

**INDIVIDUELL AUF
IHRE WÜNSCHE
ABGESTIMMT, BIETET
IHNEN DIE AVW ALLE
VERSICHERUNGEN
AUS EINER HAND. DAS IST
VORTEILHAFT
FÜR IHR UNTERNEHMEN.**

Versicherungsspezialist
der Wohnungswirtschaft



www.avw-gruppe.de

Ausgabe 17 | Februar 2010

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Um-Frage	3
Energie und Umwelt	5
Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung	11
Gebäude und Umfeld	16
Führung und Kommunikation	27
Personalien	50
Investment un Rendite	54
Vermarktung und Marketing	60
Facilitymanagement	62
Personalentwicklung	65
Menschen und Veranstaltungen	66
Der Hedonist	67

Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung

Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung 2009: Zehn Preise – neun Besondere Anerkennungen



Der Deutsche Bauherrenpreis Modernisierung 2009 wurde als wichtigster nationaler Wohnungsbauwettbewerb anlässlich der DEUBAU in Essen vergeben. Unter dem Vorsitz von Dipl.-Ing. Hans-Otto Kraus, München, zeichnete die Jury zehn Projekte mit einem Preis aus; neun weitere Projekte erhielten eine Besondere Anerkennung. [Seite 13](#)

Gebäude und Umfeld

Für jeden Raum den richtigen Bodenbelag

Parkett, Laminat, Linoleum oder Teppichboden? Für jeden Raum sollte überlegt werden, was am Besten geeignet ist. Ist die Entscheidung getroffen, gibt es in jeder Kategorie noch viele Wahlmöglichkeiten, die Hans Jürgen Krolkiewicz erläutert. Sie wollen mehr? Es gibt auch noch Fliesen. [Seite 16](#)

Führung und Kommunikation

Wärmedämmung rechtfertigt Mieterhöhung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek gibt Vermieter recht

Das Amtsgericht Hamburg-Barmbek hat am 26. November 2009 ein bundesweit wegweisendes Urteil im Mietrecht gefällt (Az. 820 C 53/08). Darin gab es der Klage einer Wohnungsgenossenschaft gegen ihre Mieter auf eine Mieterhöhung statt, wobei die neue Miete leicht über dem oberen Drittelwert der im Mietspiegel enthaltenen Spanne lag. Die Mieterhöhung war mit einem besonders guten energetischen Standard aufgrund einer durchgeführten, zurückliegenden Wärmedämmung begründet worden. [Seite 27](#)

Energie und Umwelt

Dauerfrost in Deutschland: Mit fünf einfachen Mitteln explodierenden Heizkosten vorbeugen



Sollten sich die Prognosen zur Klimaerwärmung bewahrheiten, dann stellt sich das Problem der Räum- und Streupflichten möglicherweise in einigen Jahrzehnten in Deutschland nicht mehr. Aber zurzeit müssen die Eigentümer und Mieter von Immobilien immer noch jeden Winter mit Schneefall und Eisregen rechnen und dementsprechend ihre Verkehrssicherungspflichten erfüllen. Wer nachlässig damit umgeht oder sich gar nicht kümmert, der geht erhebliche Risiken ein. Denn Gerichte sprechen den Passanten, die auf ungeräumten Bürgersteigen und Treppen gestürzt sind, regelmäßig hohe Schadenersatzbeträge zu. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat für Wohnungswirtschaft heute die wichtigsten 8 Urteile zusammengefasst. [Seite 5](#)

Impressum

Chefredakteur Gerd Warda
warda@wohnungswirtschaft-
heute.de

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-
heute.de

Sonstige Themen: 5. Teil der Studie des Leibniz-Instituts: Das Baualter der Gebäude und Wohnungen in ostdeutschen Städten • Privatausgaben im Fokus der Steuer: Fünf Tipps für GmbH-Geschäftsführer • Reparatur und Sanierung von Steildächern • „Bitte lächeln, alte Stadt.“ Bundesweiter Fotowettbewerb zum Denkmalschutz gestartet

Das lesen Sie im Februar 2010

Seite 3 DGfM Geschäftsführer Dr. Ronald Rast: Jetzt Zukunftsinvestitionen in Wohnungen erleichtern

Seite 5 Dauerfrost in Deutschland: Mit fünf einfachen Mitteln explodierenden Heizkosten vorbeugen

Seite 8 Strom wird ab Januar 2010 bei 46 Versorgern wieder teurer, aber 19 Unternehmen senken die Preise. Hier lesen Sie wer senkt!

Seite 10 GEWOBAG: Modernisierung nach fünf Monaten abgeschlossen

Seite 11 Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung 2009: Zehn Preise – neun Besondere Anerkennungen

Seite 13 Dr. Gudrun Escher über den Bauherrenpreis 2009 – Modernisierung und Nachhaltigkeit

Seite 15 IMMOVATION AG erwirbt historisches Salamander-Areal in Kornwestheim

Seite 16 Für jeden Raum den richtigen Bodenbelag

Seite 21 Reparatur und Sanierung von Steildächern

Seite 27 Wärmedämmung rechtfertigt Mieterhöhung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek gibt Vermieter recht

Seite 28 Prof. Dr. jur. Martin Dossmann stellt zur Diskussion: VOB/B am Ende? Was kommt danach?

Seite 34 Wann müssen Eigentümer oder Mieter bei Schnee und Eis räumen und streuen? Acht Urteile

Seite 37 Verkehrssicherung, ein gewichtiges Puzzlestück auch für die Geschäftsführung

Seite 42 5. Teil der Studie des Leibniz-Instituts: Das Baualter der Gebäude und Wohnungen in ostdeutschen Städten

Seite 46 Obliegenheitsverletzungen seitens der Kunden: Wird Alles oder Nichts erstattet oder wie viel wird gekürzt?

Seite 48 Privatausgaben im Fokus der Steuer: Fünf Tipps für GmbH-Geschäftsführer

Seite 50 Personalien im Februar

Seite 54 Marktverzerrungen durch Ungleichbehandlung von Modernisierungen und Bestandsersatz in Förderprogrammen am Beispiel der KfW

Seite 58 Familienheim Baugenossenschaften: Rückblick auf 2009 fällt überdurchschnittlich gut aus

Seite 60 Vermietungsfördernde Wohnungskosmetik für mehr Wohnqualität und gegen Leerstand – ein Erfolgsrezept

Seite 62 Trends und Hintergründe: Dussmann-Gruppe zieht positives Resümee – Gegenbauer bei Airbus

Seite 65 „Bitte lächeln, alte Stadt.“ Bundesweiter Fotowettbewerb zum Denkmalschutz gestartet

Seite 66 FH Mainz positioniert sich mit dem Kongress: Bezahlbar heizen, Energie produzieren, fit für die Zukunft – Lösungen für Bestandshalter

Seite 56 Fiebern auf einen großen Wein

Seite 59 Trinkt mehr Obst!

Seite 62 Es heißt nicht Frau Merkel

Seite 64 Bit by Bit

Um-Frage

DGfM Geschäftsführer Dr. Ronald Rast: Jetzt Zukunftsinvestitionen in Wohnungen erleichtern

„Die Bundesregierung sollte ihre KfW-Förderpolitik im Gebäudebereich ergebnisoffen gestalten. Denn die aktuelle Bevorzugung von Sanierungsmaßnahmen gegenüber dem Bestandsersatz führt teilweise zu grotesken Fehlsteuerungen“, so Dr. Ronald Rast, Geschäftsführer der Deutschen Gesellschaft für Mauerwerksbau e. V. (DGfM).

Dr. Rast verweist bei dieser Feststellung auf die aktuellen Beispielrechnungen des Pestel Instituts, das die Förderkriterien der KfW untersucht hat. (Siehe auch Artikel: „Marktverzerrungen durch Ungleichbehandlung von Modernisierungen und Bestandsersatz in Förderprogrammen am Beispiel der KfW“). Das Pestel Institut kommt zu dem Ergebnis, dass mit der jetzigen Förderpolitik der Bestandsersatz gegenüber der Sanierung um ca. 300 Euro pro Quadratmeter benachteiligt wird. Bestandsersatz umfasst dabei den Abriss, das Umzugsmanagement und den eigentlichen Ersatzneubau eines Wohngebäudes.

„Würde man die bisher praktizierte KfW-Förderung im Wohnungsbau sinngemäß auf die Automobilbranche übertragen, würde es für Autobesitzer unter Ausnutzung der staatlichen Förderung günstiger sein, ihren alten Spritfresser mit sieben bis zehn Liter Verbrauch noch mal generalüberholen zu lassen, neue Reifen aufzuziehen, einen Windabweiser anzubauen, einen Abgasfilter einsetzen und weitere fünf Jahre damit zu fahren anstelle bei vergleichbaren Anschaffungskosten mit einem neuen 3-Liter-Auto in die Zukunft und den Klimaschutz zu investieren sowie nachhaltig den eigenen Geldbeutel zu schonen“, zieht Dr. Rast den Vergleich. Die Entscheidung, ob bei einer Immobilie Sanierung oder Abriss und Ersatzneubau die bessere Variante ist, muss in jedem Einzelfall vom Eigentümer getroffen werden. Dabei sollte die Politik die Entscheidung aber nicht durch ungleiche Förderung verzerren. „Aus unserer Sicht müssen die Varianten Sanierung und Bestandsersatz in der Förderung gleichgestellt und nicht durch die Politik einseitig auf Sanierung ausgerichtet werden. So kommen wir gesamtwirtschaftlich zu den besten Ergebnissen und können über den Wohnungsbau einen echten Beitrag zur Ankurbelung der Binnenkonjunktur leisten“, beschreibt Dr. Rast die Position der DGfM.

Dr. Ronald Rast bestreitet nicht, dass eine bessere Förderung des Wohnungsbaus im Interesse der Bau- und Wohnungswirtschaft ist: „Die von uns geforderten Maßnahmen sind aber kein Selbstzweck. Wir brauchen in vielen Regionen Deutschlands wieder dringend Wohnungen. Bei steigenden Kaltmieten infolge anziehender Nachfrage und im Trend weiter ansteigender Betriebskosten kann der Wohnungsneubau helfen, speziell soziale Probleme abzufedern“, erläutert der DGfM-Geschäftsführer.

Verwundert zeigte sich Dr. Rast außerdem über die verstärkte politische Ausrichtung auf die so genannte Subjektförderung. Deutschland zahlte im Jahr 2007 an 4,4 Millionen Bedarfsgemeinschaften durchschnittlich 302 Euro im Monat bzw. 16 Mrd. Euro im Jahr zur sozialen Grundsicherung des Wohnens. Mit der Wohngeldreform 2009 wurden erstmals auch Heizkosten in pauschaler Form bei der Wohngeldberechnung berücksichtigt und werden für die öffentlichen Haushalte zum weiteren Anstieg der Kosten für Unterkunft führen. „Angesichts der Haushaltsmisere stellt sich die Frage warum man nicht stattdessen über eine sinnvolle Objektförderung privates Kapital für einen energieeffizienten, altersgerechten und bezahlbaren Wohnraum aktiviert“, bemerkt Dr. Rast kritisch.

Durch Förderpolitik der Bestandsersatz gegenüber der Sanierung um ca. 300 Euro pro Quadratmeter benachteiligt

Lesen Sie auch „Marktverzerrungen durch Ungleichbehandlung von Modernisierungen und Bestandsersatz in Förderprogrammen am Beispiel der KfW“ in diesem Heft

Red.

Keine Leckmeldeanlage
eingebaut?

Nachhaltigkeit
braucht
dichte Dächer



smartex[®]

Rufen Sie uns an:

PROGEO Monitoring GmbH
Hauptstraße 2
14979 Großbeeren
Sebastian Schulz
Tel.: 033701 22-0
E-Mail: progeo@progeo.com
www.progeo.com

PROGEO[®]
we provide confidence

Dauerfrost in Deutschland: Mit fünf einfachen Mitteln explodierenden Heizkosten vorbeugen

Umsichtiger Umgang mit der Heizung hilft, Energieverbrauch und Heizkosten spürbar zu drosseln. Denn 90 Prozent des Heizbedarfs fallen in der Heizperiode an. Der Wechsel des Energieversorgers spart zusätzlich mehrere Hundert Euro.

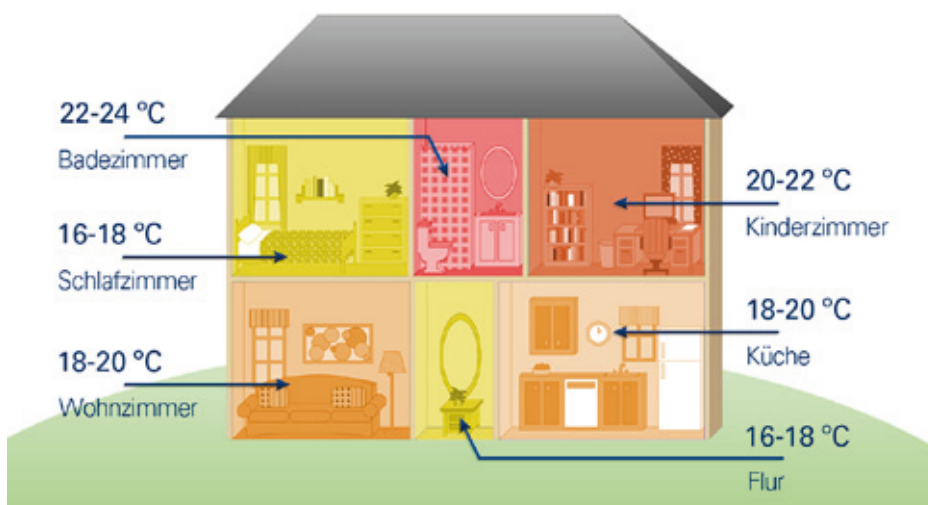
Der Winter hat Deutschland fest im Griff: Dauerfrost mit Temperaturen von bis zu minus 20 Grad Celsius. Um zumindest im eigenen Heim warme Füße zu haben, laufen die Heizungen in vielen deutschen Haushalten seit Tagen auf Hochtouren. Die wohlige Wärme in den eigenen vier Wänden kann jedoch hohe Kosten nach sich ziehen. „Während der Heizperiode fallen rund 90 Prozent des gesamten jährlichen Heizbedarfs an, vor allem im Januar und Februar, wo rund ein Drittel des jährlichen Gesamtbedarfs verheizt wird“, erklärt Energieexperte Thorsten Bohg vom unabhängigen Verbraucherportal toptarif.de (www.toptarif.de). Um die Energiekosten bei anhaltend kalten Außentemperaturen nicht unnötig in die Höhe zu treiben, empfiehlt sich ein umsichtiger Umgang mit der Heizung. Dabei lassen sich bereits mit wenigen einfachen Mitteln Energieverbrauch und Heizkosten spürbar drosseln, ohne dass auf den eigenen Wohnkomfort verzichtet werden muss.

Umsichtiger Umgang mit der Heizung

Nicht zu kalt, nicht zu warm: Die richtige Raumtemperatur

In vielen deutschen Haushalten ist es im Winter zu warm. Dabei kostet jedes Grad höhere Temperatur bis zu sechs Prozent mehr Energie. Wer beispielsweise seine durchschnittliche Wohnungstemperatur von 22 Grad auf 20 Grad absenkt, der kann über den gesamten Winter – bei einem Verbrauch von rund 15.000 kWh Gas – etwa 108 Euro sparen.

Wohnungstemperatur von 22 Grad auf 20 Grad absenken



Grafik: Empfohlene Raumtemperatur; Quelle: toptarif.de

Für das Wohlbefinden reicht in den Wohnräumen selbst bei frostigem Wetter eine Temperatur von 18 bis 20 Grad völlig aus. Auch für die Atemwege sind Lufttemperaturen um die 18 Grad am gesündesten. Daher sind im Schlafzimmer 16 bis 18 Grad für einen gesunden Schlaf empfehlenswert. In der Küche heizen die Geräte übrigens mit, daher genügt auch hier eine Temperatur von 18 Grad.

Konstant heizen: Nicht zu oft am Heizregler drehen

Konstanter Heizbetrieb und relativ konstante Raumtemperaturen kosten weniger Energie als das häufige Abschalten der Heizung. Sind Wohnräume und Mobiliar erst einmal ausgekühlt, wird für das erneute Aufheizen von Möbeln, Wänden und Textilien zusätzlich Energie benötigt, so dass sich die vermeintliche Sparmaßnahme als Kostenfalle erweist. Selbst bei längerer Abwesenheit sollte die Heizung lediglich gedrosselt und nicht komplett abgeschaltet werden.

häufige Abschalten der Heizung teurer



Gute Luftzirkulation: Heizkörper nicht zustellen

Ist die Heizung von Möbeln oder anderen Gegenständen verdeckt, entsteht ein Wärmestau, so dass ein Großteil der Energie ungenutzt verpufft. Damit der Heizkörper die Wärme frei an die Raumluft abgeben kann, sollten weder Möbel noch Gardinen und Vorhänge die Heizung verstellen. Für eine optimale Zirkulation der Warmluft empfiehlt sich zusätzlich ein Deckenventilator. Durch den natürlichen Auftrieb gelangt die warme Luft automatisch an die Decke, wo sie nicht benötigt wird und langsam auskühlt. Ein Ventilator sorgt für eine gute Zirkulation der Warmluft und verhindert Temperaturschwankungen im Raum.

Gefrorenes Fallrohr blockiert den Ablauf, Foto Gerd Warda

Stoßlüftung statt Kipplüftung: Fenster auf, aber richtig

Um die Wohnung nicht auskühlen zu lassen, werden die Fenster im Winter meist nur widerwillig geöffnet. Insbesondere die ständige Lüftung durch gekippte Fenster ist ein wahrer Energiekiller und schadet der Umwelt. Gerade im Winter sollte daher kräftig und kurz, am besten mit Durchzug und abgeschalteter Heizung, gelüftet werden. Einen vollständigen Luftaustausch mit geringem Wärmeverlust erreicht man nur durch Stoßlüften – am besten morgens und abends für etwa fünf bis zehn Minuten. Die Fenster sollten dabei erst geschlossen werden, wenn der Beschlag an der Außenseite der Fenster vollständig verflogen ist. Durch richtiges Lüften kann zudem der Bildung von Schimmel vorgebeugt werden.

Handwerkliches Geschick zahlt sich aus: Fenster abdichten und Heizung entlüften

Der kurze Besuch im Baumarkt lohnt sich in punkto Energieeffizienz allemal – mit kleinen handwerklichen Tricks kann man die Wärme im eigenen Heim optimal nutzen. Mit einem Dichtband für wenige Euro sind beispielsweise Fenster und Außentüren schnell abgedichtet. Bei einer 3-Zimmer-Wohnung lassen sich so mit geringem Aufwand weitere 100 Euro im Jahr sparen.

100 Euro im Jahr sparen

Teuer können zudem nicht richtig entlüftete Heizkörper werden. Da Luft weniger Wärme als Wasser abgibt, kann das „Gluckern“ der Heizung hohe Energiekosten verursachen. Mit einem Entlüfterschlüssel aus dem Baumarkt lässt sich das Ventil am Heizkörper öffnen und die Luft entfernen. Das Entlüften sollte nach kurzer Unterweisung durch einen Handwerker zweimal im Jahr – am besten vor und nach der Heizperiode – durchgeführt werden. Auch die besten Energieeffizienz-Maßnahmen decken aber nur einen Teil der Einsparmöglichkeiten ab, die sich den Verbrauchern bieten. „Ein unkomplizierter und innerhalb weniger Minuten durchführbarer Wechsel des Strom- und Gasanbieters kann Kostenvorteile von mehreren Hundert Euro im Jahr bringen“, rechnet Bohg vor. „Noch nutzen viel zu wenige Verbraucher die Möglichkeiten der liberalisierten Energiemärkte und lassen sich günstige Angebote entgehen.“

Durch Verbraucherportale wie toptarif.de (www.toptarif.de) oder kostenlose Service-Hotlines wie 0800 - 10 30 499 können sich Verbraucher schnell und unkompliziert über Alternativen in ihrer Region informieren und kostenlos zu günstigeren Strom- und Gasanbietern wechseln.

Nina Koch



STOLPUNDFRIENDS • seit 1989

• Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft

Sichern Sie sich schon heute die beste Position im Wettbewerb von morgen!

Stolp und Friends ist eine der führenden Marketing-Gesellschaften in der Wohnungswirtschaft. Hier sind Sie an der richtigen Adresse, wenn es um die strategische Positionierung und Zukunftsorientierung Ihres Unternehmens geht.

Wer nicht weiß, wohin er segeln will, für den ist kein Wind der richtige. Bestimmen Sie jetzt den Kurs!

Interesse? Rufen Sie an unter **0541 800493-0**, oder schicken Sie eine E-Mail an **info@stolpundfriends.de**. Wir freuen uns auf das Gespräch mit Ihnen.

www.stolpundfriends.de

Strom wird ab Januar 2010 bei 46 Versorgern wieder teurer, aber 19 Unternehmen senken die Preise. Hier lesen Sie wer senkt!

46 Versorger erhöhen im Januar Strompreise um bis zu 10,7 Prozent, Preiserhöhungen soll es auch bei den Großversorgern Vattenfall, EnBW und EWE geben. Der Anstieg der gesetzlichen Umlage aus dem Erneuerbare-Energien-Gesetz verteuert den Strom. Für einen Musterhaushalt mit einem Jahresverbrauch von 4.000 kWh Strom bedeutet das einen Kostenanstieg um durchschnittlich 4,7 Prozent oder 43 Euro jährlich.

Viele Haushalte in Deutschland werden im kommenden Jahr für ihren Strombezug wieder tiefer in die Tasche greifen müssen. Nach Recherchen des unabhängigen Verbraucherportals toptarif.de (www.toptarif.de) planen mindestens 46 regionale Versorger, ihre Strompreise ab Januar um bis zu 10,7 Prozent zu erhöhen.

Strom wird ab Januar 2010 bis zu 10,7 Prozent teurer

„Neben vielen kleineren und mittleren Stadtwerken planen auch Großunternehmen wie Vattenfall, EnBW, EWE und ENTEGA eine Verteuerung ihrer Stromtarife“, erklärt Energieexperte Thorsten Bohg von toptarif.de. Für einen Musterhaushalt mit einem Jahresverbrauch von 4.000 kWh Strom bedeuten die angekündigten Preiserhöhungen zum Januar einen Kostenanstieg um durchschnittlich 4,7 Prozent oder 43 Euro jährlich.

Die Preissetzung der Unternehmen für das kommende Jahr ist allerdings sehr uneinheitlich. So haben bereits 19 regionale Versorger angekündigt, ihre Strompreise im Januar zu senken. Am stärksten fällt die Senkung bei der im Großraum Nürnberg agierenden N-Ergie aus. Hier werden die Haushalte um rund 7,2 Prozent entlastet.

Aktuelle Preissetzungen bei Strom werden von drei Faktoren bestimmt

Die uneinheitliche Preisgestaltung der Unternehmen lässt sich auf Veränderungen bei drei Faktoren zurückführen: die Beschaffungskosten der Versorger, die gesetzliche Umlage für Erneuerbare Energien (EEG-Umlage) und die Transportkosten für Strom.

Die Netzdurchleitungsgebühren steigen weiter

Auf der einen Seite sind die Beschaffungskosten der Unternehmen im letzten Jahr erheblich zurückgegangen, was allgemein sinkende Strompreise für 2010 zur Folge gehabt hätte. Einen erheblichen Anstieg gibt es für 2010 hingegen bei der gesetzlichen EEG-Umlage, deren Kosten vereinheitlicht werden und sich gegenüber 2009 auf rund 2 Cent pro Kilowattstunde verdoppeln. Zudem sind die Netzentgelte 2009 signifikant gestiegen, was bedeutet, dass viele Versorger höhere Preise für die Nutzung von Übertragungsnetzen und den Transport des Stroms zum Verbraucher zahlen müssen. Auch für 2010 rechnet die Bundesnetzagentur mit steigenden Netzdurchleitungsgebühren, die von den Unternehmen letztlich auf die Endkunden umgelegt werden.

„Je nachdem, wie die einzelnen Faktoren bei den Versorgern ins Gewicht fallen, kommt es zu Preisadjustierungen nach oben oder unten“, so Bohg. „Einige Unternehmen kompensieren die Mehrkosten aus EEG-Umlage und Stromtransport über günstigere Beschaffungskosten. Beim weitaus größeren Teil der Versorger müssen Endkunden im

nächsten Jahr hingegen mehr zahlen“. „Durch einen Preisvergleich und die Möglichkeit des Stromanbieterwechsels können sich Verbraucher aber effektiv vor kommenden Preiserhöhungen schützen“, rät Bohg. So lassen sich durch die Wahl eines neuen Stromanbieters nicht nur mehrere Hundert Euro sparen. Auch schützen Verträge mit langfristigen Preisgarantien vor weiteren bösen Überraschungen im nächsten Jahr.

Hintergrund:

Die EEG-Umlage wird ab 2010 vereinheitlicht

Im Rahmen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) wird die so genannte EEG-Umlage zum 1. Januar 2010 bundesweit auf einheitlich 2,047 Cent/kWh angehoben. Damit ist die Quote im nächsten Jahr beinahe doppelt so hoch wie 2009 und wird sich deutlich in der Stromrechnung der Endverbraucher bemerkbar machen.

Die EEG-Umlage ist ein wichtiges Instrument zur Förderung der regenerativen Energien und wird von allen Endverbrauchern in Deutschland getragen. Bislang zahlten die Endkunden über die Energieversorger anteilig die in ihrer Region eingespeiste Quote regenerativer Energie. Die Belastung betrug bisher etwa 1,2 Cent/kWh und wird 2010 deutlich steigen.

Die Betreiber von erneuerbaren Energiequellen profitieren von der Umlage, ihnen wird ein gesetzlich festgelegter Vergütungssatz für die Energieabnahme garantiert. Die Umsetzung des EEG dient dem Klima- und Umweltschutz und gehört zu einer Reihe gesetzlicher Maßnahmen, die die Nutzung regenerativer Energiequellen fördern und damit die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern in Deutschland reduzieren sollen.

Christina Seddig



The advertisement features a large, detailed illustration of a goldfish on the left side. In the center, four fishing lures are shown vertically, each with a different colored top (green, blue, red, yellow) and a unique bait (a strawberry, a green leaf, a fly, and a piece of cheese). The background is a light blue gradient, suggesting water. In the top right corner, there is a black box with the text 'STOLPUNDFRIENDS' in white, followed by 'seit 1989' in a smaller font. Below this, a red dot is followed by the text 'Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft'.

STOLPUNDFRIENDS • seit 1989
• Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft

*Der Köder muss dem Fisch schmecken
und nicht dem Angler!*

Stolp und Friends ist eine der führenden Marketing-Gesellschaften und Vermietungsförderer in der Wohnungswirtschaft. Gemeinsam mit Ihnen werfen wir die Angel aus, um neue Mieter ins Boot zu holen!

Interesse? Rufen Sie an unter **0541 800493-0**, oder schicken Sie eine E-Mail an **info@stolpundfriends.de**. Wir freuen uns auf das Gespräch mit Ihnen.

www.stolpundfriends.de

GEWOBAG: Modernisierung nach fünf Monaten abgeschlossen

Die Berliner GEWOBAG hat das 60er-Jahre-Hochhaus Prinzenstraße 97 mit 104 Wohnungen komplett modernisiert. Strahlende Kinderaugen und fröhliche Gesichter gab es im Kreuzberger Wassertorkiez zu sehen. Mit Überraschungsgeschenken bedankte sich die Berliner Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAG bei den rund 200 Bewohnern der Prinzenstraße 97 für ihre Geduld. Von August bis kurz vor Weihnachten modernisierte das Wohnungsunternehmen das Gebäude für rund 4,5 Millionen Euro zu einem Niedrigenergiehaus.



60er-Jahre-Hochhaus Prinzenstraße 97 mit 104 Wohnungen. Im Frühjahr wird die Außenanlage gestaltet. Foto Sabine Dobre

Rechtzeitig zum Winterbeginn erstrahlt das 60er-Jahre-Hochhaus mit seinen 104 Einbeziehungweise Zweieinhalb-Zimmer-Wohnungen in neuem Glanz. Das Ergebnis kann sich angesichts der nur fünfmonatigen Modernisierungsphase sehen lassen: Eine neue Dämmung, isolierverglaste Fenster und die Umstellung auf Fernwärme helfen den Mietern in Zukunft Energie zu sparen und das Klima zu schonen. Farbstreifen strukturieren die Fassade und sorgen für einen frischen städtebaulichen Akzent im Viertel.

„Mit der farbenfrohen Fassade hebt sich unser Haus jetzt richtig von den Häusern in der Umgebung ab“, erzählt Jela Voigt begeistert. Mit ihrer Familie wohnt sie bereits seit 1974 in der Prinzenstraße 97. Auch der Bezirksbürgermeister von Friedrichshain-Kreuzberg, Dr. Franz Schulz, freute sich über das Ergebnis der Modernisierungsmaßnahmen: „Die Bedeutung der energetischen Gebäudemodernisierung für die Quartiersentwicklung ist nicht zu unterschätzen. Die GEWOBAG fungiert hier als Impulsgeber für eine aktive Stadtteilaufwertung. Ich hoffe im Sinne des Klimaschutzes, dass viele Hauseigentümer diesem Vorbild folgen werden.“ Dass ein Niedrigenergiehaus neben der Umwelt auch den Geldbeutel schont, merkt Mieterin Ursula Siedler bereits jetzt. „Toll, wie wir beim Heizen sparen können. Da hat sich der Lärm während des Umbaus dann doch gelohnt“, erzählt sie. Um rund 47 Prozent sinkt der Jahresenergiebedarf für Heizung und Warmwasser durch die Modernisierung. Gleichzeitig reduzieren sich die CO₂-Emissionen um 38 Prozent. Mit den sinkenden Betriebskosten lassen sich die leichten Mietsteigerungen auffangen: Die Nettokaltmiete verändert sich für die Bewohner nach der Modernisierung moderat von rund 4,20 Euro pro Quadratmeter auf rund 5,20 Euro.

Im Frühjahr 2010 können sich die Mieter über eine weitere Aufwertung des Standortes freuen: Die GEWOBAG gestaltet auf dem Grundstück die Außenanlagen neu.

Volker Hartig

*Über die GEWOBAG
Die GEWOBAG zählt mit rund 71.000 bewirtschafteten Mieteinheiten (Wohnungen, Gewerberäume sowie Garagen) und einer vielfältigen Auswahl an Eigentumsobjekten zu den marktführenden Immobilienunternehmen in Berlin und Brandenburg. 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.*

www.gewobag.de

Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung

Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung 2009: Zehn Preise – neun Besondere Anerkennungen

Der Deutsche Bauherrenpreis Modernisierung 2009 wurde als wichtigster nationaler Wohnungsbauwettbewerb anlässlich der DEUBAU in Essen vergeben. Unter dem Vorsitz von Dipl.-Ing. Hans-Otto Kraus, München, zeichnete die Jury zehn Projekte mit einem Preis aus; neun weitere Projekte erhielten eine Besondere Anerkennung.



Fotos zum Projekt: Sascha Kletzsch Architektur fotografie

Bei den ausgezeichneten Projekten ist es nach Auffassung der Jury gelungen, Ressourcenschonung und zukunftsfähiges Wohnen bei der Modernisierung im Wohnungsbestand miteinander zu verbinden. In der Mehrzahl der ausgezeichneten Vorhaben haben sich die Bauherren und ihre Planer von der Betrachtung des Einzelgebäudes gelöst und das Quartier als Ganzes in den Mittelpunkt gestellt.

Quartier als Ganzes in den Mittelpunkt gestellt

Mit seinem Leitbild „Hohe Qualität zu tragbaren Kosten“ steht der Deutsche Bauherrenpreis, den die Arbeitsgruppe KOOPERATION des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Bundes Deutscher Architekten BDA und des Deutschen Städtetages auslobt, wie kein anderer vergleichbarer Wettbewerb dafür, dass nachhaltiges Bauen auch kostengünstig sein muss, und zwar betrachtet über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes.

Für Bauherren mit nachhaltigen Geschäftsmodellen – und das sind nicht zuletzt die vom GdW vertretenen Unternehmen – ist das Spannungsfeld zwischen Anspruch und Bezahlbarkeit von größter Bedeutung, wenn anstelle einzelner Leuchttürme Breitenwirkung erzielt werden soll. Eine besondere Herausforderung stellt diese Betrachtungsweise für denkmalgeschützte Wohnbauten dar. Das Verhältnis von Denkmalschutz und Klimaschutz unter dem Aspekt der wirtschaftlichen Tragbarkeit war deshalb ein thematischer Schwerpunkt des diesjährigen Wettbewerbs, an dem sich erstmals die Deutsche Stiftung Denkmalschutz beteiligte.

Besondere Herausforderung stellt diese Betrachtungsweise für denkmalgeschützte Wohnbauten dar

An wen gingen die zehn Preise?

Mit dem erstmals vergebenen Sonderpreis „Denkmalschutz im Wohnungsbau“ wurde die beispielhafte Sanierung der Boschetsrieder Siedlung in München - Sendling ausgezeichnet, ein 30 denkmalgeschütztes Ensemble der 1950er Jahre. Sensibler Umgang mit denkmalgeschütztem Bestand kennzeichnete auch das mit einem Preis gewürdigte Vorgehen der GAG



Immobilien AG Köln in den Siedlungen „Blauer Hof“ und „Germaniasiedlung“ aus den 1920er Jahren. Drei Preise vergab die Jury an Projekte, die das Zukunftspotential der Plattenbauten aufgezeigt haben. So reagierte die Wohnungsbaugenossenschaft Gotha mit ihrem grundhaften Umbau eines am Rande der Altstadt gelegenen Quartiers der 1980er Jahre ebenso auf gewandelte Wohnbedürfnisse und stadtgestalterische Ansprüche wie die Wohnungsbaugenossenschaft „Fortschritt“ in Sondershausen, die ein industriell errichtetes Viertel durch Teilrückbau strukturell an die benachbarte Altstadt anpasst. In Lübbenau hat die Wohnungsbaugesellschaft-Spreewald das zentrale Hochhaus zu einer Landmarke im Zentrum der Neustadt umgebaut, das auf die Bedürfnisse älterer Bewohner zugeschnitten ist und vielfältigen Service bietet. Wie Bauten, die dafür ursprünglich nicht gedacht waren, kreativ für barrierefreies, integriertes Wohnen genutzt werden können, zeigen der Umbau des ehemaligen Kaufhauses Breuer in der Innenstadt von Eschweiler und das „Stadtregal“ der Projektentwicklungsgesellschaft Ulm, die in den Regalfächern früherer Produktionshallen flexible Lofts zum Wohnen und Arbeiten anbietet. Ebenfalls mit einem Preis ausgezeichnet wurde die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Dachau für ihr Konzept, die Siedlung Birkenrieder Straße aus den 1950er Jahren durch die Verbindung von energetischer Sanierung, Aufstockung und ergänzendem Wohnungsneubau nachhaltig aufzuwerten. Ein Ansatz, der auch in Hamburg – Rahlstedt von der Helvetia Schweizerische Versicherungs AG verfolgt und von der Jury mit einem Preis gewürdigt wurde. Mit der Komplexen energetischen Sanierung einer von Leerständen geprägten Werkssiedlung der 1930er Jahre am Rande der Altstadt der Lutherstadt Wittenberg hat die kommunale Wohnungsbaugesellschaft einen Beitrag zur Innenentwicklung der Stadt geleistet und eine Voraussetzung für den Rückbau nicht mehr nachgefragter Bauten am Stadtrand geschaffen – eine für den Stadtbau Ost beispielhafte Konzeption, die von der Jury für preiswürdig erachtet wurde.

Deutscher Bauherrenpreis 2009, Modernisierung Aktion, Hohe Qualität - Tragbare Kosten



Wohnhof mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten



Germaniasiedlung: Fuldaer-., Erfurter-., Weimarer Str., Kössener Weg



Eschweiler, Kaufhaus Breuer Integriertes Wohnen im ehemaligen Kaufhaus

Red.

Dr. Gudrun Escher über den Bauherrenpreis 2009 – Modernisierung und Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit und Bauherrenpreis, wie geht das zusammen? Wohnungswirtschaft-heute-Autorin Dr. Gudrun Escher schlägt einen Bogen von Werner Sobeks (Präsident der Deutschen Ges. Nachhaltiges Bauen DGNB) Vortrag auf der Stahlbautagung zu den Beiträgen zur Preisverleihung des Bauherrenpreises 2009.

Der gesamte Gebäudebestand in Deutschland einschließlich der Wohnhäuser beläuft sich auf ca. 20 Mio., davon stehen etwas über zwei Prozent unter Denkmalschutz. So gesehen ist die Bedeutung energetischer Sanierung von Baudenkmalen in Bezug auf die CO₂-Gesamtbilanz unerheblich. Aber auch bei Neubauten und nicht denkmalgeschütztem Bestand darf der Primärenergiebedarf in der Betriebsphase nicht das einzige Regulativ sein. Dies erläuterte eindrucksvoll Werner Sobek, Kopf der Deutschen Ges. Nachhaltiges Bauen DGNB und passionierter Bauingenieur anlässlich der Stahlbautagung auf der Baufachmesse DEUBAU in Essen nur wenige Stunden, bevor am gleichen Ort die „Bauherrenpreise Modernisierung 2009“ gefeiert wurden. Laut Sobek ist zwar die gebaute Umwelt Verursacher von 35 % des Energieverbrauchs und 35 % der Emissionen, aber auch Verursacher von über 50 % des Ressourcenverbrauchs und 50 % des Massenmüllaufkommens. Die gravierendsten Recyclingprobleme verursachen just jene Verbundwerkstoffe, vom Mehrschichtenglas bis zu Dämmmaterialien, die die erwünschten CO₂-Einsparungen ermöglichen. Sobeks aktuelles Forschungsziel ist nicht das Passivhaus – das ist technisch herstellbar –, sondern das zu 100 % recyclebare und emissionsfreie „Aktivhaus“: Dessen CO₂-Fußabdruck wäre dann neutral. Aber zurück zum Gebäudebestand: Die so genannte „graue Energie“, die für die Herstellung eines heute gängigen Einfamilienhauses eingesetzt wird, sei, so Sobek, 25 mal höher als der Jahresenergiebedarf im Betrieb.

Sobeks aktuelles Forschungsziel ist nicht das Passivhaus

Der Rückschluss daraus darf nicht heißen, dass Energiesparen ohnehin sinnlos wäre, sondern muss heißen: Nur die Betriebsphase zu betrachten, reicht nicht aus. Sorgfältiges Abwägen aller Faktoren – und auf dieser Landkarte gibt es noch viele weiße Flecken – muss stärker in den Fokus rücken. Solche Faktoren sind auch die Baumaterialien und das äußere Erscheinungsbild zumal bei Baudenkmalen. Erstmalig beteiligte sich die Deutsche Stiftung Denkmalschutz mit einem Sonderpreis bei der Arbeitsgruppe KOOPERATION, die seit 1986 die Bauherrenpreise auslobt, und der neben dem GdW für die Wohnungswirtschaft, der Deutsche Städtetag und der Bund Deutscher Architekten angehören. Im Rahmenprogramm zur Preisverleihung legte der Geschäftsführer der Stiftung Denkmalschutz Holger Rescher den Finger in die Wunde der häufigsten Denkmalsanierungssünden, allen voran das Aufpacken von Wärmedämmung auf Ziegelfassaden und Neueinkleiden mit synthetischen Surrogaten. Damit ist der Denkmalcharakter schwer beschädigt, von den Umweltqualitäten (s. o.) ganz zu schweigen. Wichtiger als der Einzelbau, so Prof. Elke Pahl-Weber, Direktorin des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSR, sei die Entwicklung integrierter Handlungskonzepte für ganze Wohnquartiere. Diesem Ziel entsprechen die zehn Preisträgerobjekte dieses Durchlaufs, denn fast alle stellen größere Ensembles im Siedlungskontext dar mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen für ein durchmischtes Wohnquartier. Zudem gelang der Nachweis, dass nicht nur ostdeutscher Plattenbau – da erweist sich die Arbeit des Cottbuser Architekten Zimmermann als mehrfach erfolgreich – beachtlich aufgewertet werden kann, sondern auch westdeutsche Bestände der 1950er bis 1970er Jahre.

Nur die Betriebsphase zu betrachten, reicht nicht aus.

Maßgebliche Kriterien des Wettbewerbs sind „Hohe Qualität und tragbare Kosten“. Die Qualität ist ein schwer einzukreisendes Phänomen und nicht immer ist nachvollziehbar, warum das eine Projekt einen Preis und das andere „nur“ eine der neun Anerkennungen erhielt, zumal wenn der Jurytext wie ein Werbetext aus der Vermarktungsbroschüre für die zu Lofts ausgebauten Magirus-Halle in Ulm klingt. Noch schwieriger wird es bei den Kosten. Zwar sind jeweils die Baukosten brutto je Quadratmeter angegeben – in einer Bandbreite zwischen 1.200 und 390 Euro –, nicht jedoch wie hoch welche Fördermittel waren. Damit bleibt die wichtige Frage der Rentabilität unbeantwortet, denn im täglichen Geschäft sind die Umlagefähigkeit von Modernisierungsmaßnahmen gepaart mit dem, was ein Mietermarkt in den meisten deutschen Städten hergibt, das wichtigste Regulativ. Wohnungsunternehmen, ob genossenschaftlich, kommunal oder privatwirtschaftlich, können wohl nur im geförderten Modellprojekt die Rentabilität hintanstellen.

Frage der Rentabilität unbeantwortet

Dr. Gudrun Escher

Ihr Partner rund ums Wohnen – professionell, vertrauensvoll, sympathisch

Mit uns haben Sie einen zuverlässigen Partner

Fast eine halbe Million Menschen in rund 630 Städten und Gemeinden haben ihr Zuhause in einer Immobilie der Deutschen Annington. Mit rund 217.000 vermieteten und verwalteten Immobilien ist die Deutsche Annington das größte Wohnungsunternehmen in Deutschland.

Profitieren Sie von unserer Erfahrung

Seit 2005 haben wir bundesweit ca. 150.000 Wohnungen von hochwertiger Qualität erworben und erfolgreich integriert. Neben unserer starken Eigenkapitalsituation ermöglichen uns gute Beziehungen zu Finanzinstituten eine schnelle Sicherung von Finanzierungslinien.

Die Deutsche Annington ist Ihr Partner rund ums Wohnen.

Sprechen Sie uns an.



Deutsche Annington Immobilien GmbH · Akquisitionen
Philippstraße 3 · 44803 Bochum
E-Mail: wohnungsankauf@deutsche-annington.com
www.deutsche-annington.com

**DEUTSCHE
ANNINGTON**
Schön, hier zu wohnen.

Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung

IMMOVATION AG erwirbt historisches Salamander-Areal in Kornwestheim

Die Unternehmensgruppe IMMOVATION AG mit Sitz in Kassel ist neuer Besitzer des früheren Fabrikgeländes des traditionsreichen Schuhherstellers Salamander im schwäbischen Kornwestheim bei Stuttgart. Das Gelände mit einer Gesamtfläche von etwa 90.000 Quadratmetern kaufte die IMMOVATION AG von der Vivacon AG aus Köln für einen zweistelligen Millionenbetrag. Das Kasseler Unternehmen ist als Sieger aus dem Bieterwettbewerb hervorgegangen, an dem sich auch Wohnungsbaunternehmen in der Region Stuttgart und die Stadt Kornwestheim beteiligt hatten.



Gemälde der Salamander Schuhfabrik um 1930. IMMOVATION AG plant Sanierung der historischen Firmengebäude für Wohnen, Geschäfte und Büros. Foto IMMOVATION

„Wir sind uns der historischen Bedeutung des Gebäudekomplexes bewusst. Wir planen das Areal insgesamt zu revitalisieren und weiter zu entwickeln“, wirft Matthias Adamietz einen Blick in die Zukunft des ehemaligen Industriestandortes. Das auf die Sanierung denkmalgeschützter Gebäude und Wohnimmobilien spezialisierte Unternehmen plant das historische Ensemble zu Wohnungen, Geschäften und Büros umzubauen.

Der Vorstand will das Bauvorhaben in enger Zusammenarbeit mit der Stadt entwickeln. Noch in dieser Woche werden die Eckpunkte der Planungen führenden Vertretern der Stadt Kornwestheim vorgestellt. Matthias Adamietz: „Ein Teil des Geländes wurde bereits von den Vorbesitzern saniert und wird gewerblich genutzt. Wir gehen davon aus, dass wir für Sanierung und Umbau der Gebäude noch weitere ca. 80 bis 100 Millionen Euro investieren werden. Unser Ziel ist eine vielfältige Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe. Die wirtschaftlichen Prognosen für die Region Stuttgart sind überaus positiv, sie zählt zu den attraktivsten Standorten Deutschlands. Wir sind überzeugt, dass dies eine nachhaltige Vermietung der Immobilien ermöglichen wird“.

Das Geschäft mit Wohn- und Gewerbeimmobilien steht seit 20 Jahren im Zentrum der Aktivitäten der IMMOVATION-AG-Gründer Matthias Adamietz und Lars Bergmann. Die IMMOVATION AG hat bereits mehrere historische Gebäude erfolgreich saniert. Zurzeit wird ein denkmalgeschütztes Kasernengebäude in Kassel für seine neue Nutzung vorbereitet. In dem nach Samuel Beckett benannten Gebäudeflügel entstehen 51 neue Mietwohnungen nach Plänen des Architekten Achim Westermann. Er wird nach Angaben des Unternehmens auch die Gestaltung des Salamander-Areals übernehmen.

Michael Soback

www.immovation-ag.de

Für jeden Raum den richtigen Bodenbelag

Parkett, Laminat, Linoleum oder Teppichboden? Für jeden Raum sollte überlegt werden, was am Besten geeignet ist. Ist die Entscheidung getroffen, gibt es in jeder Kategorie noch viele Wahlmöglichkeiten, die Hans Jürgen Krolkiewicz erläutert. Sie wollen mehr? Es gibt auch noch Fliesen.



Natursteinboden Muschelkalk

Der Bodenbelag für Räume wird umgangssprachlich auch als Fußboden bezeichnet. Im technischen Sinne handelt es sich dabei um den Bereich in einem Gebäude, der als begehbare Trittsfläche oder nutzbare Stellfläche für Einrichtungsgegenstände dient.

Nach der Konstruktion unterscheidet man im Bauwesen zwischen dem Rohfußboden und dem fertigen Fußboden. Zum Rohfußboden gehört die statisch tragende Deckenplatte aus Stahlbeton, Fertigteilen oder die Balkenlage aus Kanthölzern. Der Fertigfußboden ist der auf dieser tragenden Konstruktion angeordnete Fußbodenaufbau. Die Höhenangaben in den Bauzeichnungen beziehen sich immer auf Oberkante Rohdecke (OKR) und der folgenden Oberkante Fertigfußboden (OKF). Neben rein innenarchitektonischen Anforderungen müssen besonders die bauphysikalischen Forderungen des Schall- und Wärmeschutzes beachtet werden. Ein großes Schadenspotenzial bildet der Trittschallschutz. Zu oft wird hier beim nach Norm vorgeschriebenen Dämmstoff gespart oder dafür ungeeigneter Dämmstoff verarbeitet. Mangelhafter Trittschallschutz führt zur Lärmbelästigung der unter der Decke liegenden Räume durch Schallübertragung. Bei falscher Ausführung wird der Trittschall über die Wände weitergeleitet. Deshalb müssen Bodenbeläge konstruktiv immer so ausgeführt werden, dass eine Schallübertragung verhindert wird. Die zulässigen Dämmstoffe sind alle entsprechend gekennzeichnet, nur für die Wärmedämmung ausgezeichnete Dämmstoffplatten sind für den Schallschutz ungeeignet. Der Bodenaufbau zwischen einer Holzbalkendecke und einer massiven Stahlbetondecke ist unterschiedlich. Beim Stahlbeton wird meist ein so genannter schwimmender Estrich eingesetzt. Dieser Bodenaufbau ist in der Regel folgender: Stahlbetondecke, Trittschallschutzdämmstoff, Kunststoffolie, Betonestrich. Wichtig ist, dass der Estrich an keiner Stelle mit den Raumwänden in Berührung kommt, deshalb werden an den Wänden Randstreifenmatten eingelegt. Auf den getrockneten Estrich wird der optisch sichtbare Fußbodenbelag verlegt. Bei der Holzbalkendecke legt man zunächst in den Balkenzwischenraum Dämmmatten ein oder bringt eine Dämmschüttung aus beispielsweise mineralischen Perliten ein. Oberhalb der Balkenlage wird ein Blindboden aus Holzbrettern aufgenagelt oder eine Holzwerkstoffplatte verschraubt und auf diese eine Kunststoffolie verlegt. Zwischen den Balken und der Platte verlegt man Streifen aus weich federndem Material, um eine Schallweiterleitung zu unterbinden. Die nächste Lage sind die Trittschalldämmplatten. Darauf folgt nochmals eine Folie und dann der eigentliche Bodenbelag.

Vorsicht: Mangelhafter Trittschallschutz

Parkett



Bambusdielen mit Nut + Feder ,
Foto: Crownswift Int.

Parkett ist ein Bodenbelag aus Holz für Innenräume. Meist aus Hartholz, werden dafür klein gesägte Stücke nach einem bestimmten Muster zusammengesetzt. Dabei muss die Holzfaser immer horizontal liegen. Parkett benötigt einen entsprechend vorbereiteten, tragfähigen Untergrund. Es kann sowohl zur Renovierung im Altbau wie auch beim Neubau genutzt werden. Generell gilt ein Parkettbelag als sehr langlebig, einige Hersteller geben eine entsprechend langjährige Garantie auf ihr Material. Sowohl beim ersten Einbau als auch bei intensiver Nutzung muss der Parkettboden nach einigen Jahren abgeschliffen werden. Bei ihm ist es kein Problem, da seine Hölzer entsprechend dick sind. Ein Parkettboden ist angenehm zu begehen und in seiner geschlossenen Fläche hygienisch. Traditionelle europäische Holzarten für Parkett sind Eiche, Buche, Ahorn, Esche, Kirsche, Nussbaum, Olive, Kastanie, Akazie, Robinie, Ulme und Apfel. Zu den exotischen Holzarten zählen Kambala, Wenge, Mahagoni, Teak, Palisander, Eukalyptus, Makoré und andere. Bei einem Mehrschichtparkett werden auch Holzwerkstoffe verarbeitet. Als Maß des Härtegrades wird Parkett in Brinell angegeben.

Massivparkett, Stabparkett, Mosaikparkett



Massivparkett aus Bambus mit
Nut + Feder (Clipsystem), Foto:
Crownswift Int.

Aus massiven Holzstücken wird Massivparkett hergestellt. Diese Parkettart wird roh verlegt und anschließend mit einer Parkettschleifmaschine mehrfach abgeschliffen. Es folgt darauf die Behandlung der Oberfläche mit Parkettlack, Fußbodenöl oder Wachs. Einzelne Holzstücke (Stäbe) mit seitlich umlaufend eingefräster Nut, in die eine Holzleiste (Feder) gesteckt wird und damit die Einzelelemente verbindet, werden mit Stabparkett bezeichnet. Die Stäbe werden, seitlich schräg durch die Feder, auf dem tragenden Unterboden aufgenagelt. Als Parkettriemchen bezeichnet man Parkettstäbe mit angehobelter Nut und Federverbindung. Gebräuchlich ist auch die Bezeichnung Nagelparkett. Die dafür zuständige Stoffnorm ist E DIN EN 13226. Werden kleinere und dünne Holzlamellen mit acht Millimeter Stärke auf ein Kunststoffnetz geklebt, nennt man sie Mosaikparkett. Üblicherweise werden die einzelnen Lamellen in Würfelform – Kantenlänge 12 cm oder 16 cm – verlegt. Das unbehandelt gelieferte Parkett wird nach dem Verkleben oberflächlich geschliffen und danach lackiert oder eingeölt. Beim Stabparkett sind alle Verlegarten möglich, wie beispielsweise der unregelmäßige Schiffsboden oder das regelmäßige Fischgratmuster. Diese Parkettart eignet sich auch gut für die Sanierung alter Teppichbeläge oder Bodenfliesen, da das Material nur acht Millimeter stark ist. (E DIN EN 13488)

Lamellenparkett, Hochkantlamellenparkett

Lamellenparkett ist mit seiner Stablänge von 120 mm bis 400 mm und der Stabbreite von 40 mm bis 65 mm dem Stabparkett sehr ähnlich. Jedoch ist es 10 bis 11 mm stark. Seine Verlegung, Bearbeitung und Eigenschaften entsprechen etwa dem Mosaikparkett. Regional wird es auch als Dünnparkett bezeichnet. Seine Stoffnorm ist E DIN 13227.

Industrieparkett als Gestaltungsmittel

Wie das Mosaikparkett besteht das Hochkantlamellenparkett aus einzelnen Vollholzlammellen mit einem Querschnitt von rund 8 mm x 22 mm. In der Fabrik ordnet man die einzelnen Lamellen hochkant auf einem Papierstreifen, Netzen oder Klebebändern an, die die Verlegeeinheiten zusammenhalten. Aufgrund seiner Stärke von 22 mm kann man diesen Fußboden häufig abschleifen. Ein Grund, warum man diese Parkettart gerne im gewerblichen Bereich einsetzt. Wegen seiner Optik setzen Innenarchitekten dieses Industrieparkett vermehrt als Gestaltungsmittel ein.

Fertigparkett

Beim Fertigparkett (auch als Mehrschichtparkett bezeichnet) handelt es sich um einen im Werk verlegefertig hergestellten Bodenbelag aus Holz bzw. mit Holzoberfläche. Die einzelnen Stäbe sind fertig versiegelt auf einem Trägersystem – meist Nadelholz – aufgebracht. So lassen sich ganze Platten, mit Nut und Feder verbunden, schnell verlegen. Die dünne Nutzschicht von ca. vier bis sechs Millimetern ist eine kostengünstige Variante zum Stabparkett. Mittlerweile gibt es am Markt aber auch hochwertigere Fertigparkettböden, die allerdings auch teurer sind.

Trittschallschutz direkt an der Unterschicht

Auch Fertigparkett gibt es in verschiedenen Holzarten, sie unterscheiden sich nicht allein durch ihre Optik, sondern auch in ihrer Härte und damit ihren Beanspruchungsmöglichkeiten und ihrer Lebensdauer. Ein Qualitätsmerkmal ist beim Fertigparkett der Schichtaufbau. Die sichtbare oberste Schicht ist die (entweder geölte oder lackierte) Echtholzschicht. Darunter werden je nach Hersteller eine oder mehrere Träger- und Stabilitätsschichten angeordnet. Meist werden dafür Fichtenstäbe verwendet. Bei einigen Sorten ist bereits der notwendige Trittschallschutz direkt an der Unterschicht angebracht, bei anderen muss dieser separat verlegt werden. Traditionell wird das Parkett durch Nut und Feder zusammengesteckt und verleimt. Mittlerweile hat sich die leimlose Verlegung mit oder ohne so genannten Klick-Systemen durchgesetzt.

Linoleum

Ein Bodenbelag aus Linoleum war früher ein weit verbreitetes Material. Heute wird es wieder öfters im Wohnungsbau eingesetzt. Linoleum besteht vor allem aus oxidativ polymerisiertem Leinöl, Baumharzen, Kork- und Holzmehl, Titanoxid, Farbstoffen und Jutegewebe. Das Gewebe bildet als Trägerschicht praktisch die Armierung des Belages. Linoleum ist antistatisch und gilt als leicht fungizid und bakteriostatisch. Eine dauernde Emission von geringen Mengen an Aldehyden, sie stammen aus der Leinölautoxidation an der Luft oder Resten der Oxidation des Herstellungsprozesses, bewirken die bakteriostatische Eigenschaft. Allerdings kann das bei empfindlichen Personen Schleimhautreizungen und Allergien auslösen. Für Feuchträume ist dieser Bodenbelag nicht geeignet.

Vorsicht vor Allergien

Teppichboden

Teppichboden ist ein textiler Bodenbelag, der fest verlegt oder als Auslegware genutzt wird. Für den Bodenbelag werden textile Pol- oder Flachgewebe aus Wolle, Kunststofffasern oder Gemischen auf einem Gewebeträger maschinell verklebt. Die Gewebe können gewebt, getuftet oder genadelt sein. Der Teppichboden kann lose verlegt, verklebt, verklettet oder verspannt werden. Im Raum verlegt, wirkt er schalldämpfend, kann aber nicht als echter Schallschutz angesehen werden. Er lässt sich sowohl auf Holzböden, Trockenunterböden oder Zementestrich verlegen. Generell sollte vor Verlegung geprüft werden, ob der Teppichboden in seiner Beanspruchung der ausgewiesenen Beanspruchungsklasse entspricht. Bei loser Verlegung ist eine rückseitige rutschfeste Beschichtung zu empfehlen. Langflorige Böden sind beeindruckend, die Wirkung lässt aber bald durch niedergedrückte Stellen nach. Genadelte Beläge sind dem Filz optisch ähnlich, besitzen eine harte Oberfläche, sind leicht zu reinigen aber für Kinderzimmer wegen der Verletzungsgefahr wenig geeignet. Bei fester Verlegung muss der Unterboden sauber und eben sein. Empfehlenswert ist die Verlegung mit einer Teppichunterlage aus spezieller Pappe oder Schaumstoff, damit Unebenheiten ausgeglichen werden und zusätzlich ein schalldämpfender Effekt entsteht. Entsprechend ausgerüstete Teppichböden sind auch für Fußbodenheizungen geeignet.

Teppichboden kann lose verlegt werden

Laminat



Laminat – früher auch als Schichtpressstoff bezeichnet – ist ein mehrlagiger, duroplastischer Kunststoff, der durch das Verpressen und Verkleben von zwei gleichen oder verschiedenen Materialien entsteht. Durch diese Kombination erzielt man bestimmte Eigenschaften. Bei der Herstellung werden mehrere harzgetränkte Papiere unter Druck und Temperatur miteinander verpresst. Dazu werden Melamin- und Phenolharze verwendet. Laminatfußböden sind beispielsweise folgendermaßen aufgebaut:

Ein Kern aus mehreren Phenolharzgetränkten Papieren, darüber die mit Melaminharz imprägnierte Dekorschicht. Die Laufschicht bildet ein Overlay, das aus einer Korundschicht zwischen zwei durchsichtigen mit Melaminharz getränkten Papieren besteht. Um das Verbiegen (Schüsselung) des Werkstoffs zu verhindern, erhält die Unterseite eine Beschichtung als Gegenzug. Lamine werden im Baubereich zu verschiedenen Zwecken genutzt: als Fassadenplatten, für Küchenmöbel und als Laminatböden – die immer häufiger den früher beliebten Teppichboden ablösen. Generell sollte vor Verlegung eines Laminatbodens genau überlegt werden, welcher Beanspruchung der Boden ausgesetzt ist und wo er verlegt werden soll. Zur Einschätzung, ob das Laminat für das Objekt geeignet ist, sind folgende Punkte zu beachten: Die Nutzungsklasse gibt Auskunft darüber, wie gut die Dekorschicht vor Abrieb geschützt ist. Denn die Dekorbeschichtung läuft sich im Laufe der Zeit ab. Die Klassifizierung gliedert sich in Nutzungsklasse (NK) 21 bis 23 für die private Nutzung und NK 31 bis 33 für gewerbliche Nutzung. Dabei entspricht NK 23 der NK 31. Eine Paneelstärke von sechs Millimetern ist die dünnste Stärke, die angeboten wird. Dabei ist die Verbindung der Paneele durch dünne Federn recht labil. Hier können hohe punktuelle Belastungen, wie sie z. B. durch Möbel verursacht werden, zu Schäden führen. Für normale Wohnräume sind Lamine mit sieben Millimeter Stärke geeignet, generell gilt, je dicker desto belastbarer. Bei Stärkeangaben, die aus zwei Ziffern und Komma bestehen, ist meist ein

Dielenboden, quer verlaufend verlegt, Foto Crownswift Int.

Trittschallschutz eingearbeitet. Moderne Beschichtungstechniken ermöglichen den Aufdruck einer Struktur. So entsteht im Design ein fühlbarer und optischer Eindruck der Struktur Oberfläche, der von Holz ähnlich ist. Auch lassen sich Dielenböden imitieren, indem an den Verbindungsbereichen der Einzelpaneel eine hellere Farbe aufgedruckt wird. Im Gegensatz dazu bilden Einschnitte an den Paneelrändern eine echte V-Fuge. In der Werbung wird oft gesagt, der Trittschallschutz sei integriert. Das stimmt nicht, allenfalls wird ein gewisser Dämpfungseffekt, ähnlich wie bei Teppichböden, erzielt. Deshalb gehört unter jeden Laminatboden eine Trittschalldämmung. Diese kann auch Unebenheiten des Bodens ausgleichen. Zu beachten gilt auch, dass bei einer späteren Entsorgung des mit einem so genannten Trittschallschutz fest verbundenen Laminatbodens, dieser regional als Sondermüll eingestuft wird und teuer entsorgt werden muss.

Unter jeden Laminatboden gehört eine Trittschalldämmung

Hans Jürgen Krolkiewicz

GESICHT ZEIGEN



durch die Kraft der Farbe
und die Kunst am Bau

www.designer-architekten.de

Reparatur und Sanierung von Steildächern

Der Gebäudezustand entscheidet wesentlich über den Wert einer Immobilie. So können nicht reparierte Schäden, etwa an der Dachfläche, nicht nur wirtschaftliche Folgen durch Nutzungseinschränkungen bewirken, sondern auch den Gebäudewert nachhaltig mindern. Besonders nach einem schnee- und frostreichen Winter sollten Dachflächen vom Fachmann auf Schäden überprüft werden.



Absprengung durch Fremdpartikel an Tondachziegel

Generell haben alle Dächer dieser Erde eines gemeinsam: Irgendwann werden sie undicht, müssen teilrepariert, saniert oder komplett erneuert werden. Eine wesentliche Rolle spielt dabei der Faktor Zeit. Ein Maschinenbauer pflegt und wartet seine Produktionsmaschinen, Autobesitzer ihre Fahrzeuge, um deren Lebensdauer und Zuverlässigkeit zu erhöhen. Gebäude werden dagegen nach ihrer Funktionalität geplant und der Optik beurteilt. Dachflächen, die man normalerweise nicht von unten sieht, werden selten kontinuierlich – im Gegensatz zum Maschinenpark - gewartet und gepflegt.

Kosten

Heute ist die gesellschaftspolitische Einstellung, überall und bei allem möglichst wenig Geld auszugeben, weit verbreitet. Konträr steht dazu die Kenntnis des Fachmannes, zwar wirtschaftlich zu handeln, aber dabei auf Qualität zu achten. Solange jedoch immer nur der billigste Anbieter zum Zuge kommt, wird der eigentliche technische Standard vernachlässigt. Bauleistungen werden fast nur noch nach kaufmännischen Kriterien beurteilt und in Auftrag gegeben. Unternehmen, die Dacharbeiten ausführen, müssen gezwungenermaßen auf Fremdkräfte ausweichen und ihre Produkte im „billigen“ Ausland einkaufen. Ein wesentlicher Grund, warum Dachflächen heute in kürzeren Zeitabständen zur Sanierung anstehen.

Vorsicht vor billigstem Anbieter

Baustoffe

Grundsätzlich müssen Baustoffe, die zur Dachkonstruktion, Dacheindeckung und Dachdämmung verwendet werden, den landesbezogenen bzw. europäischen Normen entsprechen. In Deutschland, Österreich und der Schweiz kommt noch die Berücksichtigung des Regelwerks des Dachdeckerhandwerks hinzu. Diese entsprechen in der Rechtsprechung den anerkannten Regeln der Technik. Das im und auf dem Dach verarbeitete Material muss dem europäischen Regelwerk entsprechend für den objektbezogenen Anwendungsfall zugelassen sein. Leider wird oft vernachlässigt, dass viele Baumaterialien nicht mitei-



Moosbildung auf nassen Beton-
dachsteinen und Moselschiefer

ander kombinierbar sind. Beispielsweise dürfen auf weichmacherhaltigen Dachbahnen nur solche mit den gleichen Produkteigenschaften aufgebracht werden. Auch bei bituminösen (alten) Abdichtungsbahnen darf man nicht einfach mischen, sondern muss sich vorher vom Bahnenhersteller die Verträglichkeit mit der vorhandenen (zu sanierenden) Dachabdichtung bestätigen lassen. Das gilt nicht nur für Dachbahnen, sondern für alle zur Dachkonstruktion und Sanierung angebotenen Stoffe und Systeme.

Konstruktion

Zur Abschätzung einer sinnvollen Sanierungsmöglichkeit muss die Gesamtkonstruktion der Dachfläche kontrolliert werden. Es handelt sich dabei um drei Konstruktionsebenen: Die Tragwerkskonstruktion (oberste Geschossdecke oder Dachtragwerk), der Bereich der Wärmedämmung und des bauphysikalischen Feuchteschutzes (innen nach außen: z. B. Gipskartonplatte, Dampfsperre bzw. winddichte Folie, Wärmedämmung, Sparren und Lattung) sowie die eigentliche Abdichtungsebene (Unterdeckung, Unterspannung, Unterdach, Dachbaustoff) gegen Witterungseinfluss von außen.

Tragwerk

Im normalen Wohnhausbau ist die Tragwerkskonstruktion meist direkt vom Innenraum (Dachboden) aus zugänglich. Geprüft wird hier zunächst auf angerostetes Metall oder angefaultes Holz, sichtbare Beschädigungen (Verformung, Verdrehung, Rissbildung,

Durchbiegung, usw.), Anrostung von Nägeln, Schrauben und den Klebestellen zwischen Winddichtheitsbahn und Konstruktion. Besonders ältere Holzdachstühle sollten intensiv auf Insektenbefall (Wurmlöcher) und feuchte Stellen (evtl. Pilz- bzw. Schimmelbildung) durchgecheckt werden. Bei Betondecken bzw. Betonträgern wird zusätzlich auf Abplatzungen und Roststellen, die auf Schäden der Eisenarmierung hinweisen, kontrolliert. Im Einzelfall muss eine statische Überprüfung und Neuberechnung des Dachtragwerks durchgeführt werden. Eine solche Überprüfung kann fallweise ergeben, dass sich eine normale Sanierung (Auswechslung oder stellenweise Ausbesserung) nicht mehr lohnt und ein kompletter Neuaufbau notwendig wird.

Dämmebene

Bei Altgebäuden ist oft eine – zum Zeitpunkt des Neubaus normativ sicher ausreichende – nicht mehr den gültigen energetischen Anforderungen (Normen, Gesetze, Bauvorschriften) entsprechend dimensionierte Dämmschichtdicke vorhanden. Auch kann es durch Schwund (Minderung der ursprünglichen Schichtdicke) der alten Wärmedämmschicht zu bauphysikalisch bedingten Feuchteschäden innerhalb des Konstruktionsaufbaus kommen. Durchfeuchtete Wärmedämmschichten weisen deshalb nicht immer automatisch auf eine beschädigte Dachabdichtung hin! Jedoch können sie eine Ursache von



Sichtprüfung mit Kontrollkorb

Ablösungen im Dachtragwerk sowie ständig steigender Heizkosten durch unnötig hohen Wärmeverlust über die Dachfläche sein. Durchfeuchtete Dämmstoffschichten sollten aus bautechnischen und bauphysikalischen Gründen immer komplett entfernt und durch eine neue Wärmedämmung ersetzt werden. Zu oft wird aus finanziellen Gründen die durchfeuchtete alte Dämmschicht belassen und nur zusätzlich eine Dämmplatte aufgelegt. Das kann zu Folgeschäden führen, wenn die Feuchtigkeit nicht sachgemäß austrocknen kann. Deshalb sollte generell die Wärmedämmschicht nicht nur punktuell ausgebessert, sondern immer ganzflächig saniert werden. Dazu muss die Dachabdichtung (Witterungsschutz) entfernt werden, es gibt aber auch konstruktive Lösungen, bei denen man vom Dachboden aus die Wärmedämmung sparrenweise auswechseln kann.

Auch bei Dämmstoffen kann man aus chemischen und/oder physikalischen Gründen nicht einfach unterschiedliche Stoffe in direktem Kontakt zueinander einbauen, z. B. bei sogenannten Sanierungssystemen, bei denen die alten Dämmstoffe mit neuen kombiniert

werden. Unterschiedliche Stoffe müssen durch eine wirksame Trennschicht – z. B. eine Vliesbahn, o. Ä. – so getrennt werden, dass sie nicht untereinander chemisch reagieren und zu Schäden führen können. Anders liegt der Fall, wenn eine Ergänzung mit einem Dämmstoff gleicher Eigenschaften erfolgt.

Niederschlagswasser



Dachflächen müssen Niederschlagswasser immer sicher abführen, um Schadensbildung durch stehendes Wasser zu vermeiden. Regenrinnen müssen grundsätzlich ein ausreichendes Gefälle zur Wasserabführung, besonders wegen der Schneeschmelze, besitzen. Bei der Dachbegehung sollten diese Bedingungen unbedingt überprüft werden. Besonders innenliegende Entwässerungen, Dachgullys und Regenrin-

nen sollten regelmäßig gewartet und von Schmutz oder Laub gereinigt werden. Bei allen Dachflächen muss auch überprüft werden, ob die regional anfallenden Regenmengen bzw. Schneemengen wirksam abgeführt werden können. Dabei gibt es technisch keinen Unterschied, ob Flachdach oder geneigte Dachfläche. Die Wetterkapriolen im Juni 2009 zeigten, dass wir uns auf intensivere Niederschlagsmengen einstellen müssen, als sie nach den gültigen Normen und Bauvorschriften gefordert werden. Die Abflussgeschwindigkeiten der eingebauten, handelsüblichen Gullys, Regenrinnen und Fallrohre sollte deshalb kritisch überprüft und fallweise stärker dimensioniert werden.

**Stark verwitterte und be-
mooste Betondachsteine, alle
Fotos Krolkiewicz**

Beanspruchungen

Alle äußeren und inneren Einflüsse, die auf die Dachkonstruktion einwirken können, müssen berücksichtigt werden. Neben Wind, Regen, Wärme und Kälte, Eis und Schnee, Sonne und Wasserdampf, zählen dazu Umwelteinflüsse wie UV-Strahlung, Luftverschmutzung oder Laub, Moose und Algen. Aus dem Rauminnern können Wasserdampf oder aggressive Produktionsdämpfe (im Gewerbebereich) sowie stark wechselnde Temperaturen der Dachkonstruktion zusetzen. Diese breite Belastungspalette macht deutlich, dass Dächer zu den Pflegebauteilen zählen, die mindestens einmal jährlich überprüft werden sollten. Die Temperaturbelastung von Dächern ist in unseren Klimabereichen sehr hoch. Jahresmittelwerte von bis zu 70 Grad Celsius sind durchaus möglich. Dadurch entstehen Längenänderungen in der Konstruktion, besonders in den dünnen Dacheindeckungen. Zusätzlich belastet die Oberflächentemperatur die Beständigkeit – und damit die Lebensdauer – von Dachbaustoffen. Intensive Sonneneinstrahlung führt nicht nur zur Aufheizung der Dachhaut, sondern kann chemische Prozesse in organischen Belägen bewirken, wie z. B. die Ausgasung von Treibmitteln oder Weichmachern bei Kunststoffen. Intensive Sonneneinstrahlung kann aber auch zur Versprödung der eingebauten Dachfolien (Winddichtheitsbahn, Dampfsperre, Unterlagsbahn, usw.) führen.

*Dächer mindestens einmal jähr-
lich überprüfen lassen*

Dacheindeckungen werden durch flächige Spannungen, Bewegungen, Schwingungen, Windsog bzw. Winddruck und/oder hohe Punktlasten mechanisch hoch beansprucht. Das kann sich z. B. auf die Dämmschichten und die Tragkonstruktion negativ auswirken. Hohe mechanische Beanspruchungen liegen besonders dann vor, wenn Bauteilschichten und Werkstoffe auf schwingungsanfälligen und/oder weichen Unterlagen aufliegen. Besondere Beanspruchungen können sich auch durch die Architektur bzw. Konstruktion ergeben. So sind bei geschwungenen, gedrehten, gewölbten, stark gegliederten Flächen, Vor- und Rücksprüngen, unterschiedlichen Neigungen oder überdurchschnittlichen Abmessungen hohe Belastungen zu erwarten.

Nach den deutschen Länderbauordnungen müssen harte Bedachungen gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein. Zu beachten sind aber auch Sonderbestimmungen, z.B. bei Garagen und KFZ-Einstellplätzen sowie Auflagen der Versicherer.

Anforderungen an Dachdeckungen

Dachdeckungen müssen regensicher sein. Das wird normalerweise erreicht, wenn die in den Fachregeln und Normen angegebenen werkstoffabhängigen Dachneigungen und Werkstoffüberdeckungen eingehalten werden. Bei Unterschreitung der sogenannten Regeldachneigung müssen zusätzliche Maßnahmen, wie beispielsweise Unterdächer, Unterdeckungen oder Unterspannungen geplant und ausgeführt werden.

Durch extreme Witterungseinwirkungen, wie beispielsweise Flugschnee, Regenetrieb, Vereisung, Schneeablagerungen, örtliche Gegebenheiten (Höhenlage, offene Landschaft), klimatische Verhältnisse, steil oder flach geneigte Dachflächen, lange Sparren, Dachverschnidungen, usw., kann kurzfristig bzw. vorübergehend Wasser (Regen, Schmelzwasser) unter die Dacheindeckung gelangen und zu Durchfeuchtung der darunter liegenden Konstruktionsschichten führen. Um das zu verhindern, sollten zusätzliche Maßnahmen, wie z. B. Unterdächer, Unterdeckungen, Unterspannungen, objektbezogen bei der Reparatur oder Sanierung eingeplant und ausgeführt werden.

Werkstoffe für Dachdeckungen und der zugehörigen Schichten müssen für den jeweiligen Anwendungsfall geeignet und aufeinander abgestimmt sein. Sie müssen frostbeständig sein und sich über die übliche Alterung hinaus nicht ungewöhnlich schnell verändern. Ihr Einbau muss unter bauüblichen Bedingungen möglich sein.

Baustoffe und Bauteile für Dacheindeckungen müssen den gültigen Normen und Bauvorschriften entsprechen und vom jeweiligen Hersteller entsprechend dafür ausgewiesen sein. Unabhängig vom Material (Beton, Ziegel, Holz, Kunststoff, usw.) sind die Verarbeitungshinweise und Fachregeln einzuhalten. Im Zweifelsfall empfiehlt es sich, sich vom jeweiligen Hersteller den Nachweis für die objektbezogene Anwendung schriftlich geben zu lassen. Das gilt insbesondere bei Reparaturen und Dachsanierungen im Bereich des Denkmalschutzes.

Wasser (Regen, Schmelzwasser) unter die Dacheindeckung gelangen

Brandschutz

Die gültigen Anforderungen des Brandschutzes (Norm, Bauvorschrift) sollen das Entstehen von Bränden verhindern und die Brandausweitung erschweren bzw. verzögern. Der vorbeugende Brandschutz für Baumaßnahmen betrifft das Brandverhalten von Baustoffen – wobei eine Unterteilung in nichtbrennbare und brennbare Baustoffe erfolgt – und das Brandverhalten von Bauteilen. Grundsätzlich sollen im Dachbereich nur Baustoffe eingesetzt werden, die als mindestens normal entflammbar eingestuft sind. Bedenken sollte man dabei, dass solche Baustoffe immerhin noch brennbar sind, die Einstufung

Wichtig bei ausgebauten Dachgeschossen

unterscheidet grundsätzlich nur nach der Zeitdauer, bis es brennt. Beim Feuerschutz von Dächern wird zwischen widerstandsfähig gegen Flugfeuer und strahlende Wärme (harte Bedachung) und Dächer ohne Nachweis (weiche Bedachung) unterschieden. Zu beachten ist noch, dass bei ausgebauten Dachgeschossen die Feuerwiderstandsklasse besonders von der Art der Wärmedämmung und der inneren Bekleidung abhängt.

Windsogsicherung

Die Sicherung von Dacheindeckungen und der Dachkonstruktion gegen Abheben durch Windlast wird durch mechanische Befestigung ausgeführt. Mechanische Befestigungen der Dacheindeckung auf der Lattung erfolgt durch für den Eindeckstoff zugelassene Sturmklammern oder Spezialschrauben. Zur Festlegung der Windlasten ist in Deutschland DIN 1055 Teil 4 zu berücksichtigen.

Pflege und Wartung

Generell müssen Dacheindeckungen in regelmäßigen Abständen überprüft werden. Hierfür sollte der Dachdecker einen Inspektions- und Wartungsvertrag anbieten. Die Aufgabe einer Inspektion besteht in einer sach- und fachgerechten Überprüfung der vertraglich festgelegten Bauteilflächen, mit der Feststellung des Istzustandes und Funktionstauglichkeit (Buchtip: Der Instandhaltungsplaner, ISBN 9783-448-08794-9). Die Inspektion bezieht sich auf die Beschaffenheit der freiliegenden Werkstoffe und sichtbare Veränderungen durch äußere Einwirkung.

Eine Wartung beinhaltet die Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit von Systemteilen, Fertigteilen, bauteilüblichen Elementen, wie beispielsweise Entwässerung, Lüftung, Einfassungen, Luftdichtheit, Abdeckungen, u. Ä.

Inspektions- und Wartungsvertrag vom Dachdecker

Fazit

Die durch Baumängel verursachten Schäden in ganz Europa weisen vermehrt auf eine Vernachlässigung der Kontrollpflicht durch den Bauherren bzw. Immobilienbesitzer hin. Insbesondere nach Abklingen der Winterperiode mit Frost und Schnee werden sich an Dächern verstärkt Schäden zeigen. In diesem Zusammenhang ist es sträflicher Leichtsinnsinn, wenn besonders im kommunalen Bereich aus wirtschaftlichen Gründen notwendige Reparatur- oder Sanierungsmaßnahmen zeitlich verschoben werden. Es ist nur eine Frage der Zeit, wann wir die nächsten spektakulären Einstürze von Gebäuden, Hallendächern oder Brückenkonstruktionen zu melden haben.

**Hans Jürgen Krolkiewicz,
berat. Ing. BDB, Sachverständiger**

Wärmedämmung rechtfertigt Mieterhöhung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek gibt Vermieter recht

Das Amtsgericht Hamburg-Barmbek hat am 26. November 2009 ein bundesweit wegweisendes Urteil im Mietrecht gefällt (Az. 820 C 53/08). Darin gab es der Klage einer Wohnungsgenossenschaft gegen ihre Mieter auf eine Mieterhöhung statt, wobei die neue Miete leicht über dem oberen Drittelwert der im Mietspiegel enthaltenen Spanne lag. Die Mieterhöhung war mit einem besonders guten energetischen Standard aufgrund einer durchgeführten, zurückliegenden Wärmedämmung begründet worden.

Der Fall: Die Genossenschaft hatte im Jahr 2007 das Gebäude modernisiert. Es weist jetzt einen besonders guten energetischen Standard im Vergleich zu anderen Gebäuden der gleichen Altersklasse auf. Ende 2007 verlangte die Genossenschaft von ihrem Mieter eine Mieterhöhung über dem Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete mit der Begründung, die Wärmedämmung sei eine Wohnwertverbesserung, weil sie zu einer erheblichen Einsparung von Energie führe. Das Amtsgericht Hamburg-Barmbek gab der Klage statt. Das Gericht in seinen Entscheidungsgründen:

„Die streitgegenständliche Wohnung ist ... als deutlich überdurchschnittlich anzusehen, da der von der Klägerin geltend gemachte energetische Zustand der Wohnung als wohnwerterhöhendes Merkmal die von der Beklagten geltend gemachten Beeinträchtigungen ... deutlich überwiegt. Die Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete erscheint auch vor dem Hintergrund der zu erwartenden Heizkostensparnis angemessen. Da sich ... der jährliche Heizenergiebedarf der Wohnung von 145 bis 158 Kilowattstunden pro Quadratmeter (kWh/m²) auf 39 bis 42 kWh/m² verringert hat, also auf etwa ein Drittel des ursprünglichen Wertes, ist zu erwarten, dass die Mieterhöhung durch die geringeren Heizkosten ausgeglichen wird.“

VNW-Pressesprecher Dr. Peter Hitpaß: „Die Entscheidung des Amtsgerichts erging im Mietrecht. Mietrecht ist Bundesrecht. Deshalb hat die Entscheidung bundesweite Bedeutung. Das Gericht erkennt eine Energieeinsparmaßnahme als Wohnwertsteigerung an. Der Vermieter kann den Mieter für energieeinsparende Maßnahmen, die ihm mittelfristig zum Vorteil gereichen, zur Kasse bitten. Der Mieter profitiert von einer Wärmedämmung durch niedrigere Kosten. Zwar kann der Vermieter einen Teil seiner Investitionen auf den Mieter umlegen, er ist aber nach dieser Entscheidung nicht an den Mittelwert des Mietspiegels gebunden. Dieses Urteil bedeutet einen Anreiz für unsere Mitgliedsunternehmen, weiter in energetische Maßnahmen zu investieren. Allein für Modernisierung geben unsere Unternehmen in Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein jährlich über 300 Millionen Euro aus.“

*Wärmedämmung ist eine
Wohnwertverbesserung*

*Entscheidung hat bundesweite
Bedeutung*

Red.

Prof. Dr. jur. Martin Dossmann stellt zur Diskussion: VOB/B am Ende? Was kommt danach?

Da es in Deutschland (noch) keinen gesetzlichen „Bauvertrag“ gibt, gilt für die Rechtsbeziehungen von Auftraggeber und Auftragnehmer von Bauleistungen (bislang) das Werkvertragsrecht (§§ 631 ff. BGB).

Anders als bei den meisten Werken müssen bei Bauwerken Auftraggeber und -nehmer über einen längeren Zeitraum kooperativ zusammenwirken, um den Werkerfolg zu ermöglichen. Die daraus resultierenden Fragestellungen werden im Werkvertragsrecht nur unzureichend behandelt. Ferner wird das Werkvertragsrecht der typischen Situation am Bau, dass Planung und Realität regelmäßig voneinander abweichen, nicht gerecht.¹ Das derzeitige Werkvertragsrecht eignet sich somit nicht, die spezifischen Probleme am Bau sachgerecht zu lösen. Ein Beitrag zur Diskussion über ein gesetzliches Bauvertragsrecht von Prof. Dr. jur. Martin Dossmann; Mainz.



Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/B)

Das Defizit geeigneter gesetzlicher Regelungen für Bauverträge führte bereits im Jahr 1926 dazu, dass Baupraktiker „Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen“ schufen. Diese Bauvertragsbedingungen sind heute Teil B der „Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen“ (kurz: VOB). Die VOB wird vom Deutschen Vergabe- und Vertragsausschuss (DVA) erarbeitet, der aus Vertretern einerseits der (öffentlichen) Auftraggeber und andererseits der bauausführenden Auftragnehmer besteht.² Da der VOB/B-Vertrag einen fairen und

gerechten Ausgleich³ zwischen den Interessen des Bauherrn und des Bauunternehmers herstellt, erfreut er sich hoher Akzeptanz sowohl bei Auftragnehmern wie auch bei Auftraggebern. Alle öffentlichen Auftraggeber legen bei ihren Bauverträgen die VOB/B zu Grunde.⁴ Und obwohl die VOB/B ursprünglich nur für den öffentlichen Bau geschaffen wurde, hat sich im Lauf der Zeit auch im Wirtschaftsbau und sogar bei privaten Bauherren die Erkenntnis durchgesetzt, dass die VOB/B die Probleme am Bau wesentlich besser löst als das Werkvertragsrecht des BGB.⁵ Dem VOB/B-Vertrag ist daher eine Erfolgsgeschichte zu attestieren: Die Regelungen der VOB/B haben sich in den letzten Jahrzehnten am Bau bewährt – auch in Verträgen mit privaten Bauherren.

Rechtliche Qualifizierung der VOB/B

Die VOB/B enthält – trotz ihres abstrakt-generellen Charakters – keine Rechtsnormen, sondern „Allgemeine Geschäftsbedingungen“⁶ im Sinne der §§ 305 ff. BGB. Allgemeine Geschäftsbedingungen unterliegen einer Inhaltskontrolle nach §§ 307 ff. BGB. Jede einzelne Bestimmung kann also darauf geprüft werden, ob der Vertragspartner hierdurch unangemessen benachteiligt wird. Eine unangemessene Benachteiligung führt dann zur Unwirksamkeit dieser Bestimmung (§ 307 Abs. 1 S. 1 BGB).

¹ Kraus, ZfBR 2001, 513.

² Die Gremien des DVA sind paritätisch besetzt mit Vertretern der Auftraggeber- und der Auftragnehmerseite (siehe Satzung des DVA). Die Auftraggeberseite ist durch die für Bauen zuständigen Bundes- und Landesministerien sowie die kommunalen Spitzenverbände vertreten.

³ So auch die Zielsetzung des DVA nach § 2 der Satzung des DVA.

⁴ Hierzu sind sie entweder nach EU-Recht und GWB oder (unterhalb des Schwellenwertes) nach Haushaltsrecht verpflichtet.

⁵ Ingenstau/Korbion, VOB Kommentar, 15. Aufl., Einleitung Rdnr. 13 unter Hinweis auf Vygen, Bauvertragsrecht nach VOB und BGB, Rdnr. 150 ff.

⁶ Vgl. u.a. BGH, Urteil vom 16.12.1982 - VII ZR 92/82, BGHZ 86, 135, 139; Urteil vom 7. Mai 1987 - VII ZR 129/86, BauR 1987, 438, 439 = ZfBR 1987, 199; Urteil vom 17. September 1987 - VII ZR 166/86, BGHZ 101, 369, 374; Urteil vom 2. Oktober 1997 - VII ZR 44/97, BauR 1997, 1027, 1028 = ZfBR 1998, 31; BGH, BauR 2004, 668 ff.

Privilegierung der VOB/B

Die VOB/B ist aber von der Rechtsprechung gegenüber anderen AGB privilegiert worden, wenn die VOB/B als Ganzes vereinbart ist. Der Bundesgerichtshof (BGH) stellte fest, dass sich die VOB/B von anderen AGB unterscheidet, weil sie nicht den Vorteil nur einer Vertragsseite verfolge.⁷ Sie enthalte einen auf die Besonderheiten des Bauvertragsrechts abgestimmten, im Ganzen einigermaßen ausgewogenen Ausgleich der beteiligten Interessen. Würden aufgrund einer Kontrolle einzelner Klauseln bestimmte Regelungen, die die Interessen einer Vertragsseite bevorzugen, für unwirksam erklärt, würde gerade dadurch der von dem Vertragswerk im Zusammenwirken sämtlicher Klauseln erstrebte Ausgleich der Interessen gestört. Die VOB/B als Ganzes hält damit der Inhaltskontrolle stand.⁸ Alle Regelungen der VOB/B sind somit wirksam, selbst wenn einzelne Regelungen den Vertragspartner benachteiligen, wenn die VOB/B als Ganzes vereinbart ist. Was „als Ganzes vereinbart“ bedeutet, hat der BGH im Jahr 2004 neu bewertet.⁹ Danach führt jede vertragliche Änderung der VOB/B dazu, dass diese nicht mehr als Ganzes vereinbart ist.¹⁰ Mit dieser Rechtsprechung war bereits der Startschuss für das faktische Ende der VOB/B abgegeben. Denn in der Praxis wird die VOB/B fast nie „ohne jede Veränderung“ vereinbart, was zur Konsequenz hat, dass die Bestimmungen der VOB/B damit der isolierten Inhaltskontrolle unterliegen.

Inhaltskontrolle der VOB/B zu Gunsten von Verbrauchern

Der BGH¹¹ hat 2008 seine bisherige AGB-rechtliche Privilegierung der VOB/B für Verbraucherverträge¹² aufgegeben. Ein maßgeblicher Grund für die Privilegierung der VOB/B sei die Annahme gewesen, dass es sich bei der VOB/B um ein ausgewogenes Vertragswerk handle, das die Interessen beider Vertragsparteien ausreichend berücksichtige.¹³ Der DVA sei durch Institutionen öffentlicher Auftraggeber sowie der Auftragnehmerseite besetzt.¹⁴ Im DVA sei aber weder eine Mitgliedschaft von Verbrauchern selbst noch von Verbraucherverbänden möglich.¹⁵ Somit sei nicht gewährleistet, dass die Interessen der Verbraucher in ausreichender Weise berücksichtigt werden. Deshalb sei eine Privilegierung der VOB/B insgesamt in Verträgen mit Verbrauchern nicht angezeigt.¹⁶ Auch der Gesetzgeber hat – in deutlicher Parallelität zu dieser Rechtsprechung – die Privilegierung der VOB/B partiell aufgehoben. Mit Inkrafttreten des Forderungssicherungsgesetzes (FoSiG) am 1.1.2009 gilt die Privilegierung der VOB/B nicht mehr, wenn sie gegenüber Verbrauchern verwendet wird.¹⁷ Die VOB/B ist jetzt einer Inhaltskontrolle nur noch entzogen, wenn die VOB/B zum einen als Ganzes einbezogen wird und zum anderen gegenüber öffentlichen Auftraggebern oder Unternehmen verwendet wird.¹⁸

Rechtliche Auswirkungen

Konsequenz dieser Weichenstellungen ist, dass die VOB/B zwar weiter in allen Bauverträgen mit öffentlichen Auftraggebern und mit Unternehmen wirksam als Ganzes vereinbart werden kann, ohne dass einzelne Bestimmungen AGB-rechtlich überprüft werden. Wird die VOB/B aber in einem Bauvertrag mit einem privaten Bauherrn verwendet, hängt die Frage einer ABG-rechtlichen Inhaltskontrolle davon ab, wer die VOB/B als Verwender der anderen Vertragspartei stellt. Rechtlich macht es also einen Unterschied, ob der Bauherr oder der Bauunternehmer als Verwender der VOB/B auftritt. Wenn der private Bauherr die VOB/B verwendet, kann sich der Auftragnehmer nicht auf die Unwirksamkeit einzelner VOB-Bestimmungen berufen, weil die VOB/B ihm gegenüber privilegiert ist.¹⁹ Folglich „hält“ die VOB/B in diesem Fall mit der Folge, dass auch die für

⁷ BGH, Urteil vom 16.12.1982 - VII ZR 92/82, BGHZ 86, 135, 142, BauR 1983, 161.

⁸ BGH, Urteil vom 16.12.1982 - VII ZR 92/82, BGHZ 86, 135 ff. = NJW 1983, 816; seither ständige Rechtsprechung siehe BGH, NJW 1986, 315 = NJW-RR 1986, 99; NJW 1987, 2374 = NJW-RR 1987, 1046; NZBau 2004, 267, und NJW-RR 1989, 85.

⁹ BGH, Urteil vom 22.01.2004 - VII ZR 419/02, BauR 2004, 668.

¹⁰ Es komme also nicht darauf an, welches Gewicht der Eingriff hat, so BGH, Urteil vom 22.01.2004 - VII ZR 419/02, BauR 2004, 668.

¹¹ BGH, Urteil vom 24.07.2008, NZBau 2008, 640.

¹² Nach § 310 Abs. 3 BGB sind Verbraucherverträge Verträge zwischen Verbrauchern (§ 13 BGB) und Unternehmern (§ 14 BGB).

¹³ BGHZ 86, 135 (141); nun BGH, NZBau 2008, 640.

¹⁴ § 3 der Satzung des DAV sowie die DVA-Mitgliederliste, abzurufen über die Homepage des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, www.bmvbs.de.

¹⁵ Siehe § 3 Abs. 1, 3, 4 der Satzung des DVA.

¹⁶ BGH, Urteil vom 24.07.2008 - VII ZR 55/07, NZBau 2008, 640.

¹⁷ Zur Begründung des Gesetzgebers siehe Bundestags-Drucksache 16/9787, S. 18.)

¹⁸ Siehe § 310 Abs. 1 Satz 3 (neu) BGB.

den Unternehmer nachteiligen Regelungen wirksam sind. Anders ist es aber, wenn der Bauunternehmer Verwender ist. In diesem Fall kann der private Bauherr – da die Privilegierung ihm gegenüber nicht mehr gilt – jede Einzelregelung der VOB/B daraufhin überprüfen lassen, ob er hierdurch benachteiligt wird.²⁰ Die Rechtsprechung wird bei Verwendung der VOB/B gegenüber Verbrauchern künftig eine VOB/B-Regelung nach der anderen für unwirksam erklären, soweit private Bauherren hierdurch benachteiligt werden. Alle Auftragnehmer müssen damit rechnen, dass – wenn sie die VOB/B gegenüber einem Verbraucher verwenden – diejenigen VOB-Regelungen, die für den Bauherrn nachteilig und damit für Unternehmen vorteilhaft sind, für unwirksam erklärt werden.

¹⁹ Dies ergibt sich aus § 310 Abs. 1 Sätze 1 und 3 BGB. Nach Satz 1 finden die §§ 308 und 309 BGB keine Anwendung auf AGB, die gegenüber einem Unternehmen verwendet werden. Nach Satz 3 findet in den Fällen des Satzes 1 § 307 Abs. 1 und 2 keine Anwendung auf Verträge, in die die VOB/B insgesamt einbezogen ist.

²⁰ Inhaltskontrolle nach §§ 307 ff. BGB.

Auswirkungen in der Praxis

Kein Bauunternehmer wird einen VOB-Vertrag mit privaten Bauherren abschließen wollen, bei dem nur solche Regelungen wirksam sind, die für ihn ungünstig sind, während die für ihn günstigen Regelungen für unwirksam erklärt werden können. Das bedeutet das faktische Ende der VOB/B im Privatbaubereich. Die Verbraucherverbände haben mit ihrem Klageverfahren vor dem BGH zwar ein obsiegendes Urteil erstritten. Für private Bauherren handelt es sich m. E. aber um einen Pyrrhussieg. Denn das Urteil beendet zwar die VOB/B im Privatbereich, aber ohne VOB/B stehen Verbraucher bei vielen Rechtsproblemen am Bau sogar schlechter da. Denn ohne VOB/B bleibt bei fehlender vertraglicher Regelung nur ein Rückgriff auf das BGB-Werkvertragsrecht, das für viele Probleme am Bau keine befriedigenden Lösungen anbietet. Das Nachsehen hat also nicht nur der Bauunternehmer, sondern auch der private Bauherr. Aus diesen Gründen herrscht derzeit große Rechtsunsicherheit am Bau, soweit es um den Abschluss von Verträgen mit privaten Bauherren geht. Um das bestehende Defizit zu beheben und wieder Rechtssicherheit herzustellen, ist daran zu denken, das BGB um spezifische, auf den Bau zugeschnittene Regeln zu ergänzen.

Gesetzliche Bauvertragsregeln

Die Chancen, dass es in der neuen Legislaturperiode zu einem gesetzlichen Bauvertragsrecht kommen wird, stehen nicht schlecht, denn die Koalitionsparteien CDU, CSU und FDP haben in ihrem Koalitionsvertrag vom 26.10.2009 vereinbart: „Wir werden prüfen, ob und inwieweit ein eigenständiges Bauvertragsrecht zur Lösung der bestehenden Probleme im Bereich des Bau- und Werkvertragsrechts geeignet ist.“²¹ Sollte die Regierungskoalition einen Kodifizierungsbedarf grundsätzlich bejahen, wird die Diskussion über das „Wie“ eine starke Belebung erfahren. Alle Betroffenen werden dann darüber streiten, welche Regelungen für Bauverträge im BGB benötigt werden. Die Diskussion, welche gesetzlichen Regelungen sich für Bauverträge empfehlen, hat der Deutsche Baugerichtstag bereits 2008 eröffnet. In dessen Arbeitskreis I (Bauvertragsrecht) hat eine Kernarbeitsgruppe verschiedene Thesen vorgestellt,²² die beim Deutschen Baugerichtstag 2010 beraten werden sollen. Vorgeschlagen wird, das BGB nur um wenige baurechtliche Vorschriften zu ergänzen.²³ Einige der vorgeschlagenen Regelungen werden nachfolgend kritisch beleuchtet:

²¹ Koalitionsvertrag vom 26.10.2009 zwischen CDU, CSU und FDP, Seite 38.

²² Das Thesenpapier der Kernarbeitsgruppe des Arbeitskreises I (Bauvertragsrecht) im Deutschen Baugerichtstag findet sich auf der Homepage des Deutschen Baugerichtstages: www.baugerichtstag.de (hier unter Arbeitskreis I).

²³ So Leupertz und auch Kniffka (Vorsitzender Richter des 7. Zivilsenats des BGH) bei der öffentlichen Sitzung am 3.9.2009 in Hamm.

Anordnungsrecht für den Bauherrn

Die Kernarbeitsgruppe (KAG) regt an, dass der Bauherr (Besteller) das Recht erhält, Änderungen und Erweiterungen der vereinbarten Bauleistungen einseitig nach Vertragsabschluss anzuordnen, soweit dies für den Unternehmer zumutbar ist. Dieses Anord-

nungsrecht des Bestellers soll sich auch auf die Ausführungsart und die Bauzeit beziehen. Wie allerdings die Vergütung für die angeordneten Leistungen berechnet werden soll, soll der Arbeitskreis VI (Sachverständigenrecht) erst noch entscheiden. Grundsätzlich ist gegen ein Anordnungsrecht des Bestellers nichts einzuwenden. Auch die VOB/B räumt dem Auftraggeber das Recht ein, Planungen zu ändern (§ 1 Nr. 3 VOB/B) und zusätzliche Leistungen anzuordnen, wenn diese erforderlich werden (§ 1 Nr. 4 VOB/B). Die von der KAG vorgeschlagene Anordnungsbefugnis greift aber viel zu tief in die Dispositionsfreiheit des Unternehmers ein und geht hinsichtlich Bauzeit und Ausführungsart deutlich zu weit. Die Einschränkung der Anordnungsbefugnis über das Kriterium der Zumutbarkeit ist ungenau und unbestimmt. Streitigkeiten darüber, was zumutbar oder unzumutbar ist, sind bei diesem Vorschlag vorherprogrammiert. Und das Wichtigste, die Frage der Vergütung, bleibt bislang ohne Regelungsvorschlag. Unter Berücksichtigung der für die Bauvertragsparteien geltenden gegenseitigen Kooperationspflichten²⁴ schlage ich zur Regelung der Thematik folgendes vor: „Bietet der Unternehmer nach einer vom Besteller angeordneten Änderung oder Erweiterung der Leistung eine Anpassung der Vergütung an, hat der Besteller in angemessener Frist zu erklären, ob er dieses Angebot annimmt. Die Anpassung der Vergütung soll vor der Ausführung vereinbart werden.“

²⁴ BGH, Urteil vom 28.10.1999 - VII ZR 393/98.

Geschuldete Leistung

Die Arbeitsgruppe schlägt weiter vor, die vom Unternehmer geschuldete Leistung in § 633 BGB anzupassen bzw. neu zu definieren. Maßstab für seine Leistungsverpflichtung soll künftig „die berechnete Funktionalitätserwartung des Bestellers“ sein. Mit dieser neuen Terminologie soll die subjektive Erwartungshaltung des Bestellers zum Maßstab erhoben werden. Man fragt sich: Woher soll der Unternehmer diese Erwartung kennen? Wie kann der Unternehmer sie bei der Kalkulation berücksichtigen? Die Anforderungen an das Werk müssen sich in der konkreten Beschaffensvereinbarung im Vertrag widerspiegeln. Eine subjektive „Funktionserwartung“ des Bestellers, die im Vertrag keinen Ausdruck findet, kann kein Maßstab sein. Zudem würde mit einer solchen Terminologie im Bauvertragsrecht gegenüber dem „übrigen“ Vertragsrecht, das auf den Empfängerhorizont abstellt, ein gesonderter – subjektiver – Auslegungsmaßstab eingeführt. Eine subjektive Erwartungshaltung nur des Bestellers an die Funktionalität kann und darf daher nicht der Maßstab für seine Leistungsverpflichtung sein. Zur geschuldeten Leistung schlage ich folgende Formulierung vor: „Der Unternehmer schuldet ein funktionstaugliches Werk.“ Damit wird der Rechtsprechung Rechnung getragen; für eine weitergehende Bevorzugung des Bauherrn besteht kein Bedürfnis.

Mängelrechte vor Abnahme

Die Arbeitsgruppe schlägt vor, bei nicht vertragsgemäßer Werkerstellung dem Besteller bereits vor der Abnahme ein Mängelbeseitigungsrecht (mit Kostenerstattungs- und Vorschussanspruch) zuzubilligen. Dieser Vorschlag weicht von dem Modell ab, das die VOB/B zur Lösung des Problems anbietet. Dort wird in §§ 4 Nr. 7, 8 Nr. 3 VOB/B dem Auftraggeber von vornherein ein Anspruch auf Mängelbeseitigung und ein daraus folgendes Selbstvornahmerecht eingeräumt, dessen Ausübung aber von der vorherigen Kündigung des Vertrages abhängig gemacht. Dieses zweckmäßige Lösungsmodell hat sich seit Jahrzehnten in der Praxis bewährt. Nur das Erfordernis einer (Teil-) Kündigung schafft die gerade bei komplexen Bauvorhaben unverzichtbare Klarheit darüber, ob eine Mängelbeseitigung durch den AN noch möglich ist. Daran sollte festgehalten und deshalb § 4 Nr. 7 VOB/B sinngemäß in das Werkvertragsrecht übernommen werden. Dabei muss Wert auf eine sachgerechte und praxisnahe Ausgestaltung des Mängelbeseitigungsrechtes gelegt und der Auftraggeber verpflichtet werden, den Auftrag zunächst (teilweise)

zu entziehen.²⁵ Ich schlage daher eine Ergänzung des Mängelbeseitigungsrechts vor der Abnahme vor: „Das Selbstbeseitigungsrecht sollte von einer vorherigen (Teil-) Kündigung abhängig gemacht werden.“ Die Kernarbeitsgruppe hat sieben weitere Themen benannt, in denen sie einen Regelungsbedarf sieht. Die insgesamt zehn Thesen sind bewusst nicht abschließend.²⁶ Sie lassen offen, ob weitergehender Regelungsbedarf besteht. Ich sehe zumindest in zwei weiteren Punkten ein Erfordernis für weitergehende Regelungen:

²⁵ *Zur Teilkündigung BGH, Urteil vom 20.08.2009 - VII ZR 212/07, IBR 2009, 570.*

²⁶ *Thesenpapier Seite 2.*

Teilabnahme

Den Bedürfnissen der Praxis entspricht es, auch ein Recht auf Teilabnahme gesetzlich zu regeln, soweit Teile der Leistung in sich abgeschlossen sind. Die gesetzliche Regelung sollte sich an § 12 Nr. 2 VOB/B orientieren. Deshalb schlage ich vor, § 640 BGB wie folgt zu ergänzen: „Der Besteller ist auch verpflichtet, in sich abgeschlossener Teile der Leistung (auf Verlangen des Unternehmers) abzunehmen.“

Mitwirkungspflichten

Ohne die wechselseitige Mitwirkung von Besteller und Unternehmer ist eine erfolgreiche Werkerstellung zumeist nicht möglich. Im Gegensatz zum BGB-Werkvertragsrecht hat die VOB/B diese Mitwirkungspflichten in den §§ 3 und 4 klar geregelt und den Vertragsparteien zugeordnet. So ist beispielsweise der Auftraggeber zur Planung nach § 3 Nr. 1 VOB/B und zur Koordinierung nach § 4 Nr. 1 Abs. 1 VOB/B verpflichtet. Der Auftragnehmer ist demgegenüber nach § 4 Nr. 3 VOB/B verpflichtet, die Planung des Auftraggebers, von ihm gelieferte Stoffe und Bauteile und die Vorleistung anderer Unternehmer zu prüfen und Bedenken hiergegen anzumelden. Die Kernarbeitsgruppe schlägt nur die Mitwirkungspflicht des Unternehmers nach § 4 Nr. 3 VOB/B für eine Gesetzesregelung vor. Warum alle anderen Mitwirkungspflichten nicht gesetzlich geregelt werden sollen, wird nicht begründet. Diese Mitwirkungspflichten sollen wohl nicht vom Gesetzgeber, sondern von der Rechtsprechung geklärt werden. Ich halte dies für eine falsche Weichenstellung. Auf der Baustelle muss jeder Bauvertragspartner täglich wissen, ob ihm oder seinem Vertragspartner eine Mitwirkungshandlung obliegt. Wenn der Gesetzgeber alle Mitwirkungspflichten nach Vorbild der VOB/B regeln würde, würde er Rechtssicherheit für beide Seiten schaffen. Für die Baupraxis wäre dies besser als erst nach Ablauf von Jahren oder Jahrzehnten aus Urteilen der Gerichte ablesen zu müssen, wer zu welcher Mitwirkung verpflichtet war.

Neuer Vertragstyp: Bauvertrag

Der Leiter der Kernarbeitsgruppe²⁷ will lediglich das bestehende Werkvertragsrecht um einige baurechtliche Vorschriften ergänzen. Angesichts des Umfangs notwendiger Regelungen halte ich eine schmale und nur halbherzige Reform innerhalb des Werkvertragsrechts nicht für eine sachgerechte Lösung. Vielmehr sollte losgelöst vom Werkvertragsrecht ein eigenständiger Vertragstyp „Bauvertrag“ entwickelt werden. Nur mit der Schaffung eines neuen Vertragstyps „Bauvertrag“ würde der wirtschaftlichen Bedeutung des Bauvertragsrechts angemessen Rechnung getragen. Wenn das Baurecht gesetzlich geregelt wird, sollten nicht nur Teilaspekte, sondern die typischen Probleme am Bau umfassend geregelt werden. Wenn es gelingt, die Probleme am Bau möglichst vollständig und sachgerecht zu lösen, ist dies der einfachste und beste Weg, um Streit bereits auf der Baustelle zu vermeiden und damit gar nicht erst vor die Gerichte zu tragen.

²⁷ *Stefan Leupertz, Richter am 7. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs, anlässlich der öffentlichen Sitzung des Arbeitskreises I im Deutschen Baugerichtstag am 3.9.2009 in Hamm.*

Schlussbetrachtung

Sollte es zu gesetzlichen Regelungen für Bauverträge kommen, eröffnet dies die Chance, dass spezifisch auf den Bau zugeschnittene Regelungen geschaffen werden, ohne dass auf das allgemeine Werkvertragsrecht Rücksicht genommen werden muss. Dies wäre ein wesentlicher Beitrag zur Beendigung der derzeitigen Rechtsunsicherheit insbesondere im Vertragsrecht mit privaten Bauherren. Mehr Rechtssicherheit würde auch für alle AGB-Verträge geschaffen, denn der Prüfmaßstab bei der Inhaltskontrolle nach AGB-Recht wäre nicht mehr das Werkvertragsrecht, sondern speziellere bauvertragliche Regelungen des Gesetzgebers. Risiken einer Gesetzesregelung erwachsen stets aus den Unwägbarkeiten des Gesetzgebungsverfahrens und der Unsicherheit, welche Gesetzesregeln am Ende des politischen Willensbildungsprozesses stehen werden. Obwohl die Interessen von Bestellern und Unternehmern in vielen Einzelfragen in unterschiedliche Richtungen streben und es nicht leicht sein wird, diese widerstrebenden Interessen in Einklang zu bringen, sollte gleichwohl Einigkeit über die Zielrichtung für ein gesetzliches Bauvertragsrecht herrschen: Ziel ist des Gesetzgebers muss es sein, sachgerechten und praxistauglichen Regelungen für Bauverträge zu schaffen, die – genauso wie die VOB/B – die Interessen sowohl von Bauherren wie auch von Unternehmern fair und gerecht ausgleichen.

Prof. Dr. jur. Martin Dossmann

Prof. Dr. Dossmann lehrt seit dem Sommersemester 2004 Privates Baurecht an der FH Mainz. Hauptberuflich leitet er als Hauptgeschäftsführer den Landesverband Bauindustrie, eine Vereinigung von etwa 200 großen und mittelständischen Bauunternehmen in Rheinland-Pfalz. Prof. Dossmann ist ehrenamtlicher Richter in der Vergabekammer Rheinland-Pfalz. Ferner ist er Mitglied im Beirat der Vereinigte Haftpflichtversicherung (VHV), Hannover und der Sozialkassen der Bauwirtschaft (SOKA Bau), Wiesbaden. Dossmann ist nicht nur Jurist, sondern auch Architekt. Seinen Abschluss als Diplom-Ingenieur erlangte er nach dem Architekturstudium an der FH Hannover.

Willkommen im Dienstleistungsnetzwerk!

Die strategische Allianz der Besten



Das Netzwerk für die Wohnungswirtschaft kombiniert das Know-how erfahrener Spezialisten zu maßgeschneiderten Praxislösungen. Hieraus entstehen Strategien zur professionellen Unternehmensführung, verknüpft mit den Instrumenten des integrierten Marketings.

Sie haben Interesse?
Nähere Informationen unter
www.netzwerkfdw.de



netzwerk[®]
für die wohnungswirtschaft

Netzwerk für die Wohnungswirtschaft GmbH
Am Schürholz 3 • 49078 Osnabrück
Fon 0541 800493-40 • Fax 0541 800493-30
info@netzwerkfdw.de • www.netzwerkfdw.de

Wann müssen Eigentümer oder Mieter bei Schnee und Eis räumen und streuen? 8 Urteile

Sollten sich die Prognosen zur Klimaerwärmung bewahrheiten, dann stellt sich das Problem der Räum- und Streupflichten möglicherweise in einigen Jahrzehnten in Deutschland nicht mehr. Aber zurzeit müssen die Eigentümer und Mieter von Immobilien immer noch jeden Winter mit Schneefall und Eisregen rechnen und dementsprechend ihre Verkehrssicherungspflichten erfüllen. Wer nachlässig damit umgeht oder sich gar nicht kümmert, der geht erhebliche Risiken ein. Denn Gerichte sprechen den Passanten, die auf ungeräumten Bürgersteigen und Treppen gestürzt sind, regelmäßig hohe Schadenersatzbeträge zu. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat für Wohnungswirtschaft heute die wichtigsten 8 Urteile zusammengefasst.



1 Alle Wege räumen

Dass häufig genutzte Gehwege regelmäßig geräumt werden müssen, ist den meisten Immobilienbesitzern bekannt. Aber auch andere, weniger ins Auge fallende Zugänge zu einer Wohnanlage sind entsprechend zu beachten. Daran hatte ein Hausmeisterservice offensichtlich nicht gedacht. Denn eine fast 70 Jahre alte Frau stürzte auf der Zugangs-

rampe zur Tiefgarage und verletzte sich schwer. Sie hatte aus dem Auto einen Regenschirm holen wollen. Das Oberlandesgericht Karlsruhe sprach ihr ein Schmerzensgeld in Höhe von 10.000 Euro zu. Die Verkehrssicherungspflicht sei nicht in vollem Umfang erfüllt worden.

alle Grafiken: Tomicek/LBS

Aktenzeichen 14 U 107/07

2 Wenn der Bürgersteig fehlt

Nicht immer verfügen öffentlich zugängliche Gebäude über einen Bürgersteig. Manches Mal müssen Passanten ein kurzes Stück des Weges über eine unmittelbar anliegende Straße zurücklegen. Auch hier kann unter Umständen eine Streu- und Räumspflicht gelten. Nach Überzeugung des Oberlandesgerichts Brandenburg war im konkreten Fall – beim Zugang zu einem Klinikum – ein gut ein Meter breiter Streifen eis- und schneefrei zu halten. Diesen Korridor müssten Fußgänger dann allerdings auch nutzen, wenn sie dort unterwegs seien. Sonst dürften sie nicht auf Schadenersatz zählen.

(Aktenzeichen 2 U 7/07)

3 Wann muss Salz gestreut werden?

Früher gab es nur Asche oder Sand, heute verfügt man über eine größere Auswahl von Streumitteln. Aber welches ist eigentlich zu verwenden? Diese Frage stellen sich Verkehrssicherungspflichtige im Alltag häufig. Gerichte gehen davon aus, dass im Regelfalle

Substanzen wie Granulat oder Split ausreichen. Lediglich bei einem besonderen Gefälle könne der Einsatz von Salz geboten sein, entschied das Landgericht Rottweil nach einem Unfall. Im Prinzip seien Auftausalze schon deswegen so wenig wie möglich zu verwenden, weil sie sich umweltschädlich auswirken könnten.

Aktenzeichen 2 O 312/07



4 Folgeschäden bei Streusalzverwendung

Die Verwendung von Salz kann auch ungeahnte Folgen haben. Ein Hausbesitzer in einer Kleinstadt in Ostdeutschland führte Klage darüber, dass seine Gemeinde dieses umstrittene Streumaterial benutzt und damit seiner Immobilie Schaden zugefügt habe. Das aggressive Salz habe den Sandsteinsockel des Gebäudes angegriffen. Das Thüringer Oberlandesgericht sah hier allerdings keine über das zumutbare Maß hinausgehende Beeinträchtigung. Die Gemeinde müsse sich einen eventuellen Folgeschaden nicht

Aktenzeichen 4 U 218/05

zurechnen lassen, weil sie zur Bekämpfung von Schnee und Eis verpflichtet gewesen sei und dabei ortsüblich gehandelt habe.

5 Ausreichend geräumt?

Alleine die Tatsache, dass jemand angesichts unklarer Witterungsverhältnisse gestürzt ist und sich verletzt hat, reicht nicht aus, um eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht zu begründen. Es muss schon konkrete Hinweise darauf geben, dass der Eigentümer einer Immobilie den Bürgersteig nicht ausreichend geräumt hat. Das Vorhandensein vereinzelter Glättstellen konnte das Oberlandesgericht Brandenburg nicht dazu bewegen, einer Passantin Schadenersatz zuzusprechen. Die aufgebotenen Zeugen, die eine umfassendere Rutschgefahr bestätigen sollten, hatten die Richter nicht überzeugt.

Aktenzeichen 2 U 48/06

6 Warnschild statt streuen oder räumen

Mit dem Aufstellen eines Warn- oder Verbotsschildes kann sich niemand von seinen Verkehrssicherungspflichten freikaufen. Um solch eine Situation war es bei einem Rechtsstreit im Saarland gegangen. „Privatgrundstück, Parken verboten, Betreten und Befahren auf eigene Gefahr“, hatte es auf dem entsprechenden Schild geheißen. Ein Passant stürzte, zog sich ein Schädelhirntrauma sowie eine Zerrung der Halswirbelsäule zu und forderte Schadenersatz. Die Grundstücksbesitzer verwiesen vor dem Oberlandesgericht Saarbrücken unter anderem auf ihre schriftliche Warnung. Das empfanden die Juristen als nicht überzeugend und stellten fest, dass nicht ausreichend geräumt worden sei.

Aktenzeichen 4 U 466/03-116

7 Wo muss geräumt werden?

Ein Grundstückseigentümer kann es sich nicht aussuchen, welchen der angrenzenden Bürgersteige er räumen will oder nicht. Hat er das Pech, dass an seine Immobilie mehrere Straßen grenzen, so ist er auch überall verkehrssicherungspflichtig. Ein Bürger in Brandenburg war der Meinung gewesen, das gelte nur für die Grundstücksseite, von der aus man sein Anwesen betrete oder befahre. Das brandenburgische Oberlandesgericht belehrte ihn eines besseren. Auch in einem Bereich, der durch Böschung und Mauer von seinem Grund getrennt sei, müsse er die Streupflichten erfüllen.

Aktenzeichen 4 U 55/07,

8 Räumpflicht und die Grenzfälle

So streng die Streupflichten sonst auch von der Rechtsprechung gehandhabt werden, es gibt durchaus Grenzen des Zumutbaren für die Eigentümer von Grundstücken. Hat ein Betroffener den Gehweg nachweisbar geräumt, dann kann er bei ansonsten trockenem Wetter nicht für die spätere Tropfeisbildung unterhalb einer Straßenlaterne verantwortlich gemacht werden. Eine Frau war auf solch einer Eisfläche gestürzt und hatte bis zum Oberlandesgericht Karlsruhe um Schadenersatz und mindestens 20.000 Euro Schmerzensgeld gekämpft. Diese spezielle Gefahrensituation sei jedoch durch den Grundstückseigentümer nicht zu erkennen gewesen, urteilte der zuständige Zivilsenat. Es könne sogar sein, dass die Eisfläche erst kurz vor dem Sturz entstanden sei.

Aktenzeichen 7 U 237/07

Ivonn Kappel

STOLPUNDFRIENDS seit 1989

• Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft



Gute Kundenbindung beginnt mit Abschluss des Mietvertrags!

Stolp und Friends ist eine der führenden Marketing-Gesellschaften in der Wohnungswirtschaft. Wir bieten Ihnen zahlreiche praxisbewährte Kundenbindungsinstrumente, mit denen Sie Ihre Mieter begeistern werden – getreu dem Motto: „Der Kunde ist König“.

Interesse? Rufen Sie an unter **0541 800493-0**, oder schicken Sie eine E-Mail an **info@stolpundfriends.de**. Wir freuen uns auf das Gespräch mit Ihnen.

www.stolpundfriends.de

Verkehrssicherung, ein gewichtiges Puzzlestück auch für die Geschäftsführung

Verkehrssicherung ist nicht primär ein Thema für die Hausmeister, sondern für die Chefetage. Sie muss in die Geschäftsabläufe eingebunden werden, dafür gelten Regelwerke, die nicht gleich bürokratisch ausufern müssen. Damit keine Angst vor dem Staatsanwalt entsteht, beschreibt Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter der Fachhochschule Mainz Lösungswege.



Ein Immobilienunternehmen ist vergleichbar mit einer Artistenvorstellung. Mit einem geordneten Programmablauf wird der Direktor für einen reibungslosen Verlauf und eine spannende Vorstellung sorgen. Ebenso sorgt die Geschäftsführung eines Immobilienunternehmens mit einem transparenten Regelwerk für einen geordneten Geschäftsablauf und regelkonformes, allerdings nach Möglichkeit „spannungsloses“ Verhalten ihres Unternehmens (Compliance, vgl. [1]). Die Verkehrssicherungspflicht ist in diesem Regelwerk wie in anderen Methoden der Unternehmensführung zu berücksichtigen, sollte als Teil des Risikomanagements (s. u.a. KonTraG) und in der Balanced Scorecard zur Mitarbeiterführung eingesetzt

Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter, Foto- FH Mainz

werden. In Streitfällen sollte sie den Anforderungen der revisionssicheren Archivierung genügen, vergleichbar mit Anforderungen nach dem Handelsgesetzbuch (HGB) oder der Abgabenordnung (AO) für kaufmännische Dokumente. Verkehrssicherung ist nicht primär ein Thema für die Hausmeister, sondern für die Chefetage. Die gibt Anweisungen für die einzelnen „Artisten“. Der erfolgreiche Verkehrssicherungsspezialist in einem Wohnungsunternehmen gleicht einem Jongleur mit fünf Bällen (vgl. auch Beiträge Teil II Peter Hildenbrand (LUWOG CONSULT) [2] und Teil III Partick Fraß (FH Mainz) [3]):

„Flexibel bleiben“

Die Forderung an Kosten- und Aufwandsminimierung ist nicht neu. Die Herausforderung stellt sich mit jeder Anpassung der Personal- und Organisationsstruktur stets von neuem, insbesondere dann, wenn sich die Aufgabenverteilung und das Gebäudeportfolio verändern.

„Wege meiden“

Größter Kostenblock bei der Verkehrssicherung ist die Arbeitszeit. Die Arbeitszeiten werden wesentlich durch die Häufigkeit der Verkehrssicherungsprüfung, den Weg, die Wegführung (Rundreise oder sternförmiges Ausschwärmen), die Eignung der Reisenden

und die Abstimmung untereinander bestimmt. Während im Bau oft die Formel „Des hen mir scho immer so gemacht“ gilt, ist weniger oft mehr. Eine technisch oder gesetzlich begründete Verlängerung der Prüfzyklen reduziert die Häufigkeit. Eine Harmonisierung der Prüfzyklen und Beachtung des gesamten Prüfbereiches verhindert zeitversetztes, sternförmiges Ausschwärmen der Reisenden. Die gezielte Planung ermöglicht die Prüfung durch Spezialisten mittels Routenplanung. Routenplanung ist auch mit Google äußerst effizient und kostenfrei, es gibt auch professionelle DV-Lösungen. Und wenn die Hausbewirtschaftung eine Wohnung offeriert, bietet es sich an, gleichzeitig ausgewählte Prüfungen vorzunehmen. Die mathematische Gleichung (wo liegt das Optimum?) ist lösbar.

„Entspannt schneller arbeiten“

Fahren Sie Ski? In den meisten Skipässen befinden sich Mikrochips, die Ihnen berührungslos Zugang zum Skizirkus gewähren. Durch kleine Mikrochips an den Bäumen oder Prüfpunkte jeglicher Art können Daten im Vorbeigehen ausgelesen werden. Computer lieben eintöniges Massengeschäft, dadurch ist kein händisches Aufschreiben der Wirtschaftseinheit, der Liegenschaft oder des Prüfpunktes notwendig, die (revisionsssichere!?) Archivierung ist ggf. inklusive. Das Personal liebt Papier? Wirtschaftseinheit, Liegenschaft, Prüfpunkt, wer, was, wann kann auf einem Protokoll vorab elektronisch ausgedruckt und später elektronisch in die DV-Lösung eingelesen (eingescannt) werden. Das Verfahren eignet sich für viele Formulare in einem Immobilienunternehmen. Mit der Verkehrssicherungspflicht kann die Geschäftsführung den ersten Stein ins Wasser werfen.

Computer lieben eintöniges Massengeschäft

„Vermeide Arbeit“

Warum überhaupt vorbeigehen? Computergesteuerte Überwachungssysteme als Leckmeldeanlagen helfen, Dacheinstürze zu vermeiden und Folgekosten zu sparen. Ebenso ist es möglich, durch technische Ein- und Vorrichtungen Gefahrenpotenziale zu vermeiden. Ein abgeschlossener Kellerrost kann nicht abgehoben werden. Jedes Dokument ist zu hinterfragen: Ist es vermeidbar? Die Schadensmeldung ist es sicher.

„Andere können es vielleicht besser“

Natürlich ist es zu prüfen, ob externe Dienstleister durch kürzere Wege, bessere Auslastung der Spezialisten, anderes Tarifgefüge, schnelleres Arbeiten ... bessere Leistungen bringen können. Das muss aber nicht sein. Es ist sehr anspruchsvoll, mit fünf Bällen erfolgreich zu jonglieren, aber es geht. Der Rahmen muss von der Geschäftsführung gesetzt werden. Unter welchen Prämissen sollen diese Aufgaben (vgl. auch [4]) durchgeführt werden? In Abb. 1 werden die Aufgaben den Zielen gegenübergestellt. So ist Ziel, das Risiko zu verringern und ein Verschulden des Geschäftsführers mit strafrechtlichen Konsequenzen zu vermeiden. Grundsätzlich gilt, je höher das Gefahrenpotenzial, desto hochwertiger müssen die Sicherungsmaßnahmen sein. Vermieden werden sollen auch negative Schlagzeilen, da ein schlechtes Image zu erheblichen Ertragseinbußen beim Unternehmen führen kann. Im Nebeneffekt kann dadurch auch das Auftreten von Mängeln und Folgeschäden grundsätzlich reduziert werden. Im ureigenen Interesse der Geschäftsführung liegt daher auch, von den festgestellten Fehlern zu lernen und Risiken weiter zu reduzieren.

Siehe Abb.1: Aufgaben und Ziele

Siehe Abb. 2: Strategie und DV-Lösung

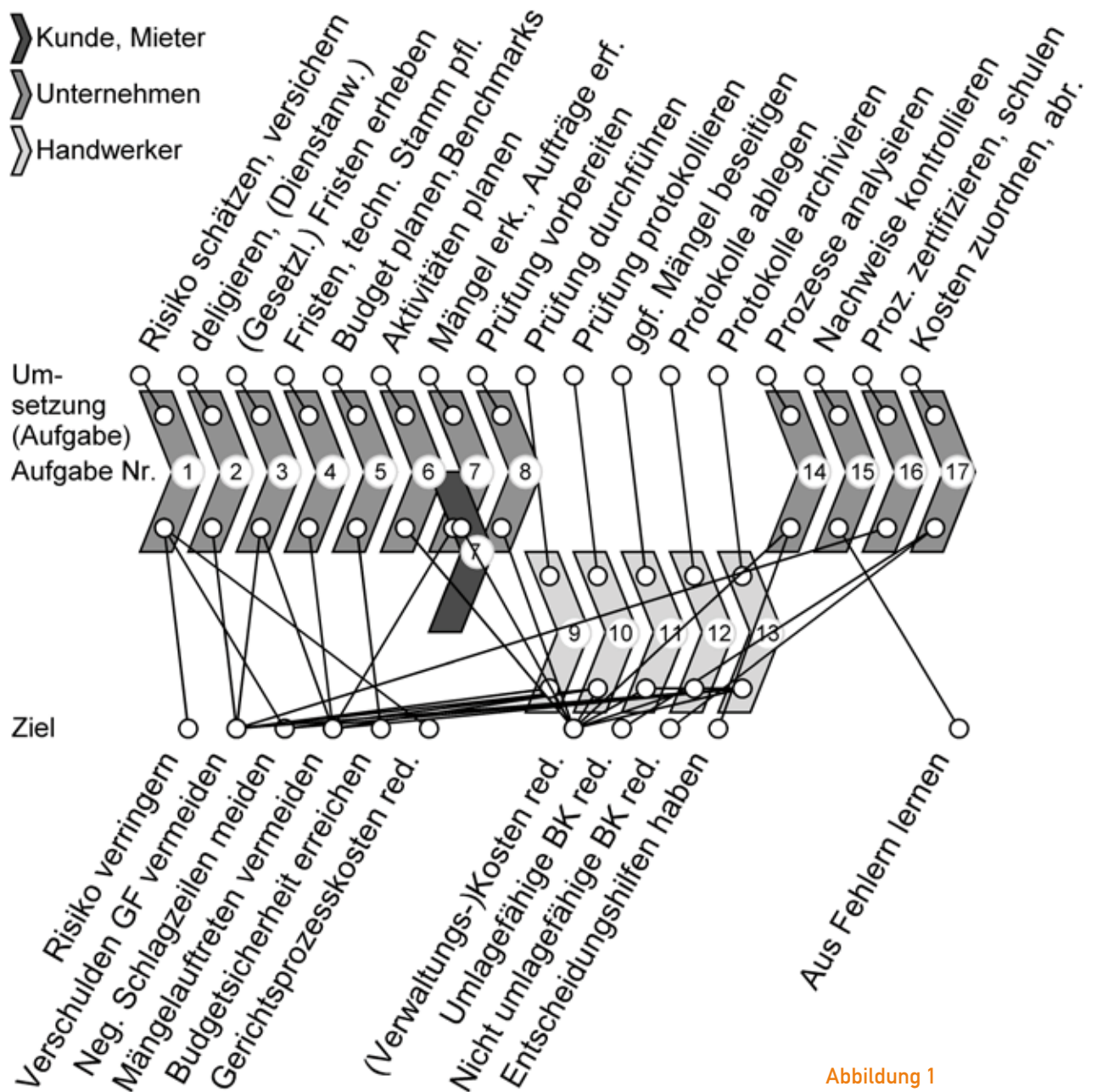


Abbildung 1

Auf der strategischen Ebene (s. Abb. 2) sind grundlegende Entscheidungen zu fällen, die Risiken quantitativ abzuwägen, ggf. ein Beschluss zu fassen, sich zertifizieren zu lassen. Motivation ist dabei nicht, Schäden durch erweiterten Versicherungsschutz zu begrenzen, sondern Versicherungsprämien durch präventives Handeln zu verringern. Die Verantwortung zu delegieren, ist ebenfalls eine strategische Entscheidung. Die externe Kommunikation bewusst zu steuern, ist im Falle eines größtmöglichen Unfalls (GAU) sinnvoll. Zu der Entlastungsstrategie gehört auch, die Delegation zu dokumentieren, Entlastungsbeweise anlegen zu lassen und die Delegation zu kontrollieren.

Aufgaben, Ziele und Strategien definieren den Anforderungskatalog eines Unternehmens an die DV-Unterstützung und deren Werkzeuge. Risiken können im Kontext eines Unternehmens z.B. durch Risikomanagementwerkzeuge kontrolliert, die Motivation

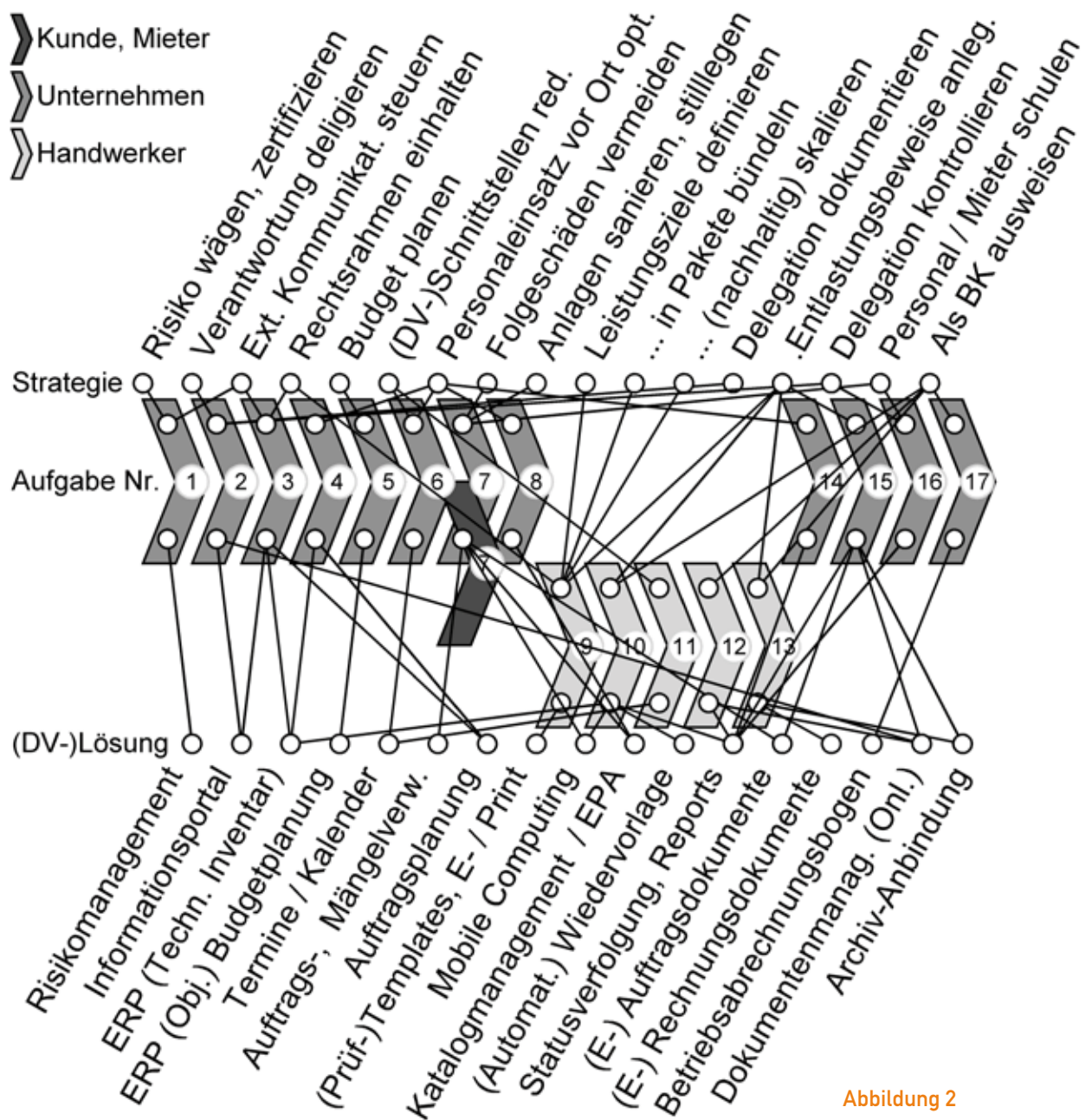


Abbildung 2

durch die Balanced Scorecard in der Mitarbeiterführung unterstützt werden. Die Unternehmenskommunikation kann z.T. durch Informationsportale sichergestellt werden. Mit der Delegation sind Aufgaben an Prüfobjekten verbunden, die in einem ERP-System „gemanagt“ werden. Digital abgelegte (Prüf-)Templates auf einem tragbaren Computer oder im Ausdruck geben eindeutige Vorgaben, was, wann, wo und durch wen mit welcher Qualifikation zu prüfen ist. (Automatische) Vorlagen stellen sicher, dass auch im Falle einer Krankheit nichts vergessen und der Sachbearbeiter oder seine Vertretung erinnert wird. Die Delegation kann durch den Vorgesetzten mit Statusverfolgungslisten oder Reports überprüft werden. Neben den Prüfprotokollen belegen ersatzweise oder zusätzlich Auftrags- und Rechnungsdokumente in elektronischer Form die ordnungsgemäße Prüfung. Dokumentenmanagementsysteme und eine Archiv-Anbindung helfen, der Papier-

flut Herr zu werden. Sicherzustellen ist bei papierlosen Belegen, dass die elektronische Dokumentation vor Gerichten sicher ist, das bedeutet, nachvollziehbar, unveränderbar und über einen vorgeschriebenen Zeitraum vorliegt.

Neben der Risikovermeidung von Straf- und Haftungsfolgen der Führungsebene lässt sich zusätzlich eine optimale Instandhaltung verwirklichen. Folgende Ziele werden dabei ggf. verfolgt: das Auftreten von Mängeln und Folgeschäden vermeiden, Budgetsicherheit erreichen, (Verwaltungs-)Kosten reduzieren, den Anteil der umlagefähigen Betriebskosten erhöhen bzw. insgesamt reduzieren (Stichwort 2. Miete), ggf. Entscheidungshilfen erarbeiten, um mängelanfällige Prüfobjekte stilllegen, austauschen oder mit anderen Typen ersetzen zu können. Präventives Sicherheitsmanagement kann ein gutes zusätzliches Vermietungsargument sein. Um Preisvorteile im Einkauf generieren zu können, sind klare Leistungsziele in Ausschreibungen zu definieren, Leistungen in Paketen zu bündeln (Rahmenverträge) und/oder nachhaltig zu skalieren. Strategisch bedeutsam ist auch aus Sicht der Geschäftsführung, das Personal oder den Mieter zu schulen: Die geschulten Augen der Hauswarte und Mieter erkennen bei ihren Rundgängen Gefährdungspotenziale frühzeitig. Die geschulten Mitarbeiter werden die umlagefähigen Betriebskosten korrekt ausweisen. Es gibt dabei eine Vielzahl von IT-Werkzeugen, die den Ablauf der Instandhaltung effizient unterstützen (s. [5]).

*Risikovermeidung von
Straf- und Haftungsfolgen der
Führungsebene*

Fazit

Mit einem Zitat von Laozi (6. Jahrhundert vor Christus) lässt sich die Sachlage wohl treffend beschreiben: „Verantwortlich ist man nicht nur für das, was man tut, sondern auch für das, was man nicht tut.“ (Laozi zitiert in [6]). Nicht das „ob“, sondern das „wie“ steht daher im Mittelpunkt. Und mit dem „wie“ bestimmt die Geschäftsführung maßgeblich den Aufwand. Die Überschrift des 1. Teils lautete daher zu Recht: „Verkehrssicherungspflicht praktikabel gemacht – Keine Angst vor dem Staatsanwalt“.

*Keine Angst vor dem
Staatsanwalt*

**Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter,
FH Mainz**

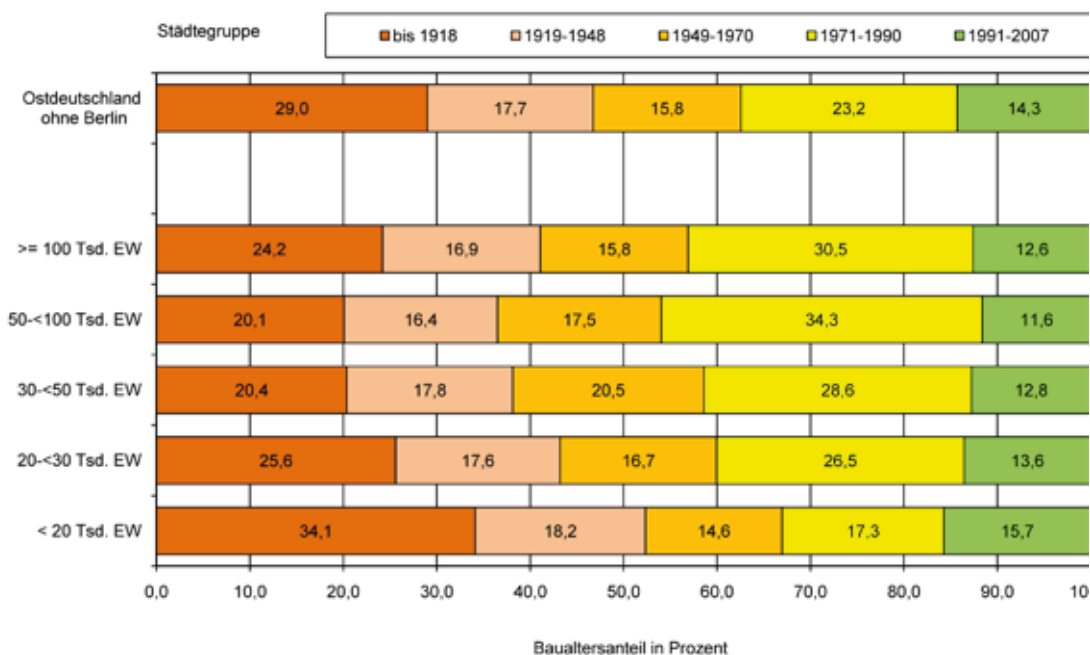
Literatur

- Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (GdW) (Hrsg.): Compliance in der Wohnungswirtschaft, GdW Arbeitshilfe 62; Hammonia-Verlag, 7.2009
- Hildenbrand, Peter: Verkehrssicherungspflicht praktikabel gemacht: Einführung eines EDV-unterstützten Verkehrssicherungssystems bei der „LUWOG – dem Wohnungsunternehmen der BASF“, in: Wohnungswirtschaft heute (2009) Heft 12, Bosau, S. 45-49
- Fraß, Patrick: Verkehrssicherungsplanung: Spagat zwischen rechtssicherer Erfüllung der Sorgfaltspflicht und Reduzierung des personellen Aufwands, in: Wohnungswirtschaft heute (2010) Heft 1, Bosau, S. 30-33
- Bogenstätter, Ulrich: Verkehrssicherungspflicht praktikabel gemacht: Keine Angst vor dem Staatsanwalt, in: Wohnungswirtschaft heute (2009) Heft 11, Bosau: Wohnungswirtschaft heute Verlagsgesellschaft, S. 45-49
- Bogenstätter, Ulrich: Property Management und Facility Management; München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag 2008, S. 296ff
- Knischek, Stefan : Lebensweisheiten berühmter Philosophen: 4000 Zitate von Aristoteles bis Wittgenstein, 7., akt. Aufl.; Baden-Baden: Humboldt-Verlag 2005, S. 255

5. Teil der Studie des Leibniz-Instituts: Das Baualter der Gebäude und Wohnungen in ostdeutschen Städten

In einer Studie des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung werden derzeit wesentliche Determinanten der städtischen Wohnungsmarktentwicklungen in Ostdeutschland untersucht. Im vorliegenden Beitrag wird das Baualter der Wohnungsbestände dargestellt.

Das Baualter der Gebäude und Wohnungen ist ein wichtiger Indikator für zukünftige Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen in den Bestand. So ist zum Beispiel die energetische Sanierung eines Gebäudes aus der Gründerzeit sehr viel aufwändiger als die eines Plattenbaus. Die letzte Erfassung des Baualters der Gebäude und Wohnungen wurde durch die amtliche Statistik im September 1995 durchgeführt, eine Fortschreibung dieser Ergebnisse erfolgte nicht. Seit 1995 gab es jedoch durch Wohnungszu- und Wohnungsabgänge zum Teil erhebliche Veränderungen der Baualtersstruktur in den Städten. Im Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung wurden deshalb, auf der Grundlage der Bautätigkeitsstatistik, die Baualtersstrukturen für das Jahr 2007 neu berechnet. Der ostdeutsche Wohnungsbestand weist im Vergleich mit Westdeutschland ein hohes Baualter auf. Nach der Hochrechnung für das Jahr 2007 wurden etwa 3,2 Mio. Wohnungen (47 %) vor 1948 errichtet, 2,8 Mill. (39 %) von 1949 bis 1990 und 1,0 Mill. Wohnungen (14 %) nach 1990 (Abbildung). In Westdeutschland ist der Anteil älterer Wohnungen die bis 1948 errichtet wurden hingegen nur halb so hoch (23 %).



Grafik: Baualter der Wohnungsbestände im Jahr 2007 nach Städtegruppen, Quelle: Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung

Das Baualter der Städtegruppe mit mehr als 100 Tausend Einwohnern und der Gruppe mit 20.000 bis 30.000 Einwohnern, in denen sich knapp ein Drittel aller ostdeutschen Wohnungsbestände befinden, ist hinsichtlich seiner Baualtersstruktur in etwa vergleichbar. Ebenfalls vergleichbare Baualtersstrukturen weisen die Städtegruppen mit 30.000 bis 50.000 Einwohnern und 50.000 bis 100.000 Einwohnern auf. In diesen Städtegruppen, die knapp ein Fünftel des gesamten Wohnungsbestandes ausmachen, ist der Anteil älterer bis 1918 errichteter Bestände mit 20 % am geringsten. In den Städten und Gemeinden mit weniger als 20.000 Einwohnern befindet sich etwa die Hälfte des gesamten ostdeutschen Wohnungsbestandes. Diese Gruppe weist auch ein überdurchschnittlich hohes Baualter der Gebäude und Wohnungen auf. Über die Hälfte aller Wohnungen befinden sich in Gebäuden die vor 1948 gebaut wurden. Block- und Plattenbauten wurden in den kleineren Städten und Gemeinden hingegen wesentlich weniger errichtet.

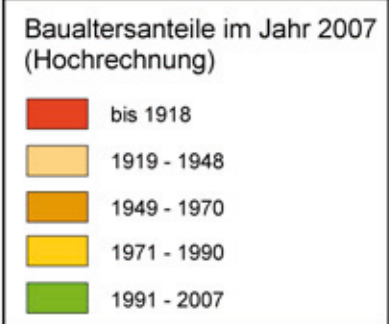
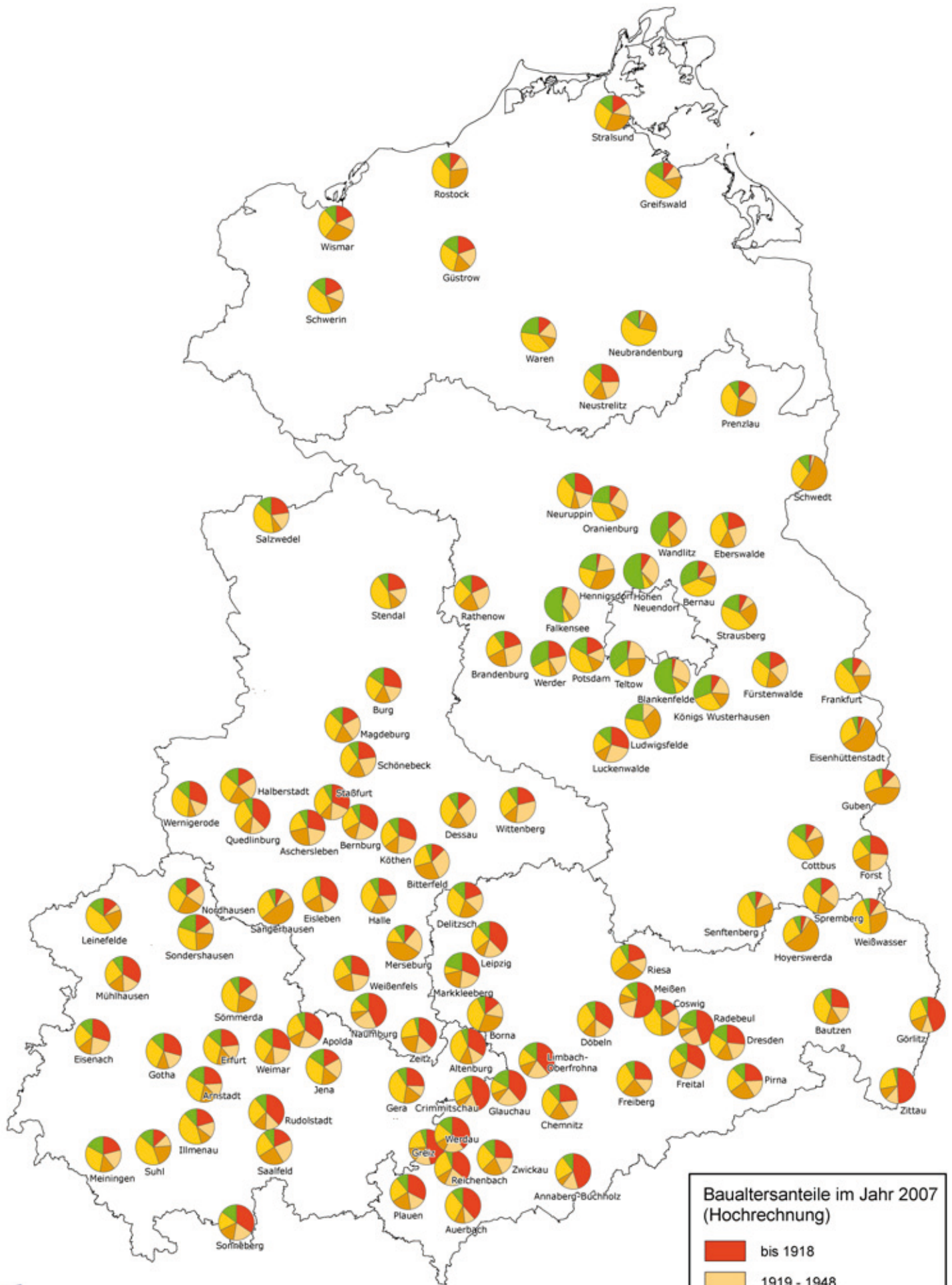
Eng verknüpft mit dem Baualter der Wohnungsbestände ist auch die Qualität der Wohnungen. Der im Vergleich mit Westdeutschland relativ hohe Anteil älterer Gebäude ist insofern problematisch, da der Altbestand in der DDR weitestgehend vernachlässigt wurde und Anfang der 1990er Jahre ein großer Teil dieser Gebäude unbewohnbar war. Weil nur ein Teil dieser Altbauwohnungen umfassend saniert werden konnte, ist der Leerstand hier ein besonderes Problem. Im Jahr 2006 stand im Mehrfamilienhausbestand in der Baualtersklasse bis 1948 noch fast jede fünfte Wohnung leer, in der Baualtersklasse von 1949 bis 1990 hingegen nur noch jede achte Wohnung. Auch der Ausstattungsgrad einer Wohnung mit Innen-WC, Warmwasserversorgung, Bad oder Dusche und einem modernen Heizungssystem, der auch in Ostdeutschland mittlerweile zum Standard gehört, ist in den älteren bewohnten Wohnungen um etwa zehn Prozentpunkte geringer als im Durchschnitt.

Der Altbestand in der DDR wurde weitestgehend vernachlässigt



Grafik; Bestandsveränderung in 3 Zeitabschnitten nach Städtegruppen. Quelle; Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung

Der Anteil der Baualtersklassen ist regional sehr verschieden. Sächsische Städte haben mit 31 % einen insgesamt sehr hohen Anteil an Wohnungen bis 1918. In den Städten Meißen und Zittau ist etwa die Hälfte aller Wohnungen dieser Baualtersklasse zuzuordnen. Überdurchschnittlich hohe Anteile mit über 40 % sind auch in Görlitz, Radebeul, Annaberg-Buchholz, Crimmitschau sowie Greiz in Thüringen und Naumburg in Sachsen-Anhalt anzutreffen (Karte). In den Städten der Länder Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg ist die Anzahl an Wohnungen, die bis 1918 errichtet wurden, mit durchschnittlich 13 % wesentlich geringer. In Neubrandenburg, Schwedt, Eisenhüttenstadt,



Hennigsdorf, Blankenfelde-Mahlow, Ludwigsfelde und Teltow liegt dieser Anteil sogar unter 5 %. In diesen Städten ist der Baualtersanteil nach 1948 besonders hoch. Der Anteil in der Baualtersklasse 1919 bis 1948 ist zwischen den einzelnen Städten etwas gleichmäßiger verteilt. Einen sehr hohen Anteil mit über 30 % wurde für die Städte Falkensee, Bitterfeld-Wolfen und Wittenberg ermittelt. Über die Hälfte aller Wohnungen in Eisenhüttenstadt, Hoyerswerda und Schwedt befinden sich in der Baualtersklasse 1949 bis 1970. Diese Wohnungen wurden schon überwiegend in Block- und Plattenbauweise errichtet. In den Städten Mecklenburg-Vorpommerns dominiert meist das Baualter 1971 bis 1990, zwei von fünf Wohnungen sind hier zuzuordnen, in Brandenburg, Sachsen-Anhalt und Thüringen sind es zwei von sechs Wohnungen, in Sachsen nur zwei von acht Wohnungen.

Im Vergleich mit dem Jahr 1995 wurde der Bestand in der Baualtersklasse 1971 bis 1990 am stärksten reduziert (-12 %), fast zwei Drittel aller Wohnungsabgänge zwischen 1995 und 2007 entfallen auf die Wohnungen dieser Baualtersklasse. Eine große Rolle spielen die Wohnungszugänge seit 1995. Einen sehr hohen Anteil in diesem Bestandssegment weisen die Städte um Berlin auf. In Hohen Neuendorf, Blankenfelde-Mahlow und Falkensee ist über die Hälfte aller Wohnungen dieser Baualtersklasse zuzuordnen. In Städten mit geringer Bautätigkeit wie in Zittau, Eisleben und Guben liegt der Anteil bei weniger als 5 %.

Auch zukünftig werden die Zu- und Abgänge an Wohnungen die bisherige Baualtersstruktur beeinflussen. Der Wohnungsneubau wird dabei keine so dominierende Rolle spielen wie im Zeitraum von 1996 bis 1999. Mittelfristig ist hingegen mit einer weiteren überdurchschnittlich hohen Reduzierung des Bestandes in den Baualtersklassen 1949 bis 1970 und 1971 bis 1990 zu rechnen. In den Gründerzeitbeständen sind noch vorhandene qualitative Defizite zu beseitigen aber auch das Problem ruinöser und leer stehender Wohnungen bedarf einer Lösung.

Karl-Heinz Effenberger

KH.Effenberger@ioer.de



Maßgeschneiderte Lüftungstechnik für den Wohnungsbau

Heinemann ist der Spezialist für Komfortlüftungs-Systeme mit Wärmerückgewinnung mit Luftmengen von 80–1040 m³/h. Vom Einzelraumgerät über kompakte Wandgeräte bis hin zu platzsparenden Deckengeräten und dem perfekt darauf abgestimmten Luftverteilsystem. **Wir haben die Lösungen – für Neubau und Sanierung!**



UnoPlus
die energiesparende Lösung für Wohlfühlklima in Einzelräumen



Vallox ValloMulti 200
absolut flach (nur 236 mm) und hoch flexibel in der Gerätepositionierung – besonders geeignet für die energetische Sanierung von Etagenwohnungen



Vallox KWL 091
kompaktes Wandgerät mit integrierter Dunstabzugshaube

HEINEMANN GmbH · Von-Eichendorff-Straße 59A · D-86911 Dießen
Telefon 0 88 07/94 66-0 · Fax 0 88 07/94 66-99
info@heinemann-gmbh.de · www.heinemann-gmbh.de

HEINEMANN
Die Frischluftspezialisten

Obliegenheitsverletzungen seitens der Kunden: Wird Alles oder Nichts erstattet oder wie viel wird gekürzt?

Im Schadenfall kommt es zwischen Versicherer und Versicherungsnehmer immer wieder zu Streitigkeiten über vermeintliche Obliegenheitsverletzungen seitens der Kunden. Bei diesen Obliegenheiten, für die das Versicherungsvertragsgesetz (VVG) keine Legaldefinition enthält, handelt es sich um ein spezielles Steuerungsinstrument des Versicherungsvertragsrechts. Damit soll der Versicherungsnehmer zu einem bestimmten Verhalten motiviert werden, das jedoch nicht erzwungen werden kann. Die Nichtbefolgung führt spätestens im Schadenfall meist zu nachteiligen und erwünschten Konsequenzen wie etwa Leistungsfreiheit, Rücktritts- oder Kündigungsrecht des Versicherers. Versicherungsexperte Wolf-Rüdiger Senk klärt auf.

Während im alten VVG Obliegenheitsverletzungen nach Eintritt eines Versicherungsfalles in der Regel zum vollständigen Verlust des Versicherungsschutzes führten, wobei lediglich in Fällen leichter Fahrlässigkeit des Versicherungsnehmers eine Ausnahme galt, hat der Gesetzgeber mit der Novellierung des VVG zum 01.01.2008 bzw. 01.01.2009 für Altverträge diese starre Regelung zugunsten einer einheitlichen Regelung sämtlicher vertraglicher Verpflichtungen des Versicherungskunden aufgegeben.

Diese unter anderem in § 28 VVG n.F. normierte Neuregelung sieht vor, dass in Fällen grober Fahrlässigkeit, die in der Vergangenheit mit vollständiger Leistungsfreiheit des Versicherers sanktioniert waren, der Versicherer berechtigt ist, seine Leistung „in einem der Schwere des Verschuldens des Versicherungsnehmers entsprechenden Verhältnis zu kürzen“. Damit ist den Streitigkeiten im Einzelfall Tür und Tor geöffnet, da eine entsprechende richterliche Entwicklung einschlägiger Tabellen und Kriterien noch nicht stattgefunden hat, so dass im Schadenfall der Versicherungsnehmer sich vom Versicherer leicht übervorteilt fühlen dürfte.

Um für den Bereich der Kraftfahrzeugversicherung Klarheit herzustellen, hatte bereits der 47. Deutsche Verkehrsgerichtstag in Goslar dazu aufgefordert, ein Gremium aus Vertretern von Verbraucherschutzverbänden, der Versicherungswirtschaft, der Anwaltschaft sowie der Richterschaft zu bilden, um für den Bereich der Kfz-Versicherung Musterquoten und -tabellen zu erarbeiten, um so einen Orientierungsrahmen für die Schadenregulierung abzustecken.

Zwischenzeitlich haben sich auf einem Symposium neun renommierte Verkehrsrechtler zusammengefunden unter dem Vorsitz von Kay Nehm, Generalbundesanwalt a.D. und Präsident des Deutschen Verkehrsgerichtstages, und Musterquoten im Interesse einer ausgewogenen und praktikablen Orientierungshilfe für die Praxis der Schadenregulierung erarbeitet. Bei diesen Vorschlägen handelt es sich zwar nur um eine unverbindliche Empfehlung, jedoch ist in Anbetracht des Gewichtes des Deutschen Verkehrsgerichtstages sowie der Kommissionsmitglieder durchaus davon auszugehen, dass diese Vorschläge in der täglichen Regulierungspraxis der Versicherer ihren Niederschlag finden werden.

*Orientierungshilfe für die
Praxis der Schadenregulierung
erarbeitet*

Die Kommission schlägt vor, grundsätzlich in Schritten von jeweils 25 % zu kürzen und benennt für den Fall der groben Fahrlässigkeit des Versicherungsnehmers folgende Quoten:

Alkoholbedingte Fahruntüchtigkeit

Ab 0,3 bis zu 0,5 Promille keine festgelegte Quote sondern Einzelfallbetrachtung

Ab 0,5 Promille bis hin zur absoluten Fahruntüchtigkeit 50 %,

ab 1,1 Promille 100 % Kürzung

Drogenbedingte Fahrunsicherheit

Kein fester Rahmen ermittelt, vorgeschlagene Kürzungsquote 50 bis 100 %

Überlassen des Kfz an Fahrer ohne gültige Fahrerlaubnis

Im privaten Bereich 0 %,

im gewerblichen Bereich 25 %, sofern der Halter den Fahrer kannte und davon ausging, dieser sei im Besitz einer Fahrerlaubnis

Missachtung eines Stoppschildes Grundsätzlich 25 %

Missachtung einer roten Ampel Generell 50 %

Verkehrsunsichere Bereifung Generell 25 %

Diebstahl des Kraftfahrzeugs

Bei Schlüssel im Zündschloss 75 %,

sonstiger gefahrgeneigter Umgang mit Fahrzeugschlüsseln 25 %

Dabei soll der Ausgangspunkt der Prüfung das objektive Verschulden des Versicherungsnehmers bzw. die Frage sein, wie weit sein Verhalten an bedingten Vorsatz heranreicht. Auch subjektive Elemente können das objektiv festgestellte Verschulden beeinflussen, beispielsweise ein Augenblicksversagen, besondere Ablenkungsgründe oder auch gesteigerte Risikobereitschaft.

Gesteigerte Risikobereitschaft

Es bleibt abzuwarten, wie dieser erste Anhalt zur Interpretation der Regelung des § 28 VVG n.F. in der täglichen Regulierungspraxis umgesetzt wird. Mittelfristig wird sich hierzu Rechtsprechung herausbilden, die die derzeit bestehenden Regelungslücken ausfüllen wird. Den Versicherungsnehmern ist zu raten, gerade im Bereich der Kfz-Versicherung aber auch in allen anderen Versicherungssparten nicht kritiklos etwaige Kürzungen der Versicherer hinzunehmen sondern diese kritisch zu hinterfragen und sich fachkundigen Beistands zu versichern.

Wolf-Rüdiger Senk



Lakshmi Bai schwingt die

Kelle

als Maurerin. Sie baut ihr Haus in Selbsthilfe. Sie können ihr helfen.

www.deswos.de



DESWOS

Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V.

Privatausgaben im Fokus der Steuer: Fünf Tipps für GmbH-Geschäftsführer

Das kürzlich verabschiedete Steuerhinterziehungsbekämpfungsgesetz hat weitreichende Folgen für Vielverdiener: Mit Jahresbeginn 2010 sind Außenprüfungen auch bei Personen vorgesehen, deren Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit, aus Kapitalvermögen oder Vermietung und Verpachtung im Jahr mehr als 500.000 Euro betragen. Bisher prüfen die Beamten – abhängig von Umsatz und Gewinn – vornehmlich Betriebe. Wer keine Einkünfte aus selbstständiger oder gewerblicher Tätigkeit erzielte, blieb bisher in der Regel verschont. Dr. Andreas Rohde, Rechtsanwalt und Steuerberater, klärt auf.

Allein die Tatsache, dass jemand mehr als 500.000 Euro verdient, rechtfertigt eine Außenprüfung, besondere Gründe sind seit Jahresbeginn nicht mehr erforderlich. Bei den nichtselbstständig Tätigen sind aufgrund des höheren Gehalts im Wesentlichen Manager von größeren Unternehmen und GmbH-Geschäftsführer betroffen. Sie müssen sich auf zahlreiche neue Pflichten einstellen. Bei Regelverstoß drohen empfindliche Sanktionen.

Vor allem bei der Aufbewahrung von Belegen müssen sich betroffene Steuerzahler umstellen: Das neue Gesetz sieht vor, dass sämtliche Unterlagen, die für das Finanzamt relevant sein könnten, sechs Jahre lang aufbewahrt werden müssen. Für GmbH-Geschäftsführer ist es daher wichtig, Nachweise über Ausgaben und Einnahmen zu archivieren. Das gilt nicht nur in Bezug auf den Job, sondern auch für andere Einkünfte, etwa aus vermieteten Immobilien oder Kapitalanlagen.

Zudem ist es ratsam, auch Rechnungen und Quittungen über größere private Anschaffungen oder Ausgaben für den betreffenden Zeitraum aufzubewahren. Denn die Betriebsprüfer schauen sich sehr genau an, ob die Einkünfte aus der Geschäftsführertätigkeit mit den Kapitalerträgen in Einklang stehen. Im Klartext: Wer trotz eines hohen Verdienstes über mehrere Jahre keine steigenden Zinseinkünfte vorweisen kann, dürfte Probleme bekommen, wenn er keinen entsprechenden Lebensstil pflegt. Wer hingegen Ausgaben für teure Reisen oder Schmuck belegen kann, ist beim Finanzamt aus dem Schneider.

„Lückenhafte Aufzeichnungen und fehlende Belege können zu empfindlichen Steuernachzahlungen führen“, warnt Dr. Andreas Rohde, Rechtsanwalt und Steuerberater der Wirtschaftssozietät DHPG. Der Experte führt aus: „Zum einen streichen die Prüfer dann auch nach Jahren noch Werbungskosten, die zunächst anerkannt worden waren. Zum anderen sind Hinzuschätzungen möglich, wenn die Angaben in der Steuererklärung unglaubwürdig sind. Das Finanzamt ist berechtigt, auch Einkommensteuerbescheide aus früheren Jahren zu ändern. Denn sobald ein Fall für die Außenprüfung vorgesehen ist, werden die Bescheide mit dem Vorbehalt der Nachprüfung versehen.“

Verschärfte Anforderungen gibt es bei Sachverhalten mit Auslandsbezug. Bei grenzüberschreitenden Geschäftsbeziehungen oder Geldanlagen kann das Finanzamt absolute Transparenz verlangen – besonders wenn es sich um Staaten handelt, die der Fiskus als Steueroase einstuft. Die Finanzverwaltung selbst kann diese Länder per Rechtsverordnung identifizieren. In solchen Fällen kann sie etwa ausländischen Gesellschaften die Befreiung vom Quellensteuerabzug verwehren. Personen, die an der Gesellschaft zu mindestens zehn Prozent beteiligt sind, müssen für die Behörden identifizierbar sein. Bei Auslandsanlegern ist die Anwendung des günstigen Abgeltungssteuertarifs unter Umständen gefährdet.

Worauf sich GmbH-Geschäftsführer einstellen sollten

Seit Januar 2010 haben die Finanzbehörden mehr Befugnisse zur Bekämpfung von Steuerrückzahlung. Infolgedessen wird die Zahl der Außenprüfungen tendenziell zunehmen. Folgende Neuregelungen sollten GmbH-Geschäftsführer beachten:

1. Breite Legitimation: Eine Außenprüfung ist ohne besonderen Anlass legitim. Maßgebend ist allein, dass die Summe der positiven Einkünfte die Grenze von 500.000 Euro überschreitet. Verlusteinkünfte werden nicht saldiert. Außerdem betrachtet das Finanzamt – auch bei zusammen veranlagten Eheleuten – jeden Steuerzahler einzeln.
2. Strenge Aufbewahrungsfrist: Die Aufbewahrungsfrist beträgt sechs Jahre. Für das Jahr 2010 sind die Unterlagen also bis 2016 aufzubewahren. Zudem gilt: Wer einmal die Grenze überschritten hat, wird nicht sofort vom Prüfungsplan gestrichen. Auch in den folgenden fünf Jahren ist eine Außenprüfung noch möglich.
3. Private Unterlagen: Die Prüfer besuchen den Steuerzahler in der Regel zu Hause. Für die Prüfung sind sämtliche Unterlagen über relevante Einnahmen und Ausgaben vorzulegen. Je geringer die Zinseinkünfte sind, desto kritischer schauen die Beamten auch auf die Verwendung des privaten Einkommens. Deshalb ist es ratsam, Nachweise über größere Privatausgaben zu sammeln.
4. Elektronische Daten: Für die Außenprüfung dürfen auch elektronische Daten herangezogen werden. Das gilt bei der Prüfung von Firmen ebenso wie bei der Prüfung von Privatleuten. Sie sollten sich daher darauf einstellen, dass sich die Prüfer auch den PC oder Laptop anschauen und die Herausgabe elektronischer Daten verlangen können.
5. Empfindliche Nachzahlungen: Es empfiehlt sich, die Aufbewahrungspflicht ernst zu nehmen und mit dem Prüfer zu kooperieren. Denn sonst kann das Finanzamt die Steuern höher festsetzen. Außerdem hat die Behörde seit 2009 die Möglichkeit, ein Verzögerungsgeld von 2.500 Euro bis 250.000 Euro zu verhängen – unabhängig davon ob der Steuerpflichtige als Privatperson oder als Unternehmer betroffen ist.

Dr. Andreas Rohde
Rechtsanwalt und Steuerberater der Wirtschaftssozietät DHPG

Mehr Wissen spart Geld.

Unsere Online-Redaktion durchsucht für Sie regelmäßig das Netz und stellt Ihnen sehens-, hörens- und lesenswerte Beiträge zur Energie- und Immobilienbranche vor. Hier finden Sie Gesetze, Studien, Energiespartipps, CO₂-Rechner, aktuelle Heizölpreise und mehr.

Nennen Sie uns Ihr Wunschthema, über das wir einmal schreiben sollten. Oder kommentieren Sie die Kolumne unseres Gastautors. Diskutieren Sie mit über den Sinn und Unsinn von Abwrackprämien, All-inclusive-Urlaub, Energiesparlampen und mehr – wir freuen uns auf Sie.

www.techem.de/dialog



Personalien im Februar

Sandra von Trotha für AVW in Berlin – Techems neue Führungsmannschaft – Ira von Cölln ist BFW Bundesgeschäftsführerin – bfb-immo-preis an Susanna Mendes da Costa und Melanie Masta-lirsch – Werner Lehmann-Preis verliehen – Deutscher Verband: Christian Huttenloher ist neuer Generalsekretär



Sandra von Trotha für AVW in Berlin

Sandra von Trotha, Versicherungsexpertin mit über zehnjähriger Erfahrung in Berlin, wurde von der AVW Gruppe mit der Leitung des Berliner Büros betraut. Frau von Trotha ist ausgewiesene Generalistin und tritt am 1. März an. Sie sieht ihren Schwerpunkt in der Region Berlin/Brandenburg bei der freien und kommunalen Immobilien- und Wohnungswirtschaft sowie bei großgewerblichen Mandaten im ausgewählten Großkundensegment.

Sandra von Trotha, Foto AVW

Ira von Cölln ist BFW Bundesgeschäftsführerin



Ira von Cölln (36) ist neue Bundesgeschäftsführerin des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. Sie trat zum 1. Januar 2010 die Nachfolge von Alexander Rychter an, der nach elf Jahren zum vdw Rheinland-Westfalen wechselt. „Ich freue mich auf die neuen, sehr spannenden Aufgaben“, sagte von Cölln. Die Rechtsanwältin und Steuerberaterin ist seit 2006 für den BFW als Referentin für Finanzen und Steuern tätig. In ihrer neuen Position wolle sie Themen vorantreiben und mit dem BFW erster Ansprechpartner für die Politik in immobilienwirtschaftlichen Fragen sein. Gerade bei den Zukunftsthemen Klimaschutz und altersgerechtes Wohnen sowie Eigentumsförderung als

Rechtsanwältin und Steuerberaterin Ira von Cölln, LL.M.
Foto BFW

Altersvorsorge und Mietwohnungsneubau in Wachstumsregionen sehe sie Handlungsbedarf. Nach einer Ausbildung zur Steuerfachangestellten, einem Studium der Rechtswissenschaft in Göttingen und Mailand sowie dem Erwerb des Master of Laws in Taxation war von Cölln, bevor sie 2006 zum BFW kam, in verschiedenen Rechtsanwalts- und Steuerberatungskanzleien sowie bei Haus & Grund tätig. Als Bundesgeschäftsführerin des BFW, dem Spitzenverband der privaten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, vertritt von Cölln die Interessen von rund 1.600 vorwiegend mittelständischen Mitgliedsunternehmen in Deutschland.

Techems neue Führungsmannschaft ist mit Steffen Bätjer und Rolf Weber jetzt komplett



Techem, einer der weltweit führenden Energiedienstleister für die Immobilienwirtschaft, hat mit dem Vorsitzenden der Geschäftsführung Hans-Lothar Schäfer (CEO) und den Geschäftsführern Steffen Bätjer (CFO), Ulrich Fischer, Peter Metz und Rolf Weber seine Führungsmannschaft neu zusammengestellt. Nach der Umfirmierung des ehemaligen MDax-Unternehmens in eine GmbH stehen damit fünf Geschäftsführer an der Spitze

Techems neue Führungsmannschaft. Oben (von links): Ulrich Fischer, Dr. Rolf Weber, Peter Metz. Unten: Hans-Lothar Schäfer, Steffen Bätjer. Foto Techem

des deutschen Marktführers und garantieren die konsequente Weiterverfolgung der strategischen Unternehmensziele: die Festigung der deutschen Marktführerschaft, den weiteren Ausbau der Techem Energy Contracting und des internationalen Geschäftes.

Hans-Lothar Schäfer (51) wurde bereits im März 2009 im Rahmen der Umfirmierung der Techem AG in eine GmbH zum Geschäftsführer berufen. Seit Mitte 2009 hat er zusätzlich den Vorsitz der Geschäftsführung (CEO) übernommen. Schäfer hat seine berufliche Laufbahn 1985 in der Softwareentwicklung von Techem begonnen und eine Reihe von Führungsaufgaben in unterschiedlichen Bereichen innegehabt, bevor er 2005 zum Vorstand der damaligen Techem AG bestellt wurde.

Steffen Bätjer (40) ist der jüngste Neuzugang bei Techem. Er wurde im November 2009 als Chief Financial Officer (CFO) der Techem GmbH benannt. Begonnen hat Steffen Bätjer seine berufliche Laufbahn 1996 bei McKinsey. In Folge war er mit unterschiedlichen Aufgaben im Finanzwesen inklusive der Beratung im In- und Ausland beschäftigt – zuletzt als Leiter Finanzen, Controlling & Allgemeine Dienste der WestLB Luxembourg.

Ulrich Fischer (44) ist seit Januar 2009 Geschäftsführer der Techem Energy Services GmbH (TES). Zuvor hatte er in verschiedenen leitenden Funktionen umfangreiche Branchen- und Führungserfahrung sammeln können. Dazu gehörten auch verschiedene Auslandsaktivitäten sowie Vertrieb und Marketing. Fischer kam 2004 als Leiter der Region Nord zu Techem. In seiner neuen Position hat er die Verantwortung für die Internationalen Märkte übernommen.

Peter Metz (55) übernahm im Januar 2006 die Geschäftsführung der Techem Energy Contracting GmbH (TEC). Er verantwortet damit das wachstumsstärkste Geschäftsfeld von Techem. Der Fokus liegt hier auf Energie- und Kosteneinsparungen mit Hilfe von effektiven Contracting-Maßnahmen. Metz war in unterschiedlichen Führungspositionen im Vertrieb und Marketing tätig, bevor er im Juli 2005 zunächst in den Auslandsbereich von Techem wechselte.

Dr. Rolf Weber (53) wurde im Oktober 2009 zum Geschäftsführer Business Services der Techem Energy Services GmbH ernannt. Der promovierte Wirtschaftswissenschaftler startete seine berufliche Laufbahn 1983 im Bereich der Softwareentwicklung von Techem. Nach unterschiedlichen Führungspositionen im Unternehmen zeichnete er bis zu seiner Ernennung zum Geschäftsführer als Bereichsleiter IT (CIO) für Prozesse & Projekte bei Techem verantwortlich.

Christian Huttenloher ist neuer Generalsekretär

Christian Huttenloher (38 Jahre) ist mit Beginn des Jahres 2010 der neue Generalsekretär des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV). Zuletzt war er als Geschäftsführer beim DV tätig und zudem Leiter des EU-Büros Brüssel. Sein Vorgänger, Dr. Hans-Michael Brey, wechselte zur BBA – Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. Er freut über die neue, verantwortungsvolle Aufgabe sagt Huttenloher: „Mit der Nähe zu politischen Themen und Vertretern des Bundes sowie unserer Vernetzung nach Brüssel sind wir gut aufgestellt. Wir werden unseren Mitgliedern und Partnern weiterhin verlässlich zur Seite stehen und Lösungsvorschläge für die sich künftig stellenden Herausforderungen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie der Stadtentwicklung erarbeiten.“ Städte als Wohn- und Lebensraum, aber auch als Arbeitsmärkte, werden zunehmend mit einer alternden und abnehmenden Bevölkerung, den Folgen des Klimawandels und knapper Energieressourcen sowie wirtschaftsstrukturellen und sozialen Umbrüchen konfrontiert sein. „Hierfür gilt es, gemeinsam mit den maßgeblichen Akteuren aus Wirtschaft, Politik und Gesellschaft, die richtigen Antworten zu finden. An dieser anspruchsvollen Aufgabe wird der DV in gewohnter Weise mitwirken“, so Huttenloher.

Mit Sitz in Berlin und einem Büro Brüssel befasst sich der DV mit Grundsatzfragen und Zukunftsperspektiven der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, der Stadtentwicklung und der Strukturpolitik. Der DV übernimmt nicht nur die Aufgabe einer Plattform für Diskussionen und Erfahrungsaustausch zwischen den staatlichen Ebenen, der öffentlichen Hand und der Privatwirtschaft. Er ist zugleich in Kooperationsprojekten, nationalen und europäischen Netzwerken oder Forschungsarbeiten aktiv. Mitglieder sind u. a. Bund, Länder und Kommunen sowie die kommunalen Spitzenverbände, die Verbände der Wohnungs-, Immobilien- und Bauwirtschaft, der Kreditwirtschaft, aber auch der Mieterbund sowie Fach- und Berufsverbände von Planern und Architekten.

bfb-immo-preis an Susanna Mendes da Costa und Melanie Mastalirsch



Der bfb, Bundesverband der Fach- und Betriebswirte in der Immobilienwirtschaft e.V., verlieh am 26. Januar 2010 im Wiesbadener Kurhaus den bfb-immo-preis an Susanna Mendes da Costa, Infraserv GmbH & Co. Höchst KG, Frankfurt und Melanie Mastalirsch, GWH Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, Frankfurt. Der Preis wird jährlich in Kooperation mit der Südwestdeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V. für die zwei jahrgangsbesten Immobilien-

Manfred A. Bucksch,
Vorstandsvorsitzender des bfb
überreicht den bfb-immo-preis
an Susanna Mendes da Costa,
Infraserv GmbH & Co Höchst
KG, Frankfurt und an Melanie
Mastalirsch, GWH Gemein-
nützige Wohnungsgesellschaft
mbH, Frankfurt
Foto Hedda Werner

Manfred A. Bucksch, Vorstandsvorsitzender und Gründer des bfb, unterstrich bei der feierlichen Veranstaltung im Rahmen des Neujahrsempfangs vor rund 200 Teilnehmern die besondere Leistung und Eigeninitiative der Studiengang-Absolventen. Festredner war Günter Högner, Vorstand Nassauische Sparkasse, mit dem Thema: „Bedeutung des Immobiliengeschäfts im Zeichen der Finanzkrise“.

Die Mitglieder des Bundesverbandes repräsentieren das gesamte Spektrum der Immobilienwirtschaft. Es ist ein Netzwerk von hochkarätigen Fachleuten, die durch aktuelle Informationsvermittlung sowie einen vielseitigen fachlichen Austausch ihren Horizont.

Private Bausparkassen

Werner Lehmann-Preis verleihen

Zum achten Mal hat der Verband der Privaten Bausparkassen im vergangenen Jahr seinen Wissenschaftspreis, den Werner Lehmann-Preis, ausgelobt. Mit ihm wird jungen Akademikern die Chance eröffnet, ihre Ideen und Erkenntnisse zum Thema „Bauen und Finanzieren“ einer breiteren Öffentlichkeit zu präsentieren. Jetzt wurden die Preisträger im Rahmen eines Parlamentarischen Abends geehrt. Der Vorstandsvorsitzende des Verbandes, Andreas J. Zehnder, überreichte dabei in Anwesenheit von Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer den drei Preisträgern Urkunden und Geldpreise in Höhe von insgesamt 11.500 Euro.

Den ersten Preis belegte Stefanie Hasse mit dem Thema „Die Immobilienpreisblase in Spanien: Die wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen der Politik“. Rang zwei ging an Ulrike Langer, die über das Thema „Exit-Strategien bei Investments in deutsche Wohnimmobilienportfolios“ schrieb. Auf den dritten Platz kam Jan B. Siewert. Er beschäftigte sich mit „Risikoprämien auf dem deutschen Pfandbriefmarkt“.

Der Jury gehören an:

Prof. Dr. Heinrich Bockholt, Institut für Finanzwirtschaft,
Dr. Rolf Kornemann, Präsident, Haus und Grund Deutschland,
Prof. Dr. Hans Heinrich Nachtkamp,
Prof. Dr. Heribert Pauk, Hochschule Anhalt,
Prof. Dr. Wolfgang Pelzl, Universität Leipzig,
Steffen Uttich, Frankfurter Allgemeine Zeitung und
Andreas J. Zehnder, Vorstandsvorsitzender, Verband der Privaten Bausparkassen.

Dr. Werner Lehmann, † 1982, war Gründer des Verbandes der Privaten Bausparkassen nach dem Krieg, bis 1977 dessen Geschäftsführer und Vorstandsmitglied und hat sich durch zahlreiche Veröffentlichungen zum Bausparen über die Branche hinaus einen Namen gemacht.

Marktverzerrungen durch Ungleichbehandlung von Modernisierungen und Bestandsersatz in Förderprogrammen am Beispiel der KfW

Ob Sanierung oder Abriss und Ersatzbau die bessere Variante ist, muss der Eigentümer selbst entscheiden. Hierzu sollte aber auch der politische Förderrahmen offen gestaltet sein, also die Varianten Sanierung und Bestandsersatz in der Förderung gleichgestellt sein. Beispielrechnungen des Pestel Instituts zeigen ungleiche Förderung.

Die Wohnungspolitik ist gekennzeichnet durch das Nebeneinander von Subventionen und Belastungen des Wohnungsbestandes, des Wohnungsneubaus und der Wohnungsmodernisierung. Als Instrumente werden Zuschüsse, Zinsverbilligungen, besondere Abschreibungsregelungen sowie Steuern und Abgaben eingesetzt. Hinzu kommen Vorschriften des Mietrechts und der Eigentumsübertragung sowie staatlich fixierte Standards, die beim Neubau oder bei einer umfangreichen Modernisierung einzuhalten sind. Allein die Fülle der eingesetzten Instrumente lassen erahnen, dass die Wohnungspolitik nicht widerspruchsfrei sein kann.

Wohnungsbesitzer stehen angesichts der Alterung des Wohnungsbestandes heute zunehmend vor der Frage Vollmodernisierung oder Abriss und Neubau (Ersatzneubau). In die Kalkulation fließen selbstverständlich auch alle gesetzlichen Regelungen ein. Versuchen unterschiedliche Anforderungen, unterschiedliche Förderungen sowie weitere Unterschiede in gesetzlichen Regelungen deutliche Wirtschaftlichkeitsdifferenzen zwischen der Modernisierung und dem Bestandsersatz, so ist die Entscheidung der Wohnungsbesitzer möglicherweise gesamtwirtschaftlich nicht sinnvoll, obwohl einzelwirtschaftlich ein Optimum erreicht wird.

Im Bereich der KfW-Förderprogramme wird im Folgenden die Ungleichbehandlung von Modernisierung und Ersatzneubau exemplarisch anhand der Programme

- Energieeffizient Sanieren - Kredit (151),
- Wohnraum Modernisieren - Standard (141),
- Energieeffizient Bauen (153) und Energieeffizient Bauen (154)

herausgearbeitet.

Die Programme im Überblick

In der nachfolgenden Tabelle sind die Konditionen für die verschiedenen Programme bei Sanierung und Neubau aufgeführt sowie nachrichtlich die aktuellen Konditionen eines normalen Hypothekendarlehens als Durchschnitt verschiedener Banken (Sparkassen, Genossenschaftsbanken, Geschäftsbanken). Angegeben ist jeweils die Effektivverzinsung.

K f W - S t a n - dard nach Um- bau-/Neubau	Förderart	Sanierung Programm- Nr. 151	Neubau P r o g r a m m e Nr. 153/154	Bankdarlehen
KfW-Effizienz- haus 70	Zinz %	1,41	2,47	4,25
KfW-Effizienz- haus 85	Zinz %	1,41	3,85	4,25
KfW-Effizienz- haus 100	Zinz %	1,41		4,25
KfW-Effizienz- haus 115	Zinz %	1,41		4,25
KfW-Effizienz- haus 130	Zuschuss v.H.			4,25
KfW-Effizienz- haus 70	Zuschuss v.H.	15,0		
KfW-Effizienz- haus 85	Zuschuss v.H.	15,0		
KfW-Effizienz- haus 100	Zuschuss v.H.	12,5		
KfW-Effizienz- haus 115	Zuschuss v.H.	7,5		
KfW-Effizienz- haus 130	Zuschuss v.H.	5,0		
Maximalkre- ditvolumens	Zuschuss v.H.	75.000/WE	50.000/WE	80% des Bau- volumens

Bei den KfW-Programmen wurde jeweils die Variante zehn Jahre Laufzeit, zwei tilgungs-
freie Jahre und zehn Jahre Zinsbindung unterstellt, um die Zahl der Varianten zu begren-
zen. Nur in der Sanierung bzw. Modernisierung ist das KfW-Programm 141 einsetzbar.

K f W - S t a n - dard nach Umbau-/Neu- bau	Förderart	Sanierung Programm- Nr. 141	Neubau Programme	Bankdarlehen
	Zins Zuschuss	3,67		4,25
Maximalkredit		100.000/WE		80% des Bau- volumens

Beispielfälle

Exemplarisch werden die unter Ausnutzung der oben aufgeführten Förderprogramme entstehenden Kosten über zehn Jahre für die beiden folgenden Beispiele berechnet:

65 m²-Wohnung

Sanierung

Energetischen Modernisierung einschl. des ges. Heizsystems: $650 \text{ €/m}^2 = 42.250 \text{ €}$

Ausstattungsmodernisierungen und Grundrissänderungen: $550 \text{ €/m}^2 = 35.750 \text{ €}$

Gesamtkosten 78.000 €

Bestandsersatz

Abriss, Mieterbetreuung, Umzugsmanagement etc.: $200 \text{ €/m}^2 = 13.000 \text{ €}$

Neubau: $1.000 \text{ €/m}^2 = 65.000 \text{ €}$

Gesamtkosten 78.000 €

120 m²-Wohnung

Sanierung

Energetischen Modernisierung einschl. des des ges. Heizsystems: $650 \text{ €/m}^2 = 78.000 \text{ €}$

Ausstattungsmodernisierungen und Grundrissänderungen: $550 \text{ €/m}^2 = 66.000 \text{ €}$

Gesamtkosten 144.000 €

Bestandsersatz

Abriss, Mieterbetreuung, Umzugsmanagement etc.: $200 \text{ €/m}^2 = 24.000 \text{ €}$

Neubau: $1.000 \text{ €/m}^2 = 120.000 \text{ €}$

Gesamtkosten 144.000 €

Finanzierung

Gemäß den Förderbedingungen werden auf der Basis der unter Punkt 2 vorgestellten KfW-Programme folgende Finanzierungen aufgebaut:

65 m²-Wohnung

Sanierung

Für die energetische Sanierung auf KfW-Effizienzhaus 85: Programm 151;

für die übrige Modernisierung: Programm 141

Bestandsersatz

für einen Neubauanteil von 50.000 € Programm 154; für die restlichen Mittel

normale Bankdarlehen.

120 m²-Wohnung

Sanierung

Für einen 75.000 € Anteil an der energetischen Sanierung auf

KfW-Effizienzhaus 85: Programm 151;

für die übrige Modernisierung: Programm 141

Bestandsersatz

für einen Neubauanteil von 50.000 € Programm 154; für die restlichen Mittel

normale Bankdarlehen.

Kosten über zehn Jahre

Da für alle Finanzierungen gleiche Bedingungen (Laufzeit, tilgungsfreie Jahre und Zins-festschreibungen) angesetzt wurden, reicht zunächst der Blick auf die Gesamtkosten der Finanzierung.

65 m²-Wohnung	
Sanierung	89.941 € Zins- und Tilgungszahlungen abzgl. 78.000 € Investition 11.941 € Finanzierungskosten
Bestandsersatz	109.469 € Zins- und Tilgungszahlungen abzgl. 78.000 € Investition 31.469 € Finanzierungskosten
Mehrkosten bei Bestandsersatz wegen unterschiedlicher Förderung:	19.528€ bzw. 300 €/m ²
120 m²-Wohnung	
Sanierung	167.224 € Zins- und Tilgungszahlungen abzgl. 144.000 € Investition 23.224 € Finanzierungskosten
Bestandsersatz	203.846 € Zins- und Tilgungszahlungen abzgl. 144.000 € Investition 59.846 € Finanzierungskosten
Mehrkosten Bestandsersatz wegen unterschiedlicher Förderung:	36.622 € bzw. 305 €/m ²

Die reinen Finanzierungskosten differieren aufgrund der unterschiedlichen Behandlung von Modernisierung und Neubau erheblich. Anders ausgedrückt: Je m² wird der Bestandsersatz gegenüber der Sanierung um 300 € (65 m²-Wohnung) bzw. 305 € (120 m²-Wohnung) benachteiligt.

Handlungsempfehlungen

Es gilt, den Bestandsersatz auch in der Förderung als Fall der Modernisierung zu betrachten und dementsprechend alle in der Sanierung und Modernisierung einsetzbaren Fördermöglichkeiten auch in den Fällen zur Anwendung zu bringen, wo auf einer bisher bereits von einem Wohngebäude genutzten Grundstück nach dem Abriss ein neues, gleichgroßes Wohngebäude errichtet wird.

Weiterhin werden nach den bisherigen Regelungen mit maximalen Beträgen je Wohnung kleine Wohnungen tendenziell stärker gefördert als große Wohnungen. Der Sinn dieser Regelung ist nicht erkennbar. Eine maximale Förderung je m²/Wohnfläche könnte hier Abhilfe schaffen, wobei die förderfähige Maximalfläche einer Wohnung dann separat festgelegt werden kann.

Matthias Günther
Vorstand Pestel Institut

Familienheim Baugenossenschaften: Rückblick auf 2009 fällt überdurchschnittlich gut aus

Die im Siedlungswerk Baden e.V. zusammengeschlossenen 24 Wohnungsbaugenossenschaften mit über 30.000 eigene Wohnungen, und verwalten über 13.500 Eigentumswohnungen haben das 2009 überdurchschnittlich gut im Markt behauptet.

In schwierigem Umfeld konnten sich die im Siedlungswerk Baden e.V. zusammengeschlossenen Wohnungsbaugenossenschaften wieder überdurchschnittlich gut behaupten. Zusammen besitzen die 24 Unternehmen über 30.000 eigene Mietwohnungen, und verwalten über 13.500 Eigentumswohnungen. Die Umsatzerlöse beliefen sich auf rund 200 Mio. € und in die Gebäudeunterhaltung flossen 66 Mio. €. Das entspricht 51,9 % der Sollmieten. Die Eigenkapitalquote ist mit durchschnittlich 42 % sehr solide.

Die Investitionen in Neubauten orientierten sich an der allgemeinen wirtschaftlichen Lage. Insgesamt wurden rund 200 Wohneinheiten fertig gestellt. Große Nachfrage herrschte bei Mietwohnungen. Klaus Merkle, der Vorstandsvorsitzende des Siedlungswerks Baden e.V., bestätigt stolz, dass alle Familienheim-Wohnungen vermietet sind. Es gab nur sanierungsbedingte Leerstände, die Leerstandsquote betrug im Jahr 2009 rund 1,9 %. Die durchschnittliche Fluktuationsrate liegt bei 8,45 %, die Mietausfallquote ist mit 0,24 % unbedeutend. Sehr erfreulich ist auch die lange Verweildauer der Mieter und Mitglieder. Wer in einer Familienheim-Wohnung wohnt, weiß dies zu schätzen. Der hohe Qualitätsstandard sowie das umfangreiche Service- und Betreuungsangebot heben die Familienheim-Baugenossenschaften von anderen Vermietern deutlich an.

Die Genossenschaften sind sich ihrer sozialen Verantwortung bewusst. Das zeigt sich auch in den deutlich unter den Marktpreisen liegenden Mieten. Die monatliche Unternehmensdurchschnittsmiete (kalt) lag im vergangenen Jahr bei 4,98 € pro qm Wohnfläche, die Nebenkosten beliefen sich auf 1,66 €.

Auch die Prognosen für 2010 sind durchweg optimistisch. Die Schwerpunkte liegen wieder in der energetischen Modernisierung der Bestandsgebäude. Rund 70 Mio. € sind dafür in den Wirtschaftsplänen angesetzt. Bei Neubauten in den Bestand wie auch in das Eigentum legen die Baugenossenschaften großen Wert auf bedarfsgerechte Wohnformen, die sich sowohl dem demographischen Wandel, als auch den zukünftigen Haushaltsgrößen anpassen.

Soziale Angebote, wie Betreuungsservice und Beratung spielen im Leistungsangebot eine immer wichtigere Rolle. Gleiches gilt für technische Leistungen wie Hausmeisterdienste und die unbürokratische und zügige Abwicklung von Reparatur- und Serviceleistungen.

Die gute Qualität der Wohnungen und die im regionalen Vergleich stets günstigen Mieten, aber auch die besonderen sozialen und technischen Dienstleistungen sorgen dafür, dass die Siedlungswerk-Genossenschaften auf einem soliden Fundament stehen und darauf aufbauend zuversichtlich in die kommenden Jahre gehen werden.

Dr. Maria Marhoffer-Wolff

Leistungsbilanz Siedlungswerk Baden e.V.

in Mio. €

Umsatzerlöse 195,6

Vermietung 166,1

Instandhaltung 43,4

Modernisierung 22,3

Gebäudeunterhaltung 65,7

%/Sollmiete 1,4

eigene Wohnungen 30.669

davon öffentlich gefördert 4.648

Förderquote 15,2 %

eigene vermietete gewerbl. Einheiten 406

verwaltete Einheiten 13.599

insgesamt 44.214

Ges.-zahl der Beschäftigten 387

Siedlungswerk Baden e.V.

Karlstraße 8

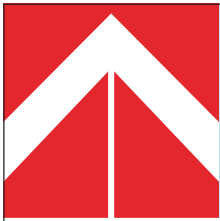
Klaus Merkle

76133 Karlsruhe

Telefon 0721-21212

Fax 0721-21213

info@siedlungswerk-baden-ev.de



Siedlungswerk Baden e.V.

Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg



*Platz zum Leben, Spielräume
für die gesamte Familie.*

*Wir bauen familiengerecht,
innovativ und energiesparend.*

*Ob Miete oder Eigentum –
wir sind Ihr
zuverlässiger Partner.*



Vermietungsfördernde Wohnungskosmetik für mehr Wohnqualität und gegen Leerstand – ein neues Erfolgsrezept

Demografischer Wandel, Wirtschaftskrise, (noch) mehr Fluktuation durch die von Arbeitnehmern geforderte Mobilität – es gibt viele Gründe dafür, dass immer mehr Wohnungsunternehmen über hohe Leerstandsquoten und die damit verbundenen Erlösschmälerungen klagen. „Dabei ist es oft so einfach, leer stehende Wohnungen schnell und relativ kostengünstig für die gezielte Neuvermietung fit zu machen: Das Konzept der vermietungsfördernden Wohnungskosmetik ist ein Erfolgsrezept, auf das bereits mehrere unserer Kunden setzen“, berichtet Kay Stolp, Geschäftsführer der auf Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft spezialisierten Beratungsgesellschaft Stolp und Friends (Osnabrück).



Hier stimmt der erste Eindruck: Hochwertiger Designbodenbelag, Wände und Decke frisch tapeziert und gestrichen, Heizkörper frisch gestrichen – so sieht ein Wohnzimmer nach der Aufwertung durch die vermietungsfördernde Wohnungskosmetik aus.

Stolp und Friends ist seit 20 Jahren in der Wohnungswirtschaft zu Hause und entwickelt bundesweit integrierte Marketing- und Kommunikationskonzepte für Genossenschaften, kommunale Wohnungsunternehmen, Städte und Gemeinden. „Unter integriertem Marketing verstehen wir, dass wir uns intensiv mit den Produkten, der internen und externen Kommunikation sowie insbesondere auch mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Auftraggeber auseinandersetzen, um dann in gemeinsamen Prozessen Stärken und Verbesserungspotenziale aufzuzeigen. Wir führen regelmäßig Trainings und Workshops zu unterschiedlichen Themen durch – ein neuer Schwerpunkt war dabei nun schon mehrfach das Entwickeln von zielgruppenorientierten Wohnungsstandards, u. a. auch mit Hilfe der vermietungsfördernden Wohnungskosmetik“, erzählt Kay Stolp. Er hat auch ein Beispiel aus der Praxis parat: „Ein Kunde investierte zwar regelmäßig in umfassende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und initiiert mit unserer Unterstützung immer wieder neue erfolgreiche Vermietungsförderungsaktionen. Dennoch erkannten wir, dass die Wohnqualitäten im Bestand weiterhin deutlich erhöht werden mussten, um Mietinteressenten schon beim Erstkontakt zu begeistern und so die Leerstandsquote nach und nach weiter zu senken. Die Lösung: vermietungsfördernde Wohnungskosmetik.“

Stolp und Friends organisierten zunächst einen Erfahrungsaustausch mit ihrem Kunden, der Aufbaugemeinschaft Espelkamp, sowie eine umfassende Bestandsbesichtigung in Espelkamp. „Dabei haben die Gäste dann nicht schlecht gestaunt. Ob Bodenbeläge, Wandbekleidungen oder Badausstattungen – die dort bei der kosmetischen Wohnungs-

Die WoWi-Kollektion des Einkaufsnetzwerks umfasst eine große Auswahl von qualitativ hochwertigen, praxisbewährten Produkten rund um das Thema vermietungsfördernde Wohnungskosmetik. Alle Produkte können zu attraktiven Konditionen bestellt werden, die Lieferzeit beträgt nur drei bis fünf Tage. Nähere Informationen im Internet unter www.netzwerkfdw.de. Ansprechpartner für das Einkaufsnetzwerk ist Berater Peter Burrichter, E-Mail: info@netzwerkfdw.de



aufwertung eingesetzten hochwertigen Produkte und der Gesamteindruck der neu gestylten Wohnungen haben die Kunden-Delegation spontan überzeugt“, berichtet Stolp. Im Anschluss daran wurden intensive konzeptionelle Vorbereitungen in Zusammenarbeit mit Stolp und Friends und in Kooperation mit liefernden bzw. ausführenden Betrieben aus dem Netzwerk für die Wohnungswirtschaft initiiert. Aus Portfolioüberlegungen kann das bedeuten, dass zunächst einige wenige leer stehende Wohnungen ausgewählt werden. Im weiteren Verlauf kann der Wohnungsbestand zukünftig auch in Markensortimente gegliedert werden, die mit den Produkten des Einkaufsnetzwerks aufgewertet werden. In diesem konkreten Beispiel bedeutete das: Nach der Grundreinigung der Wohnungen folgten die Malerarbeiten – alle Decken und Wände wurden frisch tapeziert und weiß gestrichen. Es wurden hochwertige Kunst-

stoff-Designbodenbeläge verlegt – und die Fliesenspiegel wirken durch eine revolutionäre Beschichtungstechnik jetzt wie neu.

Darüber hinaus wurden sämtliche Mängel beseitigt. Da ging es zum Beispiel um Türen, Türbeschläge, Türschlösser, Fenster, Wasserhähne, Steckdosen, Heizkörperventile, Lichtschalter und vieles mehr. So ist eine attraktive, einheitliche optische Gestaltungslinie entstanden. Einige Zitate aus den Workshops von verantwortlichen Mitarbeitern aus Vermietung und Technik verdeutlichen, wie nachhaltig begeistert alle Beteiligten vom Erfolg dieser Maßnahmen sind: „Die Wohnungen hat man nach Abschluss der Arbeiten kaum wieder erkannt.“ „Würden alle leer stehenden Wohnungen so aussehen wie die vier wohnungskosmetisch behandelten, hätten wir sicher kaum noch Probleme mit einer schnellen Neuvermietung.“ „Viele Mietinteressenten haben beim Betreten der Wohnungen ungläubig gestaunt, weil sie eine so hochwertige Ausstattung und ein praktisch einzugsfertiges neues Zuhause offensichtlich nicht erwartet hatten.“

Aufgrund dieser Erfahrungen wollen immer mehr Wohnungsunternehmen nun in Zusammenarbeit mit den Marketing-Spezialisten von Stolp und Friends und deren Kooperationspartner Einkaufsnetzwerk gezielte Qualitätsoffensiven starten. „Drei Wohnungsmodelle mit unterschiedlichen Qualitätsstandards und dementsprechend gestaffelten Nettokaltmieten sind Markenerkerne und Grundvoraussetzung für den Auf- und Ausbau einer zielgruppenorientierten Wohnungsmarkenfamilie. Darüber hinaus können zeitnah Musterwohnungen erstellt werden, in denen diese Standards allen Mietinteressenten zukünftig sehr anschaulich und hautnah präsentiert werden können“, erläutert Kay Stolp.

Martin Göbel

Verblüffend: Dank einer bestechenden Beschichtungstechnik wirken die Fliesen wie neu, alle Fotos Kay Stolp

Kay Stolp, Geschäftsführer der auf Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft spezialisierten Beratungsgesellschaft Stolp und Friends (Osnabrück).



Laksmibai schwingt die

Kelle

als Maurerin. Sie baut ihr Haus in Selbsthilfe. Sie können ihr helfen.

www.deswos.de



DESWOS

Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V.

Trends und Hintergründe: Dussmann-Gruppe zieht positives Resümee – Gegenbauer bei Airbus

Wohnungswirtschaft und Facility Management – ein unauflöslicher Widerspruch? Wohnungswirtschaft heute meint nein, deshalb berichtet FM-Experte Wolfgang Wissenbach in seiner Facility Management-Kolumne über Trends und Hintergründe aus der Branche.

Facility Management 2010

Über 20 Vorträge und Diskussionsrunden auf dem Messeforum informieren die Besucher der Facility Management vom 9.-11. März 2010 in Frankfurt a.M. über aktuelle Entwicklungen und Trends. Schwerpunkte sind Energiemanagement, Consulting, CAFM, Zukunftsaussichten und Karriere. Der Besuch des Forums ist für Messebesucher kostenlos. Highlights versprechen die Eröffnungsvorträge zu werden. Themen sind hier unter anderem der Umbau der Unternehmenszentrale der Deutschen Bank zum Green Building oder Security mal anders – Hacken für Manager. Hier soll gezeigt werden, wie einfach sich Hacker Zugang zu geschäftlichen oder persönlichen Daten verschaffen können.

Höhepunkt des dritten Veranstaltungstages ist die Vergabe des GEFMA Förderpreises auf dem Forum. Das komplette Forumsprogramm sowie weitere Infos zur Messe und dem Facility Management Kongress unter www.fm-messe.de.

Facility Management ist Schlüsselbranche

Die Facility Management-Branche gilt mittlerweile als etabliert, sie wird jedoch weithin unterschätzt. Das Institut für angewandte Innovationsforschung (IAI) e.V. an der Ruhr-Universität Bochum hat im Auftrag des GEFMA die Aufgabe angenommen, diese Lücke zu schließen. Nach der jetzt veröffentlichten Studie übertreffen die Kennzahlen, was Insider seit Jahren kolportieren: Mit beachtlichen 112 Mrd. Euro Bruttowertschöpfung und einem Anteil von 5,03 Prozent am Bruttoinlandsprodukt (BIP) zeigt sich dieser Wertschöpfungsbereich bedeutsamer als so manche klassische Erfolgsbranche. Im Branchenvergleich liegt das Facility Management vor der Baubranche (4,5 Prozent), dem Maschinenbau (3,3 Prozent) oder der Automobilindustrie (3,1 Prozent) und nur knapp hinter dem Wirtschaftszweig (Luft-, Wasser- u. Land-)Verkehr und Nachrichtenübermittlung (5,7 Prozent) und dem gesamten Gesundheits- und Sozialwesen (7,1 Prozent). Die Facility Management-Branche ist damit unbestreitbar eine absolute Schlüsselbranche. Mit über vier Millionen Erwerbstätigen, die auf der Payroll von Dienstleistern oder Immobilieneigentümern und -nutzern die Wertschöpfung erbringen, ist die Facility Management-Branche zugleich eine arbeitsmarktpolitisch bedeutsame Stütze der deutschen Wirtschaft. Mit mehr als 176 Mrd. Euro Bewirtschaftungsvolumen ist die Branche auch sehr krisensicher, hieß es bei der Präsentation der Studie. Gebäude müssen stets bewirtschaftet werden, unabhängig davon, ob das Kerngeschäft des Immobilieneigentümers bzw. -nutzers floriert oder ob es daniederliegt. Der FM-Branchenreport wird voraussichtlich zur Facility Management Messe 2010, die in Frankfurt vom 9. bis 11. März 2010 stattfinden wird, in der Druckversion vorliegen.

SicherheitsExpo 2010

Der Bayerische Verband für Sicherheit in der Wirtschaft (BVSU, e.V.) vergibt im Jahr 2010 zum zweiten Mal den Sicherheitspreis für herausragende innovative Sicherheitsprodukte der betrieblichen Sicherheit. Als besonders auszeichnungswürdig werden muster-gültige Produkte mit praxisgerechter Konzeption für unternehmensinterne Sicherheitsmaßnahmen betrachtet. Dabei kann es sich sowohl um die Optimierung bereits vorhandener Produkte als auch um die Implementierung völlig neuer Mechanismen handeln. Die ausgezeichneten Produkte werden zur SicherheitsExpo 2010 am 7. und 8. Juli in München vorgestellt. Verbunden mit der Diskussion von Meinungs- und Technologieführern auf dem Gebiet der Sicherheit, sollen hier Chancen für innovative Unternehmen eröffnet werden, Entwicklungen aus diesem Bereich der Sicherheitstechnik gefördert und andere Institutionen für die Gefahr des ungewollten Eigentumsverlustes und Know-how-Abflusses sensibilisiert werden. Anfragen an: info@secuExpo.de.

Angebotschwerpunkte der SicherheitsExpo 2010:
Gebäudesicherheit: Drahtlose Zutrittskontrollsysteme, Smart Cards und biometrische Lösungen
Brandschutz: Löschtechnik, aktiv und passiv, Flucht- und Rettungswegsysteme
IT-Security und RZ-Sicherheit: Abhörsicherheit, Firewalls, USV, Virenschutz
Weitere Informationen unter: www.SicherheitsExpo.de

Wohnungswirtschaft aktuell

Die Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V. veranstaltet in Kooperation mit dem Verband der Wohnungswirtschaft südwest e.V. am 15. und 16. März 2010 in Bad Dürkheim das Fachforum Wohnungswirtschaft aktuell. Das jährlich stattfindende Forum informiert über Gesetzesnovellierungen und neue technische und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen. Die diesjährige Veranstaltung sieht unter anderem die beiden Themen: „CSR Corporate Social Responsibility“ und „Compliance-Instrumente für Wohnungsunternehmen“ vor.

Nähere Information unter www.sfa-imm.de

Willkommen im Einkaufsnetzwerk!

Das neue Komplettprogramm für die vermietungsfördernde Wohnungskosmetik



Über das neuartige Einkaufsnetzwerk-Konzept können Sie allein oder – noch preisgünstiger – im Verbund Produkte und Dienstleistungen für die vermietungsfördernde Wohnungskosmetik einkaufen:

- qualitativ hochwertige, praxisbewährte Produkte
- attraktive Konditionen
- bundesweit abrufbar
- kurzfristig lieferbar

Neugierig geworden?
Nähere Informationen unter
www.netzwerkfdw.de

netzwerk[®]
für die wohnungswirtschaft

Netzwerk für die Wohnungswirtschaft GmbH
Am Schürholz 3 • 49078 Osnabrück
Fon 0541 800493-40 • Fax 0541 800493-30
info@netzwerkfdw.de • www.netzwerkfdw.de

Sodexo und Vanguard: Service-Gesellschaft

Mit der Vertragsunterschrift besiegelten das Universitätsklinikum Schleswig-Holstein und die VZS Beteiligungs GmbH ihre Zusammenarbeit. Die Bietergemeinschaft Vanguard/Zehnacker/Sodexo hat in dem Vergabeverfahren zur Teilprivatisierung der UK S-H Service GmbH den Zuschlag auf eine auf fünf Jahre befristete Beteiligung in Höhe von 49 Prozent erhalten. Die nun als VZS Beteiligungs GmbH firmierende Gemeinschaft will die Qualität der Serviceleistungen verbessern, indem sie den Mitarbeitenden ihr spezifisches Know-how zur Verfügung stellt. Gleichzeitig werden alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter weiterqualifiziert und auf den aktuellen Stand der technischen Entwicklung gebracht. Die Ausstattung, insbesondere der Küchenbetriebe, wird erneuert. Die UK S-H Service GmbH wird von Christa Meyer, Vorstand für Krankenpflege und Patientenservice im UK S-H, als Geschäftsführerin, und Sven Müller, Geschäftsführer in der Sodexo Gruppe, als Prokuristen geleitet. Das operative Geschäft liegt in den Händen von Uwe Krause, der schon zuvor als Betriebsleiter die Service GmbH führte.

Dussmann-Gruppe zieht positives Resümee

Die Dussmann-Gruppe ist gut durch das ablaufende Geschäftsjahr 2009 gekommen. Beim Umsatz sei man moderat aus eigener Kraft gewachsen und habe das Ergebnis im zweistelligen Prozentbereich gesteigert. Die Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hat sich weltweit erhöht. Ziel der Gruppe sei es, in den fünf Jahren seit Beginn der Finanzkrise 2008 bis 2012, um 330 Mio. Euro Umsatz organisch zu wachsen. Allein in den letzten drei Monaten des Jahres 2009 erhielt der FM-Dienstleister weltweit Neuaufträge für 100 Mio. Euro.

Gegenbauer bei Airbus

Für die EADS-Standorte Stade und Buxtehude an denen der Airbus gebaut wird, hat Gegenbauer jetzt den Auftrag für die Reinigung übernommen. Das Auftragsvolumen soll drei Mio. Euro umfassen. Die Laufzeit beträgt drei Jahre.



Imelda formt ihre

Ziegel

mit der Familie. Sie baut ihr Haus in Selbsthilfe. Sie können helfen.

www.deswos.de



DESWOS

Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V.

Wettbewerb

„Bitte lächeln, alte Stadt.“ Bundesweiter Fotowettbewerb zum Denkmalschutz gestartet

Bundesbauminister Peter Ramsauer hat gemeinsam mit Professor Gottfried Kiesow von der Deutschen Stiftung Denkmalschutz einen bundesweiten Fotowettbewerb zum Städtebaulichen Denkmalschutz ausgerufen. Am Wettbewerb „Bitte lächeln, alte Stadt“ können professionelle Fotografen genauso teilnehmen wie Laien und Schülerinnen und Schüler.



**BITTE LÄCHELN,
ALTE STADT.**

FOTOWETTBEWERB STÄDTEBAULICHER DENKMALSCHUTZ

FOTOWETTBEWERB BITTE LÄCHELN, ALTE STADT.



Bauminister Peter Ramsauer: „Jeder Ort hat sein einzigartiges historisches Erbe. Geht es verloren, ist der Verlust unwiederbringlich. Wir als Bund kommen unserer Verpflichtung zum Erhalt des kulturellen Erbes nach. Ein entscheidendes Instrument ist die Städtebauförderung und mit ihr das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz. Dafür stellte der Bund bis Ende 2009 insgesamt rund 1,85 Milliarden Euro zur Verfügung. Mit unserem Fotowettbewerb wollen wir Bürgerinnen und Bürger einladen, uns ihre ganz persönliche Sicht auf Denkmale zu zeigen. So erhoffen wir ganz neue und private Blickwinkel auf unser historisches Erbe. Motive sind nicht nur die gut erhaltenen Denkmale. Auch Gebäude, Straßen und Plätze, die noch aus ihrem Dornröschenschlaf erweckt werden müssen, sind reizvoll. Mit den Fotos sollen persönliche Eindrücke und Empfindungen rund um den städtebaulichen Denkmalschutz dokumentiert werden.“

Informationen und Anmeldung

Einsendeschluss für die Fotos ist der 15. August 2010. Der Fotowettbewerb wird durch eine unabhängige Jury in drei Preiskategorien – Profis, Laien, Schulen – entschieden.

Zu gewinnen sind Gutscheine für Fotoausrüstungen im Wert von jeweils 1.000 Euro (1. Preis), 500 Euro (2. Preis) und 200-300 Euro (weitere Preise). Die öffentliche Preisverleihung findet im Rahmen der Feierlichkeiten zu 20 Jahre Deutsche Einheit am 27. September 2010 auf dem Kongress Städtebaulicher Denkmalschutz statt.

Alle Informationen wie die Teilnahmebedingungen, das Anmeldeformular und Adressen finden Sie unter: www.bitte-laecheln-alte-stadt.de

www.bitte-laecheln-alte-stadt.de

FH Mainz positioniert sich mit dem Kongress: Bezahlbar heizen, Energie produzieren, fit für die Zukunft – Lösungen für Bestandshalter

Qualitätsoffensive auch in Forschung und Lehre. Fachhochschulen und Universitäten schärfen ihr Profil, denn aus der Immobilienwirtschaft werden in Zukunft neben kaufmännischen mehr und mehr technische Fachleute nachgefragt. Die Fachhochschule Mainz, Technik, spezialisiert sich auf dem Gebiet des technischen Gebäudemanagement. Am 29.10. 2010 präsentiert sich die FH im Rahmen der Mainzer Wissenschaftsallianz mit dem jährlich wiederkehrenden Mainzer Immobilitätstag MIT.



Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist mit ihren Milliardeninvestitionen ein gewichtiger Faktor für die Wirtschaft in unserem Land. Nun werden aber die Rahmenbedingungen für die Bewirtschaftung von Gebäuden immer vielschichtiger. In der Wohnungswirtschaft spiegeln sich die Energiekosten in der „II. Miete“, in der kommunalen Gebäudewirtschaft ist bereits Mangelverwaltung als Synonym für Instandhaltung ein gängiges Schlagwort. In einem Verbund aus Wirtschaft und Wissenschaft ist nach wirtschaftlich und technisch sinnvollen Lösungen zu suchen, die einer gesellschaftlichen Verantwortung gerecht werden. Dabei wird der Bereich der Bau- und Gebäudetechnik nun als beeinflussbarer Kostenfaktor erkannt, insbesondere die Energie- und Instandhaltungskosten. Hier ist ein konstruktiver Austausch zwischen Politik, Immobilienwirtschaft und Hochschulen nötig, um ungenutzte Potentiale zu heben.

Die FH Mainz will hier eine Plattform bieten und veranstaltet jährlich den Mainzer Immobilitätstag MIT. In diesem Jahr am 29.10.2010 unter dem Motto: Bezahlbar heizen, Energie produzieren, fit für die Zukunft – Lösungen für Bestandshalter.

Organisator Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter: „Die Fachhochschule Mainz will auf dem Kongress mit aktuellen Themen, Fakten und bezahlbaren Lösungen der Bau- und Immobilienwirtschaft, den Bestandshaltern, den Immobilieneigentümern und -betreibern notwendige Impulse geben.“

Der Mainzer Immobilitätstag (MIT)

Red.

Der Hedonist

Fiebern auf einen großen Wein

Auf unserem Planeten gäbe es eine Viertel Millionen echte Weinfreaks, schätzt Stephan Graf von Neipperg. Sie werden mit Sicherheit Weine der obersten Kategorie subskribieren, wenn im Frühjahr die Bordeaux-Premier-Kampagnen starten.



Stammsitz Château Canon La Gaffelière in Saint Emilion: Von hier aus leitet Stephan Graf von Neipperg mehrere Weingüter in Frankreich und Osteuropa.

Fotos © François Poincet

Eigentlich sei es noch ein bisschen früh, ja, geradezu ein heißes Eisen, sich schon jetzt über den Verlauf der Primeur-Kampagnen zu äußern. Schließlich hätten bei seinen Weinen die Gärungsprozesse noch nicht einmal eingesetzt. Es ist in der Tat früh, Ende Oktober, als wir zum Gespräch verabredet sind. Stephan Graf von Neipperg ist auf dem Sprung ins Ausland. Nun soll sich unser Interview ausgerechnet um ein zwar viel diskutiertes Thema, aber eher ungeliebtes Sujet drehen. „Es geht doch bei den Primeur-Kampagnen vor allem um einen Future-Verkauf“, sagt Graf von Neipperg. Und mit einer winzigen Spur Müdigkeit: „Wie wird der Verlauf sich entwickeln? Wahrscheinlich ähnlich wie an den weltweiten Börsen. Man kauft einen Wein, um langfristig gesehen ein gutes Geschäft zu machen. Dabei spielen alle möglichen Aspekte eine Rolle, nicht zuletzt die Entwicklung der Weltwirtschaft.“ Dann stellt der Vizepräsidenten der Union des Grand Crus de Bordeaux eine schlichte Gegenfrage: „Sollte man gute Weine nicht einfach nur trinken?“



Gewiss! Doch was hält er vom vielkehligen Crescendo der Bordeaux-Liebhaber, die seit Wochen schon den Jahrgang 2009 in den Status eines Jahrhundertweines zu erheben suchen? Graf von Neipperg ist vorsichtig optimistisch. „Sein Renomme wird sehr hoch sein. Er hat extrem solide Säurewerte, reife, volle Tannine. Und er ist nicht hart.“ Wie bei allen Weinen, dessen Trauben mit voller Schalenreife und einem voll ausgereiften Kern gelesen werden konnten, handele es sich beim 2009er um einen Wein, der

mit der Zeit immer besser werden würde. Bei dem sich also Schalen und Kern bei der Gärung voll auslaugen ließen. Und das bei gesunder Säure und einem niedrigen PH-Wert. Kurzum: Der Winzer erwartet einen Jahrgang, von dem sich die geschätzten 250 000 Bordeauxkenner, die es seiner Meinung nach auf unserem Planeten gäbe, ganz sicher ein paar Flaschen in den Keller legen dürften. Aber Vorsicht: Identisch mit den Spekulanten sei diese Gruppe nicht. Wahre Bordeauxliebhaber kauften mitnichten jeden Jahrgang, sagt

Der Neippergsche Merlot stammt unter anderem vom Châteaux La Mondotte.

Foto © François Poincet

Graf Neipperg, sondern nur die wirklich großen Jahrgänge, wie zum Beispiel die Jahrgänge 1947, 1961, 1989, 1990, 1995, 2000 und 2005. Dabei sei ihr Kaufmotiv schlicht: Die wollen nur trinken, sagt der Graf. Nur „ganz oben trinken“, um präzise zu sein.



Guter Boden für Spitzenweine - die Güter des Grafen von Neipperg.

Foto © François Poincet

Der preisgünstigste Jahrgang des 21. Jahrhunderts

Ja, aber was ist mit Hausse, Baisse, Primeur-Subskription! Was rät Neipperg all jenen, denen ein bisschen Spekulation im Blut liegt? „Im Prinzip ist jeder Bordeaux eine Investition, die sich langfristig rechnet“ entgegnet der Graf. „Nehmen Sie den Jahrgang 2008. Er ist momentan zu sehr günstigen Preisen zu bekommen, geschuldet dem Preisrutsch des Jahres 2005. Die Premier Crus aus 2004 kosteten seinerzeit etwa 400 Euro. Ein 2008er Premier Crus liegt heute bei rund 150 Euro. Wirklich klug ist also derjenige, der in einen 2008er investiert, denn dabei handelt es sich um den bis dato preisgünstigsten Jahrgang des 21. Jahrhunderts.“ Wertsteigerung quasi garantiert. Und doch gibt es beim 2008er einen minimalen Haken, gewissermaßen ein Restrisiko wie bei jeder Spekulation. Von Neipperg: „Der Investor kauft einen sehr guten Wein, nur eben keinen Top-Wein.“

Zur Person: Stephan Graf von Neipperg wurde 1957 in Schwaigern geboren. Er entstammt einem alten württembergischen Adelsgeschlecht, auch Vater und Bruder gelten als begnadete Winzer. Im Jahre 1983 übertrug der Vater dem Sohn die Leitung des Chateau Canon La Gaffelière in Saint Emilion. Eine gute Entscheidung: Stephan, damals 26 Jahre alt, besaß eine solide Ausbildung in den Bereichen Wirtschaft, Management und Agronomie, die er in Deutschland, in Paris und in Montpellier absolviert hatte. Heute besitzt Graf von Neipperg allein im Bordelais fünf weitere Weingüter, an zweien ist er beteiligt und er revitalisiert im Bessa Valley, Bulgarien, den klassischen Weinanbau. Allen, die einen 2009er Bordeaux subskribieren möchten, rät der Graf, sich an einschlägige Weinhandelshäuser wie etwa Schlumberger (Schlumberger.de) oder Unger (Ungerweine.de) zu halten. Wer in 2010 subskribiert, bekommt den Wein in der Regel Ende 2011/ Anfang 2012 geliefert.

Auch Vater und Bruder gelten als begnadete Winzer.

Der Hedonist

Trinkt mehr Obst!

Der Preis für den besten Edelbrenner ging dieses Jahr nach Ungarn. Unter Führung von Tibor Vèrtes werden klassische Obstbrände und Raritäten ebenso destilliert wie sortenreine Trester- und Hefebrände. In der Szene wispert man sich aber auch noch andere Namen zu...



Setzte sich gegen 190 Betriebe und 13 Nationen durch: Tibor Vèrtes, Chef der ungarischen Destillerie Agárdi Pálinkafözde.

Foto © Agárdi

Laut Veranstalter war es „ein rauschendes Fest in prickelnder Atmosphäre“ als Tibor Vèrtes im März 2009 im niederösterreichischen Baden zum besten Edelbrenner des Jahres gekürt wurde. Wir fragten nach seinem Geheimnis.

„Herr Vèrtes, worauf kommt es bei einem Edelbrand an?“

„Das ist eigentlich ganz leicht zu beantworten: Ein Edelbrand kann immer nur so gut sein, wie die die Frucht, die verarbeitet wird. Das handwerkliche Geschick des Brennmeisters und die technischen Voraussetzungen der Brennanlage sind weitere Faktoren, um die Ursprungsqualität des Obstes zu bewahren. Sind diese Voraussetzungen gegeben, kann man den vollen Genuss ausgezeichneter Früchte in die Flasche schließen und damit den Edelbrand gewinnen - in Ungarn nennt man ihn ‚Pálinka‘.“

„Woran erkennt man einen guten Brand?“

„Im ersten Schritt überprüft man das Aussehen: Klare Obstbrände sind immer sauber und farblos. Holzfassgelagerte Brände zeigen goldgelbe Färbungen unterschiedlicher Intensität - je nach Holzart des Fasses und Dauer der Lagerung. Weist ein Destillat Trübungen auf, so lässt das Fehler oder Zusätze vermuten. Der nächste Schritt ist das Riechen. Ein sauberer Brand zeigt keine fremdartigen Nebennoten, weist weder sogenannte ‚Uhutöne‘ nach Lack oder Klebstoff auf, die auf Vorlauf deuten, und auch keine fauligen, krautigen Nachlaufnoten. Ist der Alkohol nicht gut eingebunden, zeigt sich das durch Stechen in der Nase.“

„Uhutöne“ nach Lack oder Klebstoff deuten auf Vorlauf.

„Und wann darf man trinken?“

„Beim Verkosten: Man nimmt einen kleinen Schluck und verteilt den Brand auf Zunge und Gaumen. Dabei sollten das Aroma und der Charakter der Frucht deutlich präsent sein und auch nach dem Schlucken anhalten. Das Destillat sollte im Abgang weder kratzen noch brennen. Man genießt einen Edelbrand in kleinen Schlucken. Bei einem



Gewann schon etliche Destillata-Medaillen: Siegfried Herzog (links). Ebenfalls ein mehrfach ausgezeichnete Brenner: Hans Reisetbauer (rechts). Beide brennen in Österreich.

Foto: © Herzog/Reisebauer

perfekten Produkt sind der typische Geruch und das feine Aroma auch noch im leeren Glas lange Zeit erkennbar.“

„Sind Sie eher Erneuerer oder Konservierer?“

„Wir sind eine innovative Brennerei und haben derzeit mehr als 30 verschiedene Produkte in unserem Angebot, ausschließlich 100%-Destillate, keine Geiste, oder Spirituosen! Wir experimentieren gern mit unterschiedlichen Obstarten und wir führen in Zusammenarbeit mit der Universität für Lebensmittelindustrie in Budapest auch Gär-, und Destillationsversuche durch. Unsere Kunden sind offen für Neuigkeiten, aber natürlich ist unsere Palette ausgewogen und besteht aus traditionellen Edelbränden wie etwa Marille, Aprikose zu deutsch, Sauerkirsche und Pflaume ebenso wie aus Spezialitäten wie etwa Waldbrombeere oder Wildkirsche.“

Wir experimentieren gern mit unterschiedlichen Obstarten.

„Welchen Trend in der Edelbrandszene begrüßen Sie? Welchen lehnen Sie ab?“

„Wir setzen bei unserer Arbeit in erster Linie auf Qualität und Ehrlichkeit. Damit habe ich eigentlich alles gesagt. Alle technischen oder technologischen ‚Kunstgriffe‘, die lediglich dazu dienen, möglichst kostengünstig ‚konsumentenfreundliche‘ Produkte herzustellen, lehne ich ab.“

Wem Sie sonst noch vertrauen können

Für Tibor Vêrtes zählte es zu einem der schönsten Momente seines Lebens, als er von der Destillata zum Gesamtsieger 2009 erklärt wurde. Destillata: Dahinter steckt die seit 18 Jahren aktive Vereinigung zur Präsentation und Prämierung bester Spirituosen. Die strenge Fachjury des Wiener Vereins zeichnete heuer aber auch weitere Brenner aus. Silber ging an den schon mehrfach ausgezeichneten Georg Hiebl (Destillerie Hiebl im österreichischen Haag). Bronze erhielt Rudolf Schwarzer (Schwarz-Brennerei, Lienz). Aus Deutschland konnte sich Stefan Marder (Fichtenhof Privat Brennerei Marder mit Sitz in Albbbruck-Unteralpen, Baden-Württemberg) für die Aufnahme in den erlauchten Kreis der „Auserwählten“ qualifizieren. Wer tiefer in die Edelbrandszene einsteigen will, sollte sich auch die Destillata-Sieger der vergangenen Jahre anschauen. Die edlen Destillate des Österreichers Siegfried Herzog beispielsweise errangen schon mehrfach Gold: 2008, 2005 und 2004. Herzog brennt auf einem alten Erbhof namens „Keilbauer“ in Saalfelden am Rande des Nationalparks Berchtesgaden. Nicht fehlen darf zudem der Name Reisetbauer. Sein Williams- und Kletzenbirnbrand wurde bereits 1995 von Destillata zum „Schnaps des Jahres“ erklärt. 2006 wird ihm die Trophée Gourmet A la Carte in der Kategorie „Gourmandisen“ verliehen. Wir werden spätestens auf Hans Reisetbauer zurückkommen, wenn es um das Thema „Ausgezeichnete europäische Whisky“ geht.

Mit Stefan Marder wurde ein Deutscher in den Kreis der „Auserwählten“ aufgenommen.

Es heißt nicht Frau Merkel ...

... und es heißt auch nicht Herr Koch, sondern es heißt Frau Bundeskanzlerin und Herr Ministerpräsident. Dr. phil. Asfa-Wossen Asserate, der nach seiner Promotion zunächst in der Presseabteilung der Frankfurter Messegesellschaft arbeitete, wurde im Jahre 1980 zum Pressechef der Düsseldorfer Messe berufen. Seine Note für Journalisten heute: ein B.



Es sei eine Unsitte deutscher Journalisten, die gewählten Vertreter des Volkes nicht, wie es die Form verlange, mit dem korrekten Titel anzusprechen. Ein derart laxer Umgang sei der Demokratie nicht würdig. Der dies sagt, urteilt aus berufenem Munde: Mit „Manieren“ legte Prinz Asfa-Wossen Asserate das Grundlagenwerk des Benimms und der guten Formen vor. Das 2003 bei Eichborn erschienene Buch besticht nicht nur durch seine Eleganz, sondern vor allem durch Bündigkeit und Treffsicherheit. Hat ein Herr, der auf sich hält, diesen Klassiker der Reihe Die Andere Bibliothek erst einmal gelesen, wählt er nie wieder das Einstecktüchlein im selben Dessin wie die Krawatte. Nach einer durchzechten Nacht hüllt er sich am nächsten Morgen gegenüber allen Beteiligten in Schweigen. Und er folgt ganz sicher nicht der Angeboteten mit Plastiktüten beladen aus dem Feinkostgeschäft.

Prinz Asfa-Wossen Asserate ist seit 1983 als Unternehmensberater für Afrika und den Mittleren Osten in Frankfurt tätig.

Foto © Hartmuth Schröder /Eichborn AG

Eine Pflichtlektüre für jeden Gentleman - und zudem ein sehr amüsanter geschriebenes Buch



Der Autor: Dr. Asserate studierte Jura, Volkswirtschaft und Geschichte an den Universitäten Tübingen, Cambridge und Frankfurt. Der äthiopisch-deutsche Unternehmensberater und Autor ist einer der Großneffen des letzten äthiopischen Kaisers Haile Sellassie, Urenkel der Kaiserin Menen II und Sohn des letzten Gouverneurs von Eritrea, Herzog Asserate Kassa. Neben dem Kent- bevorzugt er den Tab-Kragen. Dieser garantiert stets einen korrekten Sitz der Krawatte, da die Kragenschenkel mit einem, an einem Stoffriegel befindlichen, Druckknopf unter dem Knoten geschlossen werden.

Die Alternative zu Knigge: Manieren von Asfa-Wossen Asserate, Band 226 der Reihe Die Andere Bibliothek, Eichborn Verlag.

Foto © Eichborn Verlag

Der Hedonist

Bit by Bit

2010. Die Krise gewinnt an Schärfe. Experten raten zum Goldkauf. Millionen Blogs geben Überlebensstipps. Auch der Hedonist ist zum Äußersten bereit und hat sich ein Multi Tasking Tool mit Griffschalen aus Edelmetall zugelegt.



Sehr schön, aber nichts für den Survivalisten: die „Collection Victoria“ von Victorinox - mit Diamanten bewehrt und auf 120 Stück limitiert.

Foto © Victorinox

Bitte, zum weiteren Verständnis des Textes müssen wir zwei Dinge von vornherein auseinander halten: Es geht hier um Bits, Bitschlüssel und Bithalter. Damit umkreisen wir jedoch keineswegs den Kosmos der „binary digits“, liebe Nerds, sondern widmen uns einem viel elementarerem Gegenstand. Wir verweisen auf ein Tool, ohne das ein Mann die reale Welt nicht bewältigen kann: die auswechselbare Schraubendreherklinge, kurz Bit. Vielleicht überflüssig zu erwähnen: Schraube und Bit müssen zusammenpassen. Ist dies nicht der Fall, wird auch der allerbeste Bit ruiniert. Gern schließen wir uns den Worten eines anonymen Autors an, der auf feinwerkzeuge.de schreibt: „Diese Grundregel wird leider von vielen Handwerkern immer wieder vernachlässigt.“ Es ist im Übrigen die Firma Schröder aus Wuppertal, die mit dem Tin-Bit eine Schraubendreherklinge für höchste Beanspruchung im dauerhaften Einsatz bei höchster Oberflächenhärte vorlegt (Stahlkern mit Titanitrid beschichtet, Oberflächenhärte 90 HRC).

Die Handtasche des Mannes

Doch wir wollen vom Sackmesser sprechen. So nennt man in der Schweiz ein Taschenmesser, nach dem Begriff Hosensack, schweizerisch für Hosentasche. Seine Geschichte beginnt 1890, als die Schweizer Armee beschließt, ihre Soldaten mit einem Klappmesser auszustatten, welches beim Essen und Zerlegen des damaligen Standardgewehres helfen soll. Mit Klinge, Dosenöffner, Schlitzschraubenzieher und Ahle ist das erste Schweizer Messer geboren. Heute dürfen sich nur Sackmesser von Victorinox und Wenger – 2005 vom Konkurrenten Victorinox aufgekauft – „Schweizer Messer“ nennen. Dem Wenger Giant Knife 2007 gebührt der zweifelhafte Ruhm, es mit

81 Einzelwerkzeugen für 141 unterschiedliche Funktionen ins Guinness Buch der Rekorde geschafft zu haben. Benutzen kann man diesen Koloss mit seinen 1,3 Kilogramm Gewicht leider nicht. Nun, auch Taschenmesserhersteller möchten wissen, wo ihre Grenzen liegen. Lange Zeit liebäugelte der Hedonist mit einem Sackmesser, von Spöttern als „Handtasche des Mannes“ verunglimpft, das auf den klangvollen Namen Wenger Evolution S 54 hört.



Zu seinen hervorragenden Eigenschaften zählen Draht-Schneider, Seitenschneider, Muttergreifer, Fischenschupper, Angellöser, Fadenführung sowie drehbarer Kompass mit Visiervorrichtung. Auch das Victorinox Offiziersmesser Cyber-Tool mit seinen diversen Bitschlüsseln und Bithaltern kam in die nähere Wahl. Alles Werkzeuge, die man im vor uns liegenden Überlebenskampf wird gebrauchen können, wenn es mit der Krise so weiter geht. Doch welchen Anlagewert haben beide, sollte sich die Krise am Ende doch als weniger existentiell entpuppen? Mit einem derzeitigen Wert von rund 60 bis 100 Euro (Stand Dezember 2009) und einem Gewicht von knapp einem halben Pfund wohl einen kaum nennenswerten.

1897 schuf Karl Elsener das erste Original Schweizer „Offiziersmesser“ - zuvor hatte er die Schweizer Armee mit einfachen „Soldatenmessern“ beliefert.

Foto © Victorinox

Ein Tool aus Silber und Gold

Ein Mann aus der Neuen Welt weiß, wo in der Depression der Hammer hängt: Tim S. Leatherman. Auf die Idee, das gleichnamige Multifunktionswerkzeug zu schaffen, kam er 1975 während einer Urlaubsreise in Europa, als er bei einer Autopanne an seinem Fiat 600 den Werkzeugkasten vermisste. Besonders eine Zange, so der Ingenieur, hätte er damals dringend gebraucht. 1983 wurde der Leathermann als „Pocket Survival Tool“ patentiert und fand auf Anhieb großen Anklang in Hollywood, bei den Bühnentechnikern und Filmbeleuchtern. Wahrhaft glamourös ist der Leatherman Charge del Rey, welchen sich der Hedonist kürzlich aus reinen Anlagezwecken in den Tresor gelegt hat. Zu Ehren des 25. Jubiläums des Leatherman verwendete der Künstler Adrian Pallarol 18-karätiges Gold für seine Griffe, jedes Stück ist eine Einzelanfertigung, die Auflage ist auf 25 Exemplare limitiert, unverbindliche Preisempfehlung: 39000 Euro.



Da weiß man, was man hat: Modelle der Leatherman Argentum Kollektion.

Foto © Leatherman Tool Group