

# Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

- 01 Um-Frage
- 02 Energie und Umwelt
- 03 Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung
- 04 Gebäude und Umfeld
- 05 Führung und Kommunikation
- 06 Investment und Rendite
- 07 Sozialmanagement und Kunde
- 08 Vermarktung und Marketing
- 09 Städte als Partner
- 10 Deutschland regional
- 11 Neue Technik
- 12 Menschen

## Um-Frage

### Passivhaustechnik im Bestand: hier wird gefördert!



Die Energiepreise steigen und steigen: Gas bis Ende 2008 noch einmal um fast 40 Prozent, Heizöl kann bald 1,20 Euro pro Liter kosten. Millionen Wohnungen stehen zur Modernisierung an, aber wie weit geht man bei Heizung und Dämmung? Neubau oder Altbau – konventionelle Modernisierung oder gleich Passivhaus-Standard. Explodierende Energiekosten, wie wirken die sich auf Ihre Modernisierungskonzepte aus – Passivhaus für alle?

## Vermarktung und Marketing

### Die 50 Top-Websites der Wohnungswirtschaft



Experten des Netzwerks für die Wohnungswirtschaft untersuchten über 1650 Internetauftritte der deutschen Wohnungswirtschaft. Die Kriterien waren Zielgruppenansprache, Angebotspräsentation und Anfragemöglichkeit, also die Bedienerfreundlichkeit für Wohnungssuchende. Hier die 50 besten Internetauftritte der Branche.

## Deutschland regional

### Wo gibt es preiswert große Wohnungen und Arbeit?

Hätten Sie das gedacht? Wir reden von Geburten, meinen aber Wohnen und Arbeit. Gibt es einen Zusammenhang zwischen der Geburtenrate, bezahlbaren großen Wohnungen und Arbeit in den Regionen. Matthias Günther, Stellvertretender Vorstand des Eduard Pestel Instituts e. V., Hannover, übersetzt uns die neuesten Statistiken.

## Sozialmanagement



### Hartz IV und die Wohnungswirtschaft - Sabine Petter zu den letzten Entwicklungen

Hartz IV ist in der Wohnungswirtschaft ein Dauerthema. Fehlentscheidungen von der ARGE, bei der Übernahme der Unterbringungskosten, oder Kürzung des ALG II. Die Mitarbeiter in der Vermietungsabteilung oder im Sozialmanagement kämpfen täglich mit den Schwächen des Gesetzes. Sabine Petter, unsere Hartz IV-Expertin, schreibt, was Sie wissen müssen.

Impressum

Chefredakteur  
Gerd Warda  
warda@wohnungswirtschaft-heute.de

siehe auch unter  
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: Mieter fragen nach Energiesparkonzepten - Dachausbau: Kostengünstig Dank Licht und Luft zur Traumwohnung - Welche Informationen erreichen mich? - Pflichten und Fallstricke für Wohnungsverwalter - 10 Tipps, damit der Schimmel draußen bleibt

Um-Frage

## Passivhaustechnik im Bestand: hier wird gefördert!

Gas wird im Herbst um bis zu 30 Prozent teurer, Öl und Strom ziehen nach. Heizen ist für viele kaum noch bezahlbar. Energieexperten sagen: Passivhäuser sind der Ausweg. Das Online Magazin wohnungswirtschaft heute hat die Politik in den Bundesländern gefragt: Hessen fördert Passivhaustechnik auch im Gebäudebestand. Fördert Ihr Land das ebenfalls?



>> Das Land Hessen fördert Passivhaustechnik auch im Gebäudebestand. Die wichtigsten Aspekte? Gefördert wird die umfassende, energetisch optimierte Modernisierung von Wohn- und Nichtwohngebäuden unter Einsatz passivhaustauglicher Bautechniken, durch die ein dem Anforderungsniveau von Passivhäusern angenäherter jährlicher Heizwärmebedarf des Gebäudes von maximal 25 kWh pro Quadratmeter erreicht wird. Erfasst werden energetische Modernisierungsmaßnahmen in Wohn- und Verwaltungsgebäuden, Schulen, Kindergärten und -tagesstätten sowie Sporthallen, wenn diese in räumlicher Verbindung zu Schulen stehen.

Zu den Mehrkosten für die umfassenden energetischen Maßnahmen kann ein Zuschuss von bis zu 50 % gegenüber dem gesetzlich vorgeschriebenen Standard bei Modernisierungsmaßnahmen gewährt werden.

### „Wie gehen Interessierte vor?“

Antragsberechtigt sind alle natürlichen und juristischen Personen, nicht Vereine. Der Jahresheizwärmebedarf ist bei Antragstellung rechnerisch nach dem Passivhaus-Projektierungspaket (PHPP) oder einem gleichwertigen, für die Planung von Passivhäusern geeigneten Verfahren auf der Grundlage der DIN EN 832 nachzuweisen. Voraussetzung für die Zuschussgewährung ist die Durchführung der Maßnahmen durch ein Fachunternehmen.

Antragsvordrucke, Förderkonditionen sowie die einzuhaltenden Bedingungen können im Internet unter [www.energieland.hessen.de](http://www.energieland.hessen.de) eingesehen und abgerufen werden.

#### Ansprechpartner:

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, Referat Energieeffizienz, Kaiser-Friedrich-Ring 75, 65185 Wiesbaden

Name: Margret Müller

Telefon: 0611/815-26 05

E-Mail-Adresse: [margret.mueller@hmvwl.hessen.de](mailto:margret.mueller@hmvwl.hessen.de)

Homepage: [www.wirtschaft.hessen.de](http://www.wirtschaft.hessen.de)

#### Weiterführende Links:

[www.energieland.hessen.de](http://www.energieland.hessen.de)

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

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

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

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



Baden Württemberg



Bayern

>> Baden-Württemberg fördert vorrangig die energetische Beratung von Bauherren und Immobilienbesitzern. Dazu wurde eine Informationskampagne Zukunft Altbau aufgelegt und ein zwischenzeitlich nahezu flächendeckendes Netz von rund 20 regionalen Energieagenturen aufgebaut. Dies erleichtert auch, sich im Dschungel der vielfältigen Förderprogramme zur energetischen Optimierung von Gebäuden zu Recht zu finden.

## „Wenn nicht welche Modernisierungsmaßnahmen fördern Sie?“

Im privaten Sektor fördert Baden-Württemberg den Einsatz erneuerbarer Energien im Neubau wie auch im Gebäudebestand. In Kooperation mit der L-Bank werden mit dem Programm „Heizen mit Zukunft – Erneuerbare Energien“ zinsverbilligte Kredite angeboten. Die Förderbedingungen orientieren sich an den KfW-Programmen „Ökologisch Bauen“ und „Wohnraum modernisieren“. Mit dem Förderprogramm wird die Umsetzung des in Baden-Württemberg bereits zum 1. Januar 2008 in Kraft getretenen Erneuerbaren-Wärme-Gesetzes flankiert, das bei der Wärmeversorgung die anteilige Nutzung erneuerbarer Energien vorschreibt.

### Ansprechpartner:

Umweltministerium Baden-Württemberg  
Abteilung: Referat Klimaschutz  
Telefon: 0711/126 - 0  
E-Mail-Adresse: [poststelle@um.bwl.de](mailto:poststelle@um.bwl.de)  
Homepage:  
[www.umweltministerium.baden-wuerttemberg.de](http://www.umweltministerium.baden-wuerttemberg.de)

### Weiterführende Links:

[www.zukunftaltbau.de](http://www.zukunftaltbau.de):  
Unabhängige und neutrale Marketing- und Informationskampagne des Umweltministeriums Baden-Württemberg zur energetischen Modernisierung von Wohngebäuden  
[www.energiesparcheck.de](http://www.energiesparcheck.de):  
Energiebedarfsanalyse für Ein- und Zweifamilienhäuser, verbunden mit individuellen Tipps für die Energieeinsparung durch energetische Modernisierung ■

>> Der Freistaat Bayern fördert die allgemeine Modernisierung sowie die energetische Sanierung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern und von Pflegeplätzen in stationären Altenpflegeeinrichtungen. Die allgemeine Modernisierung betrifft vor allem die Verbesserung des Wohnungszuschnitts sowie die Schaffung eines barrierefreien Zugangs zu Wohnungen und der Beweglichkeit in Wohnungen sowie die Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse (z. B. Schaffen von Kinderspielplätzen). Im Rahmen der energetischen Sanierung werden insbesondere gefördert die Erneuerung der Heizungstechnik, der Austausch von Kohle-, Öl- und Gaseinzelöfen sowie Nachtspeicherheizungen durch den Einbau von Zentralheizungsanlagen auf der Basis von Brennwerttechnologie, Wärmeschutzmaßnahmen und die Fenstererneuerung mit Mehrscheiben-Isolierverglasung.

