

Energie/ Umwelt	6
Gebäude/ Umfeld	13
Führung/ Kommunikation	17
Marketing	40
Personalien	42

## degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND und WBM präsentieren Handbuch „Wir bauen für Berlin“



60.000 Wohnungen wollen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften des Landes Berlin bis zum Jahr 2026 neu bauen. Dann erhöht sich ihr Bestand auf zusammen rund 400.000 Wohnungen. Schon heute decken degewo, GESOBAU, Gewobag... [Seite 4](#)

## Kommunen: Flüchtlingsunterkünfte kurzfristig und nachhaltig energetisch sanieren mit EU-Förderung und Contracting. Beispiel: Gemeinde Pfinztal

Viele Kommunen in Baden-Württemberg richten derzeit Gebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen her. Für eine energetische und bauliche Sanierung der vielfach in die Jahre gekommenen Liegenschaften fehlt es jedoch an Zeit, Geld und Personal... [Seite 23](#)

## Mietminderung vs. Mietverlustversicherung: Wer zahlt wann, Herr Senk?

Üblicherweise schließen gewerbliche Vermieter in die Gebäudeversicherung zugleich auch das Mietverlustrisiko ein, wobei die Haftzeiten meist zwischen 12 und 36 Monaten liegen. Die Hoffnung der Vermieter, in einem Schadenfall den eingetretenen Mietausfall ersetzt zu bekommen, greift jedoch nicht in jedem Fall, wie ein Urteil des Oberlandesgerichts (OLG) München aus dem August 2015 belegt (OLG München, Urteil vom... [Seite 36](#)

**Sonstige Themen:** Bezahlbares Wohnen durch preiswerten Wohnungsbau – KoWo Erfurt startet Forschungsprojekt im Rahmen „Bauen mit Weitblick.“ · Wie schaffen wir die richtigen Wohnprodukte und ist der ZVSHK mit im Boot, Herr Stather?

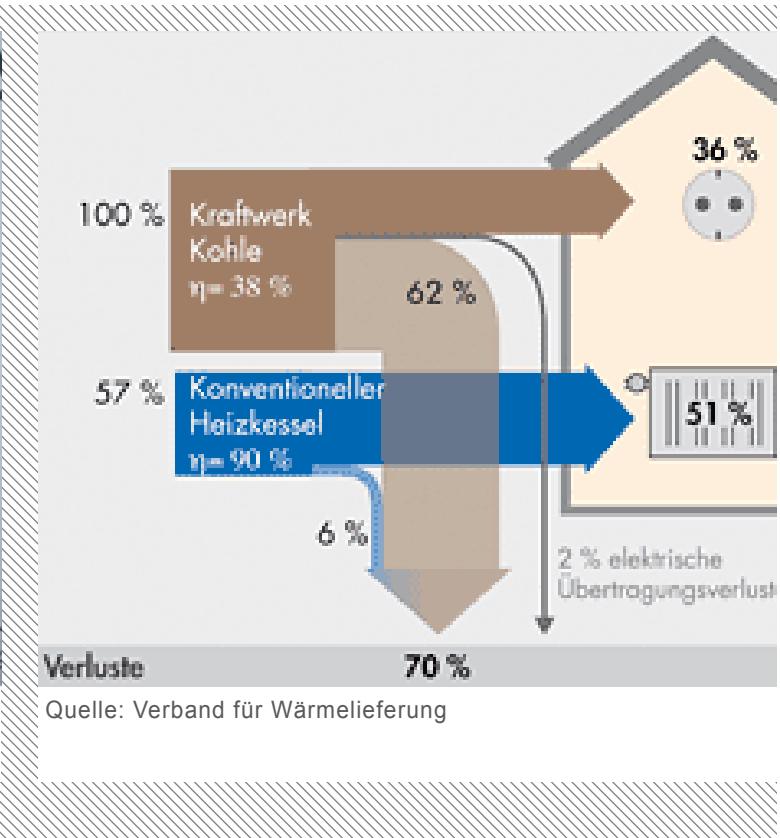


# Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis



Solarstromspeicher sind ein wichtiger Bestandteil einer modernen Energieversorgung. Foto: E3/DC



- 4 degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND und WBM präsentieren Handbuch „Wir bauen für Berlin“
- 6 Förder-Geld für Solarstromspeicher. Photovoltaikanlagen werden so wieder für den profitablen Eigenverbrauch von Solarstrom attraktiv.
- 8 Urbana App „Energieplaner“ - Per Klick schnell zur individuellen Energie-versorgungslösung
- 11 Klimaschutzwirkung der EnEV durch Fokussierung auf Gebäudebestand erhöhen
- 13 Bezahlbares Wohnen durch preiswerten Wohnungsbau – KoWo Erfurt startet Forschungsprojekt im Rahmen „Bauen mit Weitblick.“
- 15 Neubaufeuchte, Wärmebrücken, Leckagen: Schimmel-Experten fordern mehr Aufklärung und mehr Verbraucherschutz
- 17 Vonovia hat Ergebnis 2015 mehr als verdoppelt – 2016 wird bis zu 830 Mio. EUR in Modernisierung und Instandhaltung investiert
- 20 Wie schaffen wir die richtigen Wohnprodukte und ist der ZVSHK mit im Boot, Herr Stather?
- 21 Erstes Gesetz zur Änderung des Mess- und Eichgesetzes ist in Kraft, Messgeräten müssen gemeldet werden - KALO macht es
- 23 Kommunen: Flüchtlingsunterkünfte kurzfristig und nachhaltig energetisch sanieren mit EU-Förderung und Contracting. Bsp.: Gemeinde Pfinztal
- 25 Bloß keine Zeit an die Defizite vergeuden - auf die Stärken kommt es an! Wie geht das, Frau Büchse?
- 27 Bis 2030 wird eine Viertel Million zusätzlicher Pflegeplätze benötigt - Neuer Pflegeimmobilienatlas zeigt wo in Deutschland
- 29 Kindergeschrei auf dem Spielplatz, laute Nachbarn, falsche Mülltrennung, wie tolerant sind die Deutschen?
- 31 Heizen, Wertermittlung, Infos zum Nachmieter, Farbgestaltung der Wohnungstür: Vier Urteile rund ums Wohnen
- 34 Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende: Wichtiger Schritt hin zu sicherer Gebäude-Infrastruktur, aber Vorrangsrecht muss bleiben...
- 36 Mietminderung vs. Mietverlustversicherung: Wer zahlt wann, Herr Senk?
- 38 Deutsche Umwelthilfe siegt vor Gericht: Auch Makler müssen bei Immobilienanzeigen Energieverbrauchsangaben machen
- 40 Sind gedruckte Mietermagazine im digitalen Zeitalter noch zeitgemäß, Herr Stolp?
- 42 Aareon startet Traineeprogramm für ERP-Consultants, jetzt bewerben!

Editorial

# „Es ist Zeit Wohnen neu zu denken“ Liebe Leserin, lieber Leser!

Nachhaltige Wohnungsunternehmen stehen vor großen Herausforderungen, wenn es um den Neubau geht. „Modernisierung können wir, aber den Neubau..“, hör ich immer wieder. Nun, bauen ist nicht gleich bauen. Und damit steht die Wohnungswirtschaft nicht allein.



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de  
Gerd Warda; Foto WOWIheute

Nicht jeder, der Eigentumswohnungen erstellt, schafft die Qualität, die im Mietwohnungsbau nötig ist. Nicht jeder Architekt kann Mietwohnungen planen. Nicht jedes Produkt aus der bauzuliefernden Industrie erfüllt die geforderten Qualitäten, besonders, wenn sie für den Einfamilienhausbau entwickelt worden sind. Im nachhaltigen Mietwohnungsbau ist nämlich Hotel-Qualität notwendig. Nur so schaffen es Wohnungsunternehmen vierzig, fünfzig Jahre Mieten bezahlbar zu halten.

Aber nicht nur dies. In Berlin haben sich die landeseigenen Gesellschaften kreativ zusammengefunden und dokumentieren auf 88 Seiten „Wir bauen für Berlin“ ihren Neu-Bau-Willen.... Lesen Sie ab Seite 4 und laden Sie sich das spannende Handbuch herunter. In Erfurt hat die KoWo das Projekt „Bauen mit Weitblick“ gestartet (ab Seite 11) und bei der Vorstellung der Zahlen für 2015 hat Vonovia Aufstockung und Nachverdichtung herausgestellt (ab Seite 17). Drei Beispiele für die Aktivitäten von vielen Wohnungsunternehmen zwischen Flensburg und Garmisch. Und nehmen wir den Titel des Vonovia-Geschäftsberichts 2015 als Aufforderung: „Es ist Zeit Wohnen neu zu denken“.

Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft. Unser nächstes Heft 91 erscheint am 13. April 2016

**März 2016. Ein neues Heft, mit neuen Inhalten.**

Klicken Sie mal rein.

**Ihr Gerd Warda**

Gebäude / Umfeld

# degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND und WBM präsentieren Handbuch „Wir bauen für Berlin“

60.000 Wohnungen wollen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften des Landes Berlin bis zum Jahr 2026 neu bauen. Dann erhöht sich ihr Bestand auf zusammen rund 400.000 Wohnungen. Schon heute decken degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND und WBM knapp 20 Prozent des Berliner Mietwohnungsmarktes ab. Gemeinsam betrachtet, sind die Unternehmen die Nummer 2 am deutschen Mietwohnungsmarkt und versorgen rund 600.000 Berlinerinnen und Berliner mit Wohnraum.



Entnommen aus dem Handbuch „Wir bauen für Berlin“. Foto: Th. Rafalzyk

Wie sich die Landeseigenen den Herausforderungen der Bestandserweiterung stellen, haben die Gesellschaften jetzt in einer gemeinsamen Publikation zusammengefasst. Das Handbuch „Wir bauen für Berlin“ dokumentiert den Kern der Neubautätigkeit der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften. Es zeigt, warum die Städtischen ein Garant für die Versorgung der Berlinerinnen und Berliner mit bezahlbarem Wohnraum und sozialverträglichen Mieten sind. Nicht zuletzt belegt es, wie effizient die Gesellschaften planen und bauen. Bei der Vorstellung des Handbuchs bezeichnete Berlins Senator für Stadtentwicklung und Umwelt, Andreas Geisel, die landeseigenen Unternehmen als „Vorreiter für effizienten und kostengünstigen Wohnungsneubau in Berlin“.

„Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften stellen sich den Herausforderungen der wachsenden Stadt. Wir verstehen es, kostengünstig zu bauen, damit bezahlbarer Wohnraum entsteht. Wir planen und bauen kompakt, sowohl die Gebäude als auch die Wohnungen“, sagte die Geschäftsführerin der HOWOGE, Stefanie Frensch stellvertretend für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Die Berlinerinnen und Berliner benötigen funktionale Wohnungen, die den unterschiedlichsten Lebensmodellen und Bedürfnissen angepasst sind. Jeder Quadratmeter, der in einem Haus oder einer Wohnung ohne Abstriche an die Nutzungsqualität eingespart werden kann, senkt die Wohnkosten und öffnet den Wohnungsmarkt weiter für Haushalte mit geringerem Einkommen.

„Wir entwickeln an die Bedürfnisse unserer Zielgruppen angepasste Wohnungsangebote und schaffen lebenswerte, gemischte Quartiere unter Berücksichtigung städtebaulicher Qualität. Die Nachfragegruppen und die Wohnvorstellungen werden immer differenzierter. Grundsätzlich aber ist mit einem weiter wachsenden Anteil an 1- bis 2-Personen-Haushalten zu rechnen“, erklärte Snezana Michaelis, Mitglied des Vor-



Das Handbuch der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften „Wir bauen für Berlin“ mit vielen Informationen [hier per KLICK](#)

stands der Gewobag. Dass die Landeseigenen preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen können, belegt auch die Tatsache, dass die Mieter der im Jahr 2014 neu vermieteten rund 20.000 Wohnungen im Durchschnitt nur 6,11 Euro nettokalt pro Quadratmeter zahlen mussten. Damit liegen die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften fast ein Drittel unter den Berliner Marktmieten.

Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel betonte: „Die Wohnungsbaugesellschaften des Landes Berlin halten den Schlüssel für die kompetente Realisierung kostengünstiger Mieten in ihren Händen. Mit ‚Wir bauen für Berlin‘ geben sie erstmals Einblicke in ihr Leistungsspektrum und die Art, wie sie neu bauen. Gerade den Menschen, die es auf dem Wohnungsmarkt sonst schwer haben, kommt die Arbeit der Landeseigenen zu Gute. Und noch ein Aspekt wird sehr deutlich: Der Wohnungsbau hat erhebliche Fahrt aufgenommen, rund 34.000 von den 60.000 neuen Wohnungen befinden sich bereits im Bau oder in der konkreten Planung. Die Landeseigenen stellen damit unter Beweis, dass sie der Motor des Mietwohnungsbaus in Berlin sind.“ degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND und WBM sind gemeinsam der größte Projektentwickler des Landes Berlin und werden in den kommenden Jahren erhebliche Investitionen tätigen, die auch der regionalen Wirtschaft zugute kommen.

In „Wir bauen für Berlin“ zeigen die Gesellschaften auf 88 Seiten ihre Neubaustandards, stellen dar, wie sie kosteneffizient arbeiten und geben einen Gesamtüberblick über die Neubauprojekte der kommunalen Unternehmen.

Berlins städtische Wohnungsbaugesellschaften degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND und WBM verfügen derzeit über rund 310.000 Wohnungen. Zielsetzung ist es, den landeseigenen Wohnungsbestand bis zum Jahr 2026 durch Neubau und Ankauf auf etwa 400.000 Mietwohnungen zu erweitern. Rund 60.000 Wohnungen werden neu gebaut, über 34.000 davon befinden sich bereits im Bau oder konkreter Planung.

**Sabine Pentrop**  
**Frank Hadamczik**



## Das effiziente ERP-System für die Wohnungswirtschaft

**Haufe wowinex** ist die einzige wohnungswirtschaftliche ERP-Software, die Fachwissen, Vorlagen und Arbeitshilfen kontextsensitiv in die Arbeitsprozesse einbindet.

Dank zahlreicher Erweiterungsmöglichkeiten durch Zusatzmodule, mobile Applikationen und Partnerlösungen ist **Haufe wowinex** die perfekte Plattform, um Geschäftsprozesse signifikant zu vereinfachen und zu beschleunigen.

- ✓ Zukunftssicher in Technologie und Funktionalität
- ✓ Transparente Weiterentwicklung für Planungs- und Investitionssicherheit
- ✓ Deckt die Kernprozesse für die professionelle Bewirtschaftung und Verwaltung des Eigen- und Fremdbestandes ab

[www.haufe.de/wowinex](http://www.haufe.de/wowinex)



**HAUFE.**

Energie / Umfeld

# Förder-Geld für Solarstromspeicher. Photovoltaikanlagen werden so wieder für den profitablen Eigenverbrauch von Solarstrom attraktiv.

Batterien für Photovoltaikstrom werden wieder finanziell unterstützt. Ab 1. März 2016 fördert die staatseigene KfW-Bank die Solarstromspeicher erneut mit einem zinsverbilligten Darlehen und einem beachtlichen Tilgungszuschuss. Der Zuschuss beträgt anfangs 25 Prozent der förderfähigen Kosten. Das Solar Cluster Baden-Württemberg begrüßt die Wiederaufnahme der Speicherförderung: „Die Energiewende für zuhause kann jetzt endlich weitergehen“, sagt Geschäftsführer Dr. Carsten Tschamber. Mit der neuen Förderung werden Solarbatteriesysteme wirtschaftlicher und könnten sich künftig als integraler Teil von Solaranlagen etablieren.



Solarstromspeicher sind ein wichtiger Bestandteil einer modernen Energieversorgung. Foto: E3/DC

Nach einer zweimonatigen Pause wird das KfW-Programm „Erneuerbare Energien – Speicher (275)“ jetzt in modifizierter Form fortgesetzt. Mit dem neuen Kredit können Eigentümer von Photovoltaikanlagen die Anschaffung von Solarstromspeichern vollständig finanzieren. Der Kreditbetrag liegt bei maximal 2.000 Euro pro Kilowatt installierter Solaranlagen-Leistung (kWp). Der nicht rückzahlbare Tilgungszuschuss ist künftig degressiv gestaltet: Bis Ende Juni 2016 beträgt er 25 Prozent der förderfähigen Kosten, maximal 500 Euro je kWp Anlagenleistung.

„Bei einer typischen Photovoltaik-Anlage mit 5 kWp Leistung sind ein maximaler Kreditbetrag von 10.000 Euro und ein nicht rückzahlbarer Zuschuss von bis zu 2.500 Euro für Batterien möglich“, erklärt Carsten Tschamber vom Solar Cluster. Dieser Maximalbetrag kann ausgeschöpft werden, wenn der Speicher im Vergleich zur Solaranlage hinreichend groß ist. Im zweiten Halbjahr 2016 sinkt der Zuschuss auf 22 Prozent, danach bis Ende 2018 in mehreren Stufen auf 10 Prozent je kWp Anlagenleistung. Die neuen Konditionen sind an die sinkenden Batteriespeicher Kosten angepasst und machen die Systeme mittelfristig unabhängig von der Förderung.

In dem Förderprogramm stehen 30 Millionen Euro zur Verfügung. Gefördert werden nur Speicher, die die mittäglichen Spitzen der Photovoltaik-Einspeisung glätten und so das lokale Stromnetz entlasten. Die Einspeiseleistung von PV-Anlagen mit gefördertem Speicher ist auf 50 Prozent der nominalen PV-Anlagen-

**Über das Solar Cluster**  
Das Solar Cluster Baden-Württemberg e.V. will den finanziellen, ökologischen, industriepolitischen und volkswirtschaftlichen Nutzen der Solarenergie stärker in das Bewusstsein der Öffentlichkeit rücken. Ziel der südwestdeutschen Branchenvereinigung ist zudem das Mitwirken an gesetzlichen Rahmenbedingungen zum weiteren Ausbau erneuerbarer Energien und die Schaffung eines dauerhaften Marktes für die Solarenergie.

leistung begrenzt; beim alten Förderprogramm waren es noch 60 Prozent. Finanziell unterstützt werden zudem nur Batteriesysteme von Herstellern, die mindestens zehn Jahre Zeitwertgarantie auf das Batteriesystem geben. Zu berücksichtigen ist ferner, dass die installierte Leistung der Photovoltaik-Anlage 30 Kilowatt nicht übersteigen darf. Die Förderung muss vor Anschaffung des Speichers beantragt werden.

Der Tilgungszuschuss sinkt im Vergleich zur Ende Dezember ausgelaufenen Förderung von 600 auf derzeit 500 Euro je kWp Photovoltaik-Anlagenleistung. Zudem wird künftig nicht mehr zwischen Batteriesystemen für Neu- und Bestandsanlagen unterschieden. Bei einer nachträglichen Installation eines Batteriespeichers lag die Kredithöhe bislang bei 2.200 Euro pro kWp PV-Anlagenleistung, der Tilgungszuschuss bei 660 Euro pro kWp Anlagenleistung. Wichtig: Die Investition in ein Batteriespeichersystem ist nur förderfähig, wenn die Photovoltaikanlage nach dem 31. Dezember 2012 in Betrieb genommen wurde.

Auch sollen Forschung und Ausbildung sowie neue Technologien zur Stromspeicherung und Netzintegration vorangebracht werden. Das Solar Cluster vertritt rund 40 Mitglieder, neben Industrie und Handwerk der Solarbranche auch Energieunternehmen, Forschungsinstitute und Stadtwerke. [www.solarcluster-bw.de](http://www.solarcluster-bw.de)

## Photovoltaikspeicher sind für Anlagenbesitzer und die Energiewende sinnvoll

Solarstrom aus der eigenen Photovoltaik-Anlage ist rund halb so teuer wie Strom vom Energieversorger. Für Hauseigentümer lohnt es sich daher finanziell, mehr davon selbst zu verbrauchen. Batterien können diesen Anteil erhöhen. Bislang haben sie jedoch die Schwelle zur Wirtschaftlichkeit noch nicht überschritten. „Die neue Förderung soll dazu beitragen, Batteriespeichersysteme wirtschaftlicher zu machen. Das wird für steigende Absatzzahlen und dadurch für sinkende Preise sorgen“, so Tschamber. Dariüber hinaus sei die Förderung gut für heimische Unternehmen, die in dem Marktsegment Produkte anbieten. Im ersten Speicherförderprogramm, das vom 1. Mai 2013 bis 31. Dezember 2015 lief, wurde der Kauf von rund 19.000 Solarstromspeichern finanziell unterstützt, was zu einer Preisreduktion von 25 Prozent beigetragen hat. Ein großer Teil der geförderten Solarspeicher stammt von deutschen Herstellern.

Solarstromspeicher sind ein wichtiger Bestandteil einer modernen Energieversorgung: Sie tragen dazu bei, dass Hauseigentümer, eine entsprechende Speichersteuerung vorausgesetzt, weniger Solarstrom über die Mittagszeit in das öffentliche Stromnetz einspeisen und während der Verbrauchsspitze am Abend aus dem Netz entnehmen. Sie helfen so mit, den Bedarf für den Ausbau der Verteilnetze zu verringern.

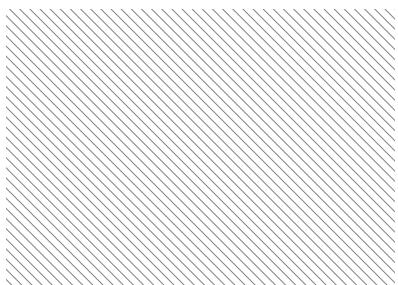
Solare Batteriespeicher können seit diesem Jahr auch in den KfW-Programmen „Erneuerbare Energien (270, 274)“ und „Energieeffizient Bauen (153)“ mitfinanziert werden. Hier gibt es ebenfalls zinsgünstige Kredite. Weitere Informationen zu diesen Programmen und zum Programm „Erneuerbare Energien – Speicher (275)“ sind auf der KfW-Internetseite veröffentlicht: [www.kfw.de/inlandsfoerderung/Unternehmen/Energie-Umwelt/F%C3%BCrderprodukte/F%C3%BCrderprodukte-%28S3%29.html](http://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Unternehmen/Energie-Umwelt/F%C3%BCrderprodukte/F%C3%BCrderprodukte-%28S3%29.html)

red.



# Urbana App „Energieplaner“ – Per Klick schnell zur individuellen Energie-versorgungslösung

Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) bietet Bauherren und Planern eine erprobte und zugleich innovative Grundlage, energiesparende Versorgungslösungen zu entwickeln – auch in Gebäudezusammenhängen ab 20 Wohneinheiten und mit Möglichkeiten, Erneuerbare Energien zu integrieren. Je geringer jedoch die Leistungen der KWK-Anlage innerhalb der dezentralen Anlagen werden, desto deutlicher werden die Anforderungen an den Professionalisierungsgrad des Betreibers, um die Wirtschaftlichkeit zu garantieren. Dies vorausgesetzt kann KWK in Kombination mit Erneuerbaren Energien große Potenziale entfalten, um durch optimale Energiestandards die Wärmewende voranzubringen. Unter dem Label „effizObjektversorgung“, kurz „effizO“, hat die Urbana Energiedienste GmbH deshalb für Neubauten in einer Größenordnung von 1.500 bis 10.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche ein neues Angebot entwickelt. Das Resultat: Durch die modulare Kombination von Anlagentechnik und durch einen effizienzsteigernden Betrieb werden die Kosten optimiert. Die Energieplaner-App – ein Baustein dieses Angebots – ermöglicht Projektenwicklern, Bauherren und Energieplanern schnell und unkompliziert, Primärenergiefaktor und Energiekosten schon in einem frühen Planungsstadium berechnen zu können.



Die neue Urbana-App „Energieplaner“ konfiguriert innovative Versorgungslösungen.  
Foto: Urbana

Vor dem Hintergrund der Klimaziele und den großen Potenzialen in der sogenannten „Wärmewende“ ist die Umsetzung von KWK-Lösungen in der Objektversorgung unabdingbar. Hierauf hat der Gesetzgeber bei der Novellierung des KWK-Gesetzes mit der Neugestaltung der Förderung für KWK-Anlagen ≤ 50 kWel, also für Gebäude mit einer Größe von 1.500 bis 10.000 m<sup>2</sup>, reagiert. Aufgrund dieser Änderungen sieht Urbana für die dezentrale, gekoppelte Versorgung mit Wärme und Strom sowie für Mieterstrom-Angebote wieder größeres Potenzial – hier haben Energiedienstleister zukünftig etwas Spielraum hinzugewonnen. Allerdings nur, wenn alle Prozesse – beginnend bei der Anlagenauslegung, über Bau und Anlagenbetrieb bis hin zur Stromvermarktung – zur Effizienzsteigerung im Projekt beitragen.

dezentrale, gekoppelte Versorgung mit Wärme und Strom sowie für Mieterstrom-Angebote



# Partnerschaft, die Mehrwert schafft



**Bieten Sie Ihren Bewohnern den Zugang zu vielfältigen Multimedia-Angeboten.  
Mit dem leistungsstarken Hybridnetz von Vodafone Kabel Deutschland, der idealen  
Kombination aus Glasfaser- und Koaxialkabel. Eine Entscheidung für die Zukunft.**

- Digitales Fernsehen – auch in HD-Qualität
- Zeitversetzt fernsehen – mit dem Digitalen HD-Video-Recorder<sup>1</sup>
- Filme und Fernsehen auf Abruf – mit Select Video<sup>2</sup>
- Internet mit Kabel-Power – mit bis zu 200 Mbit/s im Download bereits in einigen Ausbaugebieten und bis zu 100 Mbit/s im Download in vielen weiteren Ausbaugebieten verfügbar<sup>3</sup>
- Telefonanschluss – einfach und günstig über das Kabel<sup>3</sup>
- Kabel Internet Telemetrie – Bandbreite für Ihre Immobilie<sup>4</sup>

Weitere Informationen  
zu den Produkten und ihrer Ver-  
fügbarkeit erhalten  
Sie unter  
[www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen](http://www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen)

<sup>1</sup> Kopiergeschützte Sendungen (z.B. bestimmte Programme / Select Video) können aufgrund der Zusatzanforderungen einiger Programmveranstalter nicht angehalten, gespult oder aufgenommen werden.

<sup>2</sup> Select Video (Video-on-Demand) ist in immer mehr Städten und Regionen der Kabel-Ausbaugebiete von Vodafone verfügbar. Prüfung auf [www.selectvideo.de](http://www.selectvideo.de). Voraussetzungen sind ein 862-MHz-Hausnetz, ein mit einem Digitalen HD-Video-Recorder oder einem Digitalen HD-Receiver von Vodafone Kabel Deutschland ausgestatteter, kostenpflichtiger Kabelanschluss sowie ein Internetanschluss. Empfohlene Bandbreite mindestens 6 Mbit/s.

<sup>3</sup> Vodafone Kabel Deutschland Internet- und Telefonprodukte sind in immer mehr Ausbaugebieten von Vodafone Kabel Deutschland mit modernisiertem Hausnetz (862 MHz) verfügbar. Die Maximalgeschwindigkeit von 200 Mbit/s ist im Ausbaugebiet in immer mehr Städten und Regionen (wie z.B. Augsburg, Bremen, Chemnitz, Leipzig, Mainz, München, Regensburg, Saarbrücken und Würzburg) mit modernisiertem Hausnetz verfügbar. Weitere Städte und Regionen folgen. Bitte prüfen Sie, ob Sie die Produkte von Vodafone Kabel Deutschland in Ihrem Wohnobjekt nutzen können. Ab einem Gesamtdatenvolumen von mehr als 10 GB pro Tag wird die Übertragungsgeschwindigkeit nur für File-Sharing-Anwendungen und nur bis zum Ablauf desselben Tages auf 100 kbit/s begrenzt. Alle anderen Anwendungen (z.B. Internetsurfen, Video-Streaming, Video-on-Demand, Social Networks) sind hiervon nicht betroffen. Call-by-Call und Preselection nicht verfügbar.

<sup>4</sup> Vodafone Kabel Deutschland Telemetrie ist in immer mehr Ausbaugebieten von Vodafone Kabel Deutschland verfügbar.

Stand: November 2015



**Vodafone Kabel Deutschland**  
Partner der Immobilienwirtschaft

## Urbana „Energieplaner“ – eine App konfiguriert innovative Versorgungslösungen

Um insbesondere kleinere KWK-Projekte schnell und effizient umzusetzen, hat Urbana eine App entwickelt, mit der auf Basis weniger Eingaben unkompliziert Energiepreise und Primärenergiefaktoren auf einem Tablet (Apple/Android) oder PC ermittelt werden können. Die App „Energieplaner“ ist ein ergänzender Service im Bereich des Urbana-Angebots „effizO“ zur effizienten Objektversorgung. „effizO“ ermöglicht es Projektentwicklern, Bauherren oder Bewohnern kleiner Gebäudezusammenhänge von der Kernkompetenz der Urbana zu profitieren. Durch optimierte Prozesse können passgenau hocheffiziente, dezentrale Versorgungslösungen rund um die bewährte KWK angeboten werden.

**KWK-Projekte schnell und effizient umzusetzen**

### Eingabe diverser Parameter für eine individuelle Berechnung

„Energieplaner“ bietet den Nutzern schnell und unkompliziert die Möglichkeit, sich einen Eindruck darüber zu verschaffen, welcher Primärenergiefaktor in Neubauprojekten für die geplante Energieanlage zu welchem Wärmepreis realisiert werden kann – optional auch unter Berücksichtigung der geplanten KfW-Gebäudestandards.

**Einbindung eines Mieterstromangebots ist bereits möglich**

Mit wenig Aufwand können so Energieversorgungslösungen kalkuliert werden: Durch die Eingabe von Parametern – wie Wohnfläche, Anzahl von Wohneinheiten oder optional dem erwarteten Wärmebedarf – wird ein individuelles Anforderungsprofil erstellt. Die Nutzer von „Energieplaner“ haben dabei die Möglichkeit, die eigenen Präferenzen – wie die Priorisierung eines besseren Primärenergiefaktors oder Wärmepreises – sowie die Anlagentechnik jederzeit zu modifizieren, um ein anderes Planungsergebnis zu erhalten. Dieser Service wird in Zukunft noch weiter ausgebaut, sodass rund um die KWK-Anlage weitere Erneuerbare-Energien-Anlagentechnik – wie Photovoltaik, Solarthermie oder Wärmepumpen – dazu konfiguriert werden kann. Die Einbindung eines Mieterstromangebots ist bereits möglich.

### Individuelles Angebot per App anfordern

Das Ergebnis aus den Berechnungen der App sind zunächst Richtungsangaben für den Planer oder Bauherren. Der Nutzer kann dann aber via App – falls gewünscht – direkt ein Angebot anfordern oder ein Beratungsgespräch vereinbaren. Darüber hinaus können weitere – vor allem für Bauherren zentrale Informationen, wie Fördermöglichkeiten für das Bauvorhaben, Abrechnungsdienstleistungen, Smart-Home-Angebote etc., angefordert werden. Vor allem Bauvorhaben von Mehrfamilienhäusern können so schnell das passende Wärmeversorgungskonzept finden und die Planung deutlich zuverlässiger machen.

**Planung deutlich zuverlässiger**

### Betriebsführung im Zeitalter der Digitalisierung

Auch in Sachen Anlageneffizienzsteigerung hat Urbana sein Betriebsführungskonzept weiterentwickelt, um auch Kunden aus der Versorgung kleinerer Objekte die Vorteile des effizienten Betriebs zu erschließen. Durch die automatisierte Erfassung der wichtigsten Anlagenbetriebsinformationen können Ineffizienzen zeitnah erkannt werden, um entsprechend gegenzusteuern und zu optimieren. So profitieren die Kunden in der Objektversorgung vom erfahrungsbasierten Kerngeschäft von Urbana. Durch die zielgerichtete Auswertung der Daten anhand verschiedener technischer Kriterien generiert ein Algorithmus das Zustandsbild der Anlage und erlaubt die Ableitung von Optimierungspotenzialen und gegebenenfalls erforderlicher Arbeiten. Dadurch können Schäden an Anlagen verhindert, Wartungszyklen durch Zustandskontrollen aus der Ferne bedarfsgerecht angepasst und Primärenergieverbräuche minimiert werden. Kleine Anlagen werden damit effizienter, betriebssicherer und günstiger. Das senkt nicht nur den Wärmepreis, sondern auch den Einsatz von Primärenergie und schützt so unser Klima.

**Thomas Ahlborn**  
**Rainer Frick**

**URBANA.**  
Zukunft einschalten

# Klimaschutzwirkung der EnEV durch Fokussierung auf Gebäudebestand erhöhen

Anlässlich des aktuell veröffentlichten Diskussionspapiers des Wuppertal Instituts zur Aussagefähigkeit der Primärenergiefaktoren für Endenergieträger im Rahmen der EnEV positionieren sich die Branchenverbände der Erneuerbaren Wärme BWP und DEPV in einer gemeinsamen Stellungnahme:



Wärmepumpen sind klimafreundlich, sparen CO2 und machen unabhängig von Energieimporten. Foto: BWP

Das zentrale Problem der Klimaschutzwirkung der EnEV ist weniger die unzureichende Klimaschutzorientierung der Primärenergiefaktoren. Vielmehr entfaltet die EnEV für den Gebäudebestand kaum Wirkung. Das Gros der Energie wird jedoch im Gebäudebestand verbraucht, nicht im energieeffizienten Neubau. Wer die Klimaschutzwirkung der EnEV erhöhen will, muss demnach zu allererst beim Gebäudebestand ansetzen. Die Behauptung, niedrige Primärenergiefaktoren würden dazu führen, dass die EnEV ihre Steuerungswirkung hin zu energieeffizienten Gebäuden verliert, ist schlicht falsch. „Der Mythos, durch niedrige Primärenergiefaktoren Erneuerbarer Energien würden Gebäude mit einer schlechten Gebäudehülle gebaut, wird durch ständige Wiederholung nicht wahrer“, so Martin Bentele, Geschäftsführer des Deutschen Energieholz- und Pellet-Verbands e.V. (DEPV). Die EnEV fordert neben einem niedrigen Primärenergieverbrauch als Hauptanforderung immer auch die Einhaltung von Mindestanforderungen an die energetische Qualität der Gebäudehülle und damit an den Wärmeschutz. „Es ist unzulässig, Gebäude mit einer ‚energiedurchlässigen‘ Gebäudehülle zu bauen. Wenn man der Meinung ist, dass die Nebenanforderung an den Wärmeschutz nicht anspruchsvoll genug sei, dann sollte man hier eine Verschärfung fordern, anstatt die niedrigen Primärenergiefaktoren der Erneuerbaren Energien zu beklagen“, so Bentele weiter.

Karl-Heinz Stawiarski, Vize-Präsident des Bundesverbands Erneuerbare Energie (BEE) und Geschäftsführer des Bundesverbands Wärmepumpe (BWP): „Die Umstellung unserer Stromversorgung auf Erneuerbare Energien ist eine Erfolgsgeschichte. Die Kosten dafür tragen die Stromkunden. Parallel zum Ausbau von Photovoltaik und Windkraftanlagen muss sich selbstverständlich auch der Primärenergiefaktor für Strom verbessern.“ Eine stärkere Nutzung des sauberen Energieträgers Strom im Wärme- und Verkehrssektor ist politisch gewollt: Unter dem Schlagwort „Sektorkopplung“ fordern Wissenschaftler und Ener-



Karl-Heinz Stawiarski, Geschäftsführer des BWP und Vize-Präsident des BEE

giepolitiker eine bessere Verknüpfung zwischen Strom- und Wärmesektor. Und auch im Koalitionsvertrag ist festgehalten, dass der sogenannte Überschussstrom einer sinnvollen Verwendung im Wärmemarkt zugeführt werden soll.

Diskussionswürdig finden DEPV und BWP die Feststellung des Wuppertal Instituts, dass die Primärenergiefaktoren teilweise nicht konsistent festgelegt sind. Eine strikte Ausrichtung der nicht-erneuerbaren Primärenergiefaktoren am Klimaschutz und damit an den CO2-Emissionen könnte in der Tat energie- und klimapolitisch sinnvoll sein. Primärenergiefaktoren von nahezu Null würde es dann nicht mehr geben. Diese Umstellung müsste von den Erneuerbaren Energien nicht gefürchtet werden, auch wenn einige ihrer Primärenergiefaktoren leicht steigen sollten. Insgesamt würden sie niedriger bleiben als die der fossilen Energien. Schlechter gestellt würden vor allem Heizöl, Kohle und fossile KWK. Die CO2-Emissionen bei der Stromerzeugung werden jedoch weiter sinken: Bundesumweltministerin Barbara Hendricks fordert, noch vor 2050 aus der Kohleverstromung auszusteigen und möchte durch einen optimierten europäischen Emissionshandel die CO2-Emissionen

zusätzlich minimieren. Die CO2-Emissionen nach österreichischem Vorbild verpflichtend im Gebäudeenergieausweis auszuweisen, findet bei beiden Verbänden Zustimmung.

Die für den Pelletmarkt in Deutschland dominierenden Holzpellets aus Sägenebenprodukten punkten mit sehr niedrigen CO2-Emissionen. Die in der Studie des Wuppertal Instituts genannten Holzpellets aus Waldrestholz und Kurzumtriebsplantagen (KUP) wird es hingegen aus Gründen des Immissionsschutzes und der Qualitätssicherung auf dem deutschen Markt nicht in bedeutenden Mengen geben, genauso wenig wie Holzpellets aus Kanada, wie die Außenhandelsstatistik des Statistischen Bundesamtes zeigt.

Die im Klimaabkommen von Paris geforderte Dekarbonisierung bis zur Mitte dieses Jahrhunderts ist nicht nur ökologisch notwendig, sondern auch bereits heute in Teilen möglich: Nach Berechnungen des Fraunhofer-Instituts ISE stößt eine hocheffiziente Wärmepumpe bereits heute 60 Prozent weniger CO2 aus als ein Ölheizkessel. Wird die Wärmepumpe mit einer Photovoltaikanlage betrieben, heizt sie bereits heute nahezu emissionsfrei. Beim Umstieg auf Heizen mit Pellets werden etwa 90 Prozent der CO2-Emissionen eingespart.

**Jasmin Herbell**

**Anna Katharina Sievers**

Gebäude / Umfeld

# Bezahlbares Wohnen durch preiswerten Wohnungsbau – KoWo Erfurt startet Forschungsprojekt im Rahmen „Bauen mit Weitblick.“

In Erfurt besteht ein wachsender Bedarf an sozialem Wohnraum, der mittelfristig durch Neubau gedeckt werden muss. „Die größte Herausforderung für großflächigen Geschosswohnungsneubau ist seine Bezahlbarkeit. Für viele Haushalte setzt das verfügbare Einkommen enge Grenzen für bezahlbare Warmmieten. Dem gegenüber stehen die bei aktuell sehr hohen Bau- und Instandhaltungskosten notwendigen Kostenmieten.“, so KoWo Geschäftsführer Friedrich Hermann. Im Rahmen des Gesamtprojektes „Bauen mit Weitblick.“ sollen deshalb neue Lösungsansätze für den bezahlbaren sozialen Wohnungsbau untersucht und entwickelt werden.



v.l.n.r. Prof. Dr.-Ing. Stefan Winter, Forschungsprojektleiter TU München Lehrstuhl für Holzbau und Baukonstruktion; Friedrich Hermann, Geschäftsführer der Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt; Andreas Bausewein, OB der Landeshauptstadt Erfurt; Dr. Marta Doehler-Behzadi, Geschäftsführerin der IBA Thüringen GmbH; Ministerialrat Hans-Dieter Hegner, Referatsleiter im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit (BMUB). Foto KoWo

Die Voruntersuchungen wurden mit finanzieller Unterstützung des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft abgeschlossen. „In der nunmehr anstehenden zweijährigen Forschungs- und Entwicklungsphase sollen Lösungsansätze aus seriellen und industrialisierten Bauweisen für den Wohnungsbau untersucht und weiterentwickelt werden. An den Forschungs- und Entwicklungsaufgaben arbeitet ein kompetentes Projektteam mit Partnern aus Wissenschaft, Forschung und Praxis. Zum Projektteam zählen u.a. die Technische Universität München, das Fraunhofer Institut für Bauphysik, ein renommierter Architekt und Soziologe, Partner aus der Bauwirtschaft und die KoWo als kommunale Wohnungsgesellschaft der Landeshauptstadt Erfurt nebst zahlreichen Unterstützern der Projektidee“, so Friedrich Hermann weiter.

Die Forschungs- und Entwicklungsphase wird durch die Unterstützung der Forschungsinitiative Zukunft Bau des Bundesministerium Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung in Höhe von über 400.000 Euro sowie den Beiträgen der verschiedenen Praxispartner ermöglicht.



Ministerialrat Hans-Dieter Hegner, Referatsleiter im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit (BMUB) übergab den Fördermittelbescheid symbolisch an die Forschergruppe, unter Leitung der Technischen Universität München, vertreten durch Prof. Dr. Stefan Winter sowie an Oberbürgermeister Andreas Bausewein und Friedrich Hermann, KoWo Geschäftsführer. Die Übergabe des Fördermittelbescheides markiert zugleich eine Staffelstabübergabe im Rahmen dieses Projektes durch das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft an den Bund. Die Beteiligung sowohl des Bundes als auch des Freistaates Thüringen an diesem Projekt bestätigt die enorme Bedeutung der Fragestellungen, denen sich das Projekt widmet.

„Das Gesamtprojekt steht im Kontext der IBA Thüringen 2019/2023 und der BUGA 2021 in Erfurt. Beide Ereignisse bieten einen hervorragenden Rahmen, um die Ergebnisse des Projektes einem breiten Publikum vorzustellen.

„Die KoWo hat mit ihrem Ansatz Neuland für das bezahlbare Wohnen betreten. Damit ist das Wohnungsunternehmen zum Trendsetter des seriellen Bauens in Deutschland geworden. Es bezieht einen international fortgeschrittenen Stand des Wissens ein, experimentiert und wird bis 2023 ihre Modellvorhaben auch in der Praxis zeigen. Genau das will die IBA: Innovation und Exzellenz, dort, wo wir es gesellschaftlich dringend brauchen.“, so die Geschäftsführerin der IBA Thüringen GmbH, Dr. Marta Doehler-Behzadi.

**Cornelia K. Schönherr**

**Neuland für das bezahlbare  
Wohnen**

**Damit Käufer und Mieter sich schon  
vor dem Einzug wohlfühlen.**

Exposés, Online-Vermarktung, Vermietungsförderung



Tel. 0541 800493-0  
[www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

**STOLPUNDFRIENDS**  
Marketing für die Wohnungswirtschaft | Seit 1992

Gebäude / Umfeld

# Neubaufeuchte, Wärmebrücken, Leckagen: Schimmel- Experten fordern mehr Aufklärung und mehr Verbraucherschutz

Fachleute aus Dienstleistung, Wirtschaft und Politik trafen sich erstmals zum Expertentreffen „Schimmel“ im peridomus Institut Dr. Führer in Himmelstadt. Im Fokus: Der Verbraucherschutz. Diskutiert wurde über Schimmel unter innenraumhygienischen, bautechnischen, juristischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten.



Aufklärung tut Not! Forder-  
ten die Schimmelexperten.  
Im Foto von links, Dr. Ger-  
hard Führer, Alexander  
Hoffmann(MdB), Stefan  
Schmidt und Jochen Engel-  
hardt. Foto: Christine Scharf

Neubaufeuchte, Wärmebrücken, Leckagen in der Luftdichtigkeitsebene, Leitungswasserschäden, fehlerhaft geplante oder falsch ausgeführte Dampfsperren. Das sind nur einige der Feuchtequellen, die beim Neubau oder der Sanierung der Bausubstanz schaden und zu Schimmelpilzbefall führen können.

Aufklärung tut Not! Immer häufiger treten gebäudebedingte Erkrankungen auf, die beispielsweise in Unternehmen zu hohen Ausfallzeiten führen. Fast hat es den Anschein, dass sich der Durchschnittsbürger vor dem Kauf eines Pkws intensiver über das Fahrzeug informiert, als ein Bauherr vor der Vergabe seines Auftrages über das Bauunternehmen oder den Bauträger.

Sensibilisierung ist wichtig! Denn solange sowohl die privaten als auch die gewerblichen Bauherren nicht ausreichend für das Thema Schimmel sensibilisiert sind, werden die Reaktionen nie proaktiv sein. Sachverständige erst dann hinzugezogen, wenn bereits ein Schadensfall oder der Verdacht auf einen Schaden vorliegt. Dabei sind Schäden in Höhe von 50.000 Euro bei Schimmelpilzbelastungen keine Seltenheit. Kosten, die durch eine schadstoffübergreifende Gesamtbewertung im Vorfeld der Baumaßnahme und durch das Hinzuziehen von Experten zu vermeiden sind.

„Gerade für eine junge Familie ist Schimmel im Neubau ein Supergau“, so Alexander Hoffmann, Jurist und Mitglied des Deutschen Bundestages. Er ist im Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz und vertritt die Meinung, dass die Tragweite des Themas Schimmel noch immer nicht beim Verbraucher angekommen ist. Information und Aufklärung ist hier besonders wichtig. Zwar ist Aufklärungsarbeit gegeben, aber es ist noch einiges zu tun: „Schon heute gibt es bei den Verbraucherzentralen Informationsangebote zu Schimmel. Und die Verbraucherzentralen haben hier mehr an Bedeutung verdient“, so MdB Hoffmann. „Doch Verbraucherschutz ist keine Bevormundung. Jeder ist Herr seiner Lage. Und ich will nicht so tun als wäre das Problem nur mit der Beratung gelöst.“

Die Kick-Off-Veranstaltung  
zum Expertentreffen „Schim-  
mel“ fand Anfang Februar im  
peridomus Institut Dr. Führer  
statt. Geladen zur fachüber-  
greifenden Diskussion waren  
ausschließlich Experten aus  
Dienstleistung, Wirtschaft  
und Politik.

Dass akuter Handlungsbedarf besteht, zeigen die Zahlen: „Nach Expertenbefragungen könnten 80 Prozent der deutschen Wohnungen einen verdeckten, nicht sichtbaren Schimmelschaden haben“, informiert Dr. Gerhard Führer vom peridomus Institut. Eine tatsächliche Bestandsaufnahme liege jedoch nicht vor. „Gerade um einerseits Panikmache und andererseits einer Verharmlosung entgegenzuwirken, besteht hier Forschungs- und Aufklärungsbedarf“, so der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Schadstoffe in Innenräumen. Geklärt werden müsse, in wie viel Prozent der deutschen Gebäude und Wohnungen sich tatsächlich verdeckte, nicht sichtbare, aber dennoch gesundheitlich und / oder wirtschaftlich relevante Schimmelschäden befinden. Und dies getrennt nach Gebäuden im Bestand, Neubauten, öffentliche Gebäude wie Kindergärten und Schulen etc.

Alexander Hoffmann stimmt Dr. Führer zu: „In Bezug auf Schimmelpilzbelastungen in Gebäuden gibt es nur Dunkelzifferschätzungen.“ Für ihn muss geklärt werden: Wo ist tatsächlich Handlungsbedarf? Wie geht der Verbraucherschutz auf Bundesebene mit der Thematik Schimmel um? „Verbraucherschutz ist ein dynamischer Prozess, der sich gerade bei Schimmel stetig weiter entwickeln muss“, so Hoffmann.

Auch für Dr. Bernd Kober, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, hat Information Priorität: „Der Bauherr muss sensibilisiert werden, sonst werden die Handlungen immer nur reaktiv und nie proaktiv sein.“ Dies belegen auch die Erfahrungen von Dipl.-Ing. Architekt Jochen Engelhardt: „Der Endverbraucher weiß bei einem Neubau in der Regel nicht, ob das Haus den aktuellen Vorschriften entspricht.“ Jochen Engelhardt und Bernd Kober befürworten, in die HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) aufzunehmen, dass die Zuständigkeit beim Architekten liegt.

Engelhardt gibt zu Bedenken, dass das vorherrschende Normendenken beim Bauen nicht funktioniert. „Hier ist die Norm kein Allheilmittel. Die Raumnutzer unterliegen keiner Norm. Zu verschieden sind - je nach Alter und Lebensweise - die Nutzungsgewohnheiten eines Gebäudes.“ Ausschlaggebend sei für den Einzelnen die Behaglichkeit. Ein Wert, der keiner Norm unterzuordnen sei.

Die Experten sind sich einig: Vor Beginn jeder Baumaßnahme – unabhängig ob private oder öffentliche Gebäude - sollte eine schadstoffübergreifende Gesamtbewertung erfolgen. Sowohl beim Neubau als auch bei der Sanierung eines Gebäudes wird das Know-How von Innenraumhygienikern und Feuchtemanagern benötigt. Hehres Ziel ist ein Abnahmesiegel, eine Art Gütesiegel für jedes Haus.

Wichtig ist zudem eine private Rechtsschutzversicherung. Ein Bauherr muss das Risiko eines Schimmelschadens absichern können. Gerade im Sinne des Verbraucherschutzes, so dass er bei einem Streitfall rund ums Haus auf Augenhöhe dem Bauunternehmer, Architekten etc. bzw. deren Versicherungen entgegentreten kann.

Der Verbraucherschutz muss stärker und ausführlicher informieren. Die Aufklärung über die gesundheitlichen Risiken von Schimmelpilzbefall in Innenräumen, inklusive der erhöhten Ausfallzeiten von Mitarbeitern, muss ausgeweitet werden. Ebenso die Sensibilisierung für die wirtschaftlichen Risiken, damit sich die Verbraucher über das finanzielle Ausmaß der Sanierung eines schimmelpilzbelasteten Gebäudes im Klaren sind. Kosten, die durch eine schadstoffübergreifende Gesamtbewertung im Vorfeld der Baumaßnahme und das Hinzuziehen von Experten zu vermeiden sind.

Die Teilnehmer der Fachveranstaltung waren unter anderem Alexander Hoffmann, Jurist und Mitglied des Deutschen Bundestages, Dr. Bernd Kober, Rechtsanwalt für Bau- und Architektenrecht, Dr. Sonja Stahl, Sachverständige für Schimmelpilze, Jochen Engelhardt, Dipl.-Ing. Architekt und Sachverständiger, Bettina Kroner, Produktmanagerin beim Bundesanzeiger Verlag und Thorsten Lenz, Schimmelhundeführer sowie der Gastgeber Dr. Gerhard Führer. Er ist öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schadstoffe in Innenräumen und Leiter des peridomus Instituts Dr. Führer.

[www.peridomus.de](http://www.peridomus.de)  
[www.schimmelpilz-forum.de](http://www.schimmelpilz-forum.de)

**Christine Scharf**



**WÜRBURGER  
SCHIMMELPILZ  
FORUM**

Freitag, 11. und  
Samstag, 12. März 2016  
B. Neumann Residenz-  
gästestätte, Würzburg

Neueste wissenschaftlich-technische Erkenntnisse -  
aktuelle Nachweismethoden - innovative Sanierungstechniken!



Jetzt anmelden und  
Frühbucherprix sichern!  
**249 €** zzgl. MwSt.  
(statt 299 €)

**FEUCHTIGKEIT  
IN FUSSBODEN-  
KONSTRUKTIONEN  
UND DEREN FOLGEN**

## Führung und Kommunikation

# Vonovia hat Ergebnis 2015 mehr als verdoppelt – 2016 wird bis zu 830 Mio. EUR in Modernisierung und Instandhaltung investiert

Im Geschäftsjahr 2015 hat die Vonovia SE („Vonovia“) ihr operatives Ergebnis mehr als verdoppelt. Zudem hat das Unternehmen durch die Integration der GAGFAH und der SÜDEWO entscheidende Weichen für die Zukunft gestellt. Mit den Übernahmen hat Vonovia seine Position als führendes bundesweit aufgestelltes Immobilienunternehmen gefestigt.



Der Vonovia-Vorstand legte glänzende Zahlen vor und für 2016 Nachverdichtung und Neubau im Fokus. Foto: Warda

„Wir blicken auf ein ereignisreiches Jahr zurück. Nach dem Zusammenschluss mit der GAGFAH haben wir unseren Erfolgskurs unter unserem neuen Namen Vonovia fortgesetzt. Wir haben nicht nur unser Ergebnis wesentlich gesteigert, sondern auch die Qualität unserer Wohnungen weiter deutlich verbessert“, so Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstands.

## Ertragskraft erneut deutlich gesteigert

Die im November erhöhte Prognose für das Geschäftsjahr 2015 hat Vonovia nochmals übertroffen. Mit dem auf 357.000 Wohnungen gewachsenen Bestand sowie durch organisches Wachstum konnte Vonovia im Geschäftsjahr 2015 alle wichtigen Kennzahlen deutlich steigern.

Rolf Buch: „Bei unserem Angebot an die Aktionäre der Deutschen Wohnen haben wir bekanntermaßen nicht die erforderliche Anzahl an Aktien angedient bekommen, um unsere Strategie umsetzen zu können. Unsere exzellenten Zahlen beweisen, dass unsere Strategie mit einem umfassenden Blick auf Wohnen und Mieter auch ohne zusätzliche Bestände wesentliche Wertzuwächse erzielen wird.“

So stieg der FFO I (Funds from Operations; Operatives Ergebnis nach laufenden Zinsen und Steuern) um 112 % auf 608 Mio. EUR (Vorjahr: 287 Mio. EUR). Das entspricht einer Ertragskraft pro Aktie von 1,30 EUR (Vorjahr: 1,0 EUR). Das bereinigte EBITDA aus der Bewirtschaftung verbesserte sich ebenfalls signifikant

um 91% auf 925 Mio. EUR (Vorjahr: 483 Mio. EUR). Aufgrund der positiven Entwicklung des Geschäfts mit zusätzlichen Dienstleistungen hat Vonovia die Segmentberichterstattung erweitert und weist erstmals im Jahresabschluss 2015 das Segment „Extension“ gesondert aus. Das bereinigte EBITDA in diesem Segment stieg gegenüber dem Vorjahr um 59 % auf rund 38 Mio. EUR (Vorjahr: 24 Mio. EUR). Der Konzernüberschuss stieg auf 995 Mio. EUR (Vorjahr: 410 Mio. EUR).

Auch den EPRA NAV (Net Asset Value; bereinigtes Nettoeigenkapital; Immobilienwert ohne Schulden) hat das Unternehmen auf 14 Mrd. EUR mehr als verdoppelt und damit den EPRA NAV pro Aktie um rund 30 % auf rund 30 EUR gesteigert. Die Leerstandsquote sank im Stichtagsvergleich um 0,7 Prozentpunkte und lag zum 31.12.2015 auf dem sehr niedrigen Niveau von 2,7 %. Die Mieteinnahmen stiegen im Berichtszeitraum infolge der Zukäufe deutlich um 79 % auf 1,4 Mrd. EUR.

Die monatliche Ist-Miete (like-for-like) pro Quadratmeter entwickelte sich positiv und stieg auf 5,78 EUR (2014: 5,62 EUR), was einer Steigerung um 2,9 % entspricht. Like-for-like vergleicht denselben Wohnungsbestand und ist vor dem Hintergrund umfassender Portfolio-Erweiterungen eine objektive Kennziffer.

Auf Basis dieser erfolgreichen Entwicklung schlägt der Vorstand der Hauptversammlung unverändert eine um 27 % höhere Dividende in Höhe von 0,94 EUR pro Aktie vor. Dies entspricht einer attraktiven Dividendenrendite von 3,3 % bezogen auf den Aktienschlusskurs 2015.

## Solide Finanzstruktur - Verkehrswert gesteigert

Vonovia verfügt weiterhin über solide Finanzstrukturen. Zudem konnte das Unternehmen seinen Verschuldungsgrad LTV (Loan To Value) auf 47 % senken und lag damit zum Jahresende klar unter der Zielmarke von 50 %. Dies resultiert aus einer deutlichen Wertsteigerung des Wohnungsbestands, die sich aus der Marktentwicklung, aus einer aktiven Portfoliooptimierung und den umfassenden Modernisierungen ergibt. So hat Vonovia im vergangenen Jahr den Wert des Immobilienbestands durch Zukäufe und innere Wertsteigerung auf 24,2 Mrd. EUR nahezu verdoppelt (Vorjahr: 12,8 Mrd. EUR).

## Anhaltend hohe Investitionen erhöhen Qualität des Immobilienbestands

Die Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung wurden auch 2015 weiter ausgebaut. Inklusive der neu hinzugekommenen Bestände hat Vonovia 2015 rund 331 Mio. EUR in die Instandhaltung (2014: 174 Mio. EUR) und rund 356 Mio. EUR in die Modernisierung (2014: 172 Mio. EUR) investiert. Damit hat Vonovia für jeden Quadratmeter rund 33 Euro ausgegeben - eine im Branchenvergleich weit überdurchschnittliche Zahl. Dies unterstreicht erneut das Ziel des Unternehmens, die Qualität des Wohnungsbestands weiter zu verbessern. Heute ist Vonovia mit mehr als 3.400 eigenen Objektbetreuern und Handwerkern in der Fläche präsent, zudem beschäftigt das Unternehmen inzwischen 300 Gärtnerei. Der sich weiter verbesserte Kundenzufriedenheitsindex bestätigt diese Strategie.

## Geschäft mit kundenorientierten Dienstleistungen wächst

Innovationen spielen für Vonovia eine wichtige Rolle: Auch 2015 hat das Unternehmen neue Lösungen für seine Kunden entwickelt und sein Kerngeschäft ergänzt. Im direkten Kontakt mit seinen rund 1 Mio. Kunden bietet Vonovia Dienstleistungen rund um die Wohnung an. Zu diesen Dienstleistungen, die durch eigene Mitarbeiter erbracht werden, zählen unter anderem Badmodernisierungen auf Kundenwunsch, das Kabel-TV-Geschäft, Energiedienstleistungen und ein erfolgreiches Projekt im Bereich Smart-Metering. Die wachsende Bedeutung dieses Geschäftsbereichs spiegelt sich in der Erweiterung der Segmentberichterstattung wider: Erstmals wird das Segment „Extension“ gesondert ausgewiesen.

## Aktie entwickelt sich besser als DAX

Anfang September erfolgte die Umbenennung der Deutschen Annington Immobilien SE in Vonovia SE. Der neue Name ist Ausdruck der langfristigen strategischen Ausrichtung des Unternehmens.

Seit September 2015 wird die Aktie von Vonovia im DAX 30 gehandelt. Damit ist in der deutschen Börsenhistorie erstmals auch ein Immobilienunternehmen im deutschen Leitindex vertreten. Die Aktie schloss das Jahr bei einem Preis von 28,55 EUR und damit 6,7 % höher als zum Jahresende 2014. Die Marktkapitalisierung betrug rund 13,3 Mrd. EUR. Damit belegte Vonovia Platz 23 unter den wertvollsten börsennotierten Unternehmen in Deutschland. Entgegen der allgemeinen Entwicklung im DAX, der seit Jahresbeginn 2016 um rund 10 Prozent gesunken ist, legte die Aktie von Vonovia weiter leicht zu.

Vonovia beschäftigte zum 31. Dezember 2015 rund 6.400 Mitarbeiter (2014: 3.850). Das Wachstum resultiert aus der Integration der GAGFAH und der SÜDEWO sowie aus dem Mitarbeiteraufbau in der Handwerkerorganisation.

## Positiver Ausblick für 2016 bestätigt

Für 2016 erwartet Vonovia eine weitere Verbesserung der Geschäftsentwicklung und einen Anstieg des FFO I um 15 % auf 690 Mio. EUR bis 710 Mio. EUR. Um die Qualität des Wohnungsbestands weiterhin zu verbessern, wird Vonovia auch zukünftig konsequent in Gebäude, Wohnungen und das Wohnumfeld investieren. Das Volumen für Modernisierungen soll deutlich um 31 % auf 430 Mio. EUR bis 500 Mio. EUR wachsen. Darüber hinaus plant Vonovia Instandhaltungen in Höhe von rund 330 Mio. EUR. In Summe bedeutet dies ein Investitionsvolumen von bis zu 830 Mio. EUR oder bis zu 38 EUR pro Quadratmeter in 2016.

Bei den Modernisierungen liegen die Schwerpunkte unverändert auf Maßnahmen zur Energieeinsparung, der Sanierung und dem seniorenfreundlichen Umbau von Wohnungen. Aber auch in neue Programme wie Modernisierung auf Mieterwunsch, die Entwicklung von Wohnquartieren oder in den Neubau von Wohnungen wird investiert. Insbesondere in städtischen Lagen plant Vonovia, Gebäude aufzustocken und Freiflächen im Bestand zu bebauen.

Nina Henckel  
Bettina Benner

[Hier ein Link zum Vonovia-Geschäftsbericht 2015](http://reports.vonovia.de/2015/geschaeftsbericht/)  
<http://reports.vonovia.de/2015/geschaeftsbericht/>

# Wohnungswirtschaft *heute*.

Fakten und Lösungen für Profis

Sind sie schon regelmäßiger Leser von  
**Wohnungswirtschaft-heute Technik ?**  
wenn nicht, dann melden Sie sich *heute* an . . .

# Wie schaffen wir die richtigen Wohnprodukte und ist der ZVSHK mit im Boot, Herr Stather?

Die Wohnungswirtschaft steht vor einer Mammutaufgabe: jährlich sollen mindestens 350.000 Wohnungen gebaut werden, gleichzeitig der Bestand werterhaltend modernisiert werden und dann werden bis 2010 rund 13.000.000 altengerechte Wohnungen benötigt. Um dies zu stemmen, sind viele Akteure nötig. Wir fragten Manfred Stather, Präsident des Zentralverband Sanitär Heizung Klima: Wie schaffen wir die richtigen Wohnprodukte und ist der ZVSHK mit im Boot?



ZVSHK- Präsident Manfred Stather. Foto:ZVSHK

„Barbara Hendricks, ihres Zeichens Bundesbauministerin, tut was ihr Job ist: Sie lässt Wohnungen bauen. Das kann ja grundsätzlich nicht verkehrt sein – für eine Bundesbauministerin. Nun hat es in der Vergangenheit offensichtlich an Wohnraum gemangelt, aber wohl kaum an Vorschlägen, Studien und Schätzungen, wie hoch denn der Bedarf nun bei welcher Zielgruppe sei. Ob das Gutachten des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen bis hin zur Untersuchung von Prognos im Auftrag des ZVSHK.

Klar ist: Es besteht Bedarf und dieser muss auch gedeckt werden. Und das zügig. Denn immerhin dauert es von der Idee bis zum fertigen Haus mindestens zwei Jahre. Die Gefahr sehe ich ganz woanders. Im Zusammenhang mit den Zahlen, die genannt werden – soll auf jeden Fall schnell und günstig gebaut werden. So soll, um Zeit und Kosten zu sparen, demnächst verstärkt mit „standardisierten Bauteilen“ gearbeitet werden. Doch Vorsicht! Bevor neue, wenn auch modernere, Plattenbausiedlungen entstehen, muss zunächst geplant werden. Und zwar konzertiert und aufeinander abgestimmt.

Es sei hier nur ein Blick auf die Alterspyramide empfohlen, um zu verstehen, wovon ich rede. Es liegt nämlich nicht nur an den Flüchtlingen, wenn wir über dringend benötigten Wohnraum

sprechen. Es geht auch in hohem Maße um altersgerechten Um- und Neubau bei einem kaufkräftigen Publikum, das zwar fortgeschrittenen Alters ist, aber deswegen noch lange nicht immobil. Diese Zielgruppe benötigt, so die erwähnte Prognos-Studie, bis 2030 allein ca. 13 Millionen Wohneinheiten, altersgerecht aus- und aufgebaut.

Ich meine: Dazu braucht es Profis. So etwas kann nicht im Hauruck-Verfahren geschehen, sondern muss mit allen Marktteilnehmern am runden Tisch diskutiert, geplant und umgesetzt werden. Denn für solch ein Mammut-Projekt bedarf es Erfahrung, Nachhaltigkeit und Know-how. Deshalb ist die Ministerin gut beraten, hier möglichst schnell zu handeln. Das SHK-Handwerk jedenfalls steht mit seinem geballten Know-how und seiner Erfahrung bereit, um sich dieser Aufgabe zu stellen.“

**Manfred Stather, Präsident des Zentralverband Sanitär Heizung Klima**

Der (ZVSHK) ist die Standesorganisation von über 50.000 Handwerksbetrieben mit über 340.000 Beschäftigten. Der Jahresumsatz des Sanitär-, Heizungs- und Klimahandwerks lag 2014 bei 38,7 Milliarden Euro.

Die 25.000 Innungsbetriebe erwirtschafteten mit ihren 215.000 Beschäftigten fast zwei Drittel des Gesamtumsatzes. Sie beschäftigen im Vergleich zu den nichtorganisierten Betrieben fast die doppelte Anzahl an Arbeitskräften und sorgen fast ausschließlich für die Ausbildung des SHK-Nachwuchses.

## Führung und Kommunikation

# Erstes Gesetz zur Änderung des Mess- und Eichgesetzes ist in Kraft, Messgeräten müssen gemeldet werden – KALO macht es

Der Bundestag hat das Erste Gesetz zur Änderung des Mess- und Eichgesetzes verabschiedet. Messdienstleister sind zur Meldung des Einbaus neuer oder erneuerter Messgeräte verpflichtet. KALO sieht darin die eigene Position bestätigt und wird auch weiterhin pragmatische Lösungen im Sinne der Kunden wählen.



Der Bundestag hat am 28. Januar 2016 das Erste Gesetz zur Änderung des Mess- und Eichgesetzes (MessEG) verabschiedet. Das Gesetz tritt mit Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt sofort in Kraft.

In der Neuregelung des § 32 (1) heißt es: „Wer [...] im Auftrag des Verwenders Messwerte von solchen Messgeräten erfasst, hat die betroffenen Messgeräte der nach Landesrecht zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen nach Inbetriebnahme anzugeben. [...] Satz 1 ist nicht [...] auf einen Verwender von neuen oder erneuerten Messgeräten anzuwenden, der nachweisen kann, dass er einen Dritten mit der Erfassung der Messwerte beauftragt hat.“ Somit hat der Gesetzgeber eindeutig geregelt, dass die Anzeige neu eingebauter Wasser- und Wärmezähler durch den Messdienstleister zu erfolgen hat.

Dies bestätigt das Vorgehen der KALORIMETA AG & Co. KG (KALO). Bereits seit Anfang letzten Jahres führt KALO die Meldung bei Zählern mit Miet- oder Wartungsvertrag kostenlos für die Kunden – die Gebäudeeigentümer bzw. Verwalter – durch. „Wir sehen es als unsere Aufgabe an, einfache und kundenfreundliche Lösungen zu bieten“, sagt hierzu Andreas Göppel, Vorstand der KALO. „Wir übernehmen auch weiterhin kostenlos die Erstmeldung und das Vorhalten der Gerätelisten für die Eichbehörden. Dies gehört zu unserem Selbstverständnis als ‚einfach persönlicher‘ Dienstleister.“

Etwas komplizierter ist die Situation jedoch bei sogenannten Fremdzählern, also Zählern anderer Hersteller, die der Kunde selbst eingebaut hat oder durch einen Dritten hat einbauen lassen. Bei diesen Zählern sollte der Kunde die Meldung selbst durchführen, da der Messdienstleister sie nur mit teilweise großem Aufwand innerhalb von sechs Wochen nach Inbetriebnahme aufnehmen und identifizieren kann. Angaben zum Hersteller und zur Typbezeichnung sind nicht immer eindeutig am Zähler zu identifizieren. Der Kunde müsste die Daten ansonsten dem Messdienstleister schnellstens zur Verfügung stellen, wenn dieser mit

Die KALORIMETA AG & Co. KG bietet kompetente Mess-, Analyse- und digitale Abrechnungs-dienstleistungen für mehr als 1,5 Millionen Wohnungen in ganz Deutschland. Von der schnellen Verbrauchskostenabrechnung, 84 Prozent innerhalb von 7 Tagen, der Wartung von kontrollierten Wohnraum-lüftungsanlagen über profes-sionelle Legionellenprüfung bis hin zum zuverlässigen Rauchwarnmelderservice bietet KALO mit Hilfe ihrer bundesweiten Serviceorganisat-ion professionelle Dienstleistungen für die Woh-nungswirtschaft.

der Erfassung der Messwerte beauftragt wird. KALO empfiehlt den Gebäudeeigentümern und Verwaltern deshalb, KALO-Zähler zu verwenden und den Einbau durch die deutschlandweit vertretene Außenorganisation von KALO durchführen zu lassen. So ist eine sichere und kostenlose Meldung gewährleistet und ggf. schmerzhafte Bußgelder der Eichbehörden werden vermieden.

**Friedemann Kuppler**

Hierfür setzt KALO mehr als 10 Millionen eigene Messgeräte und Rauchwarnmelder ein. Für ihre Kunden beschäftigt KALO insgesamt 1.500 Mitarbeiter und selbstständige Werkunternehmer im Innen- und Außendienst. [www.kalo.de](http://www.kalo.de)

---

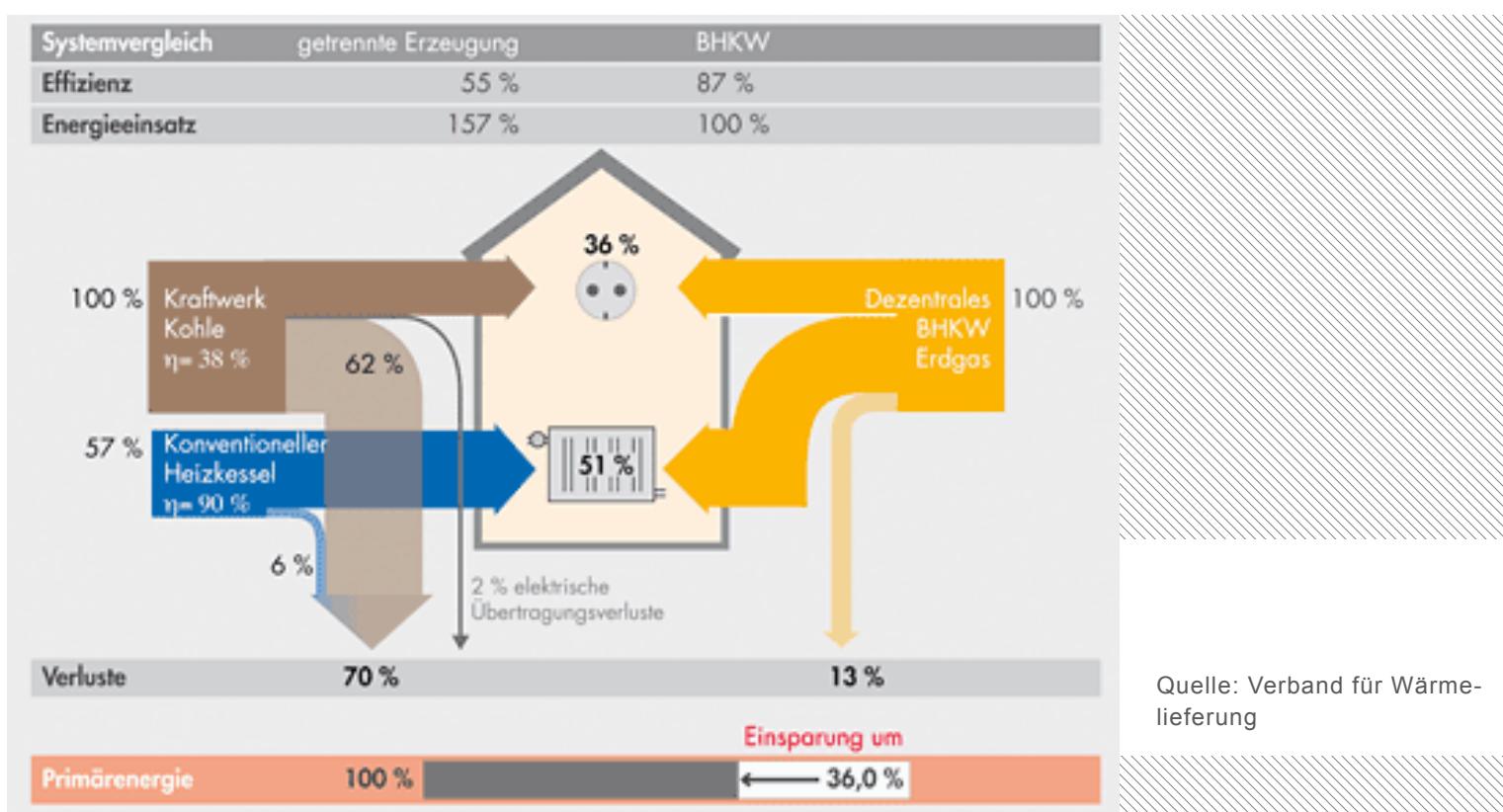
Fünfzig Prozent bei der Werbung sind immer rausgeworfen. Man weiß aber nicht, welche Hälfte das ist. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda [warda@wohnungswirtschaft-heute.de](mailto:warda@wohnungswirtschaft-heute.de)

# Kommunen: Flüchtlingsunterkünfte kurzfristig und nachhaltig energetisch sanieren mit EU-Förderung und Contracting. Beispiel: Gemeinde Pfinztal

Viele Kommunen in Baden-Württemberg richten derzeit Gebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen her. Für eine energetische und bauliche Sanierung der vielfach in die Jahre gekommenen Liegenschaften fehlt es jedoch an Zeit, Geld und Personal. Einen Vorschlag, wie energieeffiziente Flüchtlingsunterkünfte trotz dieser Hindernisse rasch zu realisieren sind, hat jetzt die KEA Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg in Kooperation mit dem Arbeitskreis Energiespar-Contracting im Verband für Wärmelieferung gemacht. Ein Beispiel auch für die übrigen Bundesländer.



Mit der Dienstleistung Contracting können Städte und Gemeinden nachhaltige Sanierungsmaßnahmen in den Wohnheimen ohne Eigeninvestitionen und internes technisches Know-how umsetzen, so die Partner. Gleichzeitig werden die Energie- und Sanierungskosten der Flüchtlingsunterkünfte über einen längeren Zeitraum für den Verwaltungshaushalt planbar. Die anfallende Arbeit wird an neutrale Projektentwickler und fachkundige Unternehmen delegiert. Eine hohe EU-Förderung dafür gibt es noch bis März 2018.

EU-Förderung gibt es noch bis März 2018

Die Gemeinde Pfinztal bei Karlsruhe nutzt das Angebot bereits zur Wärmeversorgung von Wohncontainern. Weitere Kommunen in Baden-Württemberg haben Anträge gestellt, um die Förderung ebenfalls zu erhalten. Informationen zum Projekt in Pfinztal und über das Förderprogramm: [www.ineeco.org](http://www.ineeco.org)

## Energetische Maßnahmen für die mittel- bis langfristige Wohnnutzung

Die Unterbringung von Flüchtlingen stellt Kommunen in Baden-Württemberg aktuell und auch zukünftig vor große Herausforderungen. Kommunale Gebäude müssen in kürzester Zeit und in großer Zahl für die mittel- bis langfristige Wohnnutzung ertüchtigt werden. Energetische Standards werden dabei, aufgrund fehlender finanzieller, zeitlicher und personeller Ressourcen, oftmals nicht ausreichend berücksichtigt. „Kalte Wände und Böden in den Unterkünften sowie zugige Fenster sind die Folge und dazu ein hoher Energieverbrauch“, sagt Dr. Volker Kienzlen von der KEA. Tragbar sei diese Situation allenfalls kurzfristig, nicht aber über Jahre.

Ein geeignetes Mittel, um den kommunalen Sanierungsstau aufzulösen, ist die Dienstleistung Contracting. Das Prinzip: Unternehmen sanieren mit eigenem Kapital kommunale Gebäude energetisch und ermöglichen so eine effiziente Nutzung von Energie. Entlohnt wird dies über einen Grund- und Wärmepreis. Die Kommune erhält Gebäude mit effizienter Anlagentechnik und hat einen „Kümmerer“ an ihrer Seite. Das finanzielle Risiko trägt der private Contractor.

## Contracting-Projekte im Südwesten vorantreiben

Die finanzielle Förderung von Contracting in Gebäuden der öffentlichen Hand, etwa in Flüchtlingswohnheimen, ist derzeit so gut wie noch nie: Die Europäische Investitionsbank (EIB) unterstützt die Sanierungsmaßnahmen im Südwesten mit der „Initiative Energiespar- und Energieliefer-Contracting in öffentlichen Gebäuden“, kurz InEECo. Bis zu 90 Prozent der Planungs- und Projektierungskosten werden übernommen.

Insgesamt 1,5 Millionen Euro waren zum Programmstart im April 2015 im Fördertopf. „Kommunen, die Geld aus dem Topf erhalten möchten, sollten die Anträge bald stellen, da bereits ein guter Teil verbraucht ist“, erklärt Volker Kienzlen. Nutzen können das Förderprogramm auch andere öffentliche Gebäudeeigentümer. Gefördert wird dann, wenn ein Contracting-Vertrag abgeschlossen ist. Entwickelt hat das Projekt die KEA, die die Verbreitung von Contracting-Energiedienstleistungen im Südwesten beschleunigen will.

Förderfähig sind Energieeffizienzmaßnahmen in öffentlichen Gebäuden unter anderem von Kommunen, Landkreisen und Körperschaften des öffentlichen Rechts sowie dem Land Baden-Württemberg. Zu den Maßnahmen gehören unter anderem die Gebäudesanierung von Flüchtlingswohnheimen, Schulen, Bürogebäuden, Krankenhäusern, Altenheimen und Studentenwohnheimen, aber auch die energetische ertüchtigung von Kläranlagen oder die Erneuerung von Straßenbeleuchtungsanlagen. In Frage kommen auch Projekte, bei denen die Sanierung der Gebäudehülle integriert wird.

**Axel Vartmann**

Die KEA Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg GmbH ist die Energieagentur des Landes. Aufgabe der KEA ist die aktive Mitwirkung an der Klimaschutzpolitik in Baden-Württemberg: Sie berät Ministerien, Kommunen, kleine und mittelständische Unternehmen sowie kirchliche Einrichtungen bei Energieeinsparung, rationeller Energieverwendung und der Nutzung erneuerbarer Energien. Mehrheitsgesellschafter ist das Land Baden-Württemberg. Der Sitz der KEA ist in Karlsruhe.

# Bloß keine Zeit an die Defizite vergeuden – auf die Stärken kommt es an! Wie geht das, Frau Büchse?

Ein Plädoyer für die konsequente Fokussierung auf Stärken – unsere eigenen und die unserer Mitarbeiter\_innen. Die wenigsten Menschen arbeiten an Arbeitsplätzen, an denen sie ihre Stärken voll einbringen können. „Haben Sie bei Ihrer Arbeit die Gelegenheit das zu tun, was Sie am besten können?“ Dieser Aussage konnten in einer international angelegten Studie des Gallup Instituts mit 1,7 Millionen Proband\_innen nur 20 Prozent der Befragten eindeutig zustimmen. Demnach haben 80 Prozent der Mitarbeiter\_innen der befragten Unternehmen nicht die Möglichkeit, ihr volles Potenzial einzubringen und dabei an Aufgaben zu arbeiten, die Ihnen Freude bereiten.



Cordula Büchse, Foto Tidenhub

Aber nicht nur, dass die wenigsten Menschen ihre Stärken in ihrem Job voll einbringen können, wir verbringen im Arbeitskontext sogar die meiste Zeit damit, unsere Aufmerksamkeit auf das zu richten, was wir nicht oder nicht so gut können. „Ihre Serviceorientierung ist sehr gut ausgeprägt, aber an Ihrem Zeitmanagement müssen Sie noch arbeiten.“ Eine typische Beurteilung aus einem Mitarbeitergespräch, wie diese, führt dazu, dass die anfangs hervorgehobene Fähigkeit unmittelbar in den Schatten gestellt wird. Ist der Scheinwerfer auf das Defizit gerichtet, wird die Chance zur Motivation verschenkt. Und mehr noch: das Selbstwertgefühl wird geschwächt und im schlimmsten Fall leidet sogar die als gut bewertete Fähigkeit. Im weiteren Verlauf wird für die angenommene Schwäche ein Entwicklungsplan erstellt, der Ausbau der Stärke bleibt hingegen unberücksichtigt. So verschenken wir nicht nur ein riesiges Potenzial, sondern mühen uns täglich mit etwas ab, was letztendlich höchstens zum Mittelmaß aber nie zur Exzellenz führen wird.

## Zum Weiterlesen:

- M. Buckingham, D. O. Clifton: Entdecken Sie Ihre Stärken jetzt! Das Gallup-Prinzip für individuelle Entwicklung und erfolgreiche Führung. Campus Verlag 2014.
- Alexander Groth: Stärkenorientiertes Führen. Gabal 2012.

## Unsere Stärken sind uns nicht bekannt

Unser ganzes Leben lang werden wir in erster Linie auf unsere Defizite aufmerksam gemacht und angehalten, daran zu arbeiten. Dazu kommt, dass Schwächen starke Gefühle erzeugen, während wir unsere Stärken häufig gar nicht wahrnehmen. Wenn man zum Beispiel auf einer Feier zwei Bekannte einander vorstellen möchte und plötzlich den Namen der einen Person nicht erinnert, dann ist das meist sehr unangenehm. Im Gegensatz dazu fallen uns die Gelegenheiten gar nicht auf, in denen wir mühelos die Namen von Bekannten, Freunden oder Kollegen parat haben. Nicht nur uns sind unsere Schwächen viel geläufiger als unsere Stärken, auch Führungskräfte fällt es oft schwer, die Stärken ihrer Mitarbeiter\_innen differenziert zu benennen. Das ist der Grund dafür, dass so wenige Arbeitsplätze entsprechend der jeweiligen Stärken der Mitarbeiter\_innen verteilt sind.

## Den Stärken auf die Spur kommen

Das Talent ist die Mutter der Stärke. Unsere Talente sind natürlich höchst individuell, sie entwickeln sich entsprechend der jeweiligen Einflussfaktoren der frühesten Kindheit. Ein Talent wird nach Gallup als ein „nachhaltiges Denk-, Gefühls- oder Verhaltensmuster, das produktiv eingesetzt werden kann“ definiert. Diese sehr weitgehende Definition bezieht sich auf die Erkenntnisse der Neurowissenschaften, dass sich in der Entwicklung unseres Gehirns sehr früh schon bestimmte Netzwerke verdichten. Sie machen unsere späteren Anlagen aus und bestimmen, in welcher Weise, oder mit welchem Filter wir unsere Umgebung wahrnehmen und auf sie reagieren. Doch Talente sind nicht automatisch schon Stärken. Sie müssen durch Können und Wissen verfeinert und ausgebaut werden, damit man von Stärken sprechen kann. Das bedeutet, dass jedes Talent komplett ungenutzt bleiben kann, wenn es nicht entsprechend gefördert wird.

Um die eigenen Talente zu entdecken und sie in Stärken zu verwandeln, die z. B. auf dem Arbeitsplatz für herausragende Ergebnisse sorgen, werden viele verschiedene Methoden angeboten. Eine der bekanntesten ist der StrengthsFinder von Gallup, mit dessen online-Testverfahren unter 34 Talent-Leitmotiven z. B. die eigenen 5 relevanten Talente identifiziert werden können. Das Verfahren ist wissenschaftlich validiert und die Ergebnisse geben aufschlussreiche Hinweise für den Einsatz der jeweiligen Talente.

**Es gibt aber auch eine Hand voll Beobachtungsfragen, mit deren Hilfe man Hinweise auf die eigenen Talente oder die der Mitarbeiter\_innen erhalten kann.**

- Wie fällt die spontane Reaktion auf besondere Situationen aus?
- Wovon fühlt sich eine Person besonders angezogen? Welches sind ihre Sehnsüchte?
- Welche Art von Aufgaben wird immer wieder zuerst angegangen?
- In welchen Bereichen fällt das Lernen eher leicht und macht Freude?

Da wir meist unsere eigenen Talente nicht wahrnehmen, helfen Fragen wie diese dabei, zu sich selbst einen gewissen Abstand aufzubauen. Man nimmt sich aus einer anderen Perspektive wahr und deckt damit den Schleier auf, der die eigenen Talente umgibt. Führungskräfte werden mit solchen oder ähnlichen Fragen im Hinterkopf leichter bemerken auf welchen Gebieten ihre Mitarbeiter\_innen besonders begabt sind und haben so eine Chance, die passenden Aufgabengebiete zu finden und dabei zu helfen, das Talent zur Meisterschaft zu entwickeln.

Wie würden sich das Klima und die Wertschöpfung in Ihrem Unternehmen wohl verändern, wenn Sie damit beginnen würden, ihre Mitarbeiter\_innen konsequent in ihren Talenten zu fördern? Frei nach dem Motto, das auf den bekannten Psychoanalytiker C.G. Jung zurückzuführen ist: „Und wenn du ein Apfelbaum bist, dann versuche nicht, ein Birnbaum zu werden. Sorge lieber dafür, dass deine Äste prall gefüllt sind mit den knackigsten, saftigsten und schönsten Äpfeln.“

**Cordula Büchse**

cb@tidenhub-beratung.de  
0178-6832830  
www.tidenhub-beratung.de

Der beste Zeitpunkt  
für Ihren Website-Relaunch?  
**Jetzt.**



Tel. 0541 800493-0  
[www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

**STOLPUNDFRIENDS**  
Marketing für die Wohnungswirtschaft | Seit 1989

# Bis 2030 wird eine Viertel Million zusätzlicher Pflegeplätze benötigt – Neuer Pflegeimmobilienatlas zeigt wo in Deutschland

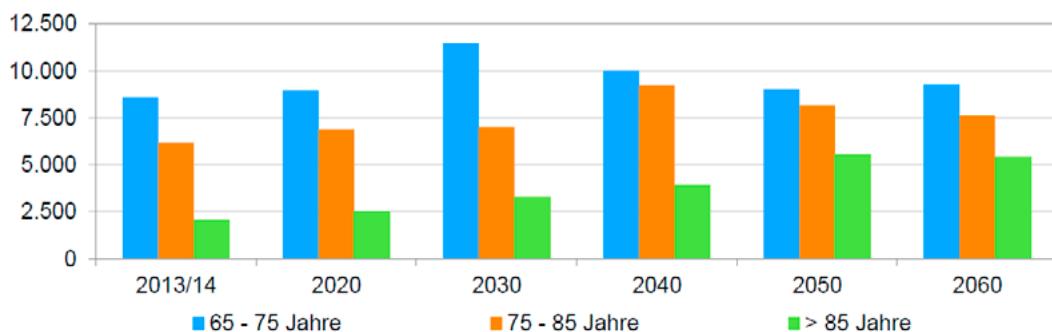
In 14 Jahren werden in Deutschland rund 3,6 Millionen Menschen pflegebedürftig sein. Dies sind rund 930.000 mehr als 2014. Von den 3,6 Millionen Menschen werden voraussichtlich ein Drittel und damit etwa 1,2 Millionen stationäre Pflege in einer Pflegeeinrichtung benötigen. Demgegenüber stehen heute ca. 13.030 Pflegeheime mit aktuell rund 900.000 Plätzen. Die entstehende Angebotslücke muss bis dahin durch Neubau und Revitalisierung von Pflegeheimen gefüllt werden.

## Einflussreiche Trends - Demografie und Alterung

### Deutlich steigender Bedarf an Pflegedienstleistungen zu erwarten.

- Obwohl die Gesamtbevölkerung gemäß der 13. Koordinierten Bevölkerungsprognose in Deutschland bis 2030 abnehmen wird, wird der Anteil älterer Menschen deutlich steigen und damit auch die **Zahl der Pflegebedürftigen**.
- Der **Nachfrageboom** wird sich von heute bis 2060 ergeben.

### Bevölkerungszuwachs nach Altersgruppen mit erhöhtem Pflegebedarf (bis 2060)



6

«Der Markt für Pflegeimmobilien in Deutschland», Februar 2016

Wüest &amp; Partner

Allein demografisch bedingt, ist demnach bis 2030 je nach Szenario mit einem zusätzlichen Bedarf von bis zu 300.000 Pflegeplätzen zu rechnen. Hinzu kommt der Erneuerungs- und Modernisierungsbedarf, da einige Einrichtungen aufgrund von überalterter Bausubstanz, neuen Regulierungen oder betriebswirtschaftlich nicht sinnvollen Größen schließen müssen. Der Nachfrageboom nach Pflegeplätzen wird sich bis 2060 ergeben, da bis spätestens dann die Generation der Babyboomer in das Alter eintritt, in welchem Menschen vermehrt pflegebedürftig werden.

Dies sind die Ergebnisse des „Pflegeheim-Atlas 2016“, den Wüest & Partner Deutschland zusammen mit Ottenströer Immobilienwirtschaft/Regionalökonomie erstellt hat und der auf Landkreisebene Prognosen zum Bedarf an Pflegeheimen und Pflegeplätzen in den Jahren 2025 und 2030 gibt. Demnach müssten bis

[Zum neuen Pflegeimmobilienatlas von Wüest & Partner als PDF per Klick.](#)

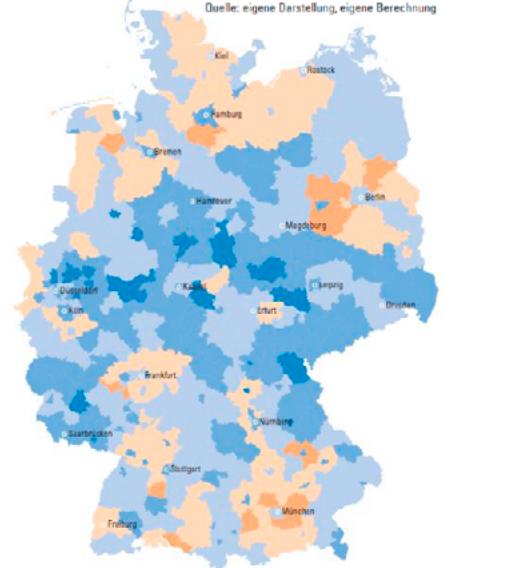
zum Jahr 2030 rund 2.550 weitere Pflegeheime mit je rund 100 Betten geschaffen werden, allein um den kommenden demografischen Zusatzbedarf decken zu können. Der heute vorhandene Bestand an Plätzen für Pflegebedürftige müsste infolgedessen um mindestens 28 Prozent erhöht werden.

In absoluten Zahlen ergibt sich der höchste Zusatzbedarf in Berlin mit 11.800 und in Hamburg mit 4.100 zusätzlich benötigten Pflegeplätzen im Jahr 2030. Auch die Städte München und Köln mit je mehr als 2.000 zusätzlich benötigten Betten sowie Bremen, Dresden und Leipzig mit einem Zusatzbedarf von 1.500 bis 1.700 Pflegeplätzen müssen ihren Bestand erheblich aufstocken, um die zu erwartende Nachfrage decken zu können. Auf Landesebene besteht vor allem in Nordrhein-Westfalen, Bayern und in Baden-Württemberg Entwicklungsbedarf.

## Prognose: Situation in 15 Jahren

- Bis zum Jahr **2030** werden voraussichtlich insgesamt **255.000 zusätzliche Plätze\*** in Pflegeeinrichtungen benötigt.
- Im Verhältnis zum bereits vorhandenen Angebot müssen innerhalb der nächsten 15 Jahre v. a. in **Brandenburg, Berlin, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein und Baden-Württemberg** neue Plätze zur Verfügung gestellt werden.
- Mit Pflegeplätzen relativ **gut ausgestattet** sind hingegen bereits zahlreiche Gebiete in **Nordrhein-Westfalen** (mit Ausnahme der Kreise und Städte entlang des Rheins)

**Zusatzbedarf an Pflegeplätzen bis 2030, Szenario B\***



\* konservatives Szenario mit 20%-Abschlag auf eine lineare Trendfortschreibung

Betrachtet man den künftigen Bedarf im Verhältnis zur heute bereits vorhandenen Zahl an Pflegeplätzen sticht vor allem Brandenburg mit hohem Aufholpotenzial hervor: In den Landkreisen Barnim, Potsdam-Mittelmark und Havelland im „Speckgürtel“ von Berlin muss der aktuelle Bestand an Pflegeplätzen bis zum Jahr 2030 um rund die Hälfte aufgestockt werden.

Abhängig ist der Zusatzbedarf jedoch von einer Reihe von Faktoren, wie der Entwicklung der Heimquote, gesetzlichen Vorgaben sowie dem Bedeutungszuwachs von ambulanter Pflege im Vergleich zu stationärer Pflege. Jüngst hat der Gesetzgeber z. B. die bisherige Klassifizierung Pflegebedürftiger in drei Pflegestufen angepasst auf fünf. Offen ist noch, ob und wie stringent Pflegeeinrichtungen die länderspezifisch festgelegten Quoten an Einzelzimmern oder Obergrenzen für die Bettenzahl nach den Übergangsfristen umsetzen müssen. „Bei der Planung neuer Pflegeheime sollten die Betreiber in jedem Falle langfristig denken und eine spätere Umnutzung für z. B. Apartmenthäuser oder Hotels vorsehen“, bewertet Karsten Jungk, Geschäftsführer und Partner von Wüest & Partner Deutschland die Perspektiven dieser speziellen Assetklasse. „Auch überschaubare Heimgrößen und eine urbane Lage sind vorteilhaft für eine spätere Nachnutzung“, so Jungk weiter. Denn nach 2060 wird die Zahl der Pflegebedürftigen voraussichtlich wieder sinken. Daher empfiehlt sich, vor der Planung eine dezidierte Standort- und Marktanalyse durchzuführen, die die spezifischen Chancen und Risiken der Assetklasse Pflegeimmobilien beleuchtet.

**Berlin und Hamburg haben den höchsten Zusatzbedarf**

**Vor Planung dezidierte Standort- und Marktanalyse durchführen**

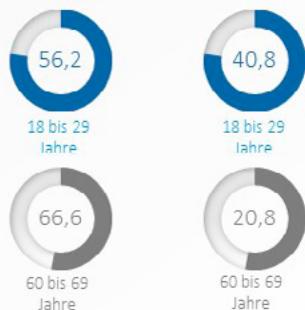
## Führung und Kommunikation

# Kindergeschrei auf dem Spielplatz, laute Nachbarn, falsche Mülltrennung, wie tolerant sind die Deutschen?

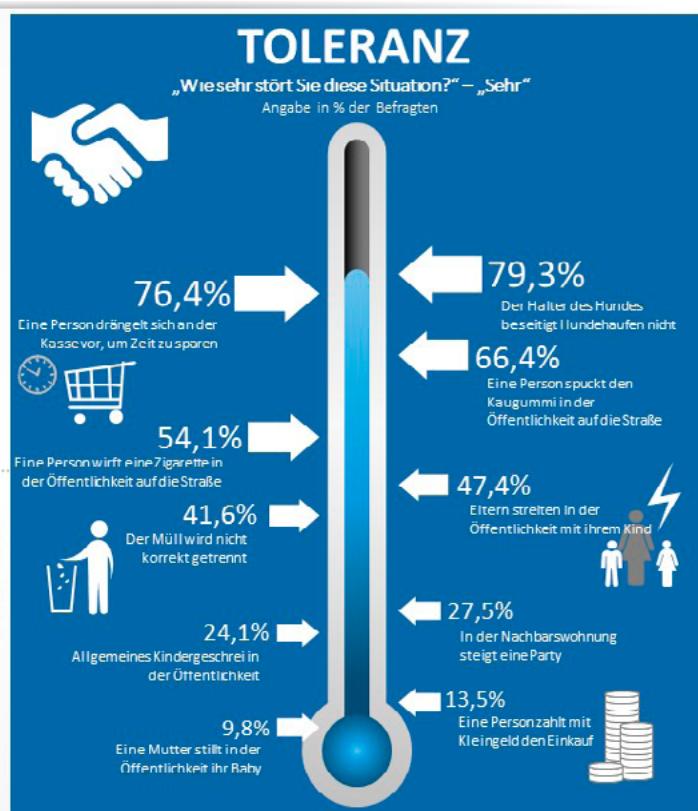
Kindergeschrei und laute Nachbarn, warten an der Kasse – der Alltag ist gespickt mit Situationen, die die Geduld und Toleranz auf eine harte Probe stellen können. Was bringt die Deutschen im täglichen Miteinander dabei besonders auf die Palme und wo erhoffen sie sich Toleranz? Eine Studie deckt es auf.

## Toleranz gegenüber den Verhaltensweisen von Kindern in der Öffentlichkeit

„Ein Kind verhält sich unangemessen im ÖPNV. Wie sehr stört Sie das?“  
„Eine Gruppe Kinder steigt in Bus/ U-Bahn ein. Wie sehr stört Sie das?“<sup>\*\*</sup>



\*Angabe in Skalenpunkten von 0 „stört mich gar nicht“ bis 100 „stört mich voll und ganz“



Quelle  
[www.mymarktforschung.de](http://www.mymarktforschung.de)

Das Institut myMarktforschung.de hat im Rahmen einer aktuellen repräsentativen Umfrage mit 1.024 Teilnehmern untersucht, welche alltäglichen Situationen und Verhaltensweisen die Deutschen als besonders störend empfinden, in welchen Bereichen sie sich tolerant geben und wo sie Toleranz erwarten.

Mehr als drei Viertel der Deutschen stören sich sehr daran, wenn Hundehalter den Hundehaufen nicht beseitigen oder sich eine Person beim Einkauf an der Kasse vordrängelt. Zwei Drittel aller Befragten sehen rot, wenn Kaugummi in der Öffentlichkeit einfach auf die Straße gespuckt wird. Gut die Hälfte stört sich an der achtlos weggeworfenen Zigarette. Wenig Toleranz zeigen die Deutschen auch bei den Themen Lärm und Mülltrennung: Mehr als jeder zweite Deutsche fühlt sich vom Nachbarn gestört, wenn dieser sonntags Löcher bohrt oder nach 22 Uhr noch laute Musik hört. Wenn der Müll nicht korrekt getrennt wird, reagieren zwei von fünf Deutschen allergisch.

In öffentlichen Verkehrsmitteln sind zwei Drittel der Befragten ungern Zeuge von Telefonaten, die über Lautsprecher geführt werden, vier von zehn Deutschen stören sich sehr daran, wenn andere Fahrgäste in Bus oder Bahn lautstarke Unterhaltungen führen oder über Kopfhörer laute Musik hören. Erfreulich ist, dass Kinderlachen nur von 6 Prozent als störend empfunden wird. Stillenden Müttern in der Öffentlichkeit bringt aber schon jeder Zehnte kein Verständnis mehr entgegen.

Die myMarktforschung.de-Studie Toleranz der Deutschen als PDF hier per Klick !!!

Interessanterweise gibt es unter denen, die sich in bestimmten Situationen als sehr störempfindlich oder gar intolerant zeigen, jede Menge Selbsttäter: So hat beispielsweise jeder Siebte, der sich über ausgespuckte Kaugummis ärgert, in der Woche zuvor selbst Kaugummi auf die Straße gespuckt. Immerhin sieben Prozent drängelten sich eine Woche vorher selbst an der Kasse vor und mehr als die Hälfte derjenigen, die ihren Müll selbst nicht korrekt getrennt haben, ärgert sich über gleiches Verhalten bei Mitmenschen.

Die größte Toleranz zeigen die Deutschen gegenüber Babys und Kleinkindern, egal ob selbst Elternteil oder kinderlos. Wenn Eltern jedoch mit ihren Kindern in der Öffentlichkeit streiten, sinkt die Toleranzschwelle beträchtlich: Nur noch jede fünfte Person mit Kind und jeder siebte Kinderlose toleriert dieses Verhalten. In der gefürchteten Quengelzone vor der Kasse erhofft sich mehr als jeder dritte Elternteil Toleranz von seinen Mitmenschen, Kinder-Quengeln stört hier insgesamt jeden vierten Deutschen. Erstaunlicherweise zeigen sich – verglichen mit Älteren – insbesondere die 18- bis 29-Jährigen wenig tolerant gegenüber dem Verhalten von Kindern in der Öffentlichkeit.

**Nicole Niemann**

Deutsche mögen Babys und Kleinkinder

**Damit Käufer und Mieter sich schon vor dem Einzug wohlfühlen.**

Exposés, Online-Vermarktung, Vermietungsförderung



Tel. 0541 800493-0  
[www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

**STOLPUNDFRIENDS**  
Marketing für die Wohnungswirtschaft | Seit 1992

Führung und Kommunikation

# Entwicklung und Umsetzung der kommunikativen Linie: Wohnungswirtschaftliches Marketing in der Praxis am Beispiel der HGW. Teil 2

Marketingmaßnahmen konzipieren und umsetzen: Ratschläge dazu gibt es viele. Doch wie funktioniert das in der wohnungswirtschaftlichen Praxis? In drei Teilen zeigt Wowiheute dies am Beispiel der HGW aus Herne – vom ersten Briefing bis zur Umsetzung. Im ersten Teil ging es um die konzeptionelle Arbeit im Vorfeld. Teil zwei behandelt die Entwicklung und Umsetzung der kommunikativen Linie.



**Du willst *Dir*  
ja auch mal was  
gönnen können.**

*Der Starter-Tarif der HGW*

**HGW**  
Zuhause in Herne.

Alle Abbildungen HGW

Die Herausforderung für die Außenkommunikation der HGW ähnelt der fast aller ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmen: Weg vom Image des „Arme-Leute-Vermieters“ hin zur Wahrnehmung als moderne Dienstleistungsunternehmen. Um das zu erreichen, ist es wichtig, ein kommunikatives Leitmotiv zu entwickeln, das sich als roter Faden durch alle Maßnahmen zieht und einen klaren Eindruck des Unternehmens vermittelt.



Gemütlich - Gesund - Günstig  
**Wohnen**  
Tipps für Ihr Zuhause.

**HGW**  
Zuhause in Herne.



**Lebensfreude mieten.**  
4-Zimmer-Penthouse-Wohnung mit Dachterasse.

Tel. 02323 1909-0  
[www.hgw-herne.de](http://www.hgw-herne.de)

**HGW**  
Zuhause in Herne.



## Freundlichkeit ist kein Verhalten. Sondern eine Haltung.

Unsere Mieter geben uns Bestnoten in Sachen Freundlichkeit. Vielleicht auch deshalb, weil uns die Zufriedenheit unserer Mieter schon immer wichtiger war als die reine Rendite.

Mehr Infos auf: [www.hgw-herne.de](http://www.hgw-herne.de)

Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH • Tel. 02323 1909-0



Objektpäsentation mit dem Fokus auf Headlines, Präsentationstexte und vor allem Fotografie.

„Die Qualität der Fotos entscheidet nicht nur über die Zahl, sondern auch über die Qualität der Anfragen für eine Wohnung“, weiß Lars Gerling, Kundenberater der Osnabrücker Marketinggesellschaft. „Wir finden daher Lösungen, um die Qualität der Fotos zu verbessern. Dazu gehören Tipps zur Belichtung, zum Homestaging, zur Wahl der Motive aber auch zur Bildbearbeitung. Das allerwichtigste bei alldem ist, dass die Lösungen für die Mitarbeiter im Arbeitsalltag umsetzbar sind. Daher ist es auch so wichtig, die Lösungen gemeinsam in Workshops zu erarbeiten.“

## Leitmotiv Freundlichkeit

Bei der HGW lieferte die Befragung der Bestandsmieter und Neukunden den entscheidenden Hinweis: Beide hatten die Freundlichkeit der Mitarbeiter als eine herausragende Eigenschaft des Herner Unternehmens herausgestellt. Freundlichkeit ist zudem für viele Mieter ein bedeutender Wert bei der Wahl des Vermieters.

Diesen galt es nun über die verschiedenen Kommunikationskanäle zu transportieren, beginnend beim Corporate Design. Dabei sollte das Bestehende möglichst behutsam überarbeitet werden. Schließlich war die HGW im Stadtbild Hernes bereits sehr präsent und die Wiedererkennung des Logos sollte gewährleistet werden. Daher wurde es nur leicht angepasst: Das „Dach“ verlängert, die Firmierung durch den Claim „Zuhause in Herne“ ersetzt.

Schritt für Schritt wurden die Kommunikationsmittel der HGW daraufhin überarbeitet: Die Geschäftsausstattung, Anzeigen, Flyer, die Außengestaltung der Geschäftsstelle und die Werbegeschenke; im Hinterkopf immer der Anspruch, eine möglichst freundliche Wirkung zu erzielen. Das klingt banaler, als es ist, denn es wären durchaus auch andere Leitmotive infrage gekommen, etwa Qualitätsbewusstsein, Effizienz, Heimatverbundenheit. Mit einem dieser Werte als Fixpunkt wäre eine völlig andere kommunikative Linie herausgekommen.

## Mehr als Imagekommunikation

Die Imagekommunikation ist wichtig – doch eine entscheidende Rolle spielt für Wohnungsunternehmen die ansprechende Präsentation der Wohnungen auf den gängigen Immobilienportalen und der Website. Daher erarbeiteten Mitarbeiter von STOLPUNDRIENDS und der HGW gemeinsam Lösungen für eine optimale

## Die Kampagne als I-Tüpfelchen

Parallel arbeitet die Kreation von STOLPUNDFRIENDS an der Entwicklung einer auffälligen Werbekampagne. Der Grundgedanke hierbei: Wer vermittelt glaubwürdiger die Botschaft, dass die HGW ein Vermieter für alle Bevölkerungsgruppen ist – und nicht nur für Transferempfänger – als die eigenen Mieter? Über ihr Magazin rief die HGW daher ihre Mieter auf, sich als Testimonials zu bewerben – mit Erfolg. Derzeit laufen die Vorbereitungen für ein Shooting mit drei Testimonials. Voraussichtlich wird die Kampagne in diesem Sommer starten.

„Die Kampagne steht aus guten Gründen relativ weit hinten in der Maßnahmenhierarchie“, erläutert Lars Gerling. „Schließlich wäre es kontraproduktiv, wenn wir die Aufmerksamkeit der Menschen auf das Unternehmen lenken und das Bild dort nicht zu den Versprechen der Kampagne passt. Daher haben wir zunächst die Basics überarbeitet – die Kampagne ist nur das I-Tüpfelchen der kommunikativen Maßnahmen.“

Hanno Schmidt

## Wo aus Haus Zuhause wird.



**Wie wird ein Haus oder eine Wohnung zu einem Zuhause?** Und warum  
fühlen wir uns an manchen Orten schneller heimisch als an anderen?  
Das liegt zum größten Teil an den Menschen, mit denen wir zu tun haben.  
An den Nachbarn, am Lieblingsbäcker um die Ecke – und am Vermieter.

Daher sind wir stolz, dass Mieter und Kunden unseren Mitarbeitern  
Bestnoten in Sachen Freundlichkeit geben. Sie loben außerdem, wie schnell  
und sauber unsere Handwerker arbeiten. So tragen wir dazu bei, dass  
sich Menschen bei uns ruckzuck wohlfühlen. In unseren Mietwohnungen  
und -häusern in ganz Herne und auch in den Eigenheimen, die wir als  
erfahrener Bauträger für Singles, Familien und Senioren errichten.



Mehr Infos auf: [www.hgw-herne.de](http://www.hgw-herne.de) • Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH • Tel. 02323 1909-0

### Dicke Luft macht ungesund – also stellen Sie auf Durchzug.

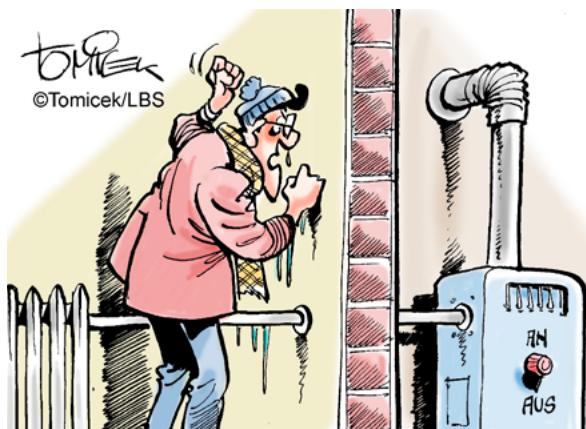
Allein während wir schlafen, geben wir rund einen halben Liter  
Feuchtigkeit an die Luft ab. Noch mehr Feuchtigkeit entsteht  
beim Duschen, Kochen und Bügeln. Auch Zimmerpflanzen  
sonst oft mal viel Wasser ab.

Die Luft in Ihrer Wohnung saugt sich damit voll wie ein  
Schwamm. Je wärmer die Luft ist, desto mehr Feuchtigkeit  
kann sie aufnehmen. Allerdings: Wenn diese warme, feuchte  
Luft abkühlt, kondensiert sie – Wasser entsteht. In der Wohnung  
passiert das häufig, wenn warme Luft auf kalte Wände trifft.  
Folge: Die Wände werden feucht – perfekte Bedingungen für  
Schimmel.

# Heizen, Wertermittlung, Infos zum Nachmieter, Farbgestaltung der Wohnungstür: Vier Urteile rund ums Wohnen

Wer in Mehrfamilienhäusern wohnt, ob zur Miete oder im Eigentum hat Rechte und Pflichten. Ge- regelt sind diese in einer Vielzahl von Gesetzen, wie diese letztlich ausgelegt werden entscheiden die Gerichte. Zu den Themen Heizen, Wertermittlung, Infos zum Nachmieter, Farbgestaltung der Woh- nungstür hat der Infodienst Recht und Steuern der LBS die aktuellen zusammengestellt.

## Mieterin hing an der Therme ihrer Nachbarin



Es gehört zu den absoluten Selbstverständlichkeiten für die meisten Mieter: In der kalten Jahreszeit können sie (zumindest zu den gängigen Zeiten) frei entscheiden, ob und wie stark sie ihre Wohnung heizen. Anders war es bei einer Mieterin in Dortmund. Ihre Therme wurde von der Nachbarwohnung aus bedient. Eine Wärmezu- fuhr fand also auch nur statt, wenn dort aufgedreht war. Ein unzumutbarer Zustand, meinte die Betroffene - und erhielt nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS vor dem Kadi recht. Im Urteil hieß es wörtlich: „Essentiale eines Mietvertrages im nördlichen Mitteleuropa ist, dass jeder Mieter in der klar definierten Mes-

Amtsgericht Dortmund, Aktenzeichen 413 C 10946/13

speriode seine Räume nach eigener Entscheidung beheizen kann und insoweit nicht auf die Mitwirkung eines Wohnungsnachbarn angewiesen ist.“ Die Mieterin habe dieses Heizproblem vor dem Einzug nicht erkennen können, weil durchaus eine Therme in ihrer Wohnung vorhanden war, allerdings nur für Warm-

wasser, wie sie später feststellte.

## Wertermittlung für eine Immobilie zählte nicht als außergewöhnliche Belastung

Im Rahmen eines Ehescheidungsverfahrens kommt es immer wieder vor, dass ein Immobilienvermögen bewertet werden muss, um eventuelle Ansprüche des einen Partners gegen den anderen einschätzen zu können. Dafür fallen unter Umständen Gutachterkosten an, die aber nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS nicht automatisch steuerlich geltend gemacht werden können.

Finanzgericht Hessen, Aktenzeichen 13 K 985/13

Der Fall: Eine Ehefrau begehrte von ihrem Ehemann im Zuge einer Scheidung Auskunftserteilung und Zahlung von Zugewinn. Die betroffene Immobilie wurde daraufhin im Auftrag des Ehemannes von einem Gutachter bewertet, was knapp 1.900 Euro kostete. Diesen Betrag machte der Steuerzahler anschließend als außergewöhnliche Belastung gegenüber dem Fiskus geltend. Das Finanzamt erklärte jedoch, derartige Aufwendungen für die Auseinandersetzung des Vermögens anlässlich einer Scheidung seien nicht absetzbar.

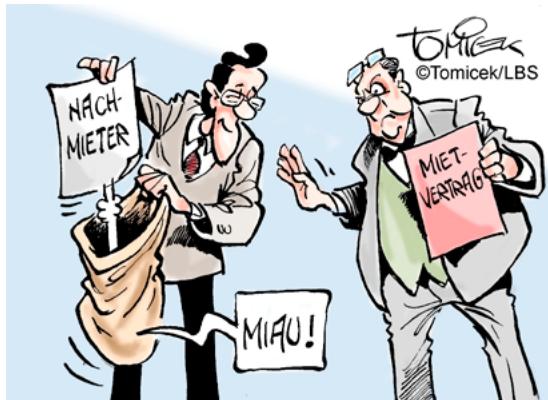


Das Urteil: Die Richter des hessischen Finanzgerichts wiesen darauf hin, dass die Einkommensteuer im beantragten Sinne nur dann ermäßigt werden könne, wenn ein Steuerpflichtiger zwangsläufig größere Aufwendungen als die überwiegende Mehrheit der Steuerpflichtigen ähnlicher Einkommensverhältnisse habe. Hier könne man nicht davon sprechen, dass die Aufwendungen „zwangsläufig“ entstanden seien. Der Kläger sei in diesem Verfahrensstadium nicht verpflichtet gewesen, ein Wertgutachten erstellen zu lassen, es sei zunächst nur um das Auskunftsersuchen der Ehefrau gegangen.

## Eigentümer darf bei Nachmieter gewisse Forderungen erheben

Häufig entlässt ein Wohnungseigentümer den Mieter nur dann aus dessen laufendem Vertrag, wenn dieser einen Nachmieter anbieten kann. Das ist für alle Seiten eine angenehme Lösung. Allerdings kann der Eigentümer nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS darauf bestehen, dass er schon frühzeitig umfassende Informationen über die Person des möglichen Nachmieters erhält.

Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 247/14



tigungstermin kam nicht zustande, weil das alles nicht geliefert wurde. Der Eigentümer drängte deswegen darauf, dass das ursprüngliche Mietverhältnis weiter bestehe.

Das Urteil: So sahen es auch die Richter des Bundesgerichtshofes. Sie gingen von einem Fortbestand des Mietverhältnisses aus, weil die Vereinbarung der Vertragsparteien in Sachen Nachmieter nicht erfüllt worden sei. Wenn der Altmieter selbst nicht in der Lage sei, sich entsprechend um diese Frage zu kümmern, dann müsse er eben einen Makler einschalten, der ihm dabei helfe.

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

## Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda [warda@wohnungswirtschaft-heute.de](mailto:warda@wohnungswirtschaft-heute.de)

## Mieter dürfen die Außentüre ihrer Wohnung nicht andersfarbig streichen



©Tomicek/LBS

Wer eine Wohnung mietet, der genießt dann auch einen großen Gestaltungsspielraum. Es versteht sich von selbst, dass der Mieter völlig eigenständig entscheiden darf, wie er seine Wohnung einrichtet und in welcher Farbe er Türen und Wände streicht. Doch die Grenze ist nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS dann erreicht, wenn die „Außenseite“ der Wohnung betroffen ist.

Der Fall: Als der Eigentümer von den Aktivitäten seines Mieters erfuhr, gefiel ihm das gar nicht. Der Betroffene hatte die Eingangstüre der Wohnung an der Außenseite andersfarbig gestrichen, so dass sie nicht mehr zum Gesamtbild des Hausflurs passte. Der Eigentümer forderte, dies unverzüglich rückgängig zu machen. Nachdem sich der Mieter nicht darauf einließ, landete der Fall vor dem zuständigen Amtsgericht.

Das Urteil: Der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache werde durch den Anstrich der Türe verletzt, entschied der Richter. Das Recht auf die Gestaltung eines gemieteten Objekts betreffe „lediglich die Innenräume einer Wohnung“, „hieß es im schriftlichen Urteil. Deswegen musste der Beklagte die Türe erneut streichen - und zwar in der hausüblichen Farbe.

Amtsgericht Münster, Aktenzeichen 8 C 488/14

Dr. Ivonn Kappel



# Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende: Wichtiger Schritt hin zu sicherer Gebäude-Infrastruktur, aber Vorrangsrecht muss bleiben...

„Das Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende schafft die Grundlagen für moderne und sichere Kommunikationsnetze in Wohngebäuden und ist damit ein wichtiger Schritt für eine praxisgerechte Digitalisierung im Wohnbereich“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. „Die Regierung legt mit dem Gesetz den Grundstein für eine gemeinsame Infrastruktur verschiedener digitaler Anwendungen und für ein hohes Sicherheitsniveau.“



Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW.  
Foto GdW

heitsdienste und technische Assistenzsysteme für ältere Menschen. Denn erst die Mehrfachnutzung von Infrastrukturen für verschiedene Anwendungen könne zu einer Nutzensteigerung und zur bezahlbaren Refinanzierung beitragen. Positiv bewertet die Wohnungswirtschaft auch die den Gesetzentwurf begleitenden technischen Regelungen, wer wann auf welche Daten zugreifen darf. So wird einerseits ein hohes Maß an Datenschutz gewährleistet, andererseits können die Daten, die für die Energieversorgung erforderlich sind, genutzt werden.

Deutliche Kritik übte GdW-Chef Gedaschko jedoch an der Forderung des Bundesrates in seinem Beschluss zu dem Gesetz, das Vorrangsrecht des Gebäudeeigentümers als Anschlussnehmer bei der Auswahl des Messstellenbetreibers zu streichen. Der Einsatz eines gemeinsamen Messsystems pro Gebäude wäre nicht mehr möglich, da jeder Haushalt in einem Mehrparteienhaus einen unterschiedlichen Dienstleister wählen könnte. Das würde das praktische Aus für den Mehrpartenbetrieb – also das gleichzeitige Erfassen beispielsweise von Strom-, Wärme- und Warmwasserverbrauchsdaten in einem Gebäude – bedeuten.

Der GdW begrüßt, dass der Einbau intelligenter Messsysteme nach dem Willen der Regierung stufenweise erfolgen soll. Haushalte mit kleinen und durchschnittlichen Stromverbräuchen sollen zunächst nicht zum Einbau von elektronischen Stromzählern (Smart Metern) verpflichtet werden. „Wenn größere Verbraucher und Erzeugungsanlagen beim Einsatz moderner Mess- und Steuerungstechnik eine Vorreiterrolle übernehmen, dann können die Erkenntnisse dieser verbrauchsstarken Gruppen dafür genutzt werden, die Nutzung für den Haushaltbereich zu optimieren“, so Gedaschko.

Positiv sei auch, dass für die Ausstattung von Haushalten mit Smart Metern Preisobergrenzen festlegt werden sollen. „Beim Einbau neuer Technik muss sichergestellt werden, dass die Kosten den erwarteten Nutzen auch individuell nicht übersteigen. Das sind wichtige Voraussetzungen für bezahlbares Wohnen und Bauen, für das sich die Wohnungswirtschaft stark macht“, so Gedaschko. Richtig und wichtig seien auch die Pläne der Regierung, Smart Meter-Systeme für so genannte Mehrwertdienste beim Wohnen zu öffnen, zum Beispiel für digitale Gesund-

Preisobergrenzen festlegen

„Damit würden sämtliche Vorteile einer sicheren, zentralen Kommunikationsinfrastruktur für Gebäude verloren gehen“, warnte der GdW-Chef. Der wirkliche Mehrwert von Smart Meter-Systemen für normale Haushalte wäre nicht mehr gegeben. Damit wäre die allseits gewollte, bessere Information der Verbraucher, insbesondere wenn es um den Verbrauch von Strom und Wärme geht, durch intelligente Messsysteme nicht mehr möglich.

sicheren, zentralen Kommunikationsinfrastruktur für Gebäude geht verloren

**Katharina Burkardt**



## Das effiziente ERP-System für die Wohnungswirtschaft

**Haufe wowinex** ist die einzige wohnungswirtschaftliche ERP-Software, die Fachwissen, Vorlagen und Arbeitshilfen kontextsensitiv in die Arbeitsprozesse einbindet.

Dank zahlreicher Erweiterungsmöglichkeiten durch Zusatzmodule, mobile Applikationen und Partnerlösungen ist **Haufe wowinex** die perfekte Plattform, um Geschäftsprozesse signifikant zu vereinfachen und zu beschleunigen.

- ✓ Zukunftssicher in Technologie und Funktionalität
- ✓ Transparente Weiterentwicklung für Planungs- und Investitionssicherheit
- ✓ Deckt die Kernprozesse für die professionelle Bewirtschaftung und Verwaltung des Eigen- und Fremdbestandes ab

[www.haufe.de/wowinex](http://www.haufe.de/wowinex)



**HAUFE.**

# Mietminderung vs. Mietverlustversicherung: Wer zahlt wann, Herr Senk?

Üblicherweise schließen gewerbliche Vermieter in die Gebäudeversicherung zugleich auch das Mietverlustrisiko ein, wobei die Haftzeiten meist zwischen 12 und 36 Monaten liegen. Die Hoffnung der Vermieter, in einem Schadenfall den eingetretenen Mietausfall ersetzt zu bekommen, greift jedoch nicht in jedem Fall, wie ein Urteil des Oberlandesgerichts (OLG) München aus dem August 2015 belegt (OLG München, Urteil vom 07.08.2015, Az.: 25 U 546/15).



Wolf-Rüdiger Senk, Foto AVW-Gruppe

In dem entschiedenen Fall brannte ein Supermarkt vollständig ab, nachdem sich während der Geschäftszeit unmittelbar an der Außenwand abgestellte und mit Verpackungsmaterial gefüllte Rollcontainer aus ungeklärter Ursache entzündet hatten. Die Mieterin stellte daraufhin die Mietzahlungen wegen des Untergangs der Mietsache bis zum Wiederaufbau und der Neuernöffnung des Supermarktes vollständig ein.

Gemäß den Versicherungsbedingungen der Gebäudeversicherung war u.a auch das Risiko des Mietausfalls versichert (§ 12 BFIMO). Dabei lag gemäß § 12 Ziff. 1 a) der Versicherungsbedingungen ein Mietverlust dann vor, wenn „in Folge eines Versicherungsfalles Mieter von Räumen gesetzlich berechtigt sind, die Zahlung der Miete ganz oder teilweise zu verweigern“.

Da der Versicherer die Zahlung des begehrten Mietausfalles verweigerte, kam es zu einem Rechtsstreit vor dem Landgericht (LG), welches die Klage mit der Begründung abwies, dass Versicherungsschutz nur unter der Voraussetzung bestünde, dass die Mieterin gesetzlich zur Verweigerung der Mietzinszahlungen berechtigt gewesen sei. Im Streitfall habe jedoch eine Verpflichtung der Mieterin gemäß § 326 Abs. 2 BGB bestanden, den Mietzins weiterhin zu entrichten, da diese nach dem Ergebnis der Be-

weisaufnahme den Untergang der Mietsache zu vertreten hatte. Das LG begründete dies damit, dass die Mieterin die Rollcontainer mit den Verpackungsmaterialien sorgfaltswidrig über einen Zeitraum von mehreren Stunden unmittelbar an der Hauswand gelagert und damit den Brand zurechenbar mit verursacht habe. Zwar ließ sich nicht mehr aufklären, ob Mitarbeiter oder sonstige Dritte den Brand verursacht hatten, jedoch sah das Gericht die Lagerung der leicht brennbaren Materialien als leicht fahrlässige Verletzung vertraglicher Nebenpflichten an und berief sich in diesem Zusammenhang auf die hier nicht vereinbarten „Allgemeinen Sicherheitsvorschriften der Feuerversicherer für Fabriken und gewerbliche Anlagen (ASF)“. Das LG argumentierte, dass es sich zwar bei den ASF nicht um ein Regelwerk mit Rechtsnormcharakter oder gar um ein Schutzgesetz handele, jedoch seien dort allgemein geeignete, zumutbare und nicht überzogene Verhaltensregeln zur Konkretisierung der allgemeinen Sorgfaltspflichten niedergelegt, die auch auf den hier betroffenen Supermarkt anwendbar seien.

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

Gegen dieses Urteil wandte sich die Berufung, die das OLG mit einer abweichenden Begründung wie das LG gleichwohl abwies. Anders als das erstinstanzliche Gericht stellte es sich auf den Standpunkt, dass nicht die beklagte Versicherung beweisen müsse, dass der Mieter den Untergang der Mietsache nach § 326 Abs. 1 BGB zu vertreten habe. Vielmehr sei die Klägerin dafür beweispflichtig, dass überhaupt ein von der Gebäudeversicherung gedeckter Mietausfallschaden vorlage, der Mieter also gemäß § 12 der Versicherungsbedingungen BFIMO berechtigt gewesen sei, die Miete ganz oder teilweise zu mindern. Damit treffe die Klägerin in ihrer Eigenschaft als Versicherungsnehmerin zugleich die Beweislast für den Negativbeweis, dass der Mieter nicht allein oder überwiegend für das Abbrennen des Supermarktes verantwortlich gewesen sei.

**Klägerin beweispflichtig**

Einen Widerspruch zur ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) zum konkludenten Regressverzicht des Versicherers sah das OLG dabei nicht. Der BGH postuliert in Fällen, in denen der Wohnungs- oder Gewerbemietter durch einfache Fahrlässigkeit einen Brandschaden verursacht hat, durch ergänzende Vertragsauslegung einen Regressverzicht des Versicherers und erstreckt diesen auch auf die Mietverlustversicherung mit der Begründung, die Interessenlage sei bei dem Mietausfall dieselbe wie beim Gebäudeschaden (BGH Urteil vom 13.09.2006, Az.: IV ZR 378/02). Das OLG argumentierte dem gegenüber damit, dass es im entschiedenen Fall um die vorgelagerte Frage gehe, ob überhaupt ein versicherter Mietverlustschaden vorliege. Konsequenterweise sah das OLG hier die mietrechtliche Fragestellung nach der Berechtigung des Mieters zur Verweigerung der Mietzinszahlungen im Vordergrund.

Da es nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme nicht auszuschließen war, dass die Mieterin das Feuer und damit die Zerstörung des vermieteten Gebäudes allein oder weit überwiegend zu verantworten hatte, konnte weder der Nachweis geführt werden, dass der Brand durch Mitarbeiter der Mieterin verursacht wurde noch dass ein Organisationsverschulden des Supermarktbetreibers im Hinblick auf die Lagerung der brennbaren Materialien ursächlich war. Ebenso konnte nicht nachgewiesen werden, dass sonstige Dritte für die Entzündung ursächlich gewesen wären. Dieses sogenannte non liquet, also die Unaufklärbarkeit der Tatsache, wer letzten Endes ursächlich für die Entzündung der Rollwagen war, ging nach der Rechtsauffassung des OLG zu Lasten der Klägerin, da diese den ihr obliegenden Beweis, dass die Entzündung nicht durch die Mieterin zu verantworten gewesen sei, nicht erbringen konnte. Damit war folgerichtig nicht von einem versicherten Mietverlustschaden auszugehen, da das dazu erforderliche Recht zur Mietminderung durch die Mieterin, die Supermarktbetreiberin, nicht nachgewiesen werden konnte.

Dieser Fall demonstriert, welche Probleme im Detail sich bei der Abwicklung eines vermeintlich versicherten Schadens ergeben können und unterstreicht die Notwendigkeit, sich erfahrener Experten sowohl beim Einkauf passenden Versicherungsschutzes als insbesondere auch im Schadenfall zu bedienen.

Wolf-Rüdiger Senk

AVW Unternehmensgruppe

Mehrfamilienhaus wird zum Energielieferanten für Mieter

Energiewende: Ein Mehrfamilienhaus wird autark! Zum Video per KLICK

# Deutsche Umwelthilfe siegt vor Gericht: Auch Makler müssen bei Immobilienanzeigen Energieverbrauchsangaben machen

Das Oberlandesgericht Bamberg hat die Rechte von Wohnungssuchenden in Deutschland gestärkt und einen bereits 2015 von der Deutschen Umwelthilfe (DUH) erstrittenen Rechtsspruch in zweiter Instanz bestätigt. Nach Auffassung des Oberlandesgerichts Bamberg sind Immobilienmakler dazu verpflichtet, bei der Bewerbung von Wohnimmobilien in kommerziellen Medien, Informationen zur energetischen Qualität der Immobilie nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) zu nennen (Az. 3 U 198/15), wenn ein Energieausweis vorliegt.

„Einmal mehr zeigt es sich, dass die deutsche Bundesregierung EU-Klimaschutzrecht nur unzureichend und durch Lobbyinteressen – in diesem Fall der Immobilienmakler – verwässert, in nationales Recht umsetzt. Daher ist es wichtig, dass Verbraucherschutzorganisationen eine rechtliche Klärung vor Gericht herbeiführen können. Zur Transparenz am Immobilienmarkt gehört es, dass nicht nur Eigentümer, sondern auch Makler korrekt informieren müssen. Wir werden nun unsere bundesweiten Aktivitäten zur Überwachung der Informationspflichten von Maklern am Immobilienmarkt intensivieren“, sagt DUH-Bundesgeschäftsführer Jürgen Resch.

Im September 2015 hatte das Landgericht Würzburg in einem Rechtsstreit zwischen der DUH und einem Immobilienmakler entschieden (<http://l.duh.de/h2jxf>), dass dieser seine in Zeitungen beworbenen Immobilien mit den gesetzlich vorgeschriebenen Informationen zum Energiebedarf nach der Energieeinsparverordnung versehen muss. Der beklagte Immobilienmakler ging daraufhin in Berufung, da er der Ansicht war, dass diese Vorschriften der EnEV für ihn als Makler nicht gelten würden. Nach seiner Auffassung verpflichtete die Energieeinsparverordnung lediglich den „Verkäufer“ dazu, entsprechende Angaben zu machen.

Dem widersprach das Oberlandesgericht Bamberg in zweiter Instanz und bestätigte die Rechtsauffassung des Landgerichts Würzburg. Nach dem Gesetz gegen unlauteren Wettbewerb (UWG), müsse der Immobilienmakler im Rahmen seines Auftragsverhältnisses mit dem Eigentümer der beworbenen Immobilie gewährleisten, dass die Informationspflichten der Energieeinsparverordnung nicht verletzt werden. Anders gesagt: Wenn zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung ein Energieausweis vorliegt, besitzt der Makler die notwendigen Energieeffizienzdaten des beworbenen Gebäudes und muss diese dem Interessenten mitteilen. Nachdem der beklagte Immobilienmakler seine Berufung zurückgenommen hat, ist das Urteil des LG Würzburg damit rechtskräftig.

„Informationen zum Energieverbrauch oder -bedarf einer Immobilie, zur Art der Beheizung sowie zum Baujahr, ermöglichen es Verbraucherinnen und Verbrauchern, heizkostenintensive Gebäude zu erkennen. Verbraucher werden dadurch in die Lage versetzt, Objekte hinsichtlich ihrer energetischen Beschaffenheit zu bewerten und auf dieser Basis Entscheidungen zu energieeffizientem Wohnraum zu treffen“, erklärt Agnes Sauter, Leiterin Verbraucherschutz bei der DUH. Damit werde die energetische Qualität einer Wohnung oder eines Hauses ein wichtiges Entscheidungskriterium für den Kauf oder die Miete. Die damit verbundene Steigerung der Nachfrage energetisch hochwertig saniert Immobilien sei für Vermieter und Verkäufer ein Anreiz, mehr auf die Sanierung bestehender Gebäude zu achten, so Sauter weiter.

Rechtsanwalt Roland Demleitner, der die DUH in dem Verfahren vertreten hat, betont: „Das OLG Bamberg stärkt die Rechte von Verbrauchern erheblich. Immobilienmakler müssen in von ihnen geschalteten gewerblichen Immobilienanzeigen die Energieeffizienzangaben nach § 16a EnEV machen und können bei Nichterfüllung auf Unterlassung in Anspruch genommen werden. Sie sollten daher künftig auf die Einhaltung der Vorgaben des § 16a EnEV bei der Schaltung von Immobilienanzeigen in Zeitungen oder anderen kommerziellen Medien achten.“

**Das Urteil des LG Würzburg finden Sie unter [http://www.duh.de/...](http://www.duh.de/)**

**Hintergrund:**  
Grundlage für die seit zwei Jahren geltenden Informationspflichten ist die EU-Ge bäuderichtlinie 2010/31/EU. Sie ist in Deutschland mit dem Energieeinsparungsge setz (EnEG) und der Energieeinsparverordnung (EnEV) in nationales Recht um gesetzt. Der Energieausweis soll Transparenz auf dem Immobilienmarkt hinsichtlich der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden schaffen. Vermieter und Verkäufer von Immobilien müssen bei Besichtigungen einen Energieausweis vorlegen und bestimmte Energiekennwerte bereits bei der Bewerbung nennen.

**Daniel Hufeisen**

# Brand?

## Einbruch

## Naturgefahren

# Leitungswasser- schäden

## Schimmelschäden



AVW

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



**Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.**

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

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

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:  
**AVW Versicherungsmakler GmbH**  
Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg  
Tel.: (040) 2 41 97-0 | Fax: (040) 2 41 97-115  
E-Mail: [service@avw-gruppe.de](mailto:service@avw-gruppe.de)  
[www.avw-gruppe.de](http://www.avw-gruppe.de)



**AVW** Unternehmensgruppe  
Versicherungsmakler

**Wohnungswirtschaft heute.**  
Fakten und Lösungen für Profis

Marketing

# Sind gedruckte Mietermagazine im digitalen Zeitalter noch zeitgemäß, Herr Stolp?

Mietermagazine sind Klassiker der wohnungswirtschaftlichen Unternehmenskommunikation. Doch sind sie in Zeiten von Smartphone und Co. noch zeitgemäß? Mehr denn je, argumentiert Kay P. Stolp. In seiner Kolumne erklärt er, warum ein gedrucktes Mietermagazin gerade im digitalen Zeitalter ein ideales Kommunikationsinstrument für Wohnungsunternehmen ist und bleibt.



Gedruckte Mietermagazine bieten gerade in Zeiten der digitalen Content-Explosion erhebliche Vorteile.

„Ein Leben ohne Mieterzeitschrift sei möglich, aber sinnlos, heißt es in der Überschrift eines Artikels zum Thema Mieterkommunikation im Magazin „Die Wohnungswirtschaft“. Der Autor Dirk Lausch nennt dabei viele Vorteile, die ein Mietermagazin gegenüber anderen Marketing-Formen bietet: Insbesondere das niedrigschwellige Informationsangebot sowie die geringen Streuverluste. Zwei Vorteile, die besonders in der Druckversion des Mietermagazins zum Tragen kommen. Denn so sinnvoll ein Webmagazin auch ist – an die Reichweite des Printmagazins unter den eigenen Mietern kommt es nicht heran.

Manche Kunden berichten uns beispielsweise von älteren Mieterinnen, die die Inhalte des Mietermagazins in eigenen Ordnern nach Rubriken sortieren. Solche Wertschätzung erfährt ein Mietermagazin zwar nicht von allen Mietern, aber – so zeigen es auch unsere Leserbefragungen – die allermeisten überfliegen es zumindest. Andererseits gibt es sicherlich Mieter, die Ihre Website besuchen, weil sie neugierig sind, was Ihr Wohnungsunternehmen gerade tut. Das ist jedoch die Ausnahme.

Hinzu kommt: Die digitale Content-Produktion erreicht immer neue Höhen – die Aufmerksamkeit der Menschen im Netz ist härter umkämpft denn je. Die Kosten für die Erringung von Aufmerksamkeit im Netz steigen. Dagegen wenden sich viele Unternehmen von Printmedien ab – im realen Briefkasten herrscht Ebbe. Daher ist es strategisch durchaus klug, zumindest im Bereich Corporate Publishing gegen den Strom zu schwimmen und an dem bewährten Kommunikationsmittel festzuhalten.

Eine eindrucksvolle Bestätigung dieser These erhielt ich kürzlich beim Besuch eines Geschäftspartners. Der Geschäftsführer des auf digital Kommunikation spezialisierten Unternehmens gab mir nach dem Gespräch sein Kundenmagazin mit auf den Weg: 24 Seiten stark, in hochwertiger Haptik. Selbst Digital-Profis wissen also die Vorteile eines gedruckten Magazins zu schätzen. Und auch in der Woh-



Kay P. Stolp: Der Geschäftsführer von STOLPUNDFRIENDS weiß, wie wichtig die Digitalisierung für die Wohnungswirtschaft ist. Er rät jedoch, auch die Chancen von Printmedien im Corporate Publishing zu nutzen.

nungswirtschaft lassen sich die Vorzüge der Medien verknüpfen. Die für das gedruckte Magazin gesammelten Informationen können mit geringem Aufwand für den Newsbereich der Website oder für Pressemitteilungen adaptiert werden – oder umgekehrt.

Ein handfester Vorzug eines gedruckten Magazins für Wohnungsunternehmen ist zudem, dass es das Porto für ungeliebte „Zwangsmittelungen“ spart – etwa für die Mitteilung des jährlichen Kirchensteuerabzugs. Die Wirkung des Magazins hängt dabei entscheidend von der redaktionellen Qualität und der strategischen Konzeption des Blattes ab. Diese ist dafür verantwortlich, dass die Mischung zwischen unterhaltsamen und informativen Inhalten stimmt. Und dafür, dass das Medium als Instrument zum Dialog begriffen und genutzt wird und nicht zum Mitteilungsblatt verkommt. Wenn Ihr Mietermagazin diese Kriterien erfüllt, ist es ein wertvolles Marketing-Instrument – gerade im digitalen Zeitalter und gerade zu diesem Zeitpunkt.“

**Kay P. Stolp**



Die Kinder aus den Dörfern um Mulanga brauchen eine bessere Lernumgebung für eine gute Schulbildung.

DESWOS

Wir wollen lernen!

Bauen Sie mit der DESWOS eine neue Grundschule mit drei hellen Klassenzimmern und einem Dach, das Schutz in der Regenzeit bietet.

Personalien

# Aareon startet Traineeprogramm für ERP-Consultants, jetzt bewerben!

Aareon, Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft, startet ab 1. Juli 2016 ein Traineeprogramm für ERP-Consultants. Dieses richtet sich an IT-interessierte Fachkräfte aus der Immobilienwirtschaft. Mindestvoraussetzung ist die Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/-frau.

Durch das speziell auf den Nachwuchs der Branche abgestimmte Programm können die Teilnehmer ihre Kenntnisse in der Beratung zu wohnungswirtschaftlichen Softwaresystemen weiterentwickeln. Während der 18-monatigen Fortbildung werden die Trainees zunächst umfassend in Wodis Sigma, dem ERP-System von Aareon, geschult. Am Ende spezialisieren sie sich auf eines der Module dieses Systems. Darüber hinaus beinhaltet das Traineeprogramm Weiterbildungen zum Thema Projektmanagement, eine Grundausbildung in der Business-Analyse und ergänzende Leadership-Trainings. Diese Zusatzqualifikationen werden in Zusammenarbeit mit einem namhaften Kooperationspartner vermittelt.

„Mit dem Traineeprogramm schlagen wir eine Brücke zwischen den Anforderungen der Wohnungswirtschaft und dem Beruf des ERP-Consultants“, so Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG. „Wir führen das Fachwissen aus beiden Bereichen zusammen und bilden so Spezialisten aus, die in beiden Welten zu Hause sind.“

Eine zukunftsorientierte Personalpolitik hat bei Aareon einen hohen Stellenwert. Bereits 2008 wurde die Vereinbarkeit von Beruf und Familie bei Aareon durch die berufundfamilie gGmbH zertifiziert. Im Jahr 2012 hat das Bundesfamilienministerium Aareon als familienfreundlichstes Unternehmen Deutschlands in der Kategorie „Mittlere Unternehmen“ prämiert. Im November 2015 wurde der IT-Dienstleister als „Attraktiver Arbeitgeber Rheinland-Pfalz“ ausgezeichnet.

Ansprechpartner zu dem Traineeprogramm und Bewerbungsunterlagen stehen ab sofort hier zur Verfügung: Trainee Consulting (m/w)

**Stephan Rohloff**

[https://www.aareon.de/Karriere/Trainee\\_Consulting\\_m\\_w\\_.63950.html](https://www.aareon.de/Karriere/Trainee_Consulting_m_w_.63950.html)



**Wir bringen gute Zahlen zum Glänzen.**

Geschäftsberichte, Nachhaltigkeitsberichte, Pressearbeit

Tel. 0541 800493-0  
[www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

**STOLPUNDFRIENDS**  
Marketing für die Wohnungswirtschaft | Seit 1992