage pro Kilowattstunde Vor-Ort-Strom zahlen. Damit wird eine Familie, die zur Miete wohnt, pro Jahr um bis zu 150 Euro höher belastet als eine Familie, die ein Eigenheim besitzt und auch in Zukunft keine EEG-Umlage zahlt. „Hier klafft eine Gerechtigkeitslücke, die Mieter diskriminiert und den neuen Markt für lokale Stromprodukte behindert. Ökostrom, der kein Netz benötigt und keine EEG-Förderung mehr beansprucht, muss immer gleich behandelt werden – egal, ob er von einem Mieter oder einem Hausbesitzer verbraucht wird“, fordert der LichtBlick-Chef.

Hier klafft eine Gerechtigkeitslücke, die Mieter diskriminiert

Der Energieanbieter schlägt weiterhin vor, den lokalen Stromverbrauch aus Photovoltaik und Blockheizkraftwerken erst ab einer Anlagengröße von 50 Kilowatt elektrischer Leistung an der EEG-Umlage zu beteiligen. „So werden Betreiber kleiner Anlagen nicht über Gebühr belastet. Und der Gesetzgeber schafft Anreize für die Energieversorger, neue lokale Stromprodukte wie ZuhauseStrom auch für kleinere Anlagen anzubieten und das EEG wirkungsvoll zu entlasten“, so von Tschischwitz. Im Gelben Viertel in Berlin Hellersdorf hat der Photovoltaik-Anlagenbetreiber pv-b seit 2012 auf 50 Mietshäusern der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH die mit einer Leistung von 1.600 Kilowatt größte Photovoltaikanlage auf deutschen Wohngebäuden installiert. Hier leben rund 3.000 Mietparteien. Der hier produzierte Sonnenstrom wird von LichtBlick mit zertifiziertem Ökostrom zu einem preisgünstigen ZuhauseStrom-Tarif gebündelt. Im ersten Schritt gilt das Angebot für rund 1.000 Mietparteien.

red



Gebäude/Umfeld

GeoTHERM: Baden-Württembergischer Umweltminister Franz Untersteller lobt Qualitätsoffensive des Bundesverbands Wärmepumpe

Mit einem deutlichen Bekenntnis zur Erdwärmenutzung eröffnete der Baden-Württembergische Umweltminister Franz Untersteller die Messe GeoTHERM in Offenburg: „Wir wollen den Anteil der erneuerbaren Energien in der Wärmeerzeugung bis zum Jahr 2020 auf rund 21 Prozent verdoppeln. Dies gelingt uns aber nur, wenn wir die Geothermie weiterhin nutzen können. Dazu müsse aber auch die Qualität stimmen, mahnt Untersteller – nicht ohne das diesbezügliche Engagement des Bundesverbands Wärmepumpe (BWP) e. V. zu loben: „Deshalb begrüße ich ausdrücklich die Qualitätsoffensiven der Verbände. Seien es Schulungen, die Erarbeitung bundesweiter Regelwerke oder eine weitere Qualitätsoffensive wie das angekündigte Qualitätsaudit des Bundesverbands Wärmepumpe. Gern begleiten wir dieses Projekt als Pilotland und hoffen, dass wir bald erste Erfahrungen sammeln können.“



Mit einem deutlichen Bekenntnis zur Erdwärmenutzung eröffnete der Baden-Württembergische Umweltminister Franz Untersteller die Messe GeoTHERM in Offenburg. Foto: Messe Offenburg / Gegg

Der BWP hat das System in den vergangenen Monaten in Kooperation mit dem Baden-Württembergischen Umweltministerium, den Zertifizierungsstellen und den im Verband organisierten Bohrunternehmen entwickelt. In diesem erklären sich die beteiligten Bohrunternehmen bereit, die Qualität ihrer Arbeit durch unangekündigte Audits überprüfen zu lassen. Bei gravierenden Verstößen drohen Sanktionen. Der BWP-Geologe Dr. Martin Sabel, der das Projekt leitet, kommentiert: „Mit ihrer demonstrativen Bereitschaft, sich jederzeit unangekündigt kontrollieren zu lassen, treten die im BWP organisierten Unternehmen den Beweis an, dass sie auch in der täglichen Praxis, also jederzeit und unter allen Umständen auf einem hohem Qualitätsniveau arbeiten.“ Eine entsprechende Erklärung werden die ersten Bohrunternehmen noch auf der GeoTHERM unterzeichnen.

Damit zeigte sich auch der Umweltminister zufrieden: „Wir müssen den einzig erfolgversprechenden Weg zu mehr Qualität gemeinsam weiter beschreiten.“ Zwar seien die sechs im Land bekannten Schadensfälle allesamt vor dem Inkrafttreten der verschärften Qualitätsleitlinien im Jahr 2011 gebohrt worden und ihnen stünden derzeit über 30.000 unauffälligen Erdwärmesonden im Land gegenüber, aber jeder Schaden sei ein Schaden zu viel, betonte Franz Untersteller.

Auch das Land investiere in die Qualität der Geothermie, sagte Franz Untersteller weiter. So laufe aktuell ein Forschungsprojekt zum Rückbau von Bohrstellen, um bei künftigen Problemen, so sie denn trotz allen Vorsichtsmaßnahmen doch nochmals auftreten sollten, deutlich schneller als bisher reagieren und den Eintritt eines Schadens damit möglichst verhindern oder zumindest begrenzen zu können. Ein weiteres Forschungsprojekt des Landes beschäftige sich mit Verbesserungen bei den eingesetzten Baustoffen und der anzuwendenden Mischtechnik. Die Laufzeit der Projekte beträgt zwei Jahre, erste Zwischenergebnisse werden Anfang 2015 erwartet.

Sanna Börgel

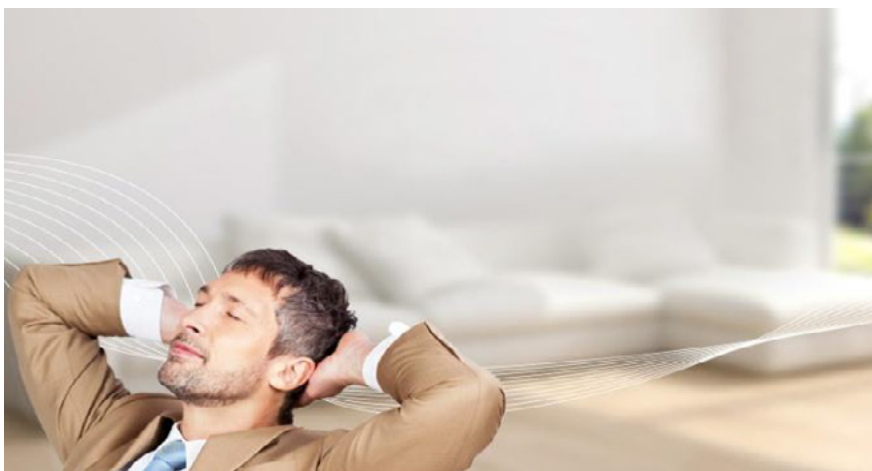
Minister Franz Untersteller:
Wir müssen den einzig
erfolgversprechenden Weg
zu mehr Qualität gemeinsam
weiter beschreiten

Bundesverband Wärmepumpe e.V. (BWP)

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.

Panasonic

Frische Luft in der Wohnung, immer!



Frische Luft dank Panasonic

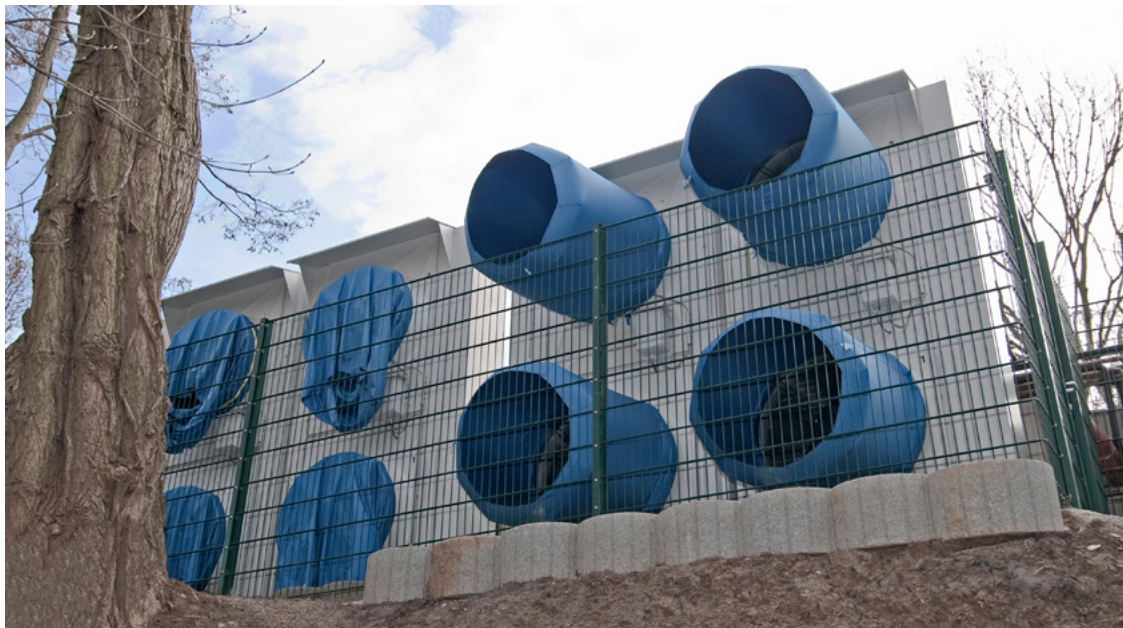
Zu hohe Luftfeuchtigkeit ruft besonders im Bad und Schlafzimmer Schimmelbildung hervor.
In der Raumluft reichern sich Schadstoffe an, die zu Allergien und Unbehagen führen.
Eine optimale Raumluftqualität (IAQ) erreichen Sie mit der Lüftung von Panasonic
– schnell zu installieren und einfach zu warten.

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

Gebäude/Umfeld

Energetische Sanierung im Bestand: Luftwärmepumpen statt Nachtspeicheröfen – die Heizkosten liegen bei 50 Cent pro m²

Wer heutzutage Wohnungen vermietet, hat bei hohen Heizkosten schlechte Karten. Vor allem Besitzer von Altbauten kennen das Problem. Die GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen hat schon vor Jahren damit begonnen, ihre Wohnsiedlungen aus den 1950er- und 1960er-Jahren sukzessiv energetisch zu sanieren. In der Siedlung der Dammstraße in Essen-Freisenbruch ist das so gut gelungen, dass die GEWOBAU beim RWE Innovationspreis Wärmepumpe 2009/10 zu den Gewinnern zählte. Für rund eine Million Euro ließ die Genossenschaft damals eine der größten Wärmepumpenanlagen Europas bauen. Die Anlage versorgt 88 Wohnungen. In dem vorbildlichen Klimaschutz-orientierten Projekt kann man nach über drei Jahren Betrieb von einem Einsparpotential von rund 60 Prozent des Primärenergiebedarfes und 50 Prozent der Energiekosten ausgehen.



Die Verdampfer während der Heizperiode. Die blauen Säcke dienen als Schalldämpfer und richten sich jeweils an dem Verdampfer auf, der gerade in Betrieb ist (rechte Seite). Die Anlage ist kaskadenartig geschaltet; alle Fotos RWE

Die Beliebtheit der 88 Wohnungen in 16 Häusern hatte vor allem wegen der Beheizung mit Nachtspeicheröfen deutlich gelitten. Zum Schluss wurden nach Auskunft des Unternehmens etwa 80 Prozent der Absagen bei Neuvermietungen mit der Heizungsart begründet. Ein guter Grund, die Wärmeversorgung der Siedlung auf den neuesten Stand zu bringen. Umfangreiche Dämmmaßnahmen an Fassaden, Kellerdecken und Dächern wurden schon um die Jahrtausendwende durchgeführt. Das Thema Heizung nahmen die Architektin Cornelia Ewald und der Bauingenieur Jörg Altenbeck, bei der GEWOBAU für Instandhaltung und Modernisierung zuständig, dann 2009 in Angriff. Eines stand dabei von vornherein fest: Das neue System sollte besonders innovativ, umweltfreundlich und sparsam sein. Hier kam dann auch Johann Saam, Berater für die Wohnungswirtschaft bei der RWE Vertriebs AG mit ins Boot. Er rechnete die Vorzüge einer Wärmepumpenheizung gegenüber einer einfachen Gasheizung vor. Und so äußert sich Jörg Altenbeck dazu „Wärmespeicher heizen 1:1, während die Luftwärmepumpenanlage mit einem Kilowatt Strom 2,8 Kilowatt Energie erzeugt.“



Die Wohnanlage der GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen

realisiert werden. Die gesamte Anlage wird vom Anlagenbauer fernüberwacht. Parallel dazu wurden die Anwohner sowohl schriftlich als auch im Verlauf zahlreicher Termine vor Ort mit der Handhabung der neuen Heizungsanlage vertraut gemacht.

Ausgewählt wurde letztlich eine zentrale Luft/Wasser-Wärmepumpe mit zwei Gruppen zu je sechs Kompressoren, die nach Bedarf einzeln oder gemeinsam arbeiten und eine Gesamtwärmeleistung von 280 Kilowatt erreichen. Der Standort der Anlage in einem eigens dafür errichteten Raum am Rand der Siedlung wurde gewählt, um die Geräuschbelastung für die Anwohner auf ein Minimum zu beschränken. Jedes Haus erhielt einen Wärmetauscher, um unterschiedliche Gegebenheiten berücksichtigen zu können. In den Wohnungen wurden moderne Flachheizkörper installiert. All das konnte, nach einer offensichtlich sehr guten planerischen Vorbereitung, in nur drei Monaten

Vorteil für die Mieter



Verdampfer während der Bauphase. 4 Ventilatoren, mit fast 1 Meter Durchmesser, treiben die Außenluft über die Verdampferfläche.

Die ersten Ergebnisse können sich sehen lassen: Der Primärenergiebedarf pro Quadratmeter sank auf weniger als 44 Prozent des ursprünglichen Wertes und die Energiekosten schrumpften um etwa die Hälfte. Konkret: Die Heizkosten liegen bei einer 70m² Wohnung bei 50 Cent pro m². Darüber freuen sich die Mieter, denn die Wohnungsbaugenossenschaft hat darauf verzichtet, die Investitionskosten von insgesamt knapp 900.000 Euro auf die Mieten umzulegen. Die Geschäftsführung sieht das Ganze auch als Imageprojekt, vor allem aber als Investition in eine Zukunft mit zufriedenen Mietern.

<http://www.rwe.de/web/cms/de/257768/rwe-vertrieb-ag/>



Frank Röder, Leiter Anlagenplanung, Stiebel Eltron GmbH & Co. KG

Wie werden MFH mit Wärmepumpe bei den neuen Energieausweisen (EnEV 2014) abschneiden?

Schon ab Mai 2014 muss nach neuer EnEV für Neubauten verbindlich ein Energieausweis erstellt werden, in dem zusätzlich zum Bandtacho ein Effizienzkennwert ausgewiesen wird. Das Gebäude erhält so automatisch eine bestimmte Buchstabenklassifizierung, wobei A+ die beste Effizienz bedeutet und H die schlechteste. Ausschlaggebend für die Einstufung ist dabei neben der Primärenergieangabe der errechnete Endenergiebedarf. Dank der nahezu unschlagbaren Effizienz von Wärmepumpen werden Neubauten mit dieser Technik die höchsten Bewertungen, also A+ erhalten.

Gebäude/Umfeld

Solar- Dämmziegelmehrfamilienhaus mit Erdwärmepumpe und Solarspeicher – statt im Schnitt 9 Euro pro qm nur 1,20 Euro pro Jahresenergiekosten

In Solaranlagen integrierte Wasserspeicher sind auf den ersten Blick eigentlich nichts Besonderes. Der riesige Solarspeicher mit einem Fassungsvermögen von 24.000 Litern in einem Mehrfamilienhaus in Freilassing (Bayern) beeindruckt aber alleine schon aufgrund seiner Höhe von ungefähr neun Metern. Durch Solar- und Geothermie deckt das Gebäude ganzjährig nahezu 100 Prozent des Heizenergie- und Warmwasserverbrauchs ab. Neben diesen Aspekten war auch ein hoher baulicher Wärmeschutz von großer Bedeutung. Die Bauherrin Frieda Huber vertraute dabei auf die hochwärmedämmende Qualität des „Unipor W07 Coriso“-Ziegels von den Ziegelwerken Leipfinger-Bader. Dank seiner natürlich mineralischen Füllung erzielt der Mauerziegel einen Wärmedurchgangswert von nur $0,18 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ und erfüllt damit die Kriterien zum KfW-Effizienzhausstandard 55. Der naturnahe Wandbaustoff und die monolithische Bauweise sorgen so für die heutzutage geforderte Nachhaltigkeit im Neubau.



Solarhaus in Freilassing: Dank seiner natürlich mineralischen Füllung erzielt der Mauerziegel „Unipor W07 Coriso“ einen Wärmedurchgangswert von nur $0,18 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$. Das Mehrfamilienhaus entspricht somit dem KfW-Energiehausstandard 55; Foto Leipfinger-Bader

Großflächige Solarmodule auf der Südseite des Gebäudes zeigen deutlich: Beim Mehrfamilienhaus in der Franz-Lehar-Straße in Freilassing werden die Möglichkeiten umweltschonender Solarenergie intensiv genutzt. Die Bauherrin sieht den Einsatz von Solartechnik ganz pragmatisch. „Wer heutzutage baut, sollte auf die Gewinnung und Verwendung erneuerbarer Energie schon aus ökonomischen Gründen eigentlich nicht mehr verzichten“, erklärt Frieda Huber. „Mein Mann und ich waren hinsichtlich der gewünschten Intensität der Sonnenenergienutzung allerdings besonders konsequent, und setzten bei dem geplanten Mehrfamilienhaus vorausschauend auf ein zukunftsorientiertes Energiekonzept.“

Auffälliges Erscheinungsbild



Geringe Nebenkosten im Haus: Mit einem Fassungsvermögen von 24.000 Litern sammelt der Solarspeicher im Sommer die aufgefangene Sonnenenergie und nutzt sie im Winter zur Warmwasserversorgung sowie zum Heizen.

Die Dachfläche vorgenommen, so dass ausreichend Platz für eine Terrasse vorhanden war. Da die Genehmigungsbehörde trotz einiger Abweichungen gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes städtebaulich keine gestalterischen Beeinträchtigungen befürchtete, konnte das Gebäude ohne Beanstandung des Bauantrags ab Mitte Mai 2012 errichtet werden.

Riesiger Solarspeicher im Gebäude



Dank ihrer massiven Beschaffenheit halten Mauerziegel die Instandhaltungskosten für das Mauerwerk gering. Gleichzeitig garantiert die Langlebigkeit des Ziegels Hausbewohnern eine lange Nutzungsdauer des Eigenheimes – auch über Generationen hinweg. Alle Fotos: Leipfinger-Bader

Wärmetauscher, welche die kühleren unteren Bereiche des Solarspeicherwassers auch bei mäßigem Sonneneintrag während der Wintermonate aufheizen können.

Das zweigeschossige Gebäude mit insgesamt neun Eigentumswohnungen sowie ausgebautem Dachgeschoss beeindruckt durch eine attraktive Gestaltung und hebt sich auffällig von der Nachbarbebauung ab. Zur optischen Auflockerung des ansonsten kompakten Baukörpers wurde vom beauftragten Planer Diplom-Bauingenieur Thomas Schreck in der Gebäudemitte ein Versatz der Haushälften von zwei Metern vorgesehen. Der angestrebte hohe Wohnkomfort für alle Wohnungen zeigt sich in großflächigen Terrassen und relativ weit ausragenden Balkonen (zwei Meter) im Ober- beziehungsweise Dachgeschoss. Eine Wohnung im Erdgeschoss erhielt zudem einen um anderthalb Meter herausstehenden Erker. Außerdem wurde bei einer Wohnung im Dachgeschoss ein Einschnitt in

Der hohe Nutzungsgrad der Sonnenenergie ist zentraler Bestandteil des Energiekonzeptes. Das Herzstück der Solarthermieanlage stellt dabei der im Gebäude installierte saisonale Solarspeicher dar. Im Gegensatz zu üblichen Pufferspeichern zur Warmwasserversorgung mit einem Fassungsvermögen von 300 bis 500 Litern sollte allein der Solarspeicher des Mehrfamilienhauses rund 80 Prozent des Energiebedarfes für Warmwasser und Heizung abdecken. Neben der erforderlichen Kollektorfläche von 125 Quadratmetern auf der nach Süden orientierten Dachfläche war dafür ein entsprechend dimensionierter Solarspeicher erforderlich. Der Speicher mit einem Durchmesser von 1,9 Meter fasst insgesamt 24.000 Liter Warmwasser und reicht mit einer Höhe von neun Metern vom Keller bis zum Dach. Vereinfacht ausgedrückt sammelt der Solarspeicher im Sommer die aufgefangene Sonnenenergie und nutzt sie im Winter sowohl zur Warmwasserversorgung als auch zum Heizen. Durch sein Schichtspeicher-Konzept wird die gewonnene Sonnenenergie zudem besonders effizient eingesetzt, da die zum Heizen genutzte Wassertemperatur des oberen Speicherbereiches konstant 58 Grad beträgt. Damit ist sie deutlich wärmer als im unteren Speicherbereich. Ermöglicht wird die Temperaturschichtung durch fünf

Baufafel

Bauherrin: Frieda Huber, Staufenstraße 33, Freilassing
Planung: Planen bauen wohnen GmbH, Diplom-Bauingenieur Thomas Schreck, Ainring-Mitterfelden
Bauausführung (Rohbau): Rehrl-Bau GmbH, Bajuwarenstraße 11, Petting
Wandbaustoff (Außenwand): Unipor W07 Coriso-Ziegel ($\lambda = 0,07 \text{ W/mK}$)
Wandbaustoff (tragende Innenwände): 24 Zentimeter Unipor-Planziegel (Rohdichteklasse 0,8) beziehungsweise 17,5 Zentimeter Unipor-Planziegel (Rohdichteklasse 2,0)
Wandbaustoff Wohnungstrennwand: 30 beziehungsweise 24 Zentimeter Unipor-Plan-Verfüllziegel
Wohnfläche: 624 Quadratmeter (9 Wohneinheiten)
Energiesparstandard: KfW-Energieeffizienzhaus 55
Ziegelhersteller: Leipfinger-Bader KG Ziegelwerke, Ziegeleistraße 15, 84712 Vatersdorf
Bauzeit: Mitte Mai 2012 bis Anfang März 2013



Massives Solarhaus in Freilassing: Mit einem Durchmesser von 1,9 Metern und einer Höhe von neun Metern reicht der Speicher vom Keller bis zum Dach. Durch Solar- und Geothermie deckt das Gebäude ganzjährig nahezu 100 Prozent des Heizenergie- und Warmwasserverbrauchs ab.

Der restliche Energiebedarf wird, wenn die Sonne nicht scheint, geothermisch durch eine Erdwärmepumpe abgedeckt. Eine kontrollierte Lüftungsanlage und eine wärmedämmende Dreifachverglasung minimieren zudem den Wärmeverlust durch die Fenster. Die bisherigen Ergebnisse des im März 2013 bezogenen Gebäudes zeigen die Effizienz des Energiekonzeptes: So wurde zumindest im Jahr 2013 aufgrund der günstigen klimatischen Bedingungen fast durchgängig eine 100-prozentige Deckung des Energiebedarfs durch Sonnenenergie und Geothermie erreicht.

Wärmedämmende monolithische Ziegelbauweise

Aus Energieeffizienzgründen wünschte sich die Bauherrin ein Mehrfamilienhaus mit KfW-Effizienzhausstandard 55. Um dies zu erreichen, war ein entsprechend hoher baulicher Wärmeschutz gefordert. Ein weiteres eingrenzendes Kriterium bei der Auswahl des Wandbaustoffes ergab sich durch die geforderte massive, monolithische Bauweise. „Wir entschieden uns für den Mauerziegel Unipor W07 Coriso der Ziegelwerke Leipfinger-Bader. Denn dank seiner mineralischen Dämmstoff-Füllung gewährleistet er eine hohe Wärmedämmung der Außenwand“, begründet Hans Huber, der Ehemann der Bauherrin, die Auswahl. Beidseitig verputzt und mit einer Mauerwerksbreite von 36,5 Zentimetern ermöglicht der gefüllte Mauerziegel den Bau von Außenwänden, die einen U-Wert von 0,18 W/(m²K) erreichen.

Hoher Schallschutz und schneller Baufortschritt

Die Nutzer der Eigentumswohnungen können sich nicht nur über die wärmedämmenden Pluspunkte und den geringen Nebenkosten freuen: Gehobener Wohnkomfort drückt sich bei Mehrfamilienhäusern auch immer durch den Schallschutz der Wohnungstrennwände aus. Hier bot der Hersteller Leipfinger-Bader mit seinem „Plan-Verfüllziegel“ die maßgeschneiderte Lösung. Der eingesetzte Ziegel mit seinen zwei Hohlkammern erzielt mit einer vertikalen Normalbetonverfüllung bei einer gewählten Formatbreite von 24 Zentimetern ein Schalldämm-Maß (R_w) von 60,5 Dezibel. In einigen Trennwandbereichen wurde auch das 30 Zentimeter breite Format genutzt (Schalldämm-Maß 63,4 Dezibel). Die vor Ort überprüften Schallschutz-Werte liegen deutlich über den empfohlenen Schalldämmwerten nach Beiblatt 2 der DIN 4109 (55 Dezibel) für den erhöhten Schallschutz von Wohnungstrennwänden in Mehrfamilienhäusern.

Bei der Erstellung der Wände bewiesen die Ziegel-Produkte zudem ihre hohe Verarbeitungsfreundlichkeit. Die gefüllten Mauerziegel lassen sich unproblematisch Schlitzeln, Bohren, Sägen. Das Besondere daran ist, dass die Füllung dabei fest im Ziegel bleibt. Die Planziegel wurden entsprechend ihrer jeweiligen bauaufsichtlichen Zulassung und der DIN 1053 ohne Vermörtelung der Stoßfugen in Dünnbettmörtel verlegt. Beim Aufmauern nutzte das Team um Polier Franz Hartl von der Rehr-Bau GmbH (Petting) die zeitspa-

renden Vorteile des von der Unipor-Gruppe entwickelten Mauertec-Systems. Die System-Komponenten bestanden dabei aus dem von Leipfinger-Bader zur Verfügung gestellten systemoptimierten Dünnbettmörtel, dem Rührgerät Collomix und dem Unimaxx-Mörtelschlitten. „So entstand innerhalb kurzer Zeit ein Mauerwerk von hoher Qualität“, betont Hans Huber zufrieden.

„Enkelfähige“ Wohnanlage

Das erste Solarhaus dieser Art in Freilassing hat seit seiner Fertigstellung im März 2013 schon für viel Aufsehen in der Gemeinde gesorgt. So konnten sich interessierte Besucher bei einer Informationsveranstaltung vor Ort detailliert von den Vorzügen des Energiekonzeptes überzeugen. Die erreichten geringen Nebenkosten für den Energieverbrauch zeigen deutlich: Statt der üblichen Jahreskosten von durchschnittlich rund neun Euro pro Quadratmeter Nutzfläche liegt der entsprechende Anteil der Energiekosten beim Solarhaus zwischen 1,10 und 1,30 Euro. Zudem zeigt sich ein hoher Wohnkomfort. Denn das Mehrfamilienhaus verfügt über eine kontrollierte Wohnraumlüftung samt Fußbodenheizung.

Das Ehepaar Huber bezeichnet das Mehrfamilienhaus aufgrund des zukunftsweisenden Energiestandards und der werterhaltenden Ziegelbauweise auch als „enkelfähige“ Wohnanlage. Hans Huber erläutert hierzu abschließend: „Das Gebäude ist angesichts der zu erwartenden steigenden Anforderungen an die Energieeinsparung für die Zukunft mehr als gut gerüstet. Durch die Güte des Ziegelmauerwerks werden sich außerdem nicht nur die in wirtschaftlicher Hinsicht langfristig zu berücksichtigenden Sanierungskosten an den Fassaden auf ein Minimum beschränken. Zusätzlich ist das Gebäude auch eine gute Wertanlage für unsere Kinder und Kindeskinde.“ Sabrina Bonberg

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

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

Gebäude/Umfeld

Da fährt man gern mit: In den Aufzügen von zwei Marzahner Hochhäusern erklingt rund um die Uhr Musik von radioBERLIN 88,8

Die mehr als 500 Bewohner der beiden Hochhäuser in der Märkischen Allee 280 und 282 in Marzahn haben ab heute mehr Spaß beim Aufzugfahren. In den insgesamt vier Fahrstühlen der je 20 Etagen hohen Gebäuden sind Lautsprecher eingebaut, aus denen rund um die Uhr das Programm von radioBERLIN 88,8 erschallt. „Wir starten damit Berlins erstes Aufzugsradio in einem Miets- haus“, freut sich degewo-Vorstandsmitglied Frank Bielka.

Nach umfangreichen Renovierungsarbeiten sind die beiden Häuser noch attraktiver geworden. „Eingangsbereiche, Flure, Treppenhäuser und Aufzüge erstrahlen in neuen Farben. Nun ist alles hell, einladend und sauber. Das Aufzugsradio soll den positiven ersten Eindruck, den Mieter, Besucher und Wohnungsinteressenten bekommen, unterstützen und verstärken“, sagt Frank Bielka. Zusätzlich ist jeder Etagenflur individuell mit Wandgemälden der Berliner Künstlerin Heike Lindenhahn gestaltet.

radioBERLIN 88,8 Programmchef Konrad Kuhnt ergänzt: „Das Aufzugsradio mit dem Programm von radioBERLIN 88,8 soll Spaß machen. Wer im obersten Stockwerk wohnt, hat deutlich mehr davon. Die unten wohnen, müssen eben zweimal fahren, um das Programm länger hören zu können.“

Hören Sie mal rein per KLICK



Lutz Ackermann

KALO

einfach persönlicher.

„Mit über 1 Mio. Rauchmeldern machen wir Deutschland sicher – machen Sie mit!“

Johannes Gutfleisch, Regionalleiter Süd und Rauchmelderexperte bei KALO unterstützt Sie gerne persönlich.

Rauchmelder schützen Ihre Mieter, ein rechtssicherer Rauchmelderservice schützt Sie:

- Marktführende Gerätetechnik für Ihre Sicherheit
- Installation sowie jährliche Inspektion und Wartung der Rauchmelder
- Geräteindividuelle Dokumentation sorgt für Rechtssicherheit

DEUTSCHLAND
WIRD-SICHER.DE

KALORIMETA AG & Co. KG
Heidenkampsweg 40
20097 Hamburg
Tel. 040 – 23775 - 0
info@kalo.de · www.kalo.de

Führung/Kommunikation

Quotenabgeltungsklauseln grundsätzlich unwirksam?

Quotenabgeltungsklauseln tragen dem Umstand Rechnung, dass Mieter zumeist nicht zu den zum Ende der im Mietvertrag vorgesehenen Renovierungsintervalle ausziehen und daher eine Endrenovierungsverpflichtung nicht besteht. Quotenabgeltungsklauseln dienen aus Sicht des Vermieters daher dazu, dass er einen Ausgleich dafür erhält, dass der Mieter zwar die Mieträume abgenutzt hat, aber mangels Fälligkeit der Renovierungsverpflichtung nicht selbst Renovierungsmaßnahmen ergreifen muss.



RA Dr. Florian Schrammel

Der BGH tendiert in seinem Beschluss vom 22.01.2014 (VIII ZR 352/12) dazu, mietrechtliche Abgeltungsquoten grundsätzlich als unwirksam anzusehen, und zwar selbst dann, wenn sie den Erhaltungszustand der Wohnung in der Weise berücksichtigen, dass bei der Berechnung der Quote der Zeitraum entscheidend ist, nach welchem bei einer hypothetischen Fortsetzung des Mietverhältnisses auf Grund des Wohnverhaltens des Mieters voraussichtlich Renovierungsbedarf bestünde.

In seinem Urteil vom 26.09.2007 (VIII ZR 143/06) hat der BGH noch entschieden, dass in einem Mietvertrag über eine vom Vermieter renoviert überlassene Wohnung eine Formulklausel, die den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Zahlung eines Anteils an den Kosten für von ihm vorzunehmende, aber noch nicht fällige Schönheitsreparaturen verpflichtet, nicht zu beanstanden ist, wenn sie eine Berücksichtigung des tatsächlichen Erhaltungszustands der Wohnung in der Weise ermöglicht, dass für die Berechnung der Quote das Verhältnis zwischen der Mietdauer seit Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen und dem Zeitraum nach Durchführung der letzten

Entsprechende Klauseln in Altverträgen können unwirksam sein

Schönheitsreparaturen maßgeblich ist, nach welchem bei einer hypothetischen Fortsetzung des Mietverhältnisses auf Grund des Wohnverhaltens des Mieters voraussichtlich Renovierungsbedarf bestünde. Dem gegenüber stellt sich der BGH in seinem Beschluss vom 22.01.2014 auf den Standpunkt, dass fraglich ist, ob sich auf der Grundlage des tatsächlichen Zustands der Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses eine realistische Feststellung dazu treffen lässt, welcher hypothetischen Nutzungsdauer bei „normaler“ Nutzung der bei Beendigung des Mietverhältnisses bestehende Abnutzungsgrad der einzelnen Wohnräume entspricht und ob darüber hinaus eine empirische Prognose über den (hypothetischen) Zeitpunkt des voraussichtlich eintretenden Renovierungsbedarfs bei unterstellter Fortdauer des tatsächlichen Nutzungsverhaltens des Mieters zuverlässig möglich ist oder ob dies nicht vielmehr einer Fiktion gleich kommt. Darin könnte nach Ansicht des BGH eine unangemessene Benachteiligung des Mieters gesehen werden, was die AGB-rechtliche Unwirksamkeit der Regelung zur Folge hat und zwar unabhängig davon, ob die Wohnung renoviert oder unrenoviert überlassen worden ist. Die Entscheidung des BGH hat zur Folge, dass zukünftig Quotenabgeltungsklauseln nur schwerlich formularmäßig wirksam vereinbart werden können, und zwar unabhängig davon, ob es sich um renoviert bzw. unrenoviert überlassenen Wohnraum handelt. Der Beschluss des BGH ist darüber hinaus von Bedeutung, da dadurch wohl auch entsprechende Klauseln in Altverträgen unwirksam sein können.

RA Dr. Florian Schrammel

■■■ KUNSTWERK CARLSHÜTTE

Vorwerksallee, 24782 Büdelsdorf • Schleswig-Holstein



INTERNATIONAL ART EXHIBITION

14. Juni – 12. Oktober 2014 • Di–So 11–19

250 Künstler aus aller Welt • Länderfokus 2014 Russischer Pavillon

www.facebook.com/NordArt • www.kunstwerk-carlshuette.de

Führung/Kommunikation

Die Kehrseite des Baubooms: Was tun, wenn die schöne, neue Wohnung Baumängel hat?

2009 lagen die Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau noch auf dem niedrigsten Stand seit Beginn der Statistik. Seit 2010 steigen die Zahlen wieder und tragen dazu bei, den Nachfragedruck auf die Wohnungsmärkte zu mildern. Das ist die gute Nachricht, die schlechte: Viele Wohnungen werden als Eigentumswohnungen an Erstkäufer veräußert, die sich plötzlich mit Fragen konfrontiert sehen, die sie gar nicht beantworten können. Was ist zu tun, wenn einzelne Arbeiten noch gar nicht abgeschlossen sind? Wer nimmt die verschiedenen Arbeiten ab, wie sieht es aus mit Mängeln, und wer gewährleistet, dass das Haus und die Wohnungen dem entsprechen, was die Käufer erworben haben?



Ein ganz offensichtlicher Bauschaden auf einem Grassdach: es fehlt Beton, die Abdichtblende schließt nicht richtig, Regenwasser kann ungehindert eindringen. Foto Warda

Bauen ist immer noch ein Handwerk

Es liegt in der Natur der Sache, dass Fehler Folgen haben und mehr oder weniger schwere Mängel nach ziehen können. Da reiht sich eine ganze Kette Beteiligter aneinander: Architekt, Bauträger, Verkäufer, Käufer, Bauunternehmer, Subunternehmer, Subsubunternehmer und Immobilienverwalter. Nach der Fertigstellung und Übergabe des Hauses verläuft die Objektbetreuung nicht immer zufriedenstellend und nicht immer neutral. Das neu bestellte Verwaltungsunternehmen wird dann oft zum Koordinator zwischen den Beteiligten und übernimmt wichtige Regelungsaufgaben, obwohl es mit der Bauphase am wenigsten zu tun. Doch gerade das ist ein Vorteil.

Hat nämlich ein Verwaltungsunternehmen Erfahrung mit Bauträgerprojekten und verfügt selbst über eine qualifizierte technische Abteilung, kann es die Baumängel fachlich einschätzen. Während der Gewährleistungsphase kommt es darauf an, das Zusammenwirken von Bauträger, Handwerksfirmen und Eigentümern so zu gestalten, dass eine gut funktionierende Eigentümergemeinschaft entstehen kann. Dabei sind wichtige Vorgaben zu beachten. „Die Bauabnahme des Gemeinschaftseigentums kann zum Beispiel

Koordinator zwischen den Beteiligten



Die Abwasserleitung vom Flachdach ist zu kurz - das anfallende Wasser sucht sich an der Fassade den Weg nach unten

nur durch die Eigentümer oder durch einen von den Eigentümern beauftragten Gutachter erfolgen“, warnt Doris Wittlinger, Hausverwalterin in Hamburg. Der Verwalter oder ein vom Bauträger bestellter Gutachter hat dafür keine Legitimation. Das von den Eigentümern oder deren beauftragtem Gutachter unterzeichnete Abnahmeprotokoll hält Fertigstellungsmängel fest. Sein Datum ist wichtig, denn von diesem Zeitpunkt an beginnt die Gewährleistungszeit neu zu laufen. Die anschließende Kontrolle wird wiederum protokolliert.

Der Hausverwalter darf wegen der Gewährleistungsansprüche nicht einfach die Beseitigung der festgestellten Mängel über Dritte beauftragen und die dafür anfallenden Kosten vom ursprünglichen Werkunternehmer verlangen, sondern muss dem Unternehmen zunächst die Gelegenheit geben, die Mängel selbst zu beheben. Erst, wenn trotz Setzung von Fristen keine Behebung der Mängel erfolgt, ist eine Vergabe an Drittfirmen möglich.

Abnahmeprotokoll hält Fertigstellungsmängel fest

Wohnungseigentümer wollen verständlicherweise schnell Ergebnisse sehen

„Der Verwalter kann die zügige Bearbeitung der Mängel dadurch beschleunigen, dass er Fristen und gegebenenfalls Nachfristen setzt sowie dadurch, dass er Ersatzvornahmen androht“, erläutert Doris Wittlinger. Eine erfahrene Hausverwaltung kann auch abschätzen, in welchen Fällen es ratsam ist, einen Sachverständigen mit einem Gutachten zu beauftragen. Umsichtiges Handeln ist gefragt, insbesondere bei umfangreichen baulichen Mängeln – zum Beispiel am Trittschallschutz oder bei Nichtbeachtung von Brandschutzauflagen. Nicht jedes Vorgehen steht in einem angemessenen Verhältnis zum Aufwand. Ein juristisches Verfahren mit teuren Fachanwälten, langwierigen Gutachtertätigkeiten und sichernden Maßnahmen kann viel Geld, Energie und Zeit kosten. Wenn das gerichtliche Verfahren über mehrere Instanzen dann mit einem müden Vergleich endet, ist am Ende niemandem geholfen. Bauträger, aber auch Erstkäufer von neuen Eigentumswohnungen sind gut beraten, sich den Vertrag mit dem neu zu bestellenden Hausverwalter genau anzuschauen und darauf hinzuwirken, dass die Behandlung von Gewährleistungsmängeln detailliert angesprochen wird.

Behandlung von Gewährleistungsmängeln detailliert ansprechen

Astrid Grabener

Führung/Kommunikation

Wenn schon, denn schon? In Werthaltigkeit statt in Ausstattungsmerkmale zu investieren

Immobilie ja, Schrottimmobilie nein: Trotz niedriger Finanzierungszinsen achten Immobilienkäufer auf Qualität und Ausstattung. Die Werthaltigkeit des Eigenheims spielt laut einer Untersuchung von Interhyp für 82 Prozent eine sehr wichtige Rolle. Gleichzeitig werden die Häuslebauer immer kostenbewusster und anspruchsvoller. „Immer mehr Kunden möchten die niedrigen Baufinanzierungszinsen dafür nutzen, das Eigenheim aufzuwerten – zum Beispiel mit der eigenen Sauna oder einem Whirlpool“, sagt Michiel Goris, Vorstandsvorsitzender der Interhyp AG, Deutschlands größtem Vermittler privater Baufinanzierungen. In deren Auftrag wurden Architekten zu ihren Erfahrungswerten befragt. Ihren Angaben zufolge überschätzen sich jedoch 82 Prozent der Kunden finanziell.



Am Zeichenbrett wohl der letzte Schrei, in der Wirklichkeit nicht. Der Abstand zum Nachbarhaus sperrt die Sonne aus; Foto Warda

Der Baugeldvermittler Interhyp hat im Rahmen der Wohnraumstudie auch Architekten über die Bauwünsche ihrer Kunden befragt. In der gaben 42 Prozent der Architekten an, dass der Trend zu Objekten mit einem niedrigen Energieverbrauch geht. 38 Prozent der Architekten stimmen daneben voll und ganz zu, dass die Ansprüche der Kunden immer höher werden. Gleichzeitig erklären 34 Prozent, dass ihre Kunden immer kostenbewusster agieren. Jeder dritte Architekt (32 Prozent) ist sich sicher, dass Kunden dabei durch Eigenleistung sparen wollen.

Laut der befragten Architekten scheitert dann die Umsetzung individueller Ideen zu 76 Prozent an den Kosten bzw. zu 78 Prozent an den fehlenden Finanzierungsmöglichkeiten. 82 Prozent der Kunden überschätzten sich finanziell. „Die Baukosten sind bereits durch eine höhere Grunderwerbsteuer und höhere Notarkosten gestiegen. Durch die EnEV 2014-Verordnung, die ab Mai härtere Effizienzstandards vorschreiben wird, werden sie abermals steigen. Doch gerade eine moderne Energieeffizienz hilft auf Dauer auch, Kosten einzusparen. Wer die Ausgaben für das Eigenheim knapper kalkulieren muss, sollte lieber auf modisch-luxuriöse Ausstattungsmerkmale wie Sauna oder Whirlpool verzichten“, rät Experte Michiel Goris.

Hintergrund:

Im April 2013 hat das IMWF Institut für Management und Wirtschaftsforschung im Auftrag von Interhyp in einer bevölkerungs-repräsentativen Untersuchung 1.769 Bundesbürger und 50 Architekten befragt.

Heidi Müller

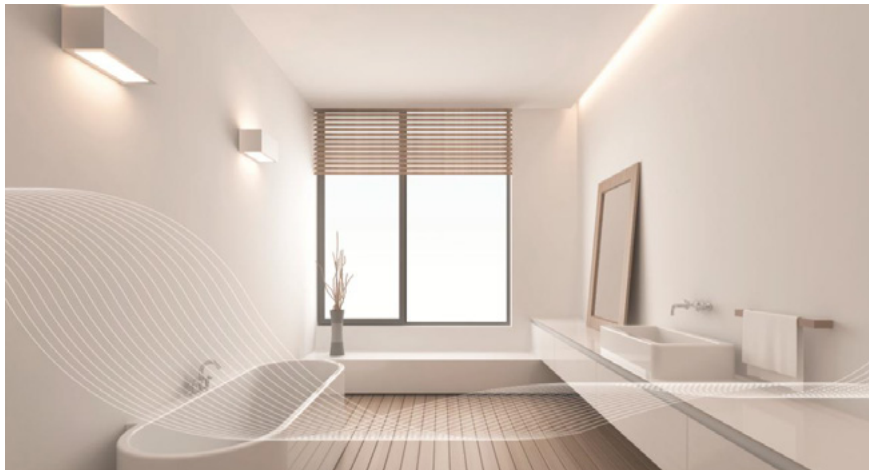
Über die Interhyp AG:

Mit einem abgeschlossenen Finanzierungsvolumen von 7,7 Milliarden Euro in 2012 ist die Interhyp AG der größte Vermittler für private Baufinanzierungen in Deutschland. Interhyp vergibt selbst keine Darlehen, sondern entwickelt aus dem Angebot von mehr als 300 Banken und Sparkassen die für den Kunden optimale Finanzierungsstruktur. Die über 300 Interhyp-Berater sind Spezialisten für die private Baufinanzierung und erstellen anhand der individuellen Bedürfnisse jedes Kunden eine maßgeschneiderte Immobilienfinanzierung. In bundesweit 65 Standorten sind die Interhyp-Berater persönlich erreichbar: Aachen, Aalen, Aschaffenburg, Augsburg, Balingen, Bayreuth, Berlin, Bielefeld, Bocholt, Bonn, Brandenburg/Havel, Braunschweig, Bremen, Celle, Chemnitz, Crailsheim, Darmstadt, Deggendorf, Dortmund, Dresden, Düsseldorf, Emden, Erfurt, Essen, Euskirchen, Frankfurt, Freiburg, Friedrichshafen, Gera, Gießen, Gütersloh, Gummersbach, Hamburg, Hannover, Hildesheim, Ingolstadt, Kaiserslautern, Karlsruhe, Kassel, Kempten, Kiel, Koblenz, Köln, Landshut, Lüneburg, Leipzig, Limburg, Lutherstadt Wittenberg, Magdeburg, Mannheim, Memmingen, Mühldorf, München, Münster, Nürnberg, Oldenburg, Osnabrück, Potsdam, Rosenheim, Saarbrücken, Schwerin, Stuttgart, Ulm, Weiden und Wiesbaden.

Freisitz im Dachgeschoss –
eine Planungssünde

Panasonic

Gute Luft trotz geschlossener Fenster



Nach dem Duschen muß das Fenster nicht geöffnet werden!

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

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

Führung/Kommunikation

Wohngebäudeversicherung immer teurer? Schadenprävention als gemeinsamer Weg aus dem Dilemma

Der Klimawandel trifft auch die Gebäudeversicherer: Seit Jahren ist das Versichern von Wohngebäuden ein Verlustgeschäft. Schuld daran unter Anderem die extremen Wetterlagen. Die Konsequenzen sind steigende Beiträge und sinkende Leistungen. Die Leidtragenden sind die Versicherten. Über Schadenprävention wird dabei nur selten diskutiert. Dabei könnte systematische Präventionsarbeit Versicherer, Immobilien- und Wohnungswirtschaft gleichermaßen entlasten.



Wasserüberfluteter Heizungskeller, Foto Warda

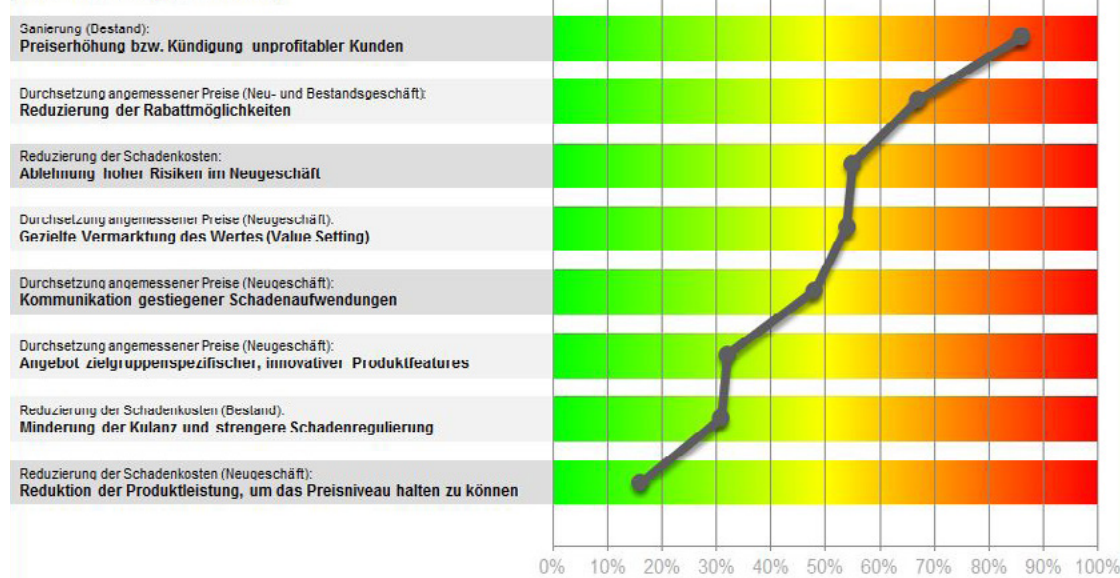
Hagel im Sommer, immer heftigere Orkantiefs, schon 2 „Jahrhunderthochwasser“ innerhalb nur einer Dekade: Klimawandel lässt grüßen! Und die Schäden, die seine Grüße an Wohngebäuden hinterlassen, werden in der Tat immer größer. Doch schaut man mal genauer hin, so bilden die Elementarschäden an Wohngebäuden nur die spektakuläre Spitze des Eisbergs: Die „alltäglichen“ Schäden durch Schimmel oder defekte Wasserleitungen belasten die Budgets der Wohngebäudeversicherer nämlich auf ähnliche Weise. Für die Wohnungswirtschaft bedeuten beide Schadensformen konkret nur: Es wird stetig teurer, den eigenen Bestand zu versichern, denn die Versicherungen stehen der Weiterführung ihrer Wohngebäude-Sparte immer skeptischer gegenüber. Sie kündigen Policen, erhöhen die Beiträge oder verringern die Leistungen im Schadensfall. Warum? Weil die Sparte der Gebäudeversicherungen in den letzten 10 Jahren nur noch Verluste produziert: Die Versicherungen zahlen drauf. Grund genug, das Problem einmal von der Wurzel aus anzugehen: Dem Schaden.

Sie kündigen Policen, erhöhen die Beiträge oder verringern die Leistungen

Schaden-Kosten-Quote: Wohngebäudeversicherung ein Verlust-Geschäft

Es geht los: Ablehnungen, Rabattreduzierungen, Preiserhöhungen und Kündigungen sind geplant

(Selbsteinschätzung der Versicherer)



07.03.2014 | Sparte Wohngebäudeversicherung - Patient mit hohem Stellenwert

Quelle: Studie Simon-Kucher & Partners 2011

20

Die wichtigste Rechnung der Versicherungsunternehmen geht nicht mehr auf: Die sogenannte Schaden-Kosten-Quote. Sie bestimmt das Verhältnis zwischen Ausgaben durch Schadenszahlungen, Verwaltungs- sowie Vertriebskosten und den Einnahmen durch Nettobeiträge. Je niedriger die Quote, desto profitabler arbeitet das Unternehmen. Liegt die Quote jedoch bei über 100%, so wird Verlust gemacht. Der Durchschnitt der letzten 10 Jahre zeigt ein für die Versicherungen erschreckendes Ergebnis: Mehr als 110%. Das bedeutet einen Verlust von ungefähr 5,3 Milliarden €. Ursachen dafür: Natürlich die extremen Wetterverhältnisse. Aber auch die Anfälligkeit älterer Gebäude. Konsequenzen daraus: Scheinbar unausweichliche Beitragserhöhungen und Leistungskürzungen.

ungefähr 5,3 Milliarden €.

Wohngebäudeversicherer vor massiven Problemen

Wie das Handelsblatt kürzlich berichtete, richteten allein die sommerlichen Hagelstürme in Niedersachsen und Württemberg dieses Jahr rund 910 000 Schäden in einer Gesamthöhe von 2,7 Milliarden Euro an. Und die extremen Wetterlagen werden in Zukunft noch zunehmen. Während man potenzielle Schäden aufgrund von z.B. Hochwasser geographisch recht gut eingrenzen kann, sind Hagel und Sturm, aber auch tropische Regenfälle unberechenbar. Versicherungsunternehmen können keine „besonders gefährdeten Gebiete“ mehr ausmachen und ihre Beiträge dementsprechend nicht mehr lokal anpassen. So stellen die klimatischen Veränderungen der letzten Jahre auch die Versicherungen vor massive Probleme. Für diese scheinbar ein deutliches Zeichen, dass mit ihrer Wohngebäude-Sparte wohl kein Blumentopf mehr zu gewinnen ist: 94% der Gebäudeversicherer planen konkrete Maßnahmen zur Ertragssteigerung: Manche Unternehmen erhöhen ihre Beiträge drastisch, andere kündigen große Teile ihrer Wohngebäudeversicherungen. Und die ersten stellen das „Wohngebäude-Geschäft“ ganz ein, da es diesen Namen kaum noch verdient.

94% der Gebäudeversicherer planen konkrete Maßnahmen

Gegensteuern. Aber wie?

Die rechnerische Lösung ist ganz einfach: Die Schaden-Kosten-Quote muss unter 100% sinken. Dann würden für die Versicherungsbranche wieder Anreize geschaffen, ihren Wohngebäude-Sektor zu stärken. Nur wie stellt man das an als Versicherer? Die „konkreten Maßnahmen“ Preiserhöhung und Kündigung unprofitabler Kunden sind nur zwei mögliche Lösungswege. Hoch im Kurs stehen außerdem die Reduzierung der Rabattmöglichkeiten im Neu- und Bestandsgeschäft und die Reduktion der Produktleistung, um das Preisniveau halten zu können. All diese Maßnahmen wurden in den letzten Jahren massiv ergriffen. Das Wohngebäudeversicherungsgeschäft ist aber weiterhin defizitär geblieben. Warum? Etwa, weil man die Beiträge nicht stark genug angehoben hat? Die Maßnahmen gehen ausnahmslos auf Kosten der Kunden: Der Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Die Maßnahmen kreisen aber auch ausnahmslos um den einen blinden Fleck herum: Um den Schadensfall. Wenn man dafür sorgen könnte, dass er seltener eintritt, dann würde man Quote ebenfalls senken können.

Der Klimawandel zeigt uns einmal mehr die Machtlosigkeit der noch so hochentwickelten Menschheit im Kampf gegen die Elemente auf. Das mag richtig sein. Es mag auch richtig sein, dass wir niemals auf alles vorbereitet sein können, dass wir niemals jeglichen Schadensfall an Wohngebäuden verhindern können. Es ist jedoch genauso richtig, und das ist die Erkenntnis aus unzähligen internen Ursachenstudien der Versicherer, dass viele Schäden im Vorfeld vermeidbar gewesen wären. Leider bleiben diese Studien allzu oft irgendwo liegen, anstatt dass sie dorthin gelangen, wo sie von praktischem Nutzen sein könnten: Nämlich in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft.

Viele Schäden wären im Vorfeld vermeidbar gewesen

Auszüge aus dem Pressekolloquium des GDV

(Pressekolloquium am 24.04.2013 des GDV)

- Erschreckend: **90%** der Befragten einer *forsa*-Umfrage schätzen ihr **eigenes Risiko als „gering“** ein, von Elementarschäden betroffen zu sein
- Viele Menschen **glauben fälschlicherweise**, dass man Elementarschäden **nicht versichern könne**
- Extreme **Stürme und Überschwemmungen** finden künftig häufiger statt

~30%

dem Handelsblatt, vom 04.10.2013 Quelle: GDV

Die Hagelstürme im Sommer in Niedersachsen und Württemberg verursachten rund **910.000 Schäden** in einer Gesamthöhe von rund **2,7 Milliarden Euro**

- Schäden an **Wasserleitungen** haben 2012 sprunghaft zugenommen: **+ 28%**
- **Anstieg** der Wohngebäudeversicherung im Durchschnitt von 2012 auf 2013 um **6%**
Quelle: Pressekolloquium am 24.04.2013 des GDV
- Wohngebäude weiterhin – **defizitär**.

07.03.2014 | Sparte Wohngebäudeversicherung - Patient mit hohem Stellenwert

Quelle: Studie Simon-Kucher & Partners 2011

15

Quote drücken. Durch Vermeidung von „alltäglichen“ Schäden.

Die Zahl der Elementarschäden nimmt drastisch zu. Den weitaus größeren Teil in den Statistiken der Versicherungen bilden aber weiterhin die „alltäglichen“ Schäden: Schäden durch Austritt von Leitungswasser, durch Schimmel, Einbruch, Brand. Und gerade diese ließen sich oft vermeiden. Undichtigkeiten an Wasserleitungen zum Beispiel sind ein altbekanntes Problem, das sich seit Jahrzehnten verstärkt auf die Schaden-Kosten-Quote der verbundenen Gebäudeversicherungen auswirkt. Durch den verdeckten Einbau der Leitungen ist der Wasserschaden meist erst zu erkennen, wenn es schon zu spät ist. In Leichtbauweisen wie Holz oder Gipskarton führt das Leitungswasser meist direkt zum Totalschaden. Die Vernachlässigung bei Instandhaltung im Bestand macht den Weg frei für Verschleißschäden.

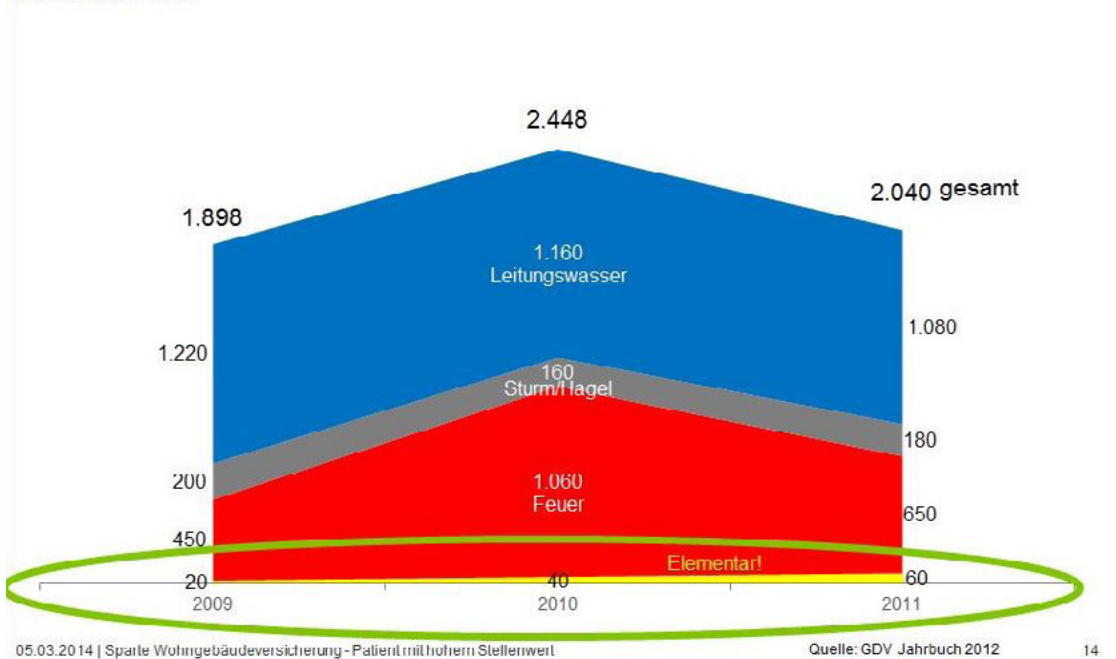
Wassereintrich bei Leichtbauweisen führt direkt zum Totalschaden

Schimmelschäden können, einmal eingetreten, für ähnlich hohe Kosten sorgen. Ihre vollständige Behebung ist darüber hinaus eine langwierige Angelegenheit. Um Schimmelschäden zu verhindern, muss man ganz vorn anfangen, da ihre Entstehung oftmals bereits in der Neubaukonstruktion durch z.B. Wärmebrücken vorprogrammiert sind, oder durch Unvorsichtigkeiten und Unwissen im Bauprozess gefördert werden. Doch auch falsches Lüftungsverhalten der Mieter, oder aber Hochwasser- und Sturmschäden, die das Eindringen von Feuchtigkeit in die Bausubstanz ermöglichen, führen zum lästigen, kostenintensiven und oft vermeidbaren Folgeschaden Schimmel.

Unvorsichtigkeiten und Unwissen im Bauprozess

Gerade im Bereich dieser „alltäglichen“ Schäden lässt sich noch eine Menge optimieren, um bereits im Vorfeld das Risiko von Schäden zu verringern. Dadurch wird auch die Schaden-Kosten-Quote der Versicherungen gedrückt, ohne die Beiträge weiter in die Höhe zu treiben. Dafür muss das entsprechende Wissen jedoch dorthin, wo es von praktischem Nutzen sein kann: In die Immobilien- und Wohnungswirtschaft.

Schäden je Gefahr in der Verbundenen Wohngebäudeversicherung Anzahl in Tsd.



Vorsprung durch Wissen: Prävention als gemeinsames Projekt der Immobilien- und Wohnungswirtschaft und ihrer Versicherer

Auch das Zusammenlegen von Wissen, das Optimieren von Informationsfluss- und -nutzung stellt eine konkrete Maßnahme dar, die sich am Ende auszahlen kann. Erhöhungen der Beiträge oder Kürzungen der Leistungen bei Wohngebäudeversicherungen gehen gänzlich auf Kosten der Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Setzt man aber an der Stellschraube der Schadenprävention an, so merkt man schnell, dass Versicherer und ihre Kunden nur gemeinsam an ihr drehen können. Dafür aber profitieren auch beide gleichermaßen davon, wenn man die Schaden-Kosten-Quote dadurch senken kann.

Schadenprävention ist in der Regel günstiger als die Beseitigung von Schäden

Die Initiative Schadenprävention, ins Leben gerufen von AVW und Wohnungswirtschaft-heute macht da den unbedingt nötigen Anfang. Mit einem Experten-Beirat aus verschiedenen Bereichen arbeitet die Initiative an der Aufbereitung des Themas Prävention für die Wohnungswirtschaft und sorgt für den dringend nötigen Wissenstransfer. Schwerpunkte liegen dabei momentan auf Gefahren durch klimatische Veränderungen, Brandschutz, Einbruchschutz, sowie Leitungswasser- und Schimmelschäden. Warum? „Schadenprävention ist in der Regel günstiger als die Beseitigung von Schäden. Bereits vor Schadeneintritt kann durch gezielte Maßnahmen der personelle und kostenseitige Aufwand nachhaltig reduziert werden. Wie gesagt: Wenn die Sicherheit größer ist und damit das Schadenrisiko geringer, kann man letztlich auch mit einer Verringerung der Versicherungsbeiträge rechnen. Grund genug also, sich einmal mit dem Thema Schadenprävention zu befassen“, erklärt AVW Geschäftsführer Hartmut Rösler.

Kristof Warda

Führung/Kommunikation

Bauarbeiten und Nachbarschäden! Wer zahlt denn jetzt, Herr Senk?

Häufig kommt es bei Bauarbeiten zu Streitigkeiten mit den Nachbarn, weil Ausschachtungs-, Ramm- und sonstige Arbeiten beispielsweise zu Rissbildungen an der vorhandenen Nachbarbebauung führen. So war es auch bei einem jüngst vom Landgericht Coburg entschiedenen Rechtsstreit, bei dem es um Schäden in Höhe von über 10.000,00 EUR an der Klinkerverkleidung eines Hauses ging (Az.: 22 O 273/09).



Wolf-Rüdiger Senk, Foto privat

Die Beklagte, ein kommunales Bauunternehmen, führte im Jahr 2008 Arbeiten an einer Straße, an welche das Hausgrundstück der Kläger grenzte, durch und setzte dort im Zuge der Verfüllung der Baugrube eine Rüttelplatte ein. Die Kläger behaupteten, durch diese Rüttelarbeiten seien eine Vielzahl von Rissen und Schäden an der Klinkerverkleidung Ihres Hauses entstanden. Die Beklagte verteidigte sich damit, dass die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchgeführt worden seien. Auch sei das Haus der Kläger schon über 60 Jahre alt und liege unmittelbar an einer stark befahrenen Straße, so dass die Schäden altersbedingt und nicht durch die Bauarbeiten entstanden seien.

Letztlich wies das Landgericht die Klage ab, da der beauftragte Sachverständige feststellte, dass die Schäden schon vor Beginn der Baumassnahme jedenfalls im Ansatz vorhanden gewesen seien. Eine Verschlechterung des Zustandes durch die Arbeiten konnte der Sachverständige zwar nicht ausschließen, jedoch auch nicht belegen. Da die Kläger somit nicht den Beweis für die Ursächlichkeit der Bauarbeiten an den vorhandenen Schäden ihres Hauses erbringen konnten, kam es folgerichtig zur Klagabweisung.

Schäden an der
Klinkerverkleidung

SCHLESWIG-
HOLSTEIN

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

[www.facebook.com/
kultur.sh](http://www.facebook.com/kultur.sh)

Führung/Kommunikation

Neues zum Vergaberecht 2014: Vorsicht Schwellenwerte erhöht – Bauaufträge auf 5.186.000 Euro, im Facility Management / gebäudenaher Dienstleistungen 207. 000 Euro

Der europäische Gesetzgeber ist Ende 2013/Anfang 2014 in erheblichem Umfang tätig geworden. Eine ganze Reihe neuer vergaberechtlicher Regelungen gilt bereits oder wird in absehbarer Zeit in Kraft treten: Die Schwellenwerte, ab deren Erreichen ein Vergabeverfahren EU-weit durchzuführen ist, wurden zum 01.01.2014 turnusmäßig überprüft und nach oben angepasst. Deutlich gravierender sind die Änderungen, die mit den neuen EU-Vergaberichtlinien kommen werden, die von den jeweiligen Mitgliedstaaten bis 2016 in nationales Recht umzusetzen sind. In diesem Beitrag werden die Regelungen mit Schwerpunkt auf den sog. Inhouse-Geschäften dargestellt.

Neue Schwellenwerte

Öffentliche Auftraggeber sind grundsätzlich nur dann verpflichtet, Vergaben öffentlicher Aufträge EU-weit bekannt zu machen, wenn deren geschätzte Auftragswerte die jeweiligen Schwellenwerte überschreiten. Seit dem 01.01.2014 gelten insb. die folgenden Schwellenwerte (jeweils netto). Für Leistungen des Facility Management/gebäudenaher Dienstleistungen ist vor allem die Anhebung des Schwellenwertes für Liefer- und Dienstleistungen auf 207.000 Euro (bisher 200.000 Euro) relevant. Für öffentliche Wohnungsbaugesellschaften ist außerdem die Anhebung des Schwellenwertes für Bauaufträge auf 5.186.000 Euro (bisher 5 Mio. Euro) von Bedeutung.

207.000 Euro
(bisher 200.000 Euro)

Wie bisher müssen öffentliche Auftraggeber die Auftragswerte zum Zeitpunkt der Bekanntmachung der Vergabe plausibel schätzen.

Neue Vergaberichtlinien

Der europäische Gesetzgeber hat sowohl die klassische Richtlinie als auch die Sektorenrichtlinie überarbeitet und mit der neuen sog. Konzessionsrichtlinie Regelungen zur Vergabe von Dienstleistungskonzessionen geschaffen. Das Gesamtpaket umfasst ca. 1200 Seiten.

Das Gesamtpaket umfasst
ca. 1200 Seiten


Neben der verpflichtenden Einführung der elektronischen Vergabe zählen die gelockerten Zulässigkeitsvoraussetzungen für die sog. Inhouse-Geschäfte zu den wesentlichen Neuregelungen. Ein Inhouse-Geschäft ist die vergaberechtsfreie Übertragung von Aufträgen insb. an juristische Personen, die von dem Auftraggeber „wie eine eigene Dienststelle“ kontrolliert werden und im Wesentlichen für den öffentlichen Auftraggeber tätig sind (etwa Tochtergesellschaften kommunaler Wohnungsbaugesellschaften, die selbst öffentliche Auftraggeber sind). Neu ist, dass der europäische Gesetzgeber das Wesentlichkeitskriterium, also den Mindest-Anteil der Tätigkeit für den öffentlichen Auftraggeber, mit einer Drittumsatzquote von maximal 20 % gegenüber der bisherigen Rechtsprechung (maximal 7,5 % bis ca. 10 %) deutlich entschärft hat. Neu ist außerdem, dass die Zulässigkeit der „durchgesteckten“ Inhouse-Vergabe an Einzelunternehmen mittels der Kontrolle der Tochtergesellschaften, die „umgekehrte“ Inhouse-Vergabe (also des Tochterunternehmens an das Mutterunternehmen), die „horizontale“ Inhouse-Vergabe (mehrerer Tochterunternehmen)

sowie die Inhouse-Vergabe mehrerer Auftraggeber an eine gemeinsam kontrollierte Tochter positiv geregelt sind. In dem letzten Fall ist das Kontrollkriterium auch bei Beteiligung von nur 0,9 % an Gesellschaftsanteilen erfüllt, soweit nicht ein einziger Auftraggeber die Möglichkeit der alleinigen Kontrolle hat (bspw. bei einer 99,1 : 0,9 Beteiligung). Soweit nicht in absoluten Ausnahmefällen die Beteiligung eines Privaten an der zu prüfenden Gesellschaft gesetzlich vorgeschrieben ist, führt jede Beteiligung Privater nach wie vor zum Wegfall der Inhouse-Fähigkeit.

Richtlinien müssen demnach bis 2016 umgesetzt werden

Das Europäische Parlament hat die Richtlinien am 15.01.2014 beschlossen. Die Richtlinien sind noch nicht veröffentlicht und werden 20 Tage nach Veröffentlichung in Kraft treten. Für die jeweiligen nationalen Auftraggeber werden die Regelungen aber auch dann nicht automatisch wirksam. Sie bedürfen der Umsetzung durch den nationalen Gesetzgeber, der die Regelungen binnen zwei Jahren ab Veröffentlichung in nationales Recht übertragen muss. Die Richtlinien müssen demnach bis 2016 umgesetzt werden.

RA Christoph Kaiser



The screenshot shows the homepage of 'Immobilienpraxis'. At the top left is a logo of a red and white building. The main header features the text 'Immobilienpraxis' in blue, with the subtitle 'Rechtsinformationen und Praxiswissen rund um das Thema Immobilien' below it. A navigation bar contains six green buttons: 'Startseite', 'News', 'Aktualisierung', 'Produktübersicht', 'Jetzt kaufen', and an empty button. Below this is a blue banner with the text 'Willkommen'. The main content area has a blue header with the text 'Immobilienpraxis Online - die Rechtsdatenbank für die Immobilienbranche'. The body text describes the database's offerings, including legal foundations and practical tips, and mentions over 57,000 pages. It also promotes a 4-week free trial and provides contact information for Stefan Kolbe, Product Manager, including a phone number and email address.

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

Ihr
Stefan Kolbe
Produktmanager

Führung/Kommunikation

Blaue Bäume werden zu Ostern grün – Baumpatenkampagne „Mein Baum“ der Berliner Wohnungsgenossenschaft GeWoSüd gestartet

Im Dezember 1918 begann der junge Stadtbaurat Martin Wagner am südlichen Ende der seinerzeit selbstständigen Kommune Schöneberg rund um ein Wäldchen und einen Weiher mit dem Bau der Gartenstadt Lindenhof. Nach massiven Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg wurde wiederaufgebaut und -aufgeforstet. 900 Bäume werden heute in dem Stadtquartier gezählt und prägen den Charakter der grünen Oase. Längst wurden nach den Häusern auch die Park- und Gartenanlagen unter Denkmalschutz gestellt. Doch Bäume, die 60 bis über hundert Jahre alt sind, haben ihre botanische Lebenserwartung schon oft übererfüllt.



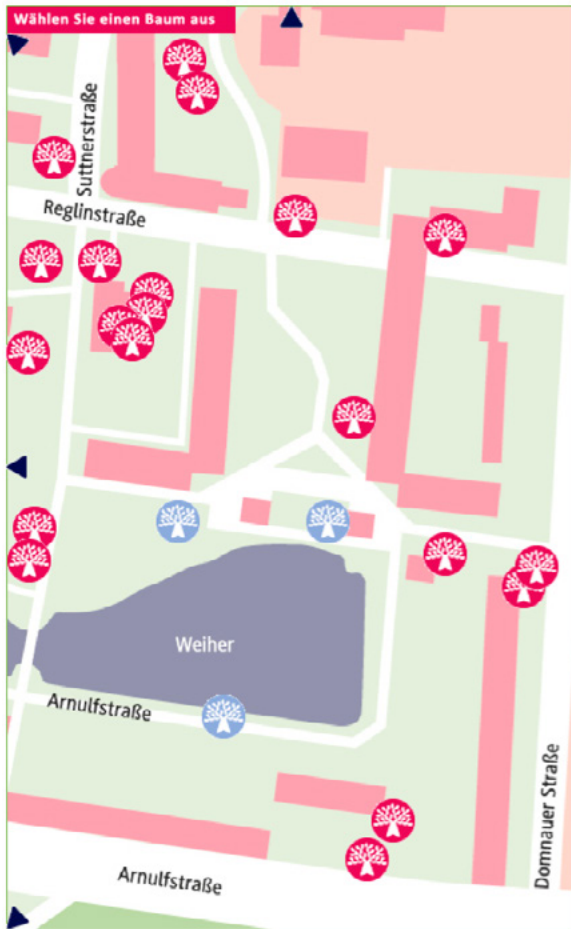
Die grüne Oase, viele Bäume sind schon fast 100 Jahre alt, müssen radikal zurückgeschnitten oder gefällt werden; Foto GeWoSüd

Für Norbert Reinelt, Vorstand der GeWoSüd, jener Genossenschaft, welcher der Lindenhof 1922 vom nunmehr Berliner Bezirk gewordenen Schöneberg verkauft worden war, stellen sich angesichts der alten Bäume „simple Fragen der Verkehrssicherungspflicht“. Jährlich werden die Bäume daher begutachtet: 200 Bäume sehen die Gutachter jetzt kritisch. Mit dem Gartendenkmalpfleger bespricht der vor der Genossenschaft beauftragte Landschaftsplaner Peter Schmidt-Seifert Lösungsmöglichkeiten: „Auf Kopf setzen“, das heißt, die Krone radikal beschneiden und so den Baum entlasten oder gleich roden, das sind die Alternativen. Dann kann diskutiert werden, ob dieselbe Baumart neu gepflanzt werden soll, oder ein anderer Baum dem ursprünglichen Zustand näher kommt. 60 Bäume wurden bereits gefällt.

Ein schon zwei bis drei Meter hoher Jungbaum kostet 500 Euro. Das Pflanzen und die Pflege in den ersten drei Jahren kosten noch einmal so viel. Doch der GeWoSüd stehen aus ihrem genossenschaftlichen Haushalt für Neupflanzungen im Lindenhof nur etwa 30.000 Euro im Jahr zur Verfügung. Eine kontinuier-

60 Bäume wurden bereits gefällt

Mein Baum 
Bäume pflanzen in der Genossenschaft



Auf diesem Plan kann man sich seinen „Patenbaum“ wählen

nen bestimmten Baum reservieren. Der Baum wird dann blau angezeigt. 28 Baumarten stehen zur Auswahl, vom Acer negundo, dem Eschen-Ahorn, bis zur Ulme, Ulmus hollandica. - Eine Woche nach dem Start der Kampagne waren schon zehn Bäume blau.

Am 12. April wird am Lindenhof-Weiher der Ostermarkt veranstaltet, bei dem es bisher auch um Balkonbepflanzungen ging. In diesem Jahr werden die Baumpaten unter fachlicher Anleitung „ihre“ Bäume pflanzen, ein Event in Genossenschaft. Im Internet und auf den Aushängen werden die gepflanzten Bäume dann grün angezeigt und die Spender genannt, wenn sie es wünschen. Norbert Reinelt möchte nach dem Osterpflanztermin auch Freunde der Genossenschaft und Unternehmen ansprechen, sich mit einem Baum im historischen Lindenhof zu präsentieren.

Damit deren Spenden reichlich fließen, könnte noch ein Anreiz geschaffen werden: Die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beschied der Genossenschaft auf Anfrage allerdings, dass wegen des „Verwaltungsaufwands“ keine steuerwirksamen Spendenbescheinigungen ausgestellt werden könnten, wie sie es selbst bei ihrem Baumpatenprojekt praktiziert. So entsteht die kuriose Situation, dass etwa in der Domnauer Straße ein „Senatsbaum“ auf der östlichen Straßenseite steuerlich absetzbar sein wird, ein „Genossenschaftsbaum“ auf der westlichen Seite der Straße, der sogar zu einem Gartendenkmal gehört, aber nicht. Gespräche mit den Verwaltungen sollen fortgesetzt werden. Schließlich sind Park, Straßen und Wege im Lindenhof öffentlich und auch genossenschaftlich gepflanzte Bäume verbessern das Klima und liefern Sauerstoff für alle Bewohner der Stadt.

Rainer Milzkott

lich zunehmende Auslichtung der Oase wäre so programmiert. Für mehr Pflanzungen die Mieten erhöhen oder an der Instandhaltung sparen, sind für Vorstand Norbert Reinelt allerdings keine Alternativen.

Ende Februar unterbreitete er vor gut 90 Lindenhof-Bewohnern einen Plan zur Rettung des grünen Biotops: Die Lindenhofer könnten durch Spenden Baumpaten werden. Kommen 500 Euro an Spendengeldern zusammen, soll ein Jungbaum gekauft werden. Die Genossenschaft gibt die andere Hälfte für Pflanzung und Pflege dazu. Auf diese Weise kann der Etat verdoppelt und der Schwund an Bäumen wirkungsvoll gestoppt werden. „Und so schließen wir über die Bäume einen ‚Generationenvertrag‘ unter den Bewohnern und Mitgliedern der Genossenschaft und ihren Freunden“, erklärte Reinelt den Sinn der Aktion. Die Bewohner applaudierten begeistert.

„Mein Baum – Bäume pflanzen in der Genossenschaft“ nennt sich die Kampagne, die über Aushänge, Briefe und mittels Internet den knapp 3.000 Bewohnern des Lindenhofs finanzielles Engagement für das Grün nahebringen soll. Da sind Bereichspläne mit vielen roten Bäumen, für die Spenden gesammelt werden. Klickt man im Internet auf einen Baum, werden die zu pflanzende Baumart, der genaue Standort und ein Bild des ausgewachsenen Baumes angezeigt. Mit einem weiteren Klick gelangt man zu Spendenformular: Wer nämlich als Gruppe oder Einzelperson gleich 500 Euro spendet, kann sich ei-

Für 500 Euro werden Sie Baumpate

28 Baumarten stehen zur Auswahl

Sozialmanagement

Change Management in der Wohnungswirtschaft: Durch gezielte Veränderungsprozesse gemeinsam zum Erfolg

Ob sich Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt für nachhaltige Wohnungsunternehmen als Risiken oder als Chancen darstellen hängt davon ab, wie darauf reagiert wird. Und davon, ob die Veränderungsprozesse umsichtig geplant und begleitet werden. Das Feld Change Management bezeichnet die professionelle Gestaltung dieser Prozesse. Externe Beratung kann dabei helfen, einen unbefangenen Blick auf die eigenen Unternehmensstrukturen zu werfen und den Veränderungsprozess so zu gestalten, dass daraus für alle Beteiligten ein Gewinn entsteht.



Gute Zukunftsaussichten für Unternehmen, die als Gemeinschaft an einem Strang ziehen und so den Wind und die Wellen für sich nutzen.

Man verändert Verhalten in der Regel nur aus zwei Gründen: Entweder, weil man es muss, oder weil man es will. Herausforderungen wie veränderte Kundenbedürfnisse, verschärfter Wettbewerb, neue Technologien und Produkte oder personeller Wandel können Veränderungen und Anpassung schlicht notwendig machen. Genau dieselben Ursachen bieten jedoch zugleich große Chancen auf Weiterentwicklung, Innovationen und Erfolg, wenn sie beherzt, frühzeitig und gut durchdacht angepackt werden!

Change Management: Wie aus „Müssen“ „Wollen“ wird

Tiefgreifende Veränderungen können nur dann erfolgversprechend sein, wenn sie den eigenen Stakeholdern transparent kommuniziert werden, sodass sie von ihnen akzeptiert, aktiv mitgestaltet und von allen gelebt werden können. Das erfordert die Einbindung aller Beteiligten, insbesondere die der Mitarbeiterschaft. Der Weg der Veränderung muss zum Unternehmen passen, zu den Aufgaben, Abläufen, Mitgliedern und zu den Kunden. Um dies zu erreichen, sind Befragungen und Workshops gute Mittel der Wahl.

Die Autorin ist Diplom-Psychologin und Beraterin für Change Management bei 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.



Den Kurs bestimmen und gemeinsam die Segel setzen: Gutes Change Management sorgt für Rückenwind!

Durch Befragungen kann das Stimmungsbild großer Gruppen erfasst werden. Sie geben auch Raum für Anmerkungen, Fragen oder Ideen. Workshops geben Teilen der Mitarbeiterschaft die Möglichkeit, sich stärker und detaillierter in den Prozess einzubringen und neben Ideen auch ihr wertvolles Wissen um Abläufe, Unternehmenskultur und Aufgaben beizusteuern. Zudem können engagierte Mitarbeiter als Multiplikatoren agieren, wodurch der Prozess an Transparenz gewinnt. Diese Methoden bewirken ein größeres Verständnis und ein höheres Kontrollerleben des Wandlungsprozesses und reduzieren mögliche Befürchtungen und Unsicherheiten. Mit Veränderungen können stets auch Zweifel und Ängste einhergehen, wie Besorgnis über die Erfolgsaussichten, die Methoden und die tatsächlichen Ziele. Diese stehen dem gewünschten Effekt der Weiterentwicklung im Wege und bremsen den Schwung des Projekts. Daher sind ganz wesentliche Erfolgsfaktoren im Change Management die frühzeitige, transparente Kommunikation, die erlebbare Involvierung der Beteiligten und die passgenaue Strategie für das jeweilige Unternehmen. Diese Faktoren helfen, Denk- und Handlungsblockaden zu lösen. So kann schließlich die Unterstützung der Stakeholder gefördert und die gebündelte Energie mobilisiert werden.

In drei Schritte zu neuen Horizonten

Ein ganz grundlegendes Modell zur Beschreibung von Veränderungsprozessen entwickelte Kurt Lewin, ein Pionier der Sozialpsychologie, bereits in den 1940er Jahren. Er unterschied drei Phasen, nämlich die des Auftauens, des Bewegens und des Einfrierens:

unfreezeing: In der Auftauphase wird der Wandel vorbereitet, kommuniziert, die Situation analysiert und der Austausch mit den Beteiligten begonnen.

moving: Die zweite Phase, die der Bewegung, umfasst die Durchführung und Implementierung des eigentlichen Veränderungsprozesses. Dazu zählen auch die Sicherstellung des Transfers und der Reflexion.

refreezing: Die abschließende Phase „friert“ den neuen Zustand wieder ein. Sie umfasst das Etablieren, Eingewöhnen und tägliche Leben der neuen Situation und deren Sicherstellung durch weitere Beobachtung. Neue wissenschaftliche Konzepte beschreiben diesen Prozess noch detaillierter und betonen, dass der letzte Schritt keinen Endpunkt darstellen sollte. Vielmehr sollte die Veränderungsbereitschaft ein fester Teil der Unternehmenskultur werden. Dies erleichtert zukünftige Anpassungen und gibt Mitarbeitern und Führung Raum für Kreativität, Innovationskraft und Anregungen. Bekannt ist der Gedanke von fortschreitender Verbesserung auch unter Begriffen wie „kontinuierlicher Verbesserungsprozess“ oder „Kaizen-Prinzip“. Die meisten nachhaltigen Wohnungsunternehmen blicken auf eine jahrzehntelange, erfolgreiche Firmengeschichte zurück. Doch auch die langfristig agierende Wohnungswirtschaft spürt heute das Tempo immer schneller werdender Veränderungen. In vielen Unternehmensführungen werden diese Einflüsse als Ansporn und gute Gelegenheit begriffen, mit Mut und Tatkraft neue Wege zu gehen. Externe Berater, mit Branchenkenntnis und dem Blick von außen, sind dabei gerngesehene und hilfreiche Begleiter. Sie unterstützen das Change Management durch Methodenkompetenz, Strategieentwicklung und durch die Moderation von interner und externer Kommunikation. Die Aufgabe, Segel zu setzen, neue Häfen zu entdecken und gemeinsam an einem Strang zu ziehen erfordert die ganze Mannschaft, einen guten Kapitän und gelegentlich einen Lotsen an Bord. – Dann können sich Unternehmen zukunftsreif positionieren und Fahrt aufnehmen.

Jutta Pralle

Sozialmanagement

Attraktives Wohnen für jung und alt – Folgen des demografischen Wandels rechtzeitig vorzubeugen

Die Anforderungen an das Wohnen für ältere Menschen und Menschen mit Beeinträchtigungen haben sich vor dem Hintergrund des demografischen Wandels verändert. „Wir schaffen mit unserer Wohnungspolitik die Rahmenbedingungen für selbstbestimmtes Wohnen“, sagte Finanzminister Dr. Carsten Kühl anlässlich einer von der Initiative Region Mittelrhein und der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) initiierten Podiumsdiskussion in Urbar zum Thema „Neue Wohnformen“. Das im Januar in Kraft getretene Landeswohnraumförderungsgesetz schaffe die notwendige Grundlage für die finanzielle Förderung von bedarfsgerechtem Wohnraum mit barrierefreier bzw. barrierearmer baulicher Ausstattung.



Christian Opitz (Moderation), Brigitte Schmickler, Ingrid Jonas, Manfred Graulich, Dr. Ulrich Link, Dr. Carsten Kühl (von links nach rechts); Foto ISB

Den demografischen Wandel und seine Folgen transparent zu machen ist eines der Themenfelder, die der Arbeitskreis „Zukunft – regionale Entwicklung“ der Initiative Region Mittelrhein auf der Agenda hat. „Ein Schwerpunkt der zukünftigen Entwicklung unserer Region ist es, den Folgen des demografischen Wandels rechtzeitig vorzubeugen. Dazu zählen Bereiche wie das Angebot an Schulen, an Betreuungsmöglichkeiten für alt und jung, das generationsübergreifende Wohnen und Zusammenleben“, erklärte die Leiterin des Arbeitskreises, Ingrid Jonas. Bis zum Jahr 2030 wird in fast jedem zweiten Haushalt in Rheinland-Pfalz eine Person im Alter von über 60 Jahren leben. „Wir unterstützen sowohl die Anpassung der Wohnungsbestände an die Bedürfnisse älterer und behinderter Menschen als auch die Schaffung barrierefreien Wohnraums mit ISB-Darlehen“, sagte Dr. Ulrich Link, Mitglied des Vorstandes der ISB. Verstärkt nachgefragt seien neue Wohnformen wie ambulant betreute Wohngruppen und Wohngemeinschaften.

Die hohe Lebensqualität des ländlichen Raumes durch das Angebot von preiswerten attraktiven Wohnformen erhalten

„Eine Wohngruppe für ältere Menschen mit Pflegebedarf entsteht derzeit in Remagen-Kripp. „Durch Sicherstellung von betreuenden und hauswirtschaftlichen Grundleistungen gewährleisten wir den Bewohnerinnen und Bewohnern eine weitgehend selbstständige und selbstbestimmte Haushalts- und Lebensführung“, erklärte Brigitte Schmickler, die Ansprechpartnerin für die Wohngruppe ist.

Manfred Graulich, Vorsitzender der Initiative Region Mittelrhein, sagte zu deren Ziele: „Wir wollen das Selbstbewusstsein der Region Mittelrhein stärken und den Wirtschaftsstandort Mittelrhein im Wettbewerb inmitten der Metropolregionen Rhein-Ruhr und Rhein-Main fördern. Dazu gehört auch, die hohe Lebensqualität des ländlichen Raumes durch das Angebot von preiswerten attraktiven Wohnformen zu erhalten. Darin besteht eine gute Chance, junge Menschen in der Region zu binden und Zuzügler zu werben. Das Land und die ISB geben mit ihren Förderprogrammen eine ausgezeichnete Hilfestellung und tragen somit zur Gestaltung des Wandels der Gesellschaft bei.“ Die Initiative bilde Netzwerke und Synergien zwischen den Bereichen Ländlicher Raum, Wirtschaft, Verkehr, Kommune, Kultur, Bildung, Tourismus, Sport und Gesundheit.

Claudia Belz

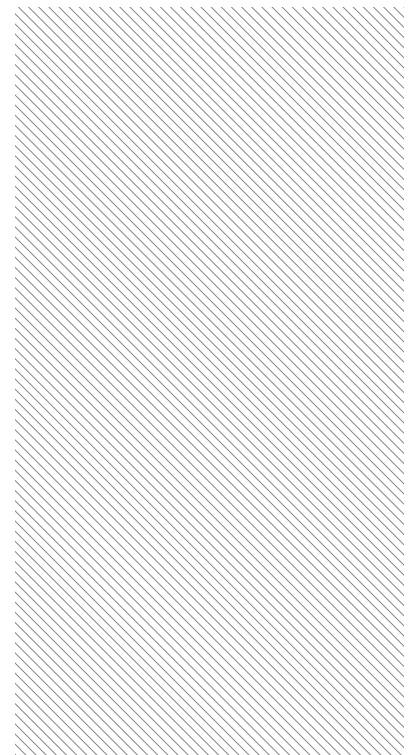
Sozialmanagement

10.000 Fans Plattenbau – Plattenkulturportal der WBM: Klick MAL <https://www.facebook.com/jederqmdu>

Der Wohnsinn in der Platte gefällt immer mehr Menschen. Am 12. Februar 2014 um 20:34 Uhr war es soweit: Plattenbauliebhaber Nummer 10.000 drückte „gefällt mir“ auf der Facebook-Seite von jeder-quadratmeter-du. Präsentiert werden über Facebook neue Beiträge auf der Webseite www.jeder-quadratmeter-du.de sowie Tipps zu Ausstellungen und Medien, welche die Platte von amüsan bis kritisch in Szene setzen. Das kommt an: Mit wöchentlich 20.000 – 35.000 Zugriffen ist die Plattenbau-Seite damit aus der Nische in die Herzen der Online-User gewandert.



FANS



Während üblicher Weise selbst die redaktionelle Betreuung von Webseiten extern vergeben wird, legt die WBM selbst Hand an. Projekte und Themen werden vom 3-köpfigen Team der Unternehmenskommunikation erdacht, Beiträge verfasst und auch in das Redaktionssystem Typo3 eingepflegt. Unterstützung erhält das Team bei Fachthemen von freien Redakteuren, die das Portal zum Teil seit dem Start 2011 begleiten. So wird eine gleichbleibend hohe Qualität wie auch Handschrift des Unternehmens gewährleistet.

Im Juni 2013 wurde das Plattenkulturportal der WBM neu aufgestellt. Es informiert über die Historie des industriellen Bauens, stellt mit inzwischen 14 selbst produzierten Filmen Protagonisten und Macher zum Thema Plattenbau vor und zeigt darüber hinaus, wie individuell das Leben zwischen typisierten Wänden sein kann. In der Rubrik „Zu Besuch bei“ präsentieren Mieter ihre persönlichen Plattenbau-Wohn(t)räume, unter „Selber machen“ werden die Entwürfe junger Designer/innen gezeigt, die selbst nachgebaut werden können. Drei Zimmer-Küche-Bad oder doch Loft? In der Platte kein Problem – jeder-quadratmeter-du zeigt auch, wie leicht man Grundrisse ändern und Wohnstile anpassen kann. Und wem Beton nicht zart genug ist, der kann aus einer von aktuell 16 Tapeten aus der hauseigenen Linie wählen. Wohnsinn in der Platte – alles andere als „typisch“.

weiterführender Links:

www.jeder-quadratmeter-du.de
www.facebook.com/jederqmdu

[http://www.jeder-qm-du.de/
platten-doku/platten-wissen/
detail/wolf-r-eisentraut/](http://www.jeder-qm-du.de/platten-doku/platten-wissen/detail/wolf-r-eisentraut/)

Steffi Pianka

Brand ?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser- schäden

Schimmelschäden

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



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

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

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

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

AVW Versicherungsmakler GmbH

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

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

E-Mail: service@avw-gruppe.de

www.avw-gruppe.de

Sozialmanagement

2. Kieler Immobilien Dialog – Chance für Führungsnachwuchs und Fachkräfte – Jetzt bewerben

„Wind und Wellen sind immer auf der Seite des besseren Seefahrers.“ Diese Weisheit gilt auch für Führungs- und Fachkräfte von Immobilienunternehmen. Der Erfolg eines Unternehmens hängt maßgeblich von der Qualität des Managements ab.



In der Aus- und Weiterbildung von Führungs- und Fachkräften für die deutsche Immobilienwirtschaft hat der 1. Kieler Immobilien Dialog neue Wege beschritten. Die positive Resonanz auf diese Veranstaltung hat uns überzeugt, den Dialog zum festen Branchenergebnis zu machen. Das innovative Konzept des Kieler Immobilien Dialogs kombiniert anspruchsvolle Workshops mit Gesprächsrunden. Das Besondere dabei ist der Dialog auf Augenhöhe: Die Experten sind weniger Referenten, sondern vielmehr hervorragende Gesprächspartner. Abgerundet wird das Konzept mit einem Segelprogramm in Begleitung von Profitrainern der Universität Kiel, bei dem die Seminarteilnehmer erfahren, wie sie auch bei möglichem Gegenwind sicher ans Ziel kommen.

[Hier zu den Bewerbungsunterlagen per KLIICK](#)

Dr. Joachim Wege, Verbandsdirektor Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Dr. Manuel Cubero, Vorstandsmitglied der Kabel Deutschland Holding AG

Prof. Dr. Hansjörg Bach FRICS, Prorektor der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt, Nürtingen-Geislingen

Personalien

Veränderung im GAG-Vorstand - Sybille Wegerich wechselt zur bauverein AG nach Darmstadt

Neue Herausforderungen ziehen Sybille Wegerich wieder nach Hessen. In Darmstadt wird sie demnächst Vorstandsmitglied bei der bauverein AG. Der Aufsichtsrat der GAG Immobilien AG machte auf seiner jüngsten Sitzung den Weg frei für einen Wechsel noch in diesem Jahr. Bereits Mitte Februar kam der Aufsichtsrat Wegerichs Wunsch nach, ihren Ende des Jahres auslaufenden Vertrag nicht zu verlängern.

„Ich freue mich auf die neue Herausforderung, auch wenn es mir nicht leicht fällt, Köln zu verlassen. Ich habe hier in den vergangenen vier Jahren viele engagierte Menschen kennengelernt und spannende Aufgaben für die GAG bewältigt. Auf Dauer ist es aber nur sinnvoll, wenn ich Privates und Berufliches auch räumlich wieder zusammenführen kann. Diese Möglichkeit habe ich nun in Darmstadt“, sagte Wegerich zu ihrem anstehenden Wechsel.

2010 kam sie aus Frankfurt nach Köln und war seitdem im Vorstand der GAG Immobilien AG für den Bereich Immobilienbewirtschaftung zuständig.

Jörg Fleischer



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

Ihr
Stefan Kolbe
Produktmanager

Veranstaltungen

PRAXIS-CHECK 2014 STEIERMARK und SCHWEIZ Jetzt schon mal vormerken!

Nach dem erfolgreichen Praxis-Check zu „Mehrwert durch Kooperation“ im Oktober 2013 in Hamburg plant das Fachmagazin WohnenPlus in bewährter Kooperation mit Robert Korab von „raum & kommunikation“, der „Wohnen Plus Akademie“ und wohnungswirtschaft-heute für 2014 zwei weitere Veranstaltungen. Beide handeln in höchst unterschiedlicher Weise von konkreten Varianten kooperativer Problemlösung, ergänzt durch Besichtigungen modellhafter Wohnhäuser vor Ort:

Kapfenberg - Wegweiser im Strukturwandel

lautet der Arbeitstitel für einen Praxis-Check in der Obersteiermark, wo eine ganze Region unter den Folgen wirtschaftlicher und demographischer Veränderungen leidet. In vielen Städten und Gemeinden haben gemeinnützige Bauvereinigungen in den letzten Jahren jedoch Impulse für neue Vitalität durch Wohnbauten und Sanierungsprojekte gesetzt. Mit konkreten Lösungswegen aus der örtlichen Zusammenarbeit – welche Modellcharakter für andere Orte und Regionen aufweisen – beschäftigt sich diese Veranstaltung, die am 10. und 11. Juli 2014 in Kapfenberg stattfindet.

Zürich - sozial Wohnraum-Sicherung für die 2000 Watt-Gesellschaft

steht im Fokus einer dreitägigen Praxis-Check-Reise nach Zürich. Ausgehend vom schweizerischen Programm zum mittelfristigen Ziel einer auf Energiesparen und Klimaschutz orientierten Gesellschaft werden Wohnbauten besichtigt, welche den sozialen Anspruch leistbaren Wohnens dennoch erfüllen. Die genossenschaftlichen Initiativen in Zürich für Ersatzneubauten und Verdichtung alter Wohnquartiere bieten gerade für Städte in Österreich wertvolle Anregungen und Beispiele, wie solche Projekte erfolgreich umzusetzen sind. Wie eine Stadt mit großem ökonomischen Druck auf dem Grundstückmarkt durch kooperative Stadtplanung zu sozial-verträglichen Lösungen findet, ist ein weiterer Aspekt dieser Veranstaltung, deren Programm in Kooperation mit dem Schweizer Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger gestaltet wird. Bereits fixer Termin ist 19. bis 21. Oktober 2014, plus eintägigem Vorprogramm für besonders interessierte Teilnehmer.

Bitte Termine vormerken – weitere Infos ab April.