Gefördert wird mit einem zinsverbilligten Darlehen, das bis zu 100 % der förderfähigen Kosten betragen kann.

### Ansprechpartner:

Ursula Willschek  
Stv. Pressesprecherin des Bayerischen Staatsministeriums des Innern  
Internet: [www.innenministerium.bayern.de](http://www.innenministerium.bayern.de) ■



Berlin



Brandenburg

>> Das Land Hessen fördert Passivhaustechnik auch im Gebäudebestand. Fördert Ihr Land das ebenfalls? Nein.

## „Wenn nicht welche Modernisierungsmaßnahmen fördern Sie?“

Berlin hat Ende 2001 grundsätzlich alle Förderprogramme für die Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes eingestellt. Die umfangreichen und differenzierten Förderprogramme der Bundesregierung über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sind ausreichend und benötigen (insbesondere mit Blick auf die Finanzlage Berlins) keiner ergänzenden Landesförderung.

### Ansprechpartner:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung  
IV C 20  
Württembergische Str. 6  
10702 Berlin  
Name: Peter Wollschläger  
Telefon: 030/90 12 – 48 64  
peter.wollschlaeger@senstadt.berlin.de  
Homepage: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de>

### Weiterführende Links:

<http://www.kfw-foerderbank.de>  
Die Berliner Förderbank, die Investitionsbank Berlin, ist als durchleitende Bank für KfW- Kredite tätig:  
<http://www.ibb.de> ■

>> Ein spezieller Förderbaustein für Passivhaustechnik im Gebäudebestand ist in den aktuellen Förderrichtlinien des Landes Brandenburg nicht enthalten. In den Richtlinien Brandenburgs wird darauf verwiesen, dass die Senkung des Energieverbrauchs auf der Grundlage der Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils geltenden Fassung erfolgen muss.

## „Wenn nicht welche Modernisierungsmaßnahmen fördern Sie?“

Es werden alle Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der Gebäudehülle und im Gebäudeinneren gefördert, sofern bei Einzelerwerbern die Kosten dafür mindestens 500,- €/qm Wohnfläche betragen. Im Fall der Herrichtung von innerörtlichen Bestandsgebäuden zur Beseitigung städtebaulicher Missstände mit dem Ziel der Veräußerung als selbst genutztes Wohneigentum (Anschubfinanzierung) liegen die Kosten/qm Wohnfläche erfahrungsgemäß weit über 500,- €, so dass in der Richtlinie auf eine gesonderte Mindestkostenvorgabe verzichtet wurde. Die WohneigentumInnenstadtR wird zurzeit fortgeschrieben. Geplant sind bei Bestandsgebäuden u. a. Boni für die Unterschreitung der energetischen Vorgaben der EnEV und den Mehraufwand bei denkmalgeschützten Objekten.

### Ansprechpartner:

InvestitionsBank des Landes Brandenburg  
Telefon: 0331/660-13 22  
E-Mail-Adresse: [immo-kunden@ilb.de](mailto:immo-kunden@ilb.de)  
Homepage: [www.ilb.de](http://www.ilb.de) ■



Bremen



Hamburg

>> Das Land Hessen fördert Passivhaustechnik auch im Gebäudebestand. Fördert Ihr Land das ebenfalls? Nein.

## „Wenn nicht welche Modernisierungsmaßnahmen fördern Sie?“

Nach dem Förderprogramm „Wärmeschutz im Wohngebäudebestand“ werden Dämmmaßnahmen an der Außenwand, am Dach und an der Kellerdecke gefördert. Antragsberechtigt sind Privatpersonen als Gebäude- bzw. Wohnungseigentümer. Die Maßnahmen sind förderfähig an Gebäuden, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken dienen, und an Eigentumswohnungen. Die Gebäude müssen vor dem 01.01.1984 im Lande Bremen errichtet worden sein und dürfen höchstens 10 Wohneinheiten pro Hausnummer haben.

### Ansprechpartner:

BreMo GbR  
Name: Frau Pia Obenhaupt  
Telefon: 0421/835 888-22  
E-Mail-Adresse: bremen@bremono.info  
Homepage: www.bremono.info

Nach dem Förderprogramm „Ersatz von Elektroheizungen“ wird der Ersatz elektrischer Raumheizungen durch Gebäudezentralheizungen mit integrierter oder gekoppelter Warmwasserbereitung auf der Basis von Nahwärme, Fernwärme, Gas oder Heizöl in privaten Wohngebäuden gefördert.

### Ansprechpartner:

swb Vertrieb Bremen GmbH  
Name: Herr Siemering  
Telefon: 0421-359-35 90  
E-Mail-Adresse: kundencenter-hb@swb-gruppe.de

### Weiterführende Links:

<http://www.umwelt.bremen.de/de/detail.php?gsid=bremen179.c.5251.de> ■

>> Ja, bei Erreichen des besonders energieeffizienten Passivhausstandards kann jedes Hamburger Modernisierungsprogramm eingesetzt werden, sofern auch die jeweiligen sonstigen Anforderungen erfüllt werden. Wir empfehlen eine ausführliche Beratung durch die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt.

## „Wenn nicht welche Modernisierungsmaßnahmen fördern Sie?“

Nach dem Förderprogramm „Wärmeschutz im Wohngebäudebestand“ werden Dämmmaßnahmen an der Außenwand, am Dach und an der Kellerdecke gefördert. Antragsberechtigt sind Privatpersonen als Gebäude- bzw. Wohnungseigentümer. Die Maßnahmen sind förderfähig an Gebäuden, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken dienen, und an Eigentumswohnungen. Die Gebäude müssen vor dem 01.01.1984 im Lande Bremen errichtet worden sein und dürfen höchstens 10 Wohneinheiten pro Hausnummer haben.

### Ansprechpartner:

WK Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt  
Telefon: 040/248 46 - 0  
E-Mail-Adresse: info@wk-hamburg.de  
Homepage: www.wk-hamburg.de ■



Mecklenburg-Vorpommern

>> Das Land Mecklenburg-Vorpommern hat derzeit kein landeseigenes Wohnraumförderungsprogramm, das speziell auf die Förderung der Passivhaustechnik im Gebäudebestand ausgerichtet ist.

## „Wenn nicht welche Modernisierungsmaßnahmen fördern Sie?“

Das Land Mecklenburg-Vorpommern fördert im Rahmen der Wohnraumförderung

- die Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen in Wohngebäuden, die älter als zehn Jahre sind; bei später fertig gestellten Wohngebäuden Förderung von baulichen Maßnahmen, die der Heizenergieeinsparung dienen, zur CO<sub>2</sub>/SO<sub>2</sub>-Minderung führen oder zur Wohnungsanpassung für behinderte oder ältere Menschen erforderlich sind,
- sind, Maßnahmen zur Schaffung von barrierefreien
- Wohnungen, den nachträglichen Anbau bzw. den Ersatz von
- Balkonen, den Dachaufbau nach einem partiellen Gebäuderückbau,
- die Wiederherstellung von Außenanlagen nach
- einem partiellen Gebäuderückbau sowie die Schaffung von altengerechten Miet- und Genossenschaftswohnungen mit Betreuungsangebot durch zweckentsprechende Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen.

### Ansprechpartner:

Frau Zerbe  
Telefon: 0385/588 83 05  
E-Mail: [annette.zerbe@vm.mv-regierung.de](mailto:annette.zerbe@vm.mv-regierung.de)  
Homepage: [www.vm.mv-regierung.de](http://www.vm.mv-regierung.de)

### Weiterführende Links:

[www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal\\_prod/Regierungsportal/de/vm/Themen/Bau/Wohnraumfoerderung/index.jsp](http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/vm/Themen/Bau/Wohnraumfoerderung/index.jsp) ■



Niedersachsen

>> Das Land Hessen fördert Passivhaustechnik auch im Gebäudebestand. Fördert Ihr Land das ebenfalls? Nein

## „Wenn nicht welche Modernisierungsmaßnahmen fördern Sie?“

Im Rahmen des Niedersächsischen Wohnraumförderungsprogramms werden energetische Modernisierungsmaßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Minderung, Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien in Wohngebäuden gefördert, die bis zum 31.12.1983 fertig gestellt worden sind.

Beispiele sind die nachträgliche Wärmedämmung von Gebäudewänden, Dächern, Kellerdecken oder von erdberührten Außenflächen beheizte Räume, die Fenstererneuerung und die Modernisierung von Heizungstechnik auf Basis fossiler Brennstoffe sowie Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energieträger. Es sind mindestens die Anforderungen der Energieeinsparverordnung in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten. Bei Förderung energetischer Modernisierung eines Mietwohnobjektes werden mit dem Vermieter bestimmte Mietpreis- und Belegungsbindungen vertraglich vereinbart. Die Förderung erfolgt mit anfänglich zinslosen Baudarlehen. Die energiesparende Bauweise bzw. Passivhaustechnik wird beim Neubau von Wohneigentum mit einem zusätzlichen Förderbetrag von bis zu 5.000 € gefördert. Ziel ist der energetische Standard von KfW 60 Häusern bzw. von KfW 40 Häusern oder Passivhäusern.

### Ansprechpartner:

Name: NBank (Förderberatung)  
Telefon: 0511/300 31 – 316 oder 317  
E-Mail-Adresse: [beratung@nbank.de](mailto:beratung@nbank.de)  
Homepage: [www.nbank.de](http://www.nbank.de)

### Weiterführende Links:

[www.ms.niedersachsen.de](http://www.ms.niedersachsen.de) ■



Nordrhein-Westfalen



Saarland

>> Im Rahmen der energetischen Sanierung im Sozialwohnungsbestand fördert das Land Nordrhein-Westfalen mit den Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen (RL BestInvest) auch die Passivhaustechnik im Gebäudebestand. Dieses Förderangebot sieht Förderdarlehen für bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz bis zu 30.000 Euro pro Wohnung, max. jedoch 60 v. H. der Baukosten vor.

Zuständig für Fragen, Beratung, Antragstellung und Abwicklung sind die Bewilligungsbehörden, das sind i.d.R. die Wohnungsämter der Kreise und kreisfreien Städte

#### Ansprechpartner:

Bewilligungsbehörden

Name: je nach Stadt

Telefon: je nach Stadt

E-Mail-Adresse: je nach Stadt

Homepage: <http://www.mbv.nrw.de>

>> Das Land Hessen fördert Passivhaustechnik auch im Gebäudebestand. Fördert Ihr Land das ebenfalls? Nein

#### „Wenn nicht welche Modernisierungsmaßnahmen fördern Sie?“

Für das Saarland gibt es ein Zukunftsenergieprogramm Technik (ZEP Tech), welches bis zum 31.08.2008 u.a. Wärmepumpen und Mini-KWKs förderte. Seit September 2008 werden nur noch Pilot-, Entwicklungs- und Demonstrationsvorhaben gefördert. Zuwendungsempfänger können Privatpersonen wie auch kleine und mittlere Unternehmen sein.

Ferner werden an Schulen Fotovoltaikanlagen ab 1 kW mit einem Festbetrag von 2.600 € gefördert. Hintergrund ist die umweltpolitische Bildung und der Symbolcharakter solcher Anlagen für die Erneuerbare Energien.

#### ■ Weiterführende Links:

[www.saarland.de/632.htm](http://www.saarland.de/632.htm)

(zur Verfügung stehenden Förderunterlagen)

#### Das Förderprogramm betreut:

Bernd Sander

Telefon: 0681/501 – 46 92

E-Mail-Adresse: [b.sander@umwelt.saarland.de](mailto:b.sander@umwelt.saarland.de)

Homepage: [www.saarland.de/632.htm](http://www.saarland.de/632.htm) ■



Rheinland-Pfalz



>> In Rheinland-Pfalz motiviert die Kampagne „Unser Ener macht mit – Unsere beste Energie ist gesparte Energie“ ([www.unser.ener.de](http://www.unser.ener.de)), Häuser energetisch zu sanieren und so neu zu bauen, dass keine oder fast keine Energie mehr gebraucht wird. Energiegewinngebäude produzieren mit erneuerbaren Energien sogar mehr Energie als sie brauchen. Das Umweltministerium Rheinland-Pfalz hat ein eigenes 2-Millionen-Förderprogramm für Passiv- und Energiegewinnhäuser aufgelegt; über 450 Wohnungen werden oder sind schon realisiert.

Wer aktiv werden will, erhält Unterstützung: Es gibt landesweit eine kostenlose Energieersterberatung der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz, gefördert u. a. vom Umweltministerium, und ein Partnernetzwerk (u. a. mit Architekten-, Ingenieur- und Handwerkskammern, den Fachverbänden Heizung-Sanitär-Klima, Schornsteinfegern, Energieberatern, Energieagenturen, Verbraucherzentrale, Bauforum RLP, Wohnungswirtschaft, Hochschulen), das informiert und qualifizierte Hilfe vermittelt.

Die Kampagne ist bei Aktionstagen, Veranstaltungen und auf Messen präsent. In einem Wettbewerb werden Best-Practice-Beispiele erfolgreicher Sanierung ausgezeichnet.

#### Homepage:

[www.unser-ener.de](http://www.unser-ener.de)

Die Homepage führt zur Energieberater-Datenbank dort gibt es individuell Auskunft.

#### Das Förderprogramm betreut:

EOR e.V.-Geschäftsstelle an der TU Kaiserslautern  
Paul-Ehrlich-Straße 29 67663 Kaiserslautern  
Telefon-Hotline der EOR: 0631/34 28 84 44 (Mo bis Fr 10 bis 12 Uhr).

#### Weiterführende Links:

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

### »Wenn nicht welche Modernisierungsmaßnahmen fördern Sie?“

Das Ministerium der Finanzen fördert daneben im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung die Modernisierung von selbst genutzten Wohnungen, wenn die nach Haushaltsgrößen gestaffelten Einkommensgrenzen eingehalten werden. Gefördert werden auch Mietwohnungen, wenn die Miete nach den Modernisierungsmaßnahmen die festgelegten Obergrenzen nicht übersteigt.

Eine Modernisierung wird gefördert, wenn durch bauliche Maßnahmen

- der Gebrauchswert einer Wohnung nachhaltig erhöht,
- die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert und/oder
- die Einsparung von Energie oder Wasser bewirkt wird.

Eine nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes kann grundsätzlich nur durch den erstmaligen Einbau erreicht werden.

#### Ansprechpartner:

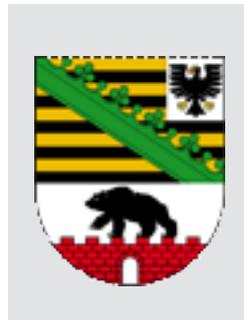
Kreis- und Stadtverwaltungen

Homepage: [www.fm.rlp.de](http://www.fm.rlp.de)





Sachsen



Sachsen-Anhalt

>> Passivhaustechnik wird nicht explizit gefördert, doch wird sie in die Landesförderung mit einbezogen.

## „Wenn nicht welche Modernisierungsmaßnahmen fördern Sie?“

Mit der Richtlinie „Energetische Sanierung“ fördert der Freistaat Sachsen die Durchführung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden

förderfähige Maßnahmen:

- Verbesserung der Wärmedämmung (insbesondere der Außenwände, Fenster, Dach, Geschossdecken etc.)
- Nutzung erneuerbarer Energien (insbesondere Solarthermische Anlagen, Biomasseanlagen, Wärmepumpen)
- Verbesserung der Effizienz der Energienutzung (insbesondere Austausch von Kohle-, Öl- oder Nachtspeicherheizungen, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Kraft-Wärme-Koppelung)
- insofern wird Passivhaustechnik nicht explizit gefördert, jedoch schließen o. g. Maßnahmen die Passivhaustechnik ein

Zuwendungsempfänger:

- Eigentümer eines Wohngebäudes oder einer Wohnung

Darlehenshöhe:

- max. 90% der förderfähigen Kosten
- max. 50.000 € je Wohneinheit

Zinssatz:

- bei Unterschreitung der Mindestanforderung der EnEV im 1.-10. Jahr 2,00 %, im 11.-20. Jahr 3,50%
- bei Erreichen des Neubaustandards gemäß EnEV im 1.-20. Jahr 1,50 %

**Ansprechpartner:**

Servicecenter Sächsische Aufbaubank

Telefon: 0351/49 10 49 20

E-Mail-Adresse: servicecenter@sab.sachsen.de

Homepage: www.sab.sachsen.de

>> Auch Sachsen-Anhalt fördert energiesparende Maßnahmen. Im Programm zur Energetischen Sanierung von Wohngebäuden in Sachsen-Anhalt werden max. 5.000 Euro als Zuschuss pro Wohnung gewährt. Bedingung ist, dass die Maßnahmen in Verbindung mit den KfW-Darlehensprogrammen „CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung“ und „Wohnraum Modernisieren- Öko- Plus“ erfolgen.

**Ansprechpartner:**

Förderberatungszentrum

Telefon: kostenfrei 0800/56 008 46

E-Mail-Adresse: beratung@ib-lsa.de

Homepage: www.ib-sachsen-anhalt.de

**Weiterführende Links:**

[http://www.ib-lsa.de/sites/wohnungsbau/energetische\\_sanierung\\_kfw.html](http://www.ib-lsa.de/sites/wohnungsbau/energetische_sanierung_kfw.html)



Schleswig-Holstein



Thüringen

>> In Schleswig-Holstein kann der Passivhausstandard im Neubau und im Gebäudebestand im Rahmen des Sozialen Wohnraumförderungsprogramms gefördert werden. Dafür gelten dann Sonderkonditionen, wie z.B. ein Zusatzbonus für die Höhe der Bewilligungsmiete und ein Zusatzdarlehen zum Förderdarlehen.

Zusätzlich gibt es die Möglichkeit, einen Zuschuss im Rahmen des SH-Fonds im Programm für besonders energieeffizienter Maßnahmen im Wohnungsbereich zu beantragen. (Pilot- und Demovorhaben)

## „Wenn nicht welche Modernisierungsmaßnahmen fördern Sie?“

Im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung werden unterschiedliche Modernisierungsmaßnahmen gefördert: Modernisierung mit Schwerpunkt energetische Maßnahmen

Mindeststandard: Neubaustandard d.h. Höchstwerte lt. §3 EnEV;

### Ansprechpartner:

Finanzielle Förderberatung/Antrag: Investitionsbank Schleswig-Holstein, Kiel [www.ib-sh.de](http://www.ib-sh.de)

Bautechnische/energetische Förderberatung: Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Kiel [www.arge-sh.de](http://www.arge-sh.de)

### Grundsatzangelegenheiten z.d. Förderstandards:

Heidrun Buhse, Innenministerium, Kiel [www.Heidrun.Buhse@IM.landsh.de](mailto:www.Heidrun.Buhse@IM.landsh.de)

Telefon: 0431/988 32 16

Homepage: [http://www.schleswig-holstein.de/IM/DE/IM\\_\\_node.html](http://www.schleswig-holstein.de/IM/DE/IM__node.html)

### Weiterführende Links:

[www.bauen-sh.de](http://www.bauen-sh.de)

>> In Thüringen werden keine Passivhaustechniken mit eigenen Förderprogrammen gefördert.

## „Wenn nicht welche Modernisierungsmaßnahmen fördern Sie?“

### Modernisierung von Mietwohnungen

- Zuschnitt der Wohnung
- Energieversorgung
- Ver- und Entsorgung Wasser
- Abwasser
- sanitäre Einrichtungen
- Hausanschlüsse
- Hauskommunikation und Kabelnetze
- Brandschutz
- Heizungsanlagen
- Fahrstühle
- Balkone
- Wärmedämmung
- Maßnahmen der Instandsetzung von Dach; Fassade; Fenster, Fußboden; Treppen, Schornsteine, Durchfeuchtungs- und Nässeschäden

### Fördermaßnahmen außerhalb der Modernisierung

- Mietwohnungsneubau in der Innenstadt
- Schaffung von Wohnraum durch Neubau, Umbau (Ausbau) oder Erweiterung bestehender Gebäude

### Wohneigentumsprogramm:

- Erwerb eines/r leer stehenden oder bereits bewohnten Eigenheimes oder Wohnung im Bestand;
- Um- und Ausbau sowie Erweiterung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen in Form von Baulückenschließung

- Bürgschaftsübernahme für die Familienbaudarlehen durch die Thüringer Aufbaubank (TAB): Das Land verbürgt Baudarlehen der TAB zum Erwerb, Neubau oder Ausbau eines Hauses oder Eigentumswohnung. ■

## Energie und Umwelt

# Wohnungsbau Pfarrkirchen-Simbach: Geothermie und Dämmung halten Heizkosten niedrig

Heizkosten im Griff mit Geothermie, das ist das Ziel der Wohnungsbau GmbH Pfarrkirchen-Simbach am Inn. Ein Teil der rund tausend eigenen Wohneinheiten wurden in den vergangenen Jahren energetisch modernisiert, meist zwei- bis viergeschossige Wohnhäuser, überwiegend in den 50er und 60er Jahren gebaut. Beheizt werden sie durch Geothermie – im Rahmen des größten Erdwärme-Projektes in Mitteleuropa.



Häuser aus den 50ziger und 60ziger Jahren wurden modernisiert.

## Niedrige Heizkosten

>> Konrad Freutsmiedl, Geschäftsführer der Wohnungsbau GmbH Pfarrkirchen-Simbach, ist besonders stolz darauf, die Heizkosten in den Sozialbau-Wohnungen niedrig gehalten zu haben: „Unsere Mieter zahlen einen energieäquivalenten Energiepreis, der sich an den Ölpreisen von 2002 orientiert, umgerechnet etwa 0,35 Euro pro Liter. Es ist unser Ziel, den Bestand solide zu bewirtschaften. Deswegen haben wir die Simbacher Wohnhäuser einer Generalsanierung unterzogen.

Hier wurden nicht nur 44.000 Fassadenquadratmeter mit Wärmedämm-Verbundsystemen ausgestattet, sondern auch neue Bäder und Haustürsprechanlagen installiert. Die Häuser bekamen neue Dächer, neue Elektro- und Sanitärsysteme, vorgestellte Balkone und neue Dreischiebenglas-Wärmedämmfenster. Dafür investierten wir rund 6,5 Millionen Euro. Besonders wichtig war es für uns zudem, in den traditionellen Wohngebieten farbig gestaltete Fassaden zu schaffen, die individuell, abwechslungsreich und einladend sind. Es sollte eine Atmosphäre entstehen, die Geborgenheit ausstrahlt und das haben wir – den positiven Aussagen der Mieter nach – geschafft.” ■

*Wohnungsbau GmbH  
Pfarrkirchen-Simbach  
Geschäftsführer Konrad  
Freutsmiedl  
Telefon: 08561/987 99-0*



Auch gestalterisch sind die Objekte der Umgebung angepasst.



## Das Geothermie-Projekt

>> In Simbach und dem österreichischen Braunau am Inn wurde die erste grenzüberschreitende Fernwärmanlage Europas errichtet. Sie basiert auf umweltfreundlicher Erdwärme aus einer Tiefe von 2000 Metern. Erstmals wurde die effiziente, umweltschonende Nutzung einer erneuerbaren Energiequelle mit der länderübergreifenden Zusammenarbeit der beiden Städte Braunau (18.000 Einwohner) und Simbach (10.000 Einwohner) gekoppelt.

Für die innovative Form der Wärmegewinnung waren zwei Tiefbohrungen – eine Förder- und eine Verpressbohrung – notwendig. Die gespeicherte Wärme in dem aus der Förderbohrung gepumpten Thermalwasser wird mittels Wärmetauscher an das angeschlossene Fernwärmenetz weitergegeben. Das so genutzte Wasser wird dann über die an der Erdoberfläche nur 15 Meter versetzte Verpressbohrung in den Untergrund zurückgepumpt. Damit schließt sich der Kreislauf, dem Vorkommen wird kein Wasser entzogen.

Rund zwei Drittel der jährlich von den Kunden der Energielieferanten benötigten 67 GWh Wärme können über die Geothermie abgedeckt werden. Der Rest wird mit Hilfe eines Gaskessels in der Heizzentrale Simbach aufgebracht. Dieser Gaskessel dient auch dazu, die in der Erde gespeicherte Wärme von rund 80 Grad C in besonders kalten Perioden auf die erforderliche Betriebstemperatur von 110 Grad C zu bringen. Es werden 74 Liter Heißwasser pro Sekunde (266 Kubikmeter pro Stunde) gefördert. ■

*Architekt Thomas Renner  
Bahnhofstraße 19  
84347 Pfarrkirchen*

## Die Bohrungen

>> Die erste der beiden Bohrungen verläuft senkrecht auf Simbacher Seite und dient der Rückführung des abgekühlten Wassers. In 1738 Metern Tiefe wird der Thermalwasserleiter erreicht, der sich bis zur Endtiefe von 1848 Metern als außerordentlich gut durchlässig erweist und somit die Voraussetzung für eine wirtschaftliche Verpressung des Wassers erfüllt. Die zweite Bohrung führt von Simbach aus 800 Meter in die Tiefe, verläuft dann mit einem Winkel von 70 Grad gegenüber der Vertikalen unter dem Inn hindurch und durchquert in 1100 Meter Tiefe die deutsch-österreichische Grenze. Die Bohrung endet in einer Tiefe von 1950 Metern im Stadtgebiet von Braunau, 2200 Meter vom Endpunkt der ersten Bohrung entfernt. Durch den Einsatz der Geothermie können fast 16.000 Tonnen Kohlendioxid jährlich eingespart werden.

Das Fernwärmeleitungsnetz hat einen Anschlusswert von 40 Megawatt und eine Trassenlänge von rund 35 Kilometern. Die Hälfte dieser Leistung entfällt auf Braunauer Kunden, die andere wird in Simbach gebraucht. Derzeit sind rund 750 Gebäude an die umweltfreundliche Fernwärme angeschlossen, darunter mehr als 2000 Haushalte. In Simbach konzentrieren sich die Fernwärme-Anschlüsse vor allem auf private Wohnhäuser.

Das Geothermie-Projekt hat einen Investitions-Umfang von 21 Millionen Euro. Es wurde von der EU mit rund 2,3 Millionen Euro gefördert. Weitere 5,7 Millionen Euro kamen von den Ländern Bayern und Oberösterreich sowie dem Umweltministerium. ■



Bei der Farbgestaltung wurde die Aussen-gestaltung der Gebäude beachtet.

## Die Farbgestaltung

>> Bei der umfassenden Modernisierung der Simbacher Wohngebäude war Caparol-Außendienstmitarbeiter Günther Bruckmeier mit Rat und Tat behilflich. Er empfahl den Einsatz von Wärmedämm-Verbundsystemen mit zehn Zentimeter dicken Polystyrol-Dämmplatten. Für die Bauleitung war Architekt Thomas Renner zuständig. Die Farbentwürfe wurden von Gudrun Kabel, Farbdesignerin im Caparol-Farbdesignstudio, ausgearbeitet. Sie ließ sich von folgenden Gedanken leiten: „Größere Wohnkomplexe bedürfen wohl überlegter Farbkonzeptionen. Sie sollen vor allem auch die Umgebungsfarbigkeit berücksichtigen, um die drei Wohnsiedlungen in ein übergreifendes harmonisches Gesamtbild einordnen zu können. Es war mein vorrangiges Ziel, den Bewohnern ein freundliches Zuhause zu bieten, auch um etwaigen sozialen Spannungen von Anfang an entgegen zu wirken.“

Hier können Farben unterstützend helfen. Und die Akzeptanz der neuen Farbigkeit ist bei den in Simbach lebenden Menschen besonders hoch. Farbe sensibel und anspruchsvoll den unterschiedlichen baulichen Gegebenheiten anzupassen, ist unumgänglich, denn Farbe und Form gehören untrennbar zur Architektur. Nur wenn diese Zielsetzung mit der nötigen Kompetenz in die Praxis umgesetzt wird, kann der Mensch mit Architektur und Raum in Harmonie leben.

Bei der jetzt fertig gestellten Sanierung wurde das Thema Farbe aufwendig in Szene gesetzt, denn die große Anzahl an Einzelbauten sollte durch unterscheidbare Farbigkeit für die dort lebenden Menschen einen hohen Wiedererkennungswert und eine Identifizierung mit ihrem Zuhause ermöglichen. Da jedes Gebäude seine eigene Individualität aufbaut, war es wichtig, die formalen Gliederungen der jeweiligen Gebäude aufzuspüren, um sie dann mit farbig zu betonen. Natürlich sind warme, freundliche Farben bevorzugt worden, aber auch kühlere frische Farben bis hin zu leichten Blautönen finden Verwendung und bauen eine wohltuende Spannung im Farbkonzept auf. Auch „Farbpausen“ wurden eingesetzt, um es nicht zu bunt zu treiben. ■

Wilhelm Michel



Erfolgreiche  
Internetprojekte

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

## Energie und Umwelt

# 10 Tipps, damit der Schimmel draußen bleibt

Die Wolken hängen tief, die Luft ist feucht, heizen lohnt noch nicht. Das sind die Tage in denen sich der Schimmel in die Wohnungen schleicht. Wie man schimmelfrei durch Herbst und Winter kommt beschreibt Experte Johannes Zink in zehn Tipps.



Auch wer im Grünen wohnt sollte die 10 Tipps gegen den Schimmel beachten.

>> Über die Grenzen der Zumutbarkeit für Mieter, ein günstiges Wohnklima einzuhalten, wird leidenschaftlich bis vor Gericht gestritten. Hinreichend bekannt ist allen Beteiligten, dass im älteren Wohnungsbestand bei Missachtung elementarer Empfehlungen der Wohnhygiene sehr leicht ein Schimmelbefall vorkommen kann. Dieses Risiko ist grundsätzlich vorhanden:

- in Altbauten bis Anfang der 80er Jahre wegen geringem Wärmeschutz
- in Neubauten wegen hoher Baufeuchte, insbesondere im ersten Winter
- bei Vorhandensein dichter Fenster und fehlender Lüftungsanlagen
- bei hoher Feuchteproduktion, z. B. durch hohe Belegungsdichte, viel Duschen, Wäsche trocknen, viele Pflanzen oder Tiere in der Wohnung

Die Beachtung folgender Empfehlungen zur Sicherstellung eines hygienisch optimalen Wohnklimas bietet größtmögliche Sicherheit zur Vermeidung von Schimmelpilzen: ■

## Täglich mehrmals Lüften

>> Ein Mal täglich lüften der Wohnung reicht nur in den seltensten Fällen. Im Interesse einer hygienisch gesunden Atemluft muss bei Anwesenheit der Bewohner mindestens 3-4 Mal täglich gründlich gelüftet werden.

Die beste Orientierung bietet ein Hygrometer. In Altbauten (bis ca. 1980) muss während des Winters (unter +5°C) ab ca. 50 % r. F. gelüftet werden. In Neubauten und bei milder Witterung (um +10°C) liegt diese Grenze bei ca. 60 % r. F. im Innenraum. ■

### Tipp 1

## Im Winter nur Stoßlüftung

>> Während der Heizperiode muss zum effektiven Luftaustausch in jedem Raum das Fenster kurz ganz geöffnet werden. Bei voll gestellten Fensterbänken ist das nicht möglich, daher benötigt jedes Zimmer ein ganz zu öffnendes Fenster.

In der Zeit von Oktober bis April hat Kipplüften nur nachteilige Folgen. Der Luftaustausch erfolgt sehr schleppend. Die Raumflächen rund um das Fenster sowie der Boden kühlen dabei aus. Kipplüften ist daher für deutlich erhöhte Heizkosten verantwortlich. ■

*Tipp 2*

## Immer nur kurz lüften

>> Der Austausch verbrauchter Luft gegen Frischluft funktioniert bei kalten Temperaturen sehr schnell. Unter +5°C genügen maximal 5 Minuten!

Bei wärmeren Außentemperaturen gilt die Faustregel:

- bei 5-10°C Lüftungsdauer 5-10 Minuten
- bei 10-15°C Lüftungsdauer 5-10 Minuten
- über 15°C Lüftungsdauer beliebig, nach Wohlbefinden ■

*Tipp 3*

## Lüften auch bei Regen

>> Auch bei Regen und Nebel lüften! Kalte Herbst- oder Winterluft ist immer trockener als die Luft in unseren Wohnungen. 100 % feuchte Kaltluft enthält nur einen Bruchteil des Feuchteinhalts warmer, verbrauchter Zimmerluft!

Kalte Luft kann nur wenig Feuchte aufnehmen. Selbst wenn Kaltluft bei Regen oder Nebel 90-100 % relativ feucht ist: Aufgeheizt in der Wohnung ergibt sich daraus trockene Warmluft mit 20-30 % relativer Feuchte, die wieder neue Wohnfeuchte bis zu 50-60 % r. F. aufnehmen kann. Damit es nicht noch mehr wird, muss erneut gelüftet werden. ■

*Tipp 4*

## Feuchtebelastung direkt rauslüften

>> Luftfeuchte darf sich nicht über längere Zeit in der Wohnung verteilen. Daher gilt für einzelne Räume:

- Schlafzimmer: Morgens nach dem Aufstehen
- Badezimmer: Sofort nach Duschen und Baden
- Küche: Während und nach dem Kochen
- Wohnung: Alle Räume vor dem Schlafengehen ■

*Tipp 5*

## Alle Zimmer beheizen

Achten Sie darauf, keine Räume auskühlen zu lassen. Kalte Zimmer sind stärker schimmelgefährdet. Die Temperaturen daher – auch in nicht dauernd genutzten Räumen – nicht unter 18°C fallen lassen. Völliges Auskühlen und Aufheizen erhöht die Heizkosten.

Schlafzimmer mag man gern auch kälter. Bei Schimmelgefahr muss dann tagsüber auf 18-20°C beheizt werden. Halten Sie Türen zwischen warmen und kalten Wohnbereichen dringend geschlossen. Feuchte Warmluft schlägt sich sonst in kalten Zimmern nieder. ■

*Tipp 6*

## Abwesenheit am Tage ohne Problem

>> Wer den ganzen Tag nicht zuhause ist, sollte die Wohnung nicht unter 18°C auskühlen lassen. Lüften ist in dieser Zeit nicht erforderlich, solange keine hohen Feuchtebelastungen vorhanden sind.

Auch Berufstätige können dafür Sorge tragen, morgens, abends und an Wochenenden ausreichend, entsprechend den vorgenannten Orientierungen zu lüften. So kann während der Abwesenheit kein Feuchteschaden entstehen. ■

*Tipp 7*

## Möbel mit Abstand zu Außenwänden

>> Außenwände sind insbesondere in Altbauten recht kalt. Dies ist kein Baumangel, sondern durch das Baualter bedingt. Besonders dort erweist es sich als ungünstig, dass hinter Einrichtungsgegenstände aller Art nur wenig Raumwärme gelangen kann und diese Flächen noch stärker abkühlen.

Je schlechter der Wärmeschutz der Außenwand, je kühler und feuchter das Wohnklima, umso weiter muss Abstand zu Außenwänden gehalten werden. An Außenwänden sollten zur Sicherheit 10 cm eingehalten werden, mit Luftzirkulation. Große Schränke möglichst nur innen aufstellen. ■

*Tipp 8*

## Keine Wäsche in der Wohnung trocknen

>> Wo immer möglich, sollte Wäsche in Trockenkellern, auf Trockenböden oder im Freien getrocknet werden. Stehen diese Möglichkeiten nicht zur Verfügung, dann kann mit besonderer Sorgfalt auch in der Wohnung getrocknet werden.

Bei Wäschetrocknung in der Wohnung muss der betreffende Raum gut beheizt sein. Die Tür ist geschlossen zu halten und während der Trocknungsdauer muss mehrmals eine Stoßlüftung erfolgen. So wird es auch langfristig zu keinen Schäden kommen. ■

*Tipp 9*

## Keine Kellerlüftung im Sommer

>> Ein Sonderfall sind die kühlen Kellerräume in den Sommermonaten. Bereits im Frühsommer ist die Warmluft von draußen schädlich, weil ihr erhöhter Feuchtegehalt an den kalten Bauteilen und Einrichtungsgegenständen kondensiert. Im Gegensatz zum Winter darf dann keine Belüftung erfolgen.

Räume im Keller sollten immer nur dann gelüftet werden, wenn es draußen kälter ist als drinnen. Dies ist im Sommer gewöhnlich nachts oder in den frühen Morgenstunden. Bei Wärmebedarf sollte statt Außenlüftung eine Beheizung der Kellerräume auch im Sommer erfolgen. ■

*Tipp 10*

Dipl.-Ing. (FH) Johannes Zink  
Zink Baukommunikation  
Raumklima Energie Bauphysik  
Am Gehölz 85  
22844 Norderstedt  
zink@wohnwetter.de  
www.wohnwetter.de

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

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gottfried Kubitza gottfried.kubitza@wohnungswirtschaft-heute.de  
Hartwig Janßen hartwig.janssen@wohnungswirtschaft-heute.de

Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung

## Dachausbau: Kostengünstig Dank Licht und Luft zur Traumwohnung

Wohn- und Arbeitsräume im Dachgeschoss gelten nicht nur unter jungen Leuten als Ausdruck einer modernen Lebensart. Besonders in Großstädten sind ausgebaute Dachräume stark gefragt. Deshalb lohnt es sich für jeden Immobilienbesitzer, der den Dachbereich bisher nicht nutzte, diesen entsprechend auszubauen. Hier bietet sich der Wohnungswirtschaft ein interessantes und wirtschaftlich rentables Arbeitsfeld.



Ob Gaube, inneliegender Balkon oder Gaube mit Balkon, der Dachausbau ist immer ein Gewinn.

>> Der Architekt Heinrich Tessenow (Dresden und Wien) empfahl in seinem Standardwerk für Architekten „Der Wohnungsbau“ bereits 1909, die Schlafzimmer ins Obergeschoss (Dachgeschoss) zu legen, „weil eine solche Ausführung – bei unserm üblichen Dachbau in der Regel die billigste sein wird“.

Steigende Baulandpreise, zu wenig Wohnraum und stetig steigende Mieten beschert dem Dachraum zunehmendes Interesse. Sowohl von Immobilienbesitzern, wie auch vom Häuslebauer wurde damit der Ausbau bisher nicht genutzter Dachböden wirtschaftlich interessant. Fördermaßnahmen von Bund und Ländern schaffen zusätzliche Anreize. Heute zählen fachgerecht ausgebaute Dächer mit zu den ertragsstärksten Gebäudeteilen bei Immobilien.

Bei Umbau und Sanierung von Wohnräumen in Dächern sind nicht nur die baulichen Bestimmungen zum Wärme-, Schall- und Brandschutz zu beachten, sondern auch die gestalterische und technische Planung von Wohndachfenster und Dachgauben bzw.

Dachbalkonen. Diese Öffnungen ermöglichen erst das gesunde Bewohnen des Dachraumes. Deshalb sollten Lichtöffnungen nicht allein unter fachtechnischen Anforderungen betrachtet werden, sondern auch unter einem differenzierten Licht- und Belüftungskonzept.

*Fördermaßnahmen von Bund und Ländern schaffen zusätzliche Anreize.*



## Belüftung

>> Eine wichtige Grundlage des Wohnens ist der Austausch von Luft zwischen Innen- und Außenraum. Ziel einer richtigen Wohnraumbelüftung ist es, die Abgabe des aus der menschlichen Atmung stammenden Kohlenstoffoxids, aus Möbeln austretende Schadstoffe, sonstige Gase und Aerosole sowie gleichzeitig überschüssige Luftfeuchtigkeit nach außen zu leiten und Sauerstoff in den Raum zu führen.

Fachgerecht angeordnete und ausgeführte Öffnungen und Fenster im Dach helfen mit, ein angenehmes Wohnklima zu schaffen, Raumluft zu entfeuchten und gleichzeitig atembare Luft Mensch und Tier zur Verfügung zu stellen. Dazu gehört ein angepasstes Lüftungsverhalten der Bewohner. Empfohlen wird grundsätzlich das so genannte „Stoßlüften“. Dabei werden die Fenster nur einige Minuten lang, dafür mehrfach am Tag, geöffnet. In der kalten Jahreszeit wird dabei auch teuer erzeugte Raumwärme abgegeben. Wird die Luft schnell ausgetauscht, geht nur die in der Raumluft gespeicherte Energie verloren. Dagegen bleibt die in den Bauteilen gespeicherte Energie weitgehend erhalten. Durch das „Stoßlüften“ wird notwendige Atemluft schnell ausgetauscht und Wärme nur in geringer Menge abgegeben. Im Gegensatz dazu führt eine lange Lüftungszeit zu hohen Wärmeverlusten, was automatisch zu erhöhten Heizkosten führt.

Moderne Dachflächenfenster sind so ausgerüstet, dass eine kontinuierliche Raumlüftung gewährleistet wird, ohne große Temperaturverluste der Raumluft. Die Kippfunktion sollte dagegen nur in klimatisch warmen Zeiten verwendet werden. Ist ein Fenster über längere Zeit gekippt, sollte der Kippwinkel so schmal sein, dass bei plötzlichen Regen kaum Wasser in den Raum gelangen kann.

Die kontrollierte und bewusste Lüftung gewinnt immer mehr an Bedeutung, da wegen der laufend erhöhten energetischen Anforderungen an die Gebäudehülle auch Fenster immer dichter ausgeführt werden. Deshalb sind auch bei Dachflächenfenstern eine konkrete Lüftungsplanung und das Lüftungsverhalten wichtig. Ein Beispiel sind dezentrale, ins Fenster integrierte Lüftungssysteme, sogenannte „Fensterlüfter“, die eine nutzerunabhängige Lüftung sicherstellen.

*Wird die Luft schnell ausgetauscht, geht nur die in der Raumluft gespeicherte Energie verloren.*

## Belichtung

>> Die fachgerechte Anordnung von Fenstern sowie die Anzahl der Wohndachfenster oder Gauben entscheiden über die sachgemäße Ausleuchtung der Wohnräume mit Tageslicht. In Anhängigkeit von der Grundfläche eines Raumes sowie dem gewünschten Wohnkomfort wird die Gesamtgröße der verglasten Öffnungsflächen ermittelt. In den meisten Landesbauordnungen wird eine Mindestlichtfläche von 10 Prozent bis 12,5 Prozent der Grundfläche gefordert. Diese Mindestwerte entsprechen dem heute in vielen Gebäuden vorhandenen Standard. Empfehlenswert ist die Beachtung der DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“. Empfohlen wird dort, dass die Breite des durchsichtigen Teils eines Fensters bzw. die Summe der Breiten aller vorhandenen Fenster mindestens 55 Prozent der Breite des Wohnraumes entspricht. Einfach ausgedrückt: Je größer der Raum ist, desto größer sollte die gesamte Lichtfläche sein, wodurch gleichzeitig die Lüftungsmöglichkeit verbessert wird.

Die Belichtung von Arbeitsstätten regelt die europäische Norm EN 12464-1: „Tageslicht kann die Beleuchtung einer Sehaufgabe ganz oder teilweise übernehmen. Wie diese Tageslichtlösung umgesetzt wird, liegt in der Freiheit des Planers“. Es werden hier keine konkreten Aussagen gemacht, die aber bei späterer Beanstandung durch den Bauherren zu Problemen führen können. Stimmen sie deshalb grundsätzlich ihr Konzept vorher mit den Bauherren ab und lassen sie es sich auch bestätigen.

Bei Wohndachfenstern muss, da sie meist dem Neigungswinkel der Dachfläche folgen, auch auf eine ausreichende Verschattung (Sonnenschutz) durch Außen- oder Innenjalousien bzw. Stoffmarkisen geachtet werden. Bei im Raum hoch angeordneten Fenstern können diese auch mechanisch bedient werden. Dagegen kann man bei Dachgauben, da deren Lichtfläche senkrecht steht, außen Klappläden, Markisen oder Rollläden anbringen, was auch sinngemäß für Dachbalkone gilt.

Es gibt keine Vorschriften oder Normen, die eine Größe der Dachflächenfenster vorschreiben. Die Fensterbreite muss nicht unbedingt der Sparrenbreite entsprechen, bautechnisch ist es jedoch vorteilhaft, da sonst notwendige Wechsel- und Hilfssparren entfallen. Normalerweise beträgt die Fensterbreite bis maximal zwei Sparrenabstände – rund 130 cm Breite – und in der Höhe bis rund 160 cm. Die kleinsten Abmessungen liegen bei rund 50 cm Breite und 80 cm Höhe – dem sogenannten „Arbeitsausstieg“ in die Dachfläche für z. B. Schornsteinfeger.

*Je größer der Raum ist, desto größer sollte die gesamte Lichtfläche sein, wodurch gleichzeitig die Lüftungsmöglichkeit verbessert wird.*

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

**Wir helfen Ihnen beim Suchen.**

Gottfried Kubitza [gottfried.kubitza@wohnungswirtschaft-heute.de](mailto:gottfried.kubitza@wohnungswirtschaft-heute.de)

Hartwig Janßen [hartwig.janssen@wohnungswirtschaft-heute.de](mailto:hartwig.janssen@wohnungswirtschaft-heute.de)



Mit zum Dach, auch die futuristische Gestaltung lässt Lebensqualität erahnen.

## Dachfenster

>> Mit Dachfenster werden alle Fenster bezeichnet, die auf dem Dach möglich sind. Diese kann man öffnen (z. B. als Ausstieg für den Schornsteinfeger, zur Dachinspektion, usw.) oder dauerhaft verschlossen halten (Lichtöffnungen). Sie können sich aus dem Dach herausheben (z. B. Dachgauben, Erker, Kuppelfenster, Lichtkuppeln, usw.) oder in der Dachebene verbleiben (z.B. Wohndachfenster, Oberlichter, usw.). Ihr besonderer Vorteil ist, dass sie eine bis zu dreimal höherer Lichtausbeute erlauben als vergleichbare senkrechte Fensterflächen. Dachfenster lassen sich neben- oder übereinander anordnen, als Kassettenfenster oder Lichtkuppeln. Je höher ein Fenster im Raum angeordnet ist, desto heller wird dieser ausgeleuchtet. Überfirstverglasungen bieten einen grandiosen Ausblick in den Himmel.

Beim Einbau von Wohndachfenstern gilt grundsätzlich, dass bei einer Einbauhöhe von 90 cm und weniger eine feste Verglasung (z.B. mit Sicherheitsglas) vorgeschrieben ist. Empfohlen wird, die obere Kante des Dachfensters auf 2,00 m Höhe einzubauen. Das trifft besonders auf Dachflächenfenster zu, die über einen oben am Fenster angebrachten Griff bedient werden. Dagegen können solche Fenstermodelle, deren Bediengriff im unteren Fensterbereich angeordnet ist, auch höher als 2,00 m eingebaut werden. Bei dieser Konstruktion lassen sich auch lange Fenster benutzerfreundlich bedienen.

In Abhängigkeit von der Dachneigung lässt sich die Länge eines Dachfensters festlegen. Steile Dächer erfordern kürzere Fenster, geringe Dachneigungen dagegen längere. Wegen der höheren Lichtausbeute sollten möglichst große Fenster eingebaut werden. In Abhängigkeit von der Körpergröße der Bewohner sollte die Fensterkonstruktion so gewählt werden, dass sowohl hochgewachsene Menschen wie auch Kleinwüchsige den für sie richtigen Bedienungskomfort erhalten.

*Je höher ein Fenster im Raum angeordnet ist, desto heller wird dieser ausgeleuchtet.*

## Überfirstverglasung

>> Bei der Überfirstverglasung handelt es sich um eine relativ neue, besondere Architekturvariante für Dachwohnungen. Dabei ordnet man auf einer oder beiden Seiten des Steildaches Fenster an, die bis in den Firstbereich verlaufen. Das ergibt zwar einen beeindruckenden Ausblick in den Himmel, gleichzeitig aber muss verstärkt der Sonnenschutz berücksichtigt werden. Besonders bei Ausrichtungen nach Süden oder Südwesten oder flacher Dachneigung ist eine Verschattung unverzichtbar. Hersteller empfehlen, für die Dachfirstverglasung elektrisch betriebene Dachwohnfenster mit Fernbedienung zu verwenden. Auch sollte hier besonders auf eine Sicherheitsverglasung, wegen der hohen Witterungsbelastung und der Windsogkräfte, geachtet werden.

*Hersteller empfehlen, für die Dachfirstverglasung elektrisch betriebene Dachwohnfenster mit Fernbedienung zu verwenden.*



Wichtig beim Einbau!  
Die Dämmung des Blendrahmens  
muß fugenlos an die Dachdämmung,  
anschließen

## Konstruktion Dachfenster

>> Zumeist ordnet man Dachfenster zwischen den Dachsparren an. Sonderlösungen sind aufgesetzte Laternenfenster oder hereingezogene Dachbalkone. Um sie zu öffnen oder zu schließen gibt es unterschiedliche Konstruktionsarten: Kipp-/Drehfenster, Schiebefenster (sie schiebt man parallel zur Dachfläche auf oder zu) und Fenster, die man über den Kniestock (Drempel) herunterzieht, um sie zu öffnen (Ausstellfenster).

Dachflächenfenster sind schall- und wärmegeämmte Dach- und Ausstiegsfenster. Sie müssen den Anforderungen der Bauregelliste entsprechen und sind Ü-Zeichenpflichtig. Dachflächenfenster müssen aufgrund der witterungsbedingten erhöhten Anforderungen ihre Schlagregensicherheit gewährleisten. Das ist abhängig von der Ausbildung des Falzbereiches sowie Lage und Anordnung der Dichtung und der Öffnungen zum Druckausgleich.

Bei zweistufigen Systemen sind die Regen- und Windsperre räumlich getrennt angeordnet. Je größer diese Trennung ist, desto mehr Schlagregensicherheit ist gegeben. Die zweistufige Abdichtung muss auch den Druckausgleich zwischen Außenluft und Falzraum sowie die kontrollierte Wasserabführung sichern. Bei unsachgemäßem Einbau kann der Regen eindringen, wenn z. B. Dichtungen nicht anliegen. Reklamierungen kommen auch vor, wenn Wasser über undichte Verglasungen in die Wohnung gelangt. Oft sind nachlassender Anpreßdruck der vorgefertigten Verglasungsdichtungen oder undichte Verschraubungen der Abdeck- und Glasprofile dafür ursächlich.

Bei Dachflächenfenstern hängt die Fugendurchlässigkeit u. A. ab von der Rahmensteifigkeit, der Verriegelung der Beschläge sowie dem Einbau und der Wirkung der umlaufenden Dichtung. Die Lage der Dichtung im Falzbereich ist dabei nicht sehr wesentlich. Oft wird die geforderte längenbezogene Fugendurchlässigkeit bei hohem Staudruck oder Windsog nicht eingehalten. Undichtigkeiten im Fugenbereich können entstehen durch mangelhaften Einbau, offene Ecken der Dichtung, versetzte Verklebung oder Verschweißung der Dichtungsecken, verquetschte Dichtungen, usw.

Wichtig ist, dass der Blendrahmen des Fensters fachgerecht wärmegeämmt ist bzw. ausreichend Raum für eine den Rahmen umlaufende Wärmedämmung vorhanden ist. Die Dämmung sollte fugenlos an die Dachdämmung anschließen. Dampfbremsen müssen bis zur inneren Verkleidung geführt werden. Aber auch die Verglasung sollte eine abgestimmte Wärmedämmung sichern. Empfehlenswert ist die Wahl von Mehrscheiben-Isolierglas mit einer Infrarot reflektierenden Beschichtung (UV-Schutz).

In den Randbereichen der Scheiben ist deren Oberflächentemperatur zwangsläufig geringer als in Scheibenmitte. Deshalb kann sich hier leicht Tauwasser bilden. Um beim eingebauten Fenster Kondenswasserbildung zu vermeiden, sollte neben der sachgemäßen Anordnung der Heizkörper im Fensterbereich (warme Luft kann an der Fensterscheibe zirkulieren) die Bauherren bzw. Mieter auf ein abgestimmtes Lüften der Dachwohnung hingewiesen werden.

### Literatur:

*EN 1873 Vorgefertigte Zubehöreile für Dacheindeckungen – Lichtkuppeln aus Kunststoff*

*EN 13141 Lüftung von Gebäuden*

*EN ISO 12569 Wärmetechnisches Verhalten von Gebäuden – Bestimmung des Luftwechsels in Gebäuden*

*EN ISO 12567-2 Wärmetechnisches Verhalten von Fenstern und Türen, Teil 2 Dachflächenfenster und andere auskragenden Fenster*

*EN 12758 Glas im Bauwesen – Glas und Luftschalldämmung*

*EN 13541 Glas im Bauwesen – Sicherheitssonderverglasungen*

*EN ISO 12541 T1 – T6 Glas im Bauwesen – Verbundglas und Verbund-Sicherheitsglas Ift-Richtlinie: Leistungseigenschaften von Fensterlüftern, Int. Fensterinstitut Rosenheim*

## Fazit

>> Durch Einbau von Dachflächenfenstern kann der Nutzwert eines Dachraumes erheblich gesteigert werden. Anordnung und Abmessung der Fenster richten sich nach der objektbezogenen Nutzung, der Dachkonstruktion und dem Wunsch der Bauherren. Hersteller und Handel liefern dafür eine breite Palette unterschiedlicher Konstruktionen, die auch den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2007) entsprechen. ■

Hans Jürgen Krolkiewicz  
berat. Ing. BDB

# GESICHT ZEIGEN



durch die Kraft der Farbe  
und die Energie der Fassade

[www.designer-architekten.de](http://www.designer-architekten.de)

## Gebäude und Umfeld

# Rauchmelder retten Menschenleben, die Rechtslage und die Anforderungen

600 Menschen sterben jährlich in Deutschland an Bränden.

Wie kann man vorbeugen?

Jeder Brand erzeugt Rauch und vor Rauch schützen vorbeugend Rauchwarnmelder. Darum sollten in jeder Wohnung Rauchwarnmelder installiert sein. Einige Landesregierungen haben das erkannt und gesetzliche Regelungen erlassen. Hier alles über die Rechtslage und die Anforderungen.



Wartung der Rauchmelder ist wichtig, insbesondere weil es bei Rauchmeldern in Schlafzimmern zu Verschmutzung mit Flusen oder Stäuben.

>> Monat für Monat gibt es rund fünfzig Brandtote, meist im privathäuslichen Bereich. Überwiegend tritt der Tod durch Rauchgasvergiftung ein. Zwei Drittel aller Brandopfer werden nachts im Schlaf überrascht. Denn im Schlaf riecht der Mensch nicht das tödlich wirkende Rauchgas. Bereits drei Atemzüge hochgiftigen Brandrauchs können tödlich sein, die Opfer werden im Schlaf bewusstlos und ersticken dann. Selbst das kurze Einatmen einer Lungenfüllung mit Brandrauch kann schon tödlich wirken. Doch wer rechtzeitig akustisch durch den lauten Alarmton oder optisch durch einen Alarmblitz eines Rauchmelders geweckt wird, erhält frühzeitig den notwendigen Vorsprung, um sich und seine Familie in Sicherheit zu bringen und die Feuerwehr zu alarmieren.

## Ausstattungspflicht

>> Die Versicherungswirtschaft und die Feuerwehrverbände fordern schon seit langem, den Einbau von Rauchmeldern in Privathaushalten in die Landesbauordnung des jeweiligen Bundeslandes aufzunehmen. Bisher haben jedoch nur die Bundesländer Hamburg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz, Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen gesetzliche Regelungen zur Nutzung von Rauchmeldern in Privathaushalten erlassen. In Kürze sollen sie auch in Nordrhein-Westfalen eingeführt werden. Es ist zu hoffen, dass alle restlichen Bundesländer schnell folgen werden, um besonders in dem stark brandgefährdeten Bereich der Bestandsimmobilien Menschen vor tödlich wirkenden Rauchgasen zu schützen.

Allerdings ist die Wohnungswirtschaft insgesamt aufgerufen, ihren Wohnungsbestand mit lebensrettenden Rauchmeldern auf freiwilliger Basis auszustatten.

*Hamburg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz, Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen erlauben Rauchmelder in Privathaushalten.*

## Normen und Vorschriften

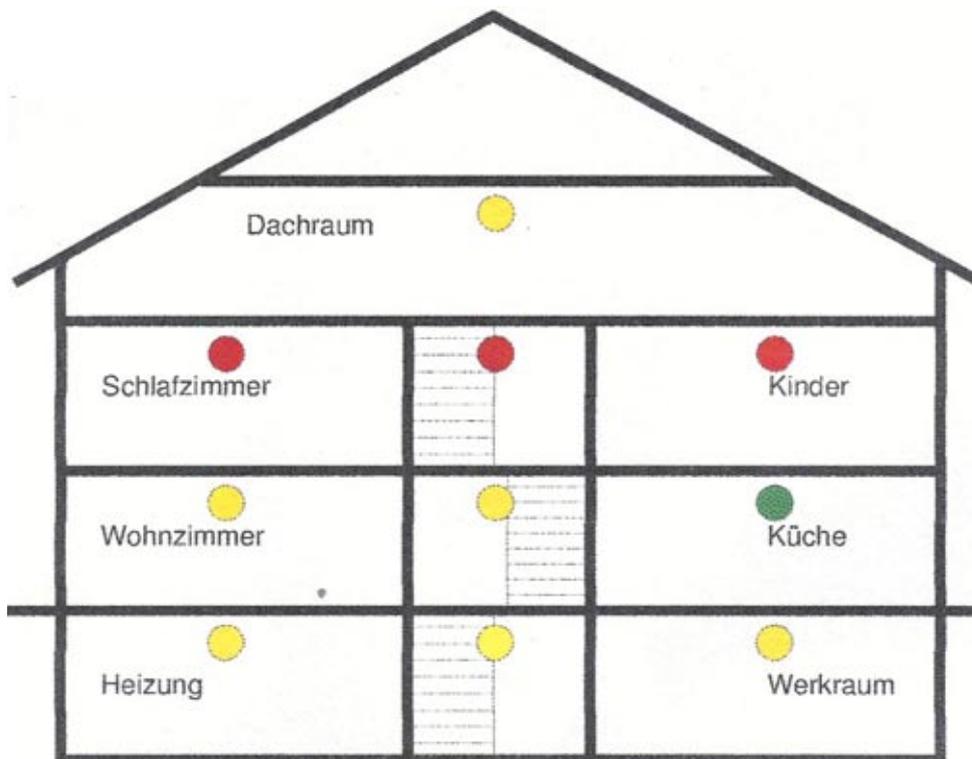
>> Für die Installation von Rauchmeldern sind insbesondere zwei gültige Normen zu beachten. Seit 2005 gibt es die Europäische Gerätenorm für Rauchwarnmelder DIN EN 14604. In ihre sind die Anforderungen, Prüfverfahren und Leistungskriterien für Rauchwarnmelder beschrieben.

Zusätzlich baut die Gesetzