

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

## Bei der WIRO gibt es iPads statt Papierberge



EDV-unterstützt, effizient und papierarm: Im Zeitalter der Digitalisierung unterstützen moderne Tablets mit mobilem Datenzugriff die Wohnungsverwalter der WIRO Wohnen in Rostock bei der Arbeit. Online-Banking, Unterhaltungen über WhatsApp oder Einkäufe im Netz: Die digitale Gesellschaft lebt vom... [Seite 26](#)

## Lüftungsgeräte für die Wohnung: zum Energiesparen und für ein gesundes Raumklima. 10 Fragen an den Lüftungsexperten Rudolf Wiese

Zentral, dezentral, mit oder ohne Wärmerückgewinnung: Warum brauchen wir eigentlich Lüftungsgeräte in den Wohnungen? Helfen die Geräte gegen Schimmelbildung? Wie ist das mit dem Filterwechsel? Wer hat die meisten Erfahrungen? Fragen über Fragen. Wohnungswirtschaft-heute Chefredakteur Gerd Warda hat sie dem Panasonic-Lüftungsexperten Rudolf Wiese gestellt... [Seite 8](#)

## Hohe Mieten oder wenig Platz - Frauen deutlich unzufriedener mit Wohnsituation als Männer

Deutlich mehr Frauen als Männer sind mit ihrer aktuellen Wohnsituation unzufrieden. Zu diesem Ergebnis kommt die „Wohntraumstudie 2013“ von Interhyp, Deutschlands größtem Vermittler für private Baufinanzierungen. Für diese Studie wurden Deutsche nach ihrer Wohnsituation und ihren Wohnwünschen befragt. „Frustration über die aktuelle Wohnlage gehört neben dem Wunsch nach den eigenen vier Wänden zu den häufigsten Impulsen für einen Umzug. Wer seine Wohnsituation ändern möchte, dem bietet das aktuelle Zinsumfeld bei Immobilienkrediten einen... [Seite 35](#)

**Sonstige Themen:** 2. Leerstandswelle in den neuen Ländern - bis 2024 über 1,4 Millionen Wohnungen. Gedaschko: Land und Bund müssen handeln! • Aus EU-Sicht: Deutscher Wohnungsbau 2014 auf Normalkurs, bis 2016 Anstieg um 13 %, aber die EUNachbarn tun mehr



# Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 67 | April 2014



Mit „weichem Wasser“ wird chemiefrei gereinigt, damit keine schädlichen Abwässer in die Umwelt gelangen; Foto Niederberger Gruppe



Photovoltaikanlage Reuchlinstraße; alle Fotos David von Becker

4 Für Wohnungsbaugesellschaften steigt die Attraktivität (teil) –autonomer Versorgung eigener Liegenschaften mit vor Ort erzeugtem Strom und Wärme. Aber Vorsicht: RA Christoph Kaiser sagt wie!

6 Berlin: GEWOBAG startet Pilotprojekt Mieterstrom. 1.423 Wohnungen im Quartier im Falkenhagener Feld wird mit vor Ort erzeugtem Strom versorgt

8 Lüftungsgeräte für die Wohnung: zum Energiesparen und für ein gesundes Raumklima. 10 Fragen an den Lüftungsexperten Rudolf Wiese

10 Verschmutzte Photovoltaikanlagen „kosten“ bis zu 30 Prozent Ertrag

12 Energetische Sanierung bei der SGF Siedlungsgenossenschaft mit Wasser/Wasser-Wärmepumpen

13 Können Wärmepumpen das Haus auch kühlen?

15 Energiewende ist sexy - Nassauischen Heimstätte verbindet ihre Licht-Performance mit dem „Masterplan 100% Klimaschutz“

18 43.000 Quadratmeter größte Photovoltaikanlage auf Berliner Gewerbehöfe. Sauberer Ökostrom fürs Netz und für die Mieter

20 Rauchmelder: Nachrüstungsfristen in Hessen und Baden-Württemberg laufen ab. Energiedienstleister Kalo hat bundesweit schon mehr als eine Mio. Geräte installiert

22 Raum für den Aufzug ist „fast“ überall, unser Beispiel !

24 Aus EU-Sicht: Deutscher Wohnungsbau 2014 auf Normalkurs, bis 2016 Anstieg um 13 %, aber die EU-Nachbarn tun mehr

26 Bei der WIRO gibt es iPads statt Papierberge

28 Ruhestörung - Neun Fälle, die der Richter entschieden hat

30 Wie sicher sind Ihre Kunden- und Mieterdaten? CyberRisk-Police schützt vor Schäden durch Angriffe aus dem Netz

32 Gute Geschichten bewegen Menschen - Storytelling-Ansätze für nachhaltige Wohnungsunternehmen – die sieben Geschichten, die uns berühren....

35 Hohe Mieten oder wenig Platz - Frauen deutlich unzufriedener mit Wohnsituation als Männer

36 2. Leerstandswelle in den neuen Ländern - bis 2024 über 1,4 Millionen Wohnungen. Gedaschko: Land und Bund müssen handeln!

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

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

Editorial

## Liebe Leserin, lieber Leser

„Die ostdeutschen Bundesländer stehen vor einer zweiten Leerstandswelle“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW (siehe auch Artikel in dieser Ausgabe). Er verwies in diesem Zusammenhang auf das vom Ministerium in Auftrag gegebene Gutachten „Neue Anreizinstrumente für den Stadtumbau Ost – Alternative zur Altschuldenhilfe?“ Die Autoren des IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Berlin, Dr. Reinhard Aehnelt, Jürgen Vesper und Dr. Heike Liebmann, Dr. Hanna Sommer vom



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de  
Gerd Warda; Foto WOWIheute

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

**Klicken Sie mal rein.**

**Ihr Gerd Warda**

B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH, Potsdam machen deutlich, das (Zitat) „Allein um den Leerstand konstant zu halten, wären im Zeitraum 2012 bis 2020 Abrisse von rund 42.000 Wohnungen pro Jahr und im Zeitraum 2021 bis 2030 von rund 52.000 Wohnungen pro Jahr erforderlich. Ohne eine Fortsetzung des Rückbaus sind bis spätestens 2030 Leerstandsquoten von mehr als 20% in den meisten Regionen der neuen Länder zu erwarten.“ (Zitat Ende).

Sie kommen ferner zum Schluss „Förderinstrumente und Anreize des Programms Stadtumbau Ost haben sich grundsätzlich bewährt - Förderung auch weiterhin auf hohem Niveau notwendig.“

**Aber lesen Sie selbst...**

[Gutachten Neue Anreizinstrumente für den Stadtumbau Ost – Alternative zur Altschuldenhilfe](#)

FEHLT !!!!!!!

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 67-2 erscheint am 16. April 2014



Führung/Kommunikation

## Für Wohnungsbaugesellschaften steigt die Attraktivität (teil) –autonomer Versorgung eigener Liegenschaften mit vor Ort erzeugtem Strom und Wärme. Aber Vorsicht: RA Christoph Kaiser sagt wie!

Das Bundeskabinett hat auf seinem „Energiegipfel“ Anfang April 2014 von seinen bisherigen Plänen Abstand genommen, die Befreiung von Eigenstromanlagen von der sog. EEG- Umlage aufzuheben. Für Wohnungsbaugesellschaften steigt die Attraktivität (teil) –autonomer Versorgung eigener Liegenschaften mit vor Ort erzeugtem Strom und Wärme, nicht zuletzt vor dem Hintergrund des technischen Fortschritts bei der gleichzeitigen Gewinnung beider Energietypen mittels KWK-Anlagen. Der folgende Beitrag beschäftigt sich vor diesem Hintergrund mit der Frage, welche Bestimmungen des Vergaberechts öffentliche Auftraggeber bei der Suche nach Contractoren für die dezentrale Gewinnung von Wärme in eigenen Liegenschaften berücksichtigen müssen. Mit dieser Fragestellung hat sich in jüngster Zeit das OLG Naumburg (Beschl. v. 27.02.2014, Az. 2 Verg 5/13), intensiv auseinandergesetzt. Die zutreffende Einordnung der Leistung ist vor allem wegen der unterschiedlichen Schwellenwerte (EUR 207.000,- bei Dienst- und Lieferleistungen und EUR 5,186 Mio. bei Bauleistungen (jeweils netto)) und wegen der teilweise unterschiedlichen Regelungen der Vergabe- und Vertragsordnungen (z.B. öffentlicher Submissionstermin nur in der VOB/A) von Bedeutung. Die richtige Wahl der Vertragsordnung ist damit sowohl für Wohnungsbaugesellschaften als auch für Bieter von Bedeutung.



Rechtsanwalt Christoph Kaiser; Foto priv.

Der (Energie-)Contracting- Vertrag ist ein sog. „typengemischter“ Vertrag, der regelmäßig Verpflichtungen zur Erbringung von Bauleistungen (Planung und Errichtung der Wärmeerzeugungsanlage), Finanzdienstleistungen (Finanzierung der Bauleistungen), sonstigen Dienstleistungen (Betriebsführung einschließlich Wartung über die Laufzeit des Contracting-Vertrages), Lieferleistungen (der Energieträger) und Lieferverpflichtungen (Wärme und Strom) regelt. Nach § 99 Abs. 1 GWB bestimmt sich das anzuwendende Vergaberegime bei typengemischten Aufträgen nach dem Schwerpunkt der Leistung insgesamt. In Zweifelsfällen kann zur Abgrenzung auf das wertmäßige Verhältnis zwischen Errichtung der Anlage und Liefermenge über die gesamte Vertragslaufzeit abgestellt werden. Der Schwerpunkt der geschuldeten Leistung liegt bei Contracting- Modellen regelmäßig auf dem Dienstleistungsanteil des Vertrages: Das Kerninteresse des Auftraggebers liegt nor-

Info 1



malerweise in einer „Rundum-Betreuung“ mit allen Leistungen, die zur Sicherstellung der Wärmeversorgung notwendig sind. Daher sind Contracting-Verträge regelmäßig nach den Bestimmungen der VOL/A (Schwellenwert: EUR 207.000,-) auszuschreiben.

Abweichungen von dieser Regel sind bei besonderen Vertragsgestaltungen allerdings denkbar. So kann der Auftrag etwa als Baukonzession gem. § 99 Abs. 6 GWB (Schwellenwert: EUR 5,186 Mio.) ausgestaltet sein. Kennzeichnend für Baukonzessionen ist eine Gestaltung der Verträge,

- die dem Vertragspartner nicht nur das Risiko von Betriebsstörungen oder witterungsbedingtem Minderbedarf auferlegen,
- sondern ihn außerdem wegen der zu betreibenden Anlage auch einem weitergehenden wirtschaftlichen Risiko aussetzen, weil etwa die Anlage in ihren Kapazitäten so dimensioniert ist, dass zu ihrem wirtschaftlichen Betrieb neben der Versorgung der Liegenschaft des Auftraggebers auch die Belieferung weiterer Abnehmer notwendig ist.

Alternativ kommt auch eine Anwendung der VOB/A in Betracht, wenn etwa die Wärmelieferung für einen Zeitraum vereinbart wird, der deutlich hinter der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Anlage zurückbleibt und die Anlage nach Ablauf des Lieferzeitraumes der Wärme in das Eigentum des Auftraggebers übergehen und von diesem betrieben werden soll.

Der öffentliche Auftraggeber sollte daher die Anwendung der richtigen Vergabe- und Vertragsordnung jeweils sorgfältig prüfen. Fehler können gravierende vergaberechtliche Folgen haben.

RA Christoph Kaiser

Wollmann & Partner Rechtsanwälte, Frankfurt am Main



*Hallo Urbana,*  
**wie schafft man es, Wärme und Strom  
in den eigenen Gebäuden optimal zu nutzen?**

Mit zukunftsfähigen KWK-Lösungen für Wohnungswirtschaft, Gewerbe und Industrie: URBANA bietet von anlagenoptimierender Technik bis zu Mieterstrom-Lösungen innovative Konzepte, die durch Einsatz erneuerbarer Energien, CO<sub>2</sub>-Reduktion und preisgünstigen Mieterstrom wirtschaftlich, umweltschonend und versorgungssicher sind.

**Jetzt den Kontakt aufnehmen: 040/237 75-100**

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

**Mieterstrom.**

Unabhängigkeit, die sich rechnet.

[urbana.de/mieterstrom.html](http://urbana.de/mieterstrom.html)



**URBANA.**  
Zukunft einschalten

## Führung/Kommunikation

# Berlin: GEWOBAG startet Pilotprojekt Mieterstrom. 1.423 Wohnungen im Quartier im Falkenhagener Feld wird mit vor Ort erzeugtem Strom versorgt

Zum 1. Mai geht es los: Im Falkenhagener Feld in Berlin-Spandau setzt die GEWOBAG mit dem Hamburger Energiedienstleister Urbana ein Pilotprojekt um, das in seiner Größenordnung deutschlandweit innovativ ist: Bei 1.423 Wohneinheiten können die Mieter ab April 2014 neben Wärme zusätzlich Mieterstrom direkt aus dem Quartier beziehen. Mieterinnen und Mietern, in deren Wohnumfeld sich ein Blockheizkraftwerk (BHKW) befindet, bietet die GEWOBAG über den Energiedienstleister Urbana den dort erzeugten Strom an. Blockheizkraftwerke produzieren neben der Wärme auch Strom. Dieser Strom wird nun den Mietern angeboten. Er ist günstig und wird umweltfreundlich produziert.

## Umweltfreundlich und kostengünstig

GEWOBAG-Vorstand Markus Terboven freut sich über das innovative Angebot: „Die Nebenkosten zu senken ist selbstverständlich ein wichtiges Anliegen für uns. Eine zentrale Rolle wird hierbei der Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung über ein neu installiertes BHKW spielen. Wir bringen damit nicht nur Wärme, sondern auch Strom unmittelbar in unser Quartier. Wir machen daraus ein zusätzliches Mieterstrom-Angebot für unsere GEWOBAG-Kunden. Diese neue Energiestrategie der GEWOBAG ist unsere Antwort auf das politische Leitbild in Zeiten der vielzitierten Energiewende: Weg von den großen Zentralen und hin zu kleinen dezentralen Einheiten der Energie- und Stromversorgung.“ Urbana-Geschäftsführer Christoph Maiwaldt freut sich über das gemeinsame Pilotprojekt mit dem Berliner Wohnungsunternehmen: „Mit der dezentralen Energieversorgung realisieren wir schon lange große Effizienzsprünge in der Wärmeversorgung von Quartieren. In Kürze wird nun auch in der ausgewählten Spandauer Siedlung der Strom direkt dort verbraucht, wo er auch produziert wird. Das ist eine gute Nachricht für die Mieterinnen und Mieter.

## Unabhängigkeit von großen Stromversorgern bringt

### finanzielle Vorteile für die Mieter

Durch dezentrale Lösungen der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) werden Wärme und Strom hocheffizient direkt im Wohngebäude produziert. Ziel ist es, diesen Strom preiswerter anzubieten als der örtliche Grundversorger mit dessen niedrigstem Tarif. Dabei steht den Mietern völlig frei, ob sie den günstigen Strom beziehen möchten. Es besteht keinerlei Verpflichtung, aber eben eine Chance. Die Vor-Ort-Vermarktung von Strom kann als ein Baustein betrachtet werden, um die Energiewende bezahlbar zu machen: Für den Mieter sind – abhängig von Haushaltsgröße und Tarif – Einsparungen von bis zu ca. 100 Euro pro Jahr möglich.

## Über die GEWOBAG

Die GEWOBAG ist eines der führenden Immobilienunternehmen in Deutschland. Die Bestände befinden sich in Berlin und Brandenburg und umfassen rund 57.700 Mietwohnungen sowie 1.500 Gewerberäume. Spezielle Serviceleistungen, unter anderem für Senioren, ergänzen das Angebot. Der Immobilienbestand der GEWOBAG steht für die Vielfalt der Stadt und bietet eine solide Basis auf dem regionalen Wohnungsmarkt. Soziale Quartiersentwicklung, Klimaschutz und wirtschaftliche Effizienz sind für die GEWOBAG bei der Entwicklung zukunftsorientierter Konzepte gleichermaßen wichtig.

## Ökonomische und ökologische Aufwertung der Wohnanlagen

Langfristiges Ziel der GEWO BAG ist die systematische Verbesserung der Energieversorgung ihrer Mietobjekte. Beim Wohnen wird die meiste Energie bei der Wärme- und Warmwasserversorgung verbraucht. Hier liegen die größten Einsparpotenziale, da moderne Heizungsanlagen deutlich energieeffizienter arbeiten. Markus Terboven: „Klimaschutz und wirtschaftliche Effizienz stehen im Mittelpunkt unseres Handelns. Wir steigern durch spezifische Maßnahmen die Energieeffizienz und modernisieren nach und nach unsere Heizungsanlagen. Das nützt nicht nur dem Klima, sondern hilft auch die Klimaschutzziele des Berliner Senats zu erreichen, und trägt auch dazu bei, die ‚warmen Betriebskosten‘ für unsere Mieterinnen und Mieter trotz steigender Energiepreise möglichst stabil zu halten.“

## Gebündelte Kompetenz unter dem neuem Dach GEWO BAG ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH

Die dezentrale Erzeugung von Wärme und Strom und die Vermarktung des Stroms direkt an die Mieter gehört zu den zentralen Zukunftsaufgaben der GEWO BAG. Um das neue Energiemanagement auch organisatorisch auf solide Füße zu stellen, hat das städtische Unternehmen die GEWO BAG ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH gegründet. Dort engagieren sich zukünftig alle im Unternehmen vorhandenen Experten zum Thema Energie. Die neue Tochtergesellschaft ist zukünftig Ansprechpartner für alle Fragen rund um die Energieversorgung und ist zugleich Schnittstelle für alle Dienstleister, mit denen sie im Bereich Energieversorgung kooperiert.

**Dr. Gabriele Mittag**

# 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

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

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

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



Energie/Umwelt

# Lüftungsgeräte für die Wohnung: zum Energiesparen und für ein gesundes Raumklima. 10 Fragen an den Lüftungsexperten Rudolf Wiese

Zentral, dezentral, mit oder ohne Wärmerückgewinnung: Warum brauchen wir eigentlich Lüftungsgeräte in den Wohnungen? Helfen die Geräte gegen Schimmelbildung? Wie ist das mit dem Filterwechsel? Wer hat die meisten Erfahrungen? Fragen über Fragen. Wohnungswirtschaft-heute Chefredakteur Gerd Warda hat sie dem Panasonic-Lüftungsexperten Rudolf Wiese gestellt.



Lüftungsexperten Rudolf Wiese; Foto privat

**Herr Wiese, Sie sind seit Jahren in der Entwicklung von Lüftungsanlagen tätig. In welchem Land liegen die Wurzeln der Wohnraumlüftung?**

Herr Wiese: Japan ist ein Land, das sich schon sehr frühzeitig mit der Raumluftqualität beschäftigt hat. Durch das sehr feuchtwarme Klima halten sich die Menschen noch mehr in geschlossenen Räumen auf. Die ersten Lüftungsgeräte waren deshalb auch die ersten elektrischen Tischventilatoren, die dort vor über 100 Jahren entwickelt wurden. Der künstlich erzeugte Luftzug sorgte so für ein angenehmeres Klima. Heute werden Lüftungssysteme in jedem Haus eingebaut, um ein gesundes Raumklima zu garantieren.

Info 2

**Wenn wir mal die händische Lüftung, Fenster auf und Fenster zu, außer Acht lassen, seit wann denkt man in Deutschland über die Wohnraumlüftungs-Geräte nach?**

Herr Wiese: Einfachste Entlüftungsgeräte für fensterlose Bäder gibt es auch schon lange in Deutschland. Erst mit Inkrafttreten der 2. Wärmeschutzverordnung 1984 wurde die Notwendigkeit von Wärmerückgewinnungsgeräten und Schimmelprävention am Markt erkannt und führte zu den heute verfügbaren Lüftungssystemen.

Info 3

die Dichtigkeit von Wärmerückgewinnungsgeräten und Schimmelprävention am Markt erkannt und führte zu den heute verfügbaren Lüftungssystemen.

**Was war der Grund: das Wohnraumklima, der Außenlärm?**

Herr Wiese: Das Wohnklima an erster Stelle. Die heutigen Bauvorschriften zur Minimierung der Wärmeverluste erfordern die Dichtigkeit der Gebäude, die einen natürlichen ausreichenden Luftwechsel verhindern. Fensterlüftung reicht so nicht aus, um ein gutes Raumklima zu erhalten und Energie zu sparen.

**Sie sagten, in Japan hat Wohnraumlüftung Tradition - welche Geräte oder anders gefragt, welche Grundidee des Wohnraumlüftens bestimmt die Geräteart?**

Herr Wiese: Beide Systeme, also zentral und dezentral werden hier eingesetzt, aber auch immer noch viele Abluftventilatoren. Da quasi jedes Haus mit einer Klimatisierung ausgestattet ist, ist hier aber besonders im Sommer der gleichmäßige Luftaustausch wichtig, damit nicht zu viel Hitze und Luftfeuchtigkeit unkontrolliert in das Haus gelangt. In Wohnungen werden vielfach kleine Wärmerückgewinnungssysteme mit kurzen Kanälen eingesetzt, mit dem der notwendige Luftaustausch sichergestellt wird. Diese lassen sich dann auch nach Jahren sehr viel einfacher reinigen.

## Was können wir von dieser japanischen Herangehensweise lernen?

Herr Wiese: Einfache kompakte Systeme bieten eine sehr gute Lösung, wenn das Platzangebot und die Montagemöglichkeiten begrenzt sind. Laut aktueller Klimaprognose [<http://www.dwd.de/klimawandel>] stehen auch in Deutschland heiße Sommer mit mehr Niederschlag an, und wir werden zunehmend auf technische Hilfsmittel zurückgreifen müssen, um eine angenehme Umgebungstemperatur in unserem Umfeld zu schaffen.

Info 4

## Findet sich dieses auch in der DIN 1946-6 wieder?

Herr Wiese: Die DIN 1946-6 ist das Regelwerk für die Lüftung von Wohnungen. Die Norm beschreibt die freie Lüftung und die Lüftung mit Ventilatoren. Es wird also immer davon ausgegangen, dass die ganze Wohnung gleichmäßig be- und entlüftet wird, „benutzerunabhängig“, also automatisiert. Der tatsächliche Bedarf an frischer Luft ist aber von sehr vielen Faktoren abhängig. Belastete Luft ist nicht sichtbar.

## Wie müssen wir uns das vorstellen?

Herr Wiese: Wir haben dies mal optisch gelöst. Schauen Sie mal unter <http://www.lueftung.ventilation.panasonic.eu/vent/875.htm>. Hier sehen Sie deutlich, worum es geht, wo die Schwachstellen liegen und das eine Wohnungslüftung mehr ist als ein Gerät, das die Raumluft tauscht.

## Welchen Stellenwert haben die Wartung und die Bedienerfreundlichkeit bei der Auftragserteilung?

Herr Wiese: Die Bedienerfreundlichkeit, laufende Wartungskosten und die generelle Handhabung werden immer wichtiger bei der Kaufentscheidung. Heute wird besonders darauf geachtet, wenn man schon mal eine schlechte Erfahrung bei den Kosten für Filterwechsel gemacht hat.

Info 5

## Aber lassen Sie uns noch einen Schritt zurückgehen. Hier geht es um die Henne und das Ei. Plant der Architekt schon den Raum für Wohnraumlüftung mit, oder muss der TGA-Planer sehen, wo er die Geräte unterbringt...??

Herr Wiese: Mit Blick auf die effektive Planung, die ja auch in der Architektur wichtig ist, sollte der Architekt schon den Raum für die Geräte mit einplanen. Dies bedingt allerdings, dass er schon vorher die Geräte und deren Raumbedarf kennt. Kompaktere Geräte sind hier deutlich im Vorteil.

## Wenn wir jetzt unsere Rahmenbedingungen betrachten:

EnEV heute und in Zukunft, Nutzerverhalten, Baukosten, Wartungskosten

## Wie sollten die Geräte in Zukunft aussehen...?

Herr Wiese: Es gibt hier sicher noch großes Potential für Entwicklungen, die wir heute noch nicht abschätzen können. In Sachen Bedienkomfort und Effizienz sind wir aber schon nah dran.

## Müssen wir dabei noch nach „Geräte für den Neubau“ und „Geräte für Bestandsmodernisierung“ unterscheiden?

Herr Wiese: Im Bestand ist es häufig schwierig, die nachträgliche Installation durchzuführen. So wird es in Zukunft speziell für die Sanierung entwickelte Produkte geben, die den Anforderungen des Marktes immer gerechter werden.

Herr Wiese, vielen Dank für das Gespräch

Führung/Kommunikation

## Verschmutzte Photovoltaikanlagen „kosten“ bis zu 30 Prozent Ertrag

Um langfristig Kosten zu sparen, produzieren immer mehr Immobilienbesitzer ihren Strom einfach selbst. Solarpanels machen es möglich. Auf dem Dach installiert, wandeln sie Sonnenstrahlen in kostbare Energie um. „Allerdings sind die Installationen auch den Witterungen ausgesetzt und verschmutzen recht schnell. Im Laufe der Zeit setzen sich unter anderem Stäube, Abgase, Moose, Flechten und Vogelkot nieder“, erklärt Peter Hollmann, Betriebsleiter der Niederberger Gruppe am Standort Berlin. Anlagenbetreiber, die darauf setzen, dass der Regen den Schmutz schon hinreichend entfernt, liegen mit ihrer Annahme oft falsch. Der vermeintliche Selbstreinigungseffekt der Solarpanels entpuppt sich in vielen Fällen als Marketinggag.



Mit „weichem Wasser“ wird chemiefrei gereinigt, damit keine schädlichen Abwässer in die Umwelt gelangen, auch auf den Panels verbleiben keinerlei Reinigungsmittelreste; Foto Niederberger Gruppe

Und das hat Folgen: Denn schon die herkömmliche, jährliche Verschmutzung kann die Leistung von Solarpanels um bis zu 30 Prozent mindern. Damit verlängert sich der Zeitraum, in dem sich die in die Anlage getätigte Investition amortisiert, beträchtlich. Im schlimmsten Fall rechnet sie sich dann nicht mehr. Zudem kann sich durch Verschmutzung die Laufzeit der Photovoltaik-Anlage verkürzen, sich der Wert der Installation schmälern sowie unnötige Folgekosten für unter anderem Reparaturen entstehen.

„Anlagenbesitzer sollten daher eine systematische und regelmäßige Photovoltaikreinigung durchführen lassen. Da die empfindlichen Solarmodule durch die Wahl falscher Reinigungstechniken und –mittel jedoch Schaden nehmen können, sollte dabei auf spezialisierte Dienstleister zurückgegriffen werden“, empfiehlt Peter Hollmann. Infrastrukturelle Gebäudedienstleister wie die bundesweit tätige Niederberger Gruppe bieten angesichts der starken Verbreitung von Solaranlagen und der damit verbundenen hohen Nachfrage die Photovoltaikreinigung bereits standardmäßig an. Sie setzen neben speziellem Gerät und umweltverträglichen Reinigungsmitteln vor allem auf speziell geschultes Personal.

Info 6



„Unsere Fachleute reinigen die Solarmodule chemiefrei und beispielsweise grundsätzlich mit entmineralisiertem, d.h. „weichem“ Wasser. So werden zum einen die Oberflächen geschont und die Garantiesprüche des Anlagenbesitzers gegenüber dem Hersteller gewahrt. „Durch die chemiefreie Reinigung gelangen keine schädlichen Abwässer in die Umwelt, aber auch auf den Panels verbleiben keinerlei Reinigungsmittelreste. So sind diese auch noch nach erfolgter Reinigung lange vor einer tensidrestbedingten Wiederanschmutzung geschützt“, führt der Experte aus. Die sehr kratzempfindlichen Oberflächen der Solarpanels werden im Regelfall übrigens mittels der schonenden Mikrofaser- beziehungsweise Bürstenreinigung gesäubert, um Schäden zu vermeiden.

Info 7

red

## Über die Niederberger Gruppe

Ihren Ursprung findet die Niederberger Gruppe bereits 1924 in der von Jakob Niederberger und Albert Armbrust in Köln gegründeten Jakob Niederberger Großbauten-Reinigungs GmbH & Co. KG. Seither hat sich die Produktpalette des Unternehmens kontinuierlich erweitert: Zum Repertoire der Gruppe gehören neben der Bau- und Industriereinigung auch die Graffitiabeseitigung ebenso wie die Reinigung von Glas-, Stein- und Metallfassaden. Auch der Hausmeisterservice, Kurierdienste aller Art oder die Wartung von Industrieanlagen sind Teil der umfangreichen Angebotspalette des Spezialisten für infrastrukturelle Gebäudedienste. Das Unternehmen beschäftigt heute an bundesweit zehn Standorten rund 3.500 Mitarbeiter, von denen bis zu 90 Prozent sozialversicherungspflichtig angestellt sind. Unter ihnen befinden sich stets etwa 70 Auszubildende und damit deutlich mehr, als es in der Branche üblich ist. Mit einem Jahresumsatz von zuletzt über 62 Millionen Euro gehört die Niederberger Gruppe zu den führenden Anbietern auf dem Reinigungsmarkt.

Info 8

# Multimedia für Ihre Immobilie

Fernsehen, Internet und Telefon von primacom

- Brillantes Fernsehen mit bis zu **46 HD-Sendern\***
- Internetanschluss mit bis zu **128 Mbit/s**
- Günstiger Telefonanschluss



Ihre E-Mail-Anfrage an: [wohnungswirtschaft@primacom.de](mailto:wohnungswirtschaft@primacom.de)

\* Weitere Infos zu unseren Produkten auf [primacom.de](http://primacom.de)

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

Mehrfamilienhäuser

# Energetische Sanierung bei der SGF Siedlungsgenossenschaft mit Wasser/Wasser-Wärmepumpen

Energetische Sanierung im Bestand hat ein enormes Zukunftspotenzial. Die Zeichen der Zeit erkannt hat auch die Siedlungsgenossenschaft Augsburg-Firnhaberau: Sie modernisierte eine Mehrfamilienhaus-Anlage mit 21 Wohneinheiten aus dem Jahre 1970 umfassend nach EnEV 2009. Dabei setzten die Planer auf eine Wasser/Wasser-Wärmepumpen-Anlage von Stiebel Eltron, die die dezentralen Nachtspeicheröfen ersetzt.



Energetische Sanierung bei der SGF Siedlungsgenossenschaft

Noch gibt es kaum Wohnbauten dieser Größenordnung, bei denen alte Heizwärmesysteme gegen Wärmepumpen ausgetauscht werden. „Wir haben uns ganz bewusst für diese Lösung entschieden“, erläutert Rainer Beyer, Geschäftsführender Vorstand der SGF Siedlungsgenossenschaft Augsburg-Firnhaberau eG. „Denn die Wärmepumpe ist eine ebenso ökologische wie wirtschaftliche Komponente innerhalb der von uns angestrebten umfassenden Sanierung.“ Die Modernisierungsarbeiten in der St.-Lukas-Straße wurden über sieben Monate hinweg bei laufendem Mietbetrieb durchgeführt. Zentrale Maßnahmen waren die Anbringung einer optimierten Dämmung auf den Fassaden und im Dachbereich sowie die Errichtung neuer und großzügiger Balkone, die thermisch vom Baukörper getrennt sind, um Wärmebrücken zu vermeiden. Die bisherigen mechanischen, analogen Stromzähler wurden durch Smart-Metering-Geräte ersetzt, die weitere Möglichkeiten zur Energieeinsparung bieten. Außerdem wurden Gärten neu angelegt und Garagendächer begrünt. Lediglich die Fenster entgingen der Sanierung – sie waren erst vor wenigen Jahren erneuert worden. Hinzugekommen ist allerdings eine kontrollierte Wohnraumlüftung, die die konventionelle Fenster-

Info 9

lüftung sinnvoll ergänzt. Denn wenn die Gebäudehülle gedämmt und weitgehend abgedichtet wird, kann sich durch Lüftungsfehler Schimmel bilden. Für die bauphysikalische Untersuchung und Energieberatung des gesamten Projekts war das Ingenieurbüro Rebholz aus Augsburg verantwortlich. Konrad Rebholz und Alois Schnelzer begleiteten die Planung des Architekturbüros 678 und die Bauausführung bis hin zur endgültigen Bauabnahme.

## Nachhaltiges Bauen mit innovativer Heiztechnik



Der Technikraum mit moderner Heizungsanlage - rechts im Anschnitt die Wärmepumpen, gegenüber die neuen Speicher.

Zur neuen Lebensqualität der Bewohner trägt auch das Wärmepumpen-Heizsystem von Stiebel Eltron bei. Das Ingenieurbüro Moser & Jais aus Augsburg plante die gesamte Anlage – von der Wärmequelle bis zur Wärmeverteilung. Somit ist gewährleistet, dass die einzelnen Komponenten optimal aufeinander abgestimmt sind. In Augsburg sind die Bedingungen für die umweltfreundliche Heizmethode mit Wasser/Wasser-Wärmepumpen hervorragend: In der Flussaue des Lech ist ausreichend Grundwasser vorhanden, in geringer Tiefe und in hoher Qualität. Das neue Heizsystem des Augsburger Mehrfamilienhauses besteht aus vier Grundwasser-Wärmepumpen mit jeweils 20 kW Heizleistung, die im kombinierten Einsatz bis zu 80 kW Heizleistung erzeugen. Für den Betrieb der Anlage wurden zwei Brunnen à 20 Meter Tiefe im Abstand von 30 Metern gebohrt. Die in dieser Tiefe ganzjährig stabile Temperatur von +12,5°C ist für den Betrieb der Wärmepumpen optimal. Je nach Wärmebedarf werden zwischen 3.000 und 12.000 Liter Grundwasser über den Förderbrunnen hochgepumpt, durchlaufen die Wärmepumpen im Gebäude und werden anschließend wieder in den Schluckbrunnen eingeleitet. Zur Bevorratung der Wärmeenergie stehen zwei 1000-Liter-Pufferspeicher bereit, von denen aus die Wärme bedarfsgerecht in die Wohnungen weitergeleitet wird.

In der Flussaue des Lech ist ausreichend Grundwasser vorhanden



Egbert Tippelt, Product-Sales Manager, Viessmann Werke GmbH & Co. KG

## Können Wärmepumpen das Haus auch kühlen?

Passive Kühlung ist gerade bei Fußbodenheizung und großen Fensterflächen eine ideale Kombination, da einfallende Sonnenstrahlung auf dem Fußboden nicht in Wärme umgewandelt und an den Raum als Wärme abgegeben wird, sondern über die Fußbodenheizung aufgenommen und abgeführt wird. Sinnvoll ist eine Mischerregelung, die die Unterschreitung des Taupunktes verhindert. Einige Hersteller bieten entsprechende Baugruppen an, die über eine Regelung der Kühltemperatur die Taupunktunterschreitung verhindern.



## Höhere Lebensdauer dank Laufzeitausgleichs-Regelung



Im Rahmen der energetischen Sanierung wurde auch ein neuer Schaltkasten installiert.

Eine Besonderheit sieht Christian Eberle vom Stiebel Eltron-Vertriebszentrum München in der Kaskadenschaltung: „Die intelligente Elektronik steuert die Kaskade so, dass die Anzahl der Arbeitsstunden bei allen vier Wärmepumpen stets annähernd gleich ist. Sie starten im Wechsel, was die einzelnen Geräte schont und die Lebensdauer der Gesamt-Anlage erhöht.“ Damit die Differenz zwischen der Wärmequellen- und der Heizungsvorlauftemperatur möglichst gering ist, wurden zur Wärmeübertragung in allen 21 Wohnungen große Konvektoren installiert. Während der Montagearbeiten fühlten sich die Mieter kaum gestört, weil das meiste außerhalb der Wohnungen erfolgte: Sämtliche Versorgungsleitungen für den Heizungsvor- und -rücklauf befinden sich an der Außenwand, gut eingebettet zwischen Mauerwerk und Fassadendämmung. Durch eine dezentrale Warmwasserversorgung für die Küchen und Bäder ließ sich die Gesamt-Effizienz

Während der Montagearbeiten fühlten sich die Mieter kaum gestört

der Wärmepumpen-Anlage noch einmal erheblich steigern. Vollelektronische Durchlauferhitzer DHE und Kleinspeicher SNU 5 von Stiebel Eltron liefern das warme Wasser in Bädern und Küchen. Ein Sanierungsobjekt dieser Größenordnung lässt sich im bewohnten Zustand und in so kurzer Zeit nur dann realisieren, wenn alle Beteiligten – Architekt, Energieberater, Fachplaner und der ausführende Fachhandwerksbetrieb – bereits in einer frühen Planungsphase eng zusammenarbeiten. Das Ergebnis: Ein saniertes Wohnhaus nach EnEV 2009, dem heutigen Neubaustandard.

## 80 % CO<sub>2</sub>-Reduzierung

Der Energieausweis für das Wohnhaus in der St.-Lukas-Straße zeigt, dass sich Primärenergiebedarf, Endenergiebedarf sowie CO<sub>2</sub>-Emissionen gegenüber dem Stand vor der Sanierung um mehr als 80 Prozent reduziert haben! Alle Mieter sind von der neuen Heizung überzeugt und freuen sich über den Komfort, den ihnen das Wärmepumpen-System bietet. Und das Beste daran: Der Heizkostenanteil beträgt für einen gesamten Jahreszeitraum weniger als 300 Euro pro Wohneinheit.

Der Heizkostenanteil beträgt für einen gesamten Jahreszeitraum weniger als 300 Euro pro Wohneinheit

„Dieses Sanierungskonzept bringt uns Rendite und hat ein großes Zukunftspotenzial“, zieht Rainer Beyer ein rundum positives Fazit. „Nur Immobilien mit Qualität garantieren die langfristige Vermietbarkeit von Wohnungen und den Erhalt künftiger Mieteinnahmen.“ Insofern sieht der Geschäftsführende Vorstand der Siedlungsgenossenschaft die Sanierung in der St.-Lukas-Straße durchaus als Pilotprojekt für die energetische Sanierung anderer Wohnanlagen. Und erhofft sich eine erfreuliche Nebenwirkung: „Durch die Lage in einem Baugebiet aus den 50er und 60er Jahren entsteht vielleicht ein Leuchtturm-Effekt: Wir wollen auch andere Hausbesitzer anregen, ebenfalls energetisch zu sanieren.“

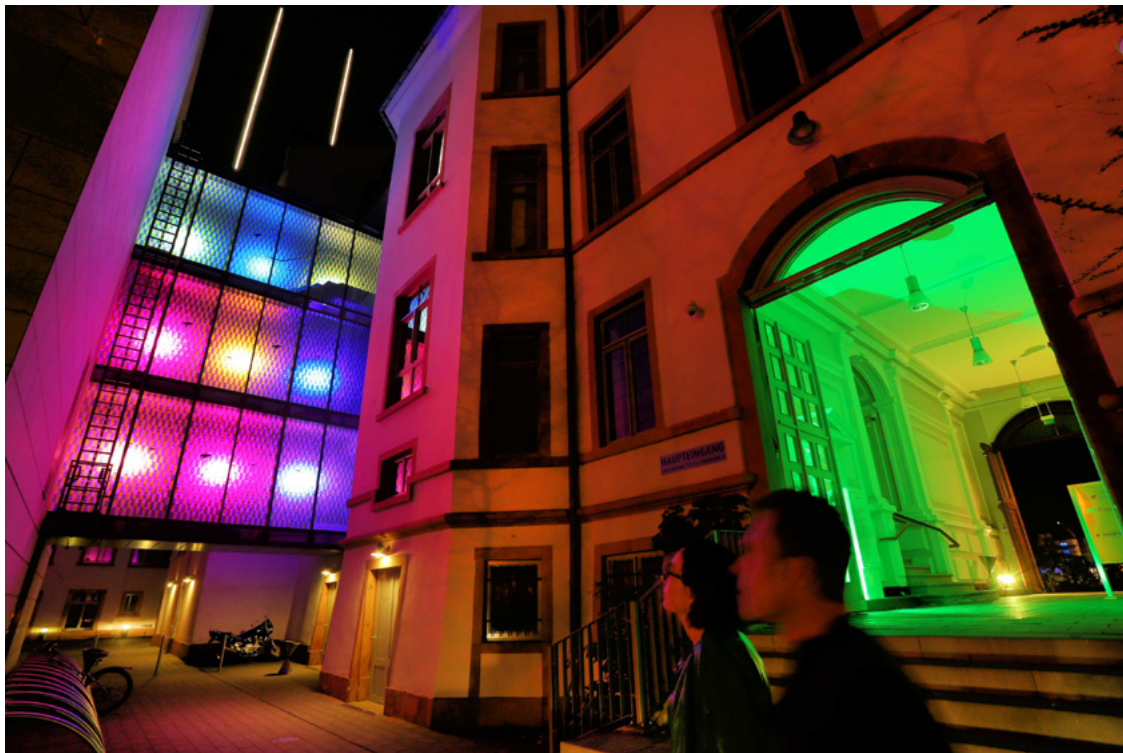
**Michael Birke**

<http://www.stiebel-eltron.de/erneuerbare-energien/produkte/waermepumpe/>

Energie/Umwelt

## Energiewende ist sexy – Nassauischen Heimstätte verbindet ihre Licht-Performance mit dem „Masterplan 100% Klimaschutz“

Unter dem Motto „Energiewende ist sexy“ nimmt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt mit ihrer Marke NH ProjektStadt an der Luminale 2014 mit einer atmosphärischen Licht-Performance teil. Die Besucher der Biennale der Lichtkunst konnten vom 30. März bis zum 4. April an zwei Standorten der Nassauischen Heimstätte GmbH am Schaumainkai und am Untermainkai eine Lichtinszenierung zum Thema „Energiewende ist sexy / sexy turnaround“ bestaunen.



Luminale Lichtinstallation  
Hofstraße; alle Fotos Nassauische Heimstätte

Die Wahl des Titels „Energiewende ist sexy / sexy turnaround“ ist dabei bewusst gewählt. Im Auftrag der Stadt Frankfurt am Main erarbeitet die NH ProjektStadt gemeinsam mit dem Fraunhofer Institut für Bauphysik das Konzept „Masterplan 100% Klimaschutz“. Dieses ehrgeizige Vorhaben, das die Stadt Frankfurt anpackt, ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Sie erfordert ein Umdenken mit möglichst vielen individuellen und kreativen Lösungen. Die thematische und ästhetische Verknüpfung der Energiewende mit ihrem Luminale-Beitrag durch die Nassauische Heimstätte – als größter hessischer Wohnungsbaugesellschaft mit Sitz in Frankfurt – ist ganz im Sinne der Stadt Frankfurt.

Dazu Rosemarie Heilig, Dezernentin für Umwelt und Gesundheit: „Klimaschutz ist nicht nur Last und Kostenfaktor, sondern auch Chance zur Veränderung. Mit Mut zur Innovation kann sich unsere Stadt bis 2050 vielleicht ganz ohne Kohle, Erdöl und Erdgas versorgen, ohne CO<sub>2</sub> und andere Schadstoffe. Manchmal überzeugt auf diesem Weg ein spielerisch-kreativer Umgang – wie wir es beim Luminale-Projekt der Nassauischen Heimstätte erleben – eher als die Schwere des administrativen Alltags.“

Mehr zum Hintergrund Lichtinstallationen Luminale per [KLICK](#)

Mehr zum Hintergrund NH ProjektStadt Klimaschutz per [KLICK](#)

Weitere Informationen:  
[www.nh-projektstadt.de](http://www.nh-projektstadt.de)  
[www.sexy-turnaround.de](http://www.sexy-turnaround.de)  
[www.energiewende-frankfurt.de](http://www.energiewende-frankfurt.de)



Luminale Lichtinstallation Schaumainkai



Luminale Lichtinstallation Untermainkai



Kommunaler Klimaschutz

„Energiewende ist sexy / sexy turnaround“ bedeutet hier das eigene und gesellschaftliche Modell auf allen Ebenen lustvoll und zeitgemäß zu hinterfragen. Deshalb thematisiert die Licht-Performance an den beiden Geschäftshäusern der Nassauischen Heimstätte die Energiewende nicht als Verzicht, sondern als Lust am Erkunden und Finden neuer Lösungen. Marion Schmitz-Stadtfeld, Leiterin des Fachbereichs Integrierte Stadt- und Gewerbeflächenentwicklung der NH ProjektStadt erklärt: „Die Gestaltung der Energiewende in der Bundesrepublik wird die spannendste Zeit seit der industriellen Revolution und wir alle haben die Chance, diese mitzugestalten. Wir wollen ein Wir-Gefühl und Aufbruchstimmung vermitteln. Die Botschaft heißt Leidenschaft. Mit unserem Luminale-Beitrag wollen wir die Diskussion zur Energiewende versachlichen und wegkommen vom Schlagabtausch der Glaubensbekenntnisse.“

Info 10

Künstlerisch umgesetzt wurde die Illumination durch den bundesweit renommierten Künstler Oliver Raszewski. Aus Sicht der NH ProjektStadt bedeutet die Energiewende auch eine Wende in allen anderen relevanten Bereichen. Jeder Einzelne von uns muss sich die Frage stellen „Worauf konzentriere ich meine Energie und wohin investiere ich sie?“ Hintergrund des Ganzen ist der Beschluss der Bundesregierung, dass bis zum Jahr 2050 die Energieversorgung in Deutschland überwiegend durch erneuerbare Energien gewährleistet werden soll. Ohne die aktive Mitarbeit von Städten und Kommunen wird sich das ambitionierte Ziel der Bundesregierung nur schwer realisieren lassen. Die Lösungswege müssen vor Ort in den Städten, Gemeinden und auf Quartiersebene umgesetzt werden. Prof. Dr. Joachim Pös, Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt sieht in der Zielstrebigkeit und Herangehensweise der Stadt Frankfurt mit dem Masterplan 100% Klimaschutz ein wegweisendes Projekt für die ganze Metropolregion Frankfurt Rhein-Main. Es geht um Effizienz, um Aufmerksamkeit für den Klimaschutz nicht mit dem moralischen Zeigefinger, sondern als

Info 11

Wettbewerb um die besten Lösungen und um das Mitnehmen aller Teile der Gesellschaft. Letztlich können auch die Kommunen unmittelbar gerade einmal 3 Prozent selber beeinflussen, die anderen 97 Prozent müssen die privaten Haushalte, Hausbesitzer, Wohnungsunternehmen und die Privatwirtschaft umsetzen.

Als die größte Stadt von insgesamt 19 Standorten nimmt die Stadt Frankfurt am Main seit Januar 2013 am Pilotprojekt „Masterplan 100% Klimaschutz“ teil, das auf vier Jahre angelegt ist. Mit der vom Bundesumweltministerium geförderten „Nationalen Klimaschutzinitiative“ sollen Potenziale zur Emissionsminderung erschlossen und innovative Modellprojekte skizziert werden. So will die Main-Metropole das Ziel erreichen, bis 2050 ganz von fossilen Energiequellen wegzukommen.

Jens Duffner



# 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](mailto:service@aww-gruppe.de)

[www.aww-gruppe.de](http://www.aww-gruppe.de)

Gebäude/Umfeld

## 43.000 Quadratmeter größte Photovoltaikanlage auf Berliner Gewerbehöfe. Sauberer Ökostrom fürs Netz und für die Mieter

Bis Sommer 2014 werden 26.200 Solarmodule auf 140 Dächern von 32 Berliner Gewerbehöfen der ORCO-GSG in acht Berliner Bezirken installiert. Die 43.000 Quadratmeter große PV-Anlage „made in Berlin-Brandenburg“ wird jährlich 5.800.000 KWh Ökostrom erzeugen und damit bis zu rd. 1.200 Gewerbemieter versorgen. Die CO<sub>2</sub>-Einsparung beträgt jährlich rd. 5.000 Tonnen - etwa soviel, wie rd. 400.000 neu angepflanzte Bäume abspeichern würden.



Photovoltaikanlage Reuchlinstraße; alle Fotos David von Becker

Die Gewerbesiedlungs-Gesellschaft (ORCO-GSG) setzt sich seit drei Jahren aktiv für die Energiewende in Berlin ein. Hierzu gehört nach der Implementierung von zunächst sechs Blockheizkraftwerken, die jährlich rd. 1.000 Tonnen CO<sub>2</sub> einsparen, und der Installation von zwei eigenen Ladesäulen für E-Autos zukünftig auch die flächendeckende Nutzung von Solarenergie.

Auf 140 Dächern von 32 Berliner Gewerbehöfen in Charlottenburg, Kreuzberg, Lichtenberg, Marienfelde, Marzahn, Pankow, Tempelhof und Wedding implementiert die ORCO-GSG bis zum Sommer 2014 die größte Photovoltaik-Anlage der Hauptstadt mit einer Gesamtleistung von 6,4 MW. 26.200 Solarmodule werden hierfür von dem Brandenburger Solartechnikexperten mp-tec auf insgesamt 43.000 Quadratmetern Dachfläche installiert. Würde man alle Solarmodule aneinanderreihen, würde das der Länge einer Marathonstrecke entsprechen. Die Anlage wird jährlich rd. 5.800.000 KWh Strom produzieren. Dabei werden jährlich rd. 5.000 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart. Zum Vergleich: Um diese Menge CO<sub>2</sub> einzusparen, müsste Berlin 400.000 Bäume neu anpflanzen. Dies entspricht dem zehnfachen Baumbestand des Berliner Tiergartens.



Die Photovoltaikanlage Reuchlinstraße und die übrigen Anlagen auf der 140 Dächern der 32 Berliner Gewerbehöfen produzieren jährlich rd. 5.800.000 kWh Strom



Mit der Gesamt-Photovoltaikanlage beträgt die CO<sub>2</sub>-Einsparung jährlich rd. 5.000 Tonnen - etwa soviel, wie rd. 400.000 neu angepflanzte Bäume abspeichern würden

Michael Müller, Senator für Stadtentwicklung und Umwelt in Berlin: „Berlin plant bis 2050 klimaneutral zu sein. Und dafür gibt es noch viel zu tun. Wir müssen nicht nur für eine umweltverträgliche Energieerzeugung sorgen, sondern gleichzeitig auch eine bezahlbare Energieversorgung sicherstellen. Zu beidem leistet die ORCO-GSG mit der neuen Photovoltaik-Anlage einen wichtigen Beitrag.“

Von der PV-Anlage der ORCO-GSG profitiert neben der Berliner Umwelt auch die Berliner Wirtschaft. Denn zum einen kann die ORCO-GSG bis zu rd. 1.200 Berliner Gewerbiemietern den selbst erzeugten Ökostrom zu besonders günstigen Konditionen anbieten. Zum anderen ist die Anlage ein regionales Produkt. So wundert es nicht, dass die ORCO-GSG zur Finanzierung des 9-Millionen-Euro-Projekts die Investitionsbank Berlin (IBB) gewinnen konnte.

Dr. Matthias von Bismarck-Osten, Generalbevollmächtigter der IBB: „Die ORCO-GSG zeigt mit dem Solar-Projekt vorbildliches unternehmerisches Eigenengagement bei der Umsetzung der Energiewende. Sie fördert zudem durch attraktive Ökostrompreise zahlreiche innovative Berliner Mittelständler und damit den Standort Berlin als idealen Unternehmensstandort. Deshalb hat sich die IBB gerne für die Finanzierung des Projekts entschieden.“

Der durch die Photovoltaik-Anlage erzeugte Solarstrom wird vorerst zum größten Teil in das öffentliche Stromnetz eingespeist. Spätestens 2015 soll bis zu einem Drittel des vor Ort produzierten Solarstroms der ORCO-GSG für die Eigenstromversorgung genutzt und der restliche Strom bis 2017 bis zu rd. 1.200 Gewerbiemietern der ORCO-GSG zu günstigen Konditionen angeboten werden.

Sebastian Blecke, operativer Geschäftsführer der ORCO-GSG, erklärt: „Energiekosten sind heutzutage ein bedeutender Standortfaktor. Mit unserem kostengünstigen Strom möchten wir unsere Mieter sowohl bei ihrem Kosten-, als auch bei ihrem Umweltmanagement unterstützen. Diese beiden Aspekte zu verbinden, gelingt der Energiewirtschaft bislang nur selten – uns schon. Wir sind davon überzeugt, dass die Zukunft in der dezentralen Energieversorgung liegt und verstehen uns als Vorreiter bei der Energiewende und dem urbanen Umweltschutz in Berlin.“

**Dorothee Stöbe**

## **Zum Unternehmen.**

Mit stadtwweit rund 850.000 Quadratmetern gehört die ORCO-GSG zu den führenden Anbietern von Büro- und Gewerbeflächen in Berlin. Das Portfolio umfasst Flächen mit 20 - 20.000 m<sup>2</sup> Größe zur Nutzung als Produktionsstätte, Büro, Werkstatt oder Lager in architektonisch imposanten Gewerbehöfen und modernen Gewerbeparks, die schwerpunktmäßig in Innenstadtlage mit ausgezeichneter Anbindung an das Verkehrsnetz liegen.

Hier bietet die ORCO-GSG, die in Bezug auf die Nebenkosten zu den günstigsten Anbietern zählt und provisionsfrei vermietet, neben einem sehr guten Preis-Leistungs-Verhältnis einen umfangreichen Service, der von Ausbau-Service und Bonuscards über E-Mobility und Glasfasernetze bis hin zu Kurierdiensten, Veranstaltungsräumen und Werbevitrinen reicht.

Seit mehr als 45 Jahren hat sich in den rund 40 Berliner Gewerbehöfen der ORCO-GSG eine Vielfalt an innovativen und erfolgreichen Unternehmen mittelständischer Größe mit insgesamt mehr als 15.000 Mitarbeitern angesiedelt.

Die ORCO-GSG versteht sich als zuverlässiger Partner des Berliner Mittelstands, der sich für Startup-Unternehmen einsetzt - u.a. als Hauptsponsor beim Businessplan-Wettbewerb Berlin-Brandenburg. [www.orco-gsg.de](http://www.orco-gsg.de) [www.econoparks.de](http://www.econoparks.de)



Gebäude/Umfeld

# Rauchmelder: Nachrüstungsfristen in Hessen und Baden-Württemberg laufen ab. Energiedienstleister Kalo hat bundesweit schon mehr als eine Mio. Geräte installiert

Rauchmelder retten Leben - inzwischen sind die Geräte in 13 Bundesländern im Neubau Pflicht und auch die Nachrüstung im Bestand ist gesetzlich verankert. Was auf der einen Seite der Helfer in der Not ist, bedeutet auf der anderen Seite: Wohnungsunternehmen und Eigentümer, die in Baden-Württemberg und Hessen noch keine Maßnahmen eingeleitet haben, müssen nun schnell aktiv werden, um die Rauchmelderpflicht fristgerecht umzusetzen.



Rauchmelder; Foto Kalo

Die Wohnungswirtschaft im Südwesten ist aktuell mit einer großen Herausforderung konfrontiert: Bis Ende des Jahres muss die Rauchmelderpflicht in Bestandswohnungen umgesetzt werden. Vorgeschrieben ist die Ausstattung aller Aufenthaltsräume, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen, also Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die aus diesen Räumen als Rettungswege führen. Für alle Wohnungsunternehmen und Verwaltungen bringt die Erfüllung dieser Pflicht einen großen Aufwand und gegebenenfalls Haftungsrisiken mit sich. So müssen die Bewohner über den Einbau

Info 13

der Rauchwarnmelder informiert und Termine abgestimmt werden. Weiter besteht die Verpflichtung CE-konforme Geräte nach DIN zu installieren und die Bewohner in den Instandhaltungsprozess einzuweisen. Zum Abschluss müssen entsprechende Nutzerbroschüren an die Bewohner übergeben werden.

## Übertragung der Wartungspflicht auf Mieter birgt Risiken

Eigentümer haben die Pflicht, für den Schutz der Mieter und deren Besucher zu sorgen und somit auch die Funktionssicherheit technischer Geräte zu gewährleisten. Zwar ist es grundsätzlich möglich, die Wartungspflicht auf die Mieter zu übertragen, doch muss dann ebenfalls sichergestellt werden, dass die Mieter physisch und psychisch in der Lage sind, diese Aufgabe und die damit verbundene Verantwortung zu verstehen und zuverlässig durchzuführen. Hier existieren gegebenenfalls signifikante Risiken, denn: Jeder Mieter müsste die Inspektion und Wartung der Rauchwarnmelder gemäß der Herstellerangaben sowie der DIN 14676:2012-09 durchführen können - diese Norm besteht auf eine jährliche Inspektion und Wartung und empfiehlt die Realisierung durch Fachkräfte für Rauchwarnmelder. Daraus ergibt sich eine „Sekundärhaftung“ für den Eigentümer: Er ist verantwortlich für eine sorgfältige Auswahl und Überwachung der Personen, denen er die Wartungsaufgabe überträgt. Aufgrund der Verkehrssicherungspflicht des Wohnungseigentümers gegenüber den Mietern/Nutzern wird dieser nicht aus der Haftung entlassen.

Info 14

Weil kaum ein wohnungswirtschaftliches Unternehmen die zusätzlichen Aufwände neben den täglichen Aufgaben leisten kann, bieten Dienstleister wie Kalo einen umfassenden Rauchwarnmelderservice, der alle Prozessschritte rechtssicher bedient.

## Kalo: Erfahrung mit Massenprozessen

Kalo war einer der ersten Messdienstleister, der im Rauchwarnmeldergeschäft aktiv wurde. Das Unternehmen ist seit über 60 Jahren auf die Organisation von Massenprozessen in der Wohnungswirtschaft spezialisiert und damit besonders prädestiniert für den Rauchwarnmelderservice. Seit mehr als fünf Jahren ist der Dienstleister in diesem Bereich tätig und hat inzwischen mehr als eine Millionen Rauchmelder installiert. Kalo verfügt über ein bundesweit flächendeckendes Netz von Servicefachkräften und montiert und wartet Rauchwarnmelder für die Wohnungswirtschaft von kleinen Wohnanlagen bis zur Großsiedlung. In diesem Bereich hat Kalo die Prozessführerschaft inne: Das Unternehmen verfügt über geschulte, qualifizierte Fachkräfte für Rauchwarnmelder und lässt sich darüber hinaus die Montage und die spätere Wartung der Geräte von den Wohnungsnutzern schriftlich bestätigen. In allen Fällen gewährleistet Kalo eine konsequente Restantenverfolgung - nur so kann jederzeit lückenlos dokumentiert werden, dass alle Verpflichtungen erfüllt wurden. Eingesetzt werden außerdem nur Geräte, die eine garantierte Batterielaufzeit von zehn Jahren haben. Für Störfälle realisiert das Unternehmen zudem eine 24-Stunden-Rufbereitschaft.

Info 15

## Großer Ansturm erwartet

In Baden-Württemberg und Hessen wird die Zeit knapp. Wer jetzt nicht handelt, läuft nicht nur Gefahr, die Frist zu verpassen - auch drohen im Schadensfall rechtliche Konsequenzen. Angesichts der kurzen Übergangsfrist bis Ende 2014 ist zu befürchten, dass es in Baden-Württemberg und Hessen voraussichtlich ab Herbst dieses Jahres zu Engpässen bei der Ausrüstung mit Rauchwarnmeldern kommen kann. Deshalb sollten alle Wohnungsunternehmen die Ausstattung der Bestände schnell in die Wege leiten, um späteren Konsequenzen vorzubeugen.

Info 16

Rosalba Iasi

INNOVATIVE IMPULSE  
MIT NACHHALTIGER WIRKUNG!

**STOLPUNDFRIENDS**  
Die Markenmacher für die Wohnungswirtschaft. Seit 1989.

VERNETZTES MARKETING | ANALYSE | CHANGE MANAGEMENT | DEMOGRAFIEKONZEPTE [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

Gebäude/Umfeld

## Raum für den Aufzug ist „fast“ überall, unser Beispiel !

Geht nicht, gibt's nicht – so könnte das Motto in der Thierschstraße 29 in München lauten. Die Bewohner des eleganten, denkmalgeschützten Altbaus aus dem Jahr 1890 schätzen ihr Haus, die Umgebung unweit der Maximilianstraße und die hohe Lebensqualität ihres Stadtteils. Doch bisher schien die Vereinbarkeit von historischer Gebäudesubstanz und modernstem Komfort insbesondere im Hinblick auf die Mobilität unerreichbar zu sein. Dank der kreativen Fachplanung des Architekten Markus Wyremblewsky in der Zusammenarbeit mit KONE können sich die Bewohner nun viel leichter bewegen. Mit einer Besonderheit...



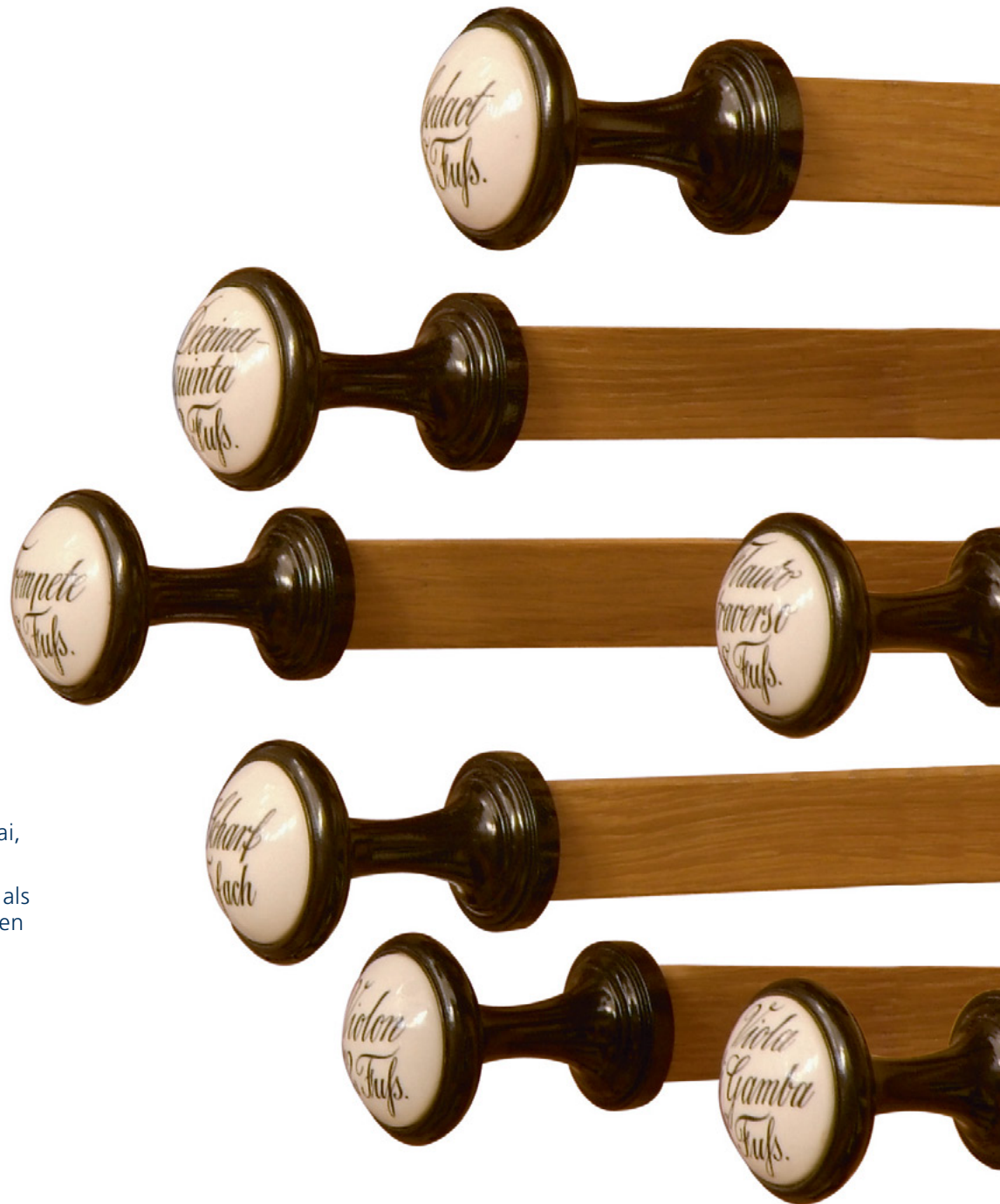
„Der Eingang zum Hof musste frei bleiben. Daher die ungewöhnliche Lösung, das Schachtgerüst auf Stahlträger zu setzen“, begründet KONE Mitarbeiter Matthias Stilkerich vom Aufzugvertrieb die Entscheidung. Das Schachtgerüst seitlich vom Hofeingang zu platzieren, wäre nicht möglich gewesen: „Die Rückfront des Treppenhauses ist sehr schmal. Zur Rechten wie zur Linken schließt ein Gebäudeteil im flachen Winkel an.“ Dafür, dass der Aufzug nicht bis ins Erdgeschoss reicht, hat Architekt Wyremblewsky eine einfache Erklärung: „Treppenhäuser von Altbauten sind nicht für Aufzüge konzipiert. Die beste Lösung ist daher oft der gute Kompromiss – wie in diesem Fall. Da der Aufzug jeweils auf Höhe der Zwischenpodeste des Treppenhauses hält, ist ein komplett barrierefreier Zugang zu den Wohnungen auch jetzt nicht möglich, aber insgesamt ist er deutlich komfortabler geworden.“

Verbesserte Mobilität dank kluger Planung: Der KONE Aufzug im Hof erspart den Bewohnern lästiges Treppensteigen; Foto KONE.

**Nicole Köster**



# KULTURGUT



Orgelregister  
Kirche St. Nikolai,  
Stralsund

Eines von mehr als  
3600 geförderten  
Denkmalen.



DEUTSCHE STIFTUNG  
DENKMALSCHUTZ

**25**  
JAHRE

**Wir bauen auf Kultur.**

Spendenkonto 305 555 500 · BLZ 380 400 07 · [www.denkmalschutz.de](http://www.denkmalschutz.de)

Führung/Kommunikation

## Aus EU-Sicht: Deutscher Wohnungsbau 2014 auf Normalkurs, bis 2016 Anstieg um 13 %, aber die EU-Nachbarn tun mehr

Der Aufschwung im deutschen Wohnungsneubau schreitet voran. Wie LBS Research mitteilt, prognostiziert das ifo Institut als deutsches Mitglied von Euroconstruct für 2014 ein Wachstum von 12 Prozent, so dass dann 2,8 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner fertig gestellt werden. Damit kann Deutschland seine Position im europäischen Mittelfeld behaupten – von einem Boom zu sprechen, wäre nach wie vor übertrieben. Denn die Bautätigkeit ist in einigen direkten Nachbarländern nach wie vor weitaus stärker als hierzulande (vgl. Grafik).

Wie die LBS-Experten hervorheben, zeigt die Übersicht der an Euroconstruct beteiligten Institute eindrucksvoll, dass in vielen Ländern – bezogen auf die Bevölkerungszahl – unverändert deutlich mehr gebaut wird. So ist zum Beispiel die Wohnungsbauintensität in Belgien und Polen gut ein Drittel, in Österreich sogar 70 Prozent höher als hierzulande. In Frankreich wird fast das Doppelte und beim europäischen Fast-Spitzenreiter Schweiz nochmals mehr gebaut. Lediglich in den Niederlanden wird in gleichem Maße wie in Deutschland gebaut, in Tschechien und Dänemark ist der Wohnungsbau etwas schwächer. Die Tatsache, dass es sich bei unseren Nachbarn überwiegend um Märkte mit vergleichbaren Ausgangsbedingungen wie in Deutschland handelt, macht laut LBS Research deutlich, dass drei Wohnungen pro tausend Einwohner und mehr in der Mitte Europas durchaus als „normal“ anzusehen sind.

Info 17

Dass die Finanz- und Staatsschuldenkrise mit ihren gesamtwirtschaftlichen Folgen auch besondere Auswirkungen auf den Wohnungsbau in den europäischen Ländern gehabt hat, ist nach Auskunft der LBS-Experten gerade an Spanien und Irland zu sehen. Die beiden früheren Wohnungsbau-Boom-Länder rangieren nun schon das fünfte Jahr in Folge am Tabellenende. Weitere südeuropäische Staaten leiden wie auch einzelne mitteleuropäische Transformationsländer unter einem schwachen Neubau, während die Staaten Skandinaviens sowohl in der oberen als auch in der unteren Tabellenhälfte vertreten sind.

Traditionell richten nach Informationen von LBS Research die Forscher zugleich einen kleinen Blick in die Zukunft – zwei Jahre bis zum Jahr 2016. Nach dieser Prognose dürften die Neubauzahlen hierzulande weiter ansteigen, und zwar um rund 13 Prozent auf 3,2 fertig gestellte Wohnungen auf 1.000 Einwohner. Nach den Prognosen der Bauexperten des ifo Instituts bedeutete das dann insgesamt 260.000 Wohnungen im Neubau.

**Dr. Ivonn Kappel**

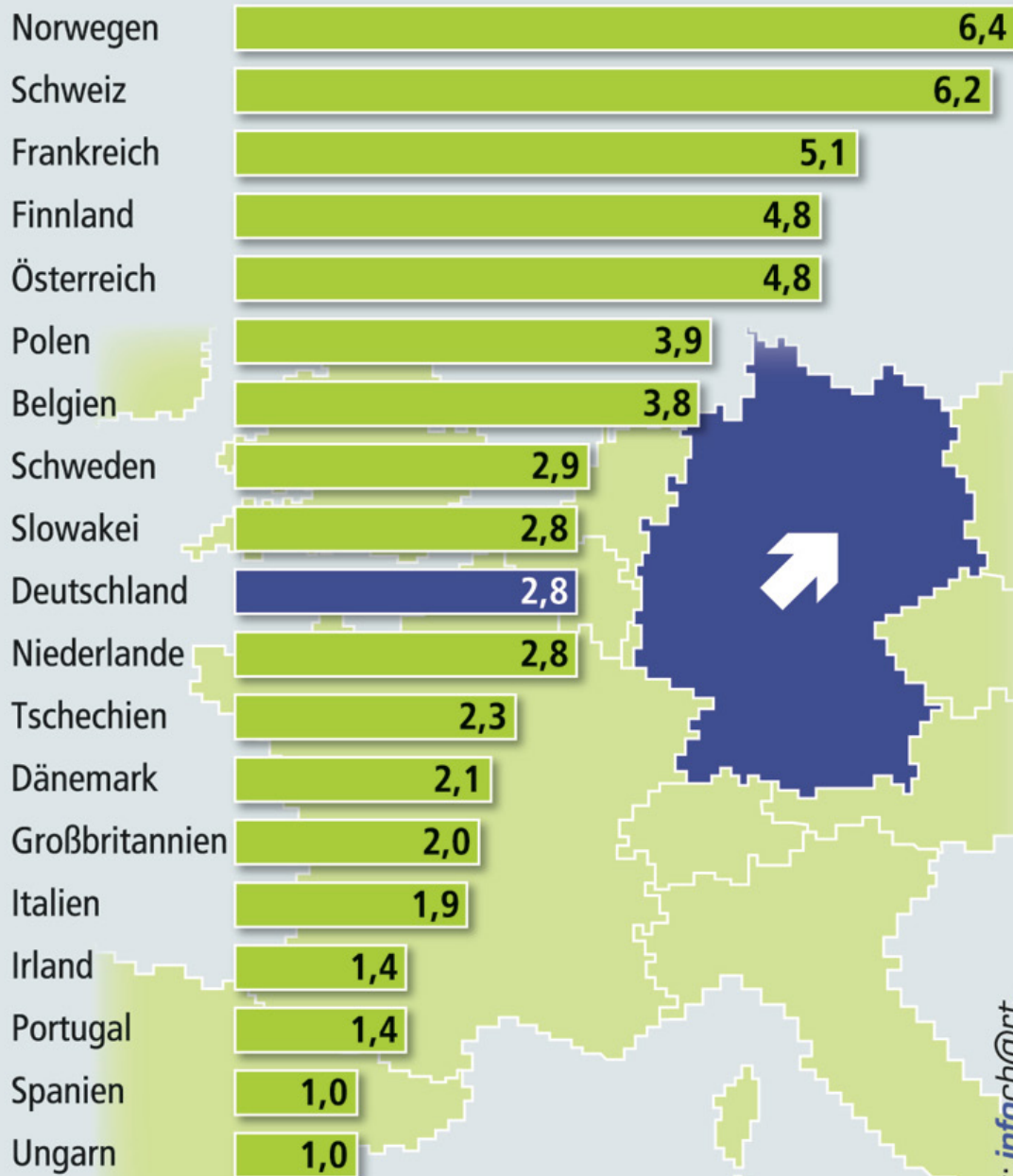
Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

## Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

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

## Deutschland nochmals verbessert

Wohnungsneubau in Europa 2014 (Prognose)  
– Fertigstellungszahlen je 1.000 Einwohner –



Quelle: Ifo/Euroconstruct/LBS Research

Grafik: infoch@rt.

Der Aufschwung im deutschen Wohnungsneubau schreitet voran. Für 2014 prognostiziert das ifo Institut ein Wachstum von 12 Prozent; das sind dann 2,8 neu gebaute Wohnungen auf 1.000 Einwohner. Die früheren Wohnungsbau-Boom-Länder Irland und Spanien rangieren schon das fünfte Jahr in Folge am Tabellenende.



Führung/Kommunikation

## Bei der WIRO gibt es iPads statt Papierberge

EDV-unterstützt, effizient und papierarm: Im Zeitalter der Digitalisierung unterstützen moderne Tablets mit mobilem Datenzugriff die Wohnungsverwalter der WIRO Wohnen in Rostock bei der Arbeit. Online-Banking, Unterhaltungen über WhatsApp oder Einkäufe im Netz: Die digitale Gesellschaft lebt vom Mitmachen per mobilen Computern oder Smartphones. Vor einigen Monaten tauschte nun auch Nadine Jaeger, Wohnungsverwalterin bei der WIRO Wohnen in Rostock, ihren Kugelschreiber und die Dreifach-Protokollblätter gegen ein handliches iPad ein – und sie möchte inzwischen keinesfalls zurück zum Papier. Zu groß ist die messbare Ersparnis in punkto Zeit- und Schreibaufwand beim Ausfüllen der Besichtigungsprotokolle, der Schlüsselübergabe oder bei der Vor- und Endabnahme einer Wohnung. „Auch wenn ich die Mieterakten führe oder Mängel etwa an Wegen, Beleuchtung oder Vordächern bei Begehungen der Mietobjekte aufnehme, werden alle Angaben in Echtzeit im Softwaresystem gespeichert“, sagt die 29-Jährige.



Wohnungsverwalterin Nadine Jaeger möchte ihr iPad nie wieder gegen die herkömmlichen Formulare tauschen; Foto Jens Scholz

Bislang notierte Nadine Jaeger jede dieser Informationen handschriftlich in Formularen mit Durchschlägen, die später eingescannt wurden. 84.500 Formulare füllten die WIRO-Wohnungsverwalter und Vermieter in jedem Jahr per Hand aus. Für Antje Petersen, Mitarbeiterin für Projekte und Analysen in der Bereichsleitung Wohnungswirtschaft, liegen die Nachteile dieser Art der Erfassung auf der Hand: „Haus- und Mietakten sind nur einmalig verfügbar, Informationen nicht jederzeit abrufbar. Daten werden zwangsläufig mehrfach erfasst: Datenpflege, Auswertung und Archivierung sind schwierig“, erklärt die 35-Jährige, die für die WIRO ein Projekt zur Digitalisierung der Arbeitsabläufe erarbeitete.

EDV-unterstützt, effizient und papierarm: So stellte sich Antje Petersen die gut organisierte Arbeit der Wohnungsverwalter vor. Der mobile Datenzugriff sollte Mehrfacheingaben reduzieren, die Auswertung erleichtern und am Ende mehr Zeit für die Kundenbetreuung einbringen. Im August 2013 erhielten die ersten elf Testnutzer ihre iPads, im November kamen rund 100 weitere Geräte zum Einsatz. Seit Mitte Februar ist die Testphase beendet, der Umgang mit dem iPad gehört für die Wohnungsverwalter nun zum Alltag.

Info 18

Noch läuft nicht alles immer wie am Schnürchen, wissen Antje Petersen und Nadine Jaeger. Dennoch ist der positive Effekt bereits messbar: „Meine Termine fallen bis zu 15 Minuten kürzer aus“, berechnet Nadine Jaeger. „Das Scannen entfällt, die Daten stehen in digitalisierter Form sofort zur Verfügung und liegen dem Kunden binnen einer Minute als E-Mail vor.“ Rund 3.200 Arbeitsstunden im Jahr, sagt Antje Petersen, bleiben den Mitarbeitern so für mehr Service und Kundenfreundlichkeit.

**Dagmar Horning**



The screenshot shows the homepage of the 'Immobilienpraxis' website. At the top left is a logo featuring a red and white building. To its right, the text 'Immobilienpraxis' is displayed in blue, with the tagline 'Rechtsinformationen und Praxiswissen rund um das Thema Immobilien' below it. A horizontal navigation bar contains six green buttons: 'Startseite', 'News', 'Aktualisierung', 'Produktübersicht', 'Jetzt kaufen', and an unlabeled button. Below this is a blue banner with the word 'Willkommen'. The main heading reads 'Immobilienpraxis Online - die Rechtsdatenbank für die Immobilienbranche'. The text describes the database's extensive content, including legal foundations and practical tips, totaling over 57,000 pages. It highlights the service's value in improving customer consultation through comprehensive information and time-saving tools. A promotional offer states that the service costs 'pro Monat nur 19,90 inkl. 19% MwSt.' and is available for a '4-week free trial'. Contact information for Stefan Kolbe, Product Manager, is provided, including a phone number (0221/ 94373-7870) and an email address (skolbe@wolterskluwer.de).

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

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

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

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

[Jetzt 4 Wochen kostenlos testen!](#)

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

Ihr  
Stefan Kolbe  
Produktmanager







Bildunterschrift 2 ???



Bildunterschrift 3 ???

richterliche Rechtsprechung sagt: Normalerweise ist der Stand der Technik einzuhalten, der bei der Errichtung des Gebäudes galt (Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VII ZR 287/12). Wenn allerdings neu gebaut wird oder sehr grundlegende Änderungen vorgenommen werden, dann müssen die aktuellen DIN-Normen zum Einsatz kommen.

Info 21

Eine eher ausgefallene, aber doch gelegentlich auch vorkommende Lärmquelle kann eine Treibjagd sein. Hier werden - verständlicherweise - neben den Jagdhörnern und dem Hundegebell vor allem die Schüsse als Ruhestörung empfunden. In einem Fall erschrecken die Pferde eines Nachbarn durch diese Geräusche so sehr, dass sie sich erheblich verletzen. Trotzdem, so entschied das Oberlandesgericht Hamm (Aktenzeichen I-9 U 84/12), sei im Regelfall der Veranstalter einer Treibjagd nicht verpflichtet, die Anwohner vorab von dem Ereignis zu informieren.

Info 22

Wenn es so etwas wie den häufigsten und am störendsten empfundenen Lärmauslöser gibt, dann ist es mit ziemlicher Sicherheit der Straßenverkehr. Mieter fühlten sich durch ein Anwachsen der Verkehrsgeräusche durch eine Umleitung so gestört, dass sie ihre monatlichen Überweisungen an den Eigentümer kürzen wollten. Doch der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 152/12) betonte, dass eine vorübergehende Steigerung des Verkehrslärms dafür nicht ausreicht. Eine Ausnahme würde gelten, wenn die ruhige Wohnlage bereits bei der Anmietung ein erkennbares Entscheidungskriterium gewesen ist.

In Mietverhältnissen ist generell wichtig, was die Parteien zum Zeitpunkt des Vertragschlusses vereinbart haben. Wenn zum Beispiel zum Schallschutz gewisse Mindeststandards beidseitig beschlossen wurden, dann müssen diese nach Meinung der Rechtsprechung auch unbedingt eingehalten werden. Das Landgericht Wiesbaden (Aktenzeichen 3 S 54/11) sprach in genau solch einem Fall von einem Mangel der Mietsache, weil die Realität von den Versprechungen abgewichen war.

Bei Neubauten lohnt sich ein Blick auf den Bebauungsplan. Wenn der keine Vorgaben zum passiven Lärmschutz enthält, dann tut sich die Baurechtsbehörde gegenüber einem Bauherrn schwer, bestimmte Schallschutzanordnungen zu treffen. Derartige Anweisungen seien wegen fehlender Rechtsgrundlage unzulässig, urteilte der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (Aktenzeichen 3 S 2099/08). Anders sehe es nur aus, wenn durch die Immissionen die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten werde.

Wenn jemand mit seiner Immobilie die Abstandsflächen zu Nachbaranwesen nicht einhält und dadurch (Lärm-)Störungen für andere verursacht, dann muss er selbst ebenfalls großzügiger sein. Hier war es darum gegangen, dass der Betreiber eines Hotels in Frankfurt sich vor dem Hessischen Verwaltungsgerichtshof (Aktenzeichen 3 B 201/10) gegen die seiner Meinung nach zu dichte bauliche Annäherung eines weiteren Hotels wehren wollte. Das versagten ihm die Richter.

## Führung/Kommunikation

# Wie sicher sind Ihre Kunden- und Mieterdaten? CyberRisk-Police schützt vor Schäden durch Angriffe aus dem Netz

Kürzlich warnte das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik, 16 Millionen Benutzerdaten von E-Mail-Konten seien gestohlen worden. Millionen Bundesbürger ließen daraufhin bei der Behörde prüfen, ob sie betroffen seien. Die Sorge ist gerechtfertigt. Denn Attacken aus dem Netz können schwerwiegende Folgen haben. Die AVW Gruppe hat gemeinsam mit Spezialversicherern ein Konzept entwickelt, das Unternehmen aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft finanziellen Schutz vor den Folgen eines Hackerangriffs bietet.

## Täter haben auch kleine Unternehmen im Visier

Computerkriminalität ist auf dem Vormarsch, und angegriffen werden nicht nur Großunternehmen. Gerade kleine und mittelständische Unternehmen haben die Täter häufig im Visier. Denn sie gehen davon aus – und das oftmals zu Recht –, dass deren Sicherheitsmaßnahmen leichter zu überwinden sind. Die Kriminalstatistik belegt: Im Jahr 2013 wurden in Deutschland jeden Monat 40.000 digitale Identitäten gestohlen. Die Polizei ist oft machtlos. Denn die Angreifer agieren aus dem Verborgenen, aber weltweit. Das ARD-Magazin „Plusminus“ hat recherchiert, wie die Täter gestohlene Daten zu Geld machen: Für Kreditkartennummern aus Deutschland würden 18 US-Dollar bezahlt, heißt es in dem Bericht. Zugangsdaten zu Facebook-Accounts gebe es schon für 2,50 Dollar.

Info 23

## Botnets können die Unternehmens-IT lahmlegen

Ein weiterer Gefahrenherd sei das Kapern von Rechnern über Botnets. Dabei organisieren Internetkriminelle über gekaperte Rechner Angriffe, die Internetseiten lahmlegen und ganze Steuerungssysteme von Unternehmen schädigen. Theoretisch können die Besitzer dieser Rechner, die ungewollt Teil einer solchen Cyberattacke werden, sogar für die Folgen verantwortlich gemacht werden. Denkbar sind aber nicht nur Eingriffe von außen, sondern auch Störfälle innerhalb eines Betriebs. Mitarbeiter installieren fahrlässig eine Schadsoftware, geben unabsichtlich einen Computervirus weiter. Oder es kommt zu Urheberrechtsverletzungen durch die Inhalte einer E-Mail oder Website. Auch die missbräuchliche Weitergabe von Daten durch Vertrauenspersonen stellt eine Gefahr dar.

Info 24

Nach Aussage des Spezialversicherers Hiscox sind bei einem derartigen Szenario Kosten von mehr als zwei Millionen Euro realistisch – für forensische Untersuchungen und Dienstleistungen zur Ermittlung der betroffenen Kunden, für die Erfüllung gesetzlicher Informationspflichten, für PR-Beratung und Rechtsverteidigungskosten.

## Umfassender Schutz mit der AVW-CyberRisk-Police

Um diese Risiken speziell für die Immobilienwirtschaft absichern zu können, hat AVW ein entsprechendes Versicherungskonzept entwickelt: die AVW CyberRisk-Police. Sie deckt die Haftpflicht aus Schadensersatzansprüchen Dritter wegen Vermögens- oder sonstiger immaterieller Schäden (Verletzung des Persönlichkeitsrechts) sowie Eigenschäden und -kosten ab. Dazu gehören etwa Ausgaben für

- Öffentlichkeitsarbeit (gesetzliche Informationspflicht bei drohendem Datenverlust)
- Reparatur, Ersatzbeschaffung oder Wiederherstellung von Hard- und Software
- Schadensermittlung und forensische Dienstleistungen
- Ertragsausfälle und Reputationsschäden
- Kreditüberwachung, Krisenmanagement und Public-Relations
- Rechtsverteidigung und Bußgelder

Für dieses Deckungskonzept stehen standardmäßig – je nach Unternehmensgröße – Versicherungssummen von bis zu fünf Millionen Euro zur Verfügung. Bei Bedarf bieten wir Ihnen auch ein individuelles Deckungskonzept mit höheren Versicherungssummen. Die zu zahlenden Prämien werden aufgrund eines vom Unternehmen auszufüllenden Fragebogens ermittelt, der Ihnen auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden kann. Gern informieren die Experten der AVW Gruppe Sie ausführlich über die Details dieser neuen Versicherungslösung für IT-Risiken.

**Julia Bestmann**

Ass. Jur., Fachbereich Haftpflicht und Financial Lines,  
AVW Unternehmensgruppe





## Führung/Kommunikation

# Gute Geschichten bewegen Menschen – Storytelling-Ansätze für nachhaltige Wohnungsunternehmen – die sieben Geschichten, die uns berühren....

„Storytelling“ als Element erfolgreichen Marketings wird immer beliebter. Tatsächlich helfen gute Geschichten dabei, Leistungs- und Wertversprechen von Unternehmen so zu kommunizieren, dass sie verstanden werden. Gerade in nachhaltigen Wohnungsunternehmen steckt viel Stoff für starke Geschichten. Doch wie findet man den richtigen Ansatz?



Hinter der Fassade nachhaltiger Wohnungsunternehmen stecken häufig starke Geschichten; Foto Stolp und Friends

Schnelle Tipps für gutes Storytelling findet man viele. Deren gemeinsamer Nenner: überraschend sollte man sein, man sollte Neugier wecken, sich dabei auf einer emotionalen Ebene begreifbar machen. Das alles ist sicherlich richtig, doch wenig hilfreich. Denn es käme wohl niemand auf den Gedanken, dass langweilige Kommunikation der Schlüssel für erfolgreiche Zielgruppenansprache wäre.

Info 25

## Die sieben Ur-Geschichten der Menschheit

Einen sehr fruchtbaren Ansatz bietet dagegen Christopher Booker mit seinem Buch „The Seven Basic Plots: Why We Tell Stories“. Seine These: Im Grunde basieren fast alle (guten) Handlungsstränge Literatur und Filmen auf sieben Grundmustern. Er nennt:

- Die Überwindung eines Monsters (Beowulf, James Bond)
- Der Aufstieg vom Bettler zum König (Das hässliche Entlein, Rocky)
- Die Erfüllung einer Mission (Odyssee, Der Herr der Ringe)
- Die Reise und Rückkehr (Robinson Crusoe, Alice im Wunderland)

- Die Komödie (Die Hochzeit des Figaro, Vier Hochzeiten und ein Todesfall)
- Die Tragödie (Faust, Der Pate)
- Die Wiedergeburt (Die Auferstehungsgeschichte, Dickens' Weihnachtsgeschichte)

Nun kann man sicherlich über die Trennschärfe von Bookers Kategorisierung streiten und darüber, ob es nicht noch weitere Muster für packende Geschichten gibt. Und doch bietet seine Analyse greifbare Ansätze für gute Kommunikationsstrategien. Das gilt insbesondere für nachhaltige Wohnungsunternehmen, die häufig zahlreiche Anknüpfungspunkte bieten, um reale Leistungs- oder Wertversprechen mit einem dieser Geschichts-Muster zu verbinden.

## Anknüpfungspunkte für die Wohnungswirtschaft



Gute Geschichten ziehen uns Menschen in ihren Bann.

Ein Beispiel: Die Wohnungsnot, aus der heraus die meisten Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen gegründet wurden, lässt sich problemlos als „Monster“ darstellen, dem man den Kampf angesagt hat. Für die in einigen Regionen stark steigenden Mieten gilt dasselbe. So hätte man bereits einen sinnvollen roten Faden für die Außendarstellung des Unternehmens. Auch die „Mission“ – also die Geschichte von Menschen, die alles dafür geben, ein bestimmtes Ziel zu erreichen – lässt sich relativ leicht auf Historie und Gegenwart nachhaltiger Wohnungsunternehmen übertragen.

Ein gelungenes Beispiel für einen solchen Story-Telling-Ansatz ist die Kampagne „Außerirdisch gut Wohnen“ der Aufbaugemeinschaft Espekamp. Hier wurde augenzwinkernd eine Variation des „Reise und Rückkehr“-Musters verwendet – mit Aliens, die sich scheinbar naht-

los in das Zusammenleben in Espekamp integrieren.

Hat man sich für den Typ der Geschichte entschieden, muss diese „nur“ noch in eine stimmige Form gebracht – also auf das Unternehmen, seine Zielgruppen und die Medienkanäle abgestimmt – werden. Zugeben: Auch das bedeutet viel Arbeit. Doch diese fällt deutlich leichter und ist vor allem auch erfolgversprechender, wenn zuvor das Grundmuster der Geschichte festgelegt wurde. Denn dann ist bereits ein Korridor definiert, in dem sich Wort- und Bildsprache der Kommunikation bewegen, auch die Kernaussagen von Kampagnen ergeben sich relativ leicht, wenn der Rahmen gesteckt ist.

## Eine Geschichte für unterschiedliche Zielgruppen

Im Idealfall werden dann die Grundaussagen der Geschichte, für die man sich entschieden hat, mit langem Atem über alle Kanäle kommuniziert: Im Kundenmagazin, in Pressemitteilungen, in Anzeigen, auf Plakaten und über die sozialen Medien. Die Form kann jeweils auf die entsprechenden Zielgruppen angepasst werden. Doch – und das macht die Attraktivität von Bookers Analyse für die Unternehmenskommunikation aus – die Basis bleibt eine einzige Geschichte, die die Menschen bewegt. Dadurch erhöht man die Wahrscheinlichkeit, dass diese Aussagen auch wahrgenommen und verstanden werden.

**Hanno Schmidt**

Der Autor ist Konzeptioner und Texter der auf die nachhaltige Wohnungswirtschaft spezialisierten Marketing-Agentur STOLPUND-FRIENDS aus Osnabrück. Die Agentur berät Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen in der Hand von kommunalen, kirchlichen und sozialen Trägern.



## 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](http://www.facebook.com/NordArt) • [www.kunstwerk-carlshuette.de](http://www.kunstwerk-carlshuette.de)



Führung/Kommunikation

## Hohe Mieten oder wenig Platz – Frauen deutlich unzufriedener mit Wohnsituation als Männer

Deutlich mehr Frauen als Männer sind mit ihrer aktuellen Wohnsituation unzufrieden. Zu diesem Ergebnis kommt die „Wohntraumstudie 2013“ von Interhyp, Deutschlands größtem Vermittler für private Baufinanzierungen. Für diese Studie wurden Deutsche nach ihrer Wohnsituation und ihren Wohnwünschen befragt. „Frustration über die aktuelle Wohnlage gehört neben dem Wunsch nach den eigenen vier Wänden zu den häufigsten Impulsen für einen Umzug. Wer seine Wohnsituation ändern möchte, dem bietet das aktuelle Zinsumfeld bei Immobilienkrediten einen guten Anlass. Vielerorts lohnt sich die Rechnung Kaufen statt Mieten“, sagt Michiel Goris, Vorstandsvorsitzender der Interhyp AG.

Frauen und Männer unterscheiden sich nicht nur bei der Anzahl der Handtaschen, sondern auch in Bezug auf die Zufriedenheit mit ihrer Wohnsituation. 27 Prozent der Deutschen sind im Allgemeinen damit unzufrieden. Ein Blick auf die Geschlechter offenbart jedoch deutliche Unterschiede. Während sich 21 Prozent des vermeintlich starken Geschlechts in ihrer aktuellen Behausung unwohl fühlen, sind es bei den Damen 34 Prozent und damit rund 60 Prozent mehr. Die Gründe für diese Unzufriedenheit sind indes zahlreich. Zu den meistgenannten zählen zu hohe Mieten (35 Prozent), ein schlechter Zustand der Wohnung (28 Prozent) und zu wenig Platz (27 Prozent).

„Auch der Ärger mit ihren Vermietern frustriert viele Bewohner zunehmend. Seit der letzten Erhebung 2011 gaben 20 Prozent mehr Befragte an, dass sie deswegen umziehen würden“, sagt Goris. Die aktuelle Erhebung wurde im April 2013 durch das IMWF Institut für Management und Wirtschaftsforschung im Auftrag von Interhyp durchgeführt. Befragt wurden in einer bevölkerungsrepräsentativen Untersuchung 1.769 Bundesbürger.

**Über die Interhyp Gruppe**  
Die Unternehmen der Interhyp Gruppe mit den Marken Interhyp, die sich direkt an den Endkunden richtet, und Prohyp, die sich an Einzelvermittler und institutionelle Partner wendet, haben 2013 ein Baufinanzierungsvolumen von 8,9 Milliarden Euro erfolgreich bei ihren mehr als 400 Bankpartnern platziert.

Heidi Müller



**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!](#)

Führung/Kommunikation

## 2. Leerstandswelle in den neuen Ländern – bis 2024 über 1,4 Millionen Wohnungen. Gedaschko: Land und Bund müssen handeln!

„Mit einer gemeinsamen Erklärung haben der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und seine Regionalverbände in den ostdeutschen Bundesländern auf die gravierenden Leerstandszuwächse in den neuen Ländern hingewiesen und sowohl die Bundesbauministerin, Dr. Barbara Hendricks, als auch die Ministerpräsidenten in den betroffenen Ländern zum Handeln aufgerufen.“

„Die ostdeutschen Bundesländer stehen vor einer zweiten Leerstandswelle“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW. „Wenn sich Bund und Länder nicht auf ein neues Maßnahmenpaket für den Stadtumbau Ost sowie eine Erhöhung der förderfähigen Kosten für den Rückbau verständigen, wird der Leerstand von derzeit 685.000 Wohnungen drastisch ansteigen. Gedaschko verwies in diesem Zusammenhang auf ein vom Ministerium in Auftrag gegebenes Gutachten „Neue Anreizinstrumente für den Stadtumbau Ost – Alternative zur Altschuldenhilfe?“, in dem prognostiziert wurde, dass sich bis zum Jahr 2024 der Leerstand auf über 1,4 Millionen Wohnungen verdoppeln und bis zum Jahr 2030 sogar auf das Zweieinhalbfache ansteigen wird. Allein um einen Anstieg der aktuellen Leerstandsquote zu vermeiden, müssten jährlich rund 40.000 Wohnungen abgerissen werden – so viel wie in den „Hochzeiten“ der Jahre 2004 und 2005.“

„Der Handlungsdruck ist enorm. Diejenigen, die abreißen wollen und in zukunftsfähige Städte investieren möchten, brauchen die Unterstützung von Bund und Ländern. Diese Unterstützung muss in der Verwaltungsvereinbarung 2014 zum Ausdruck kommen“, so Gedaschko.

Zur gemeinsamen Erklärung  
per **KLICK**



# 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

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

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

**DEUTSCHLAND**  
WIRD-SICHER.DE

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



## 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.**

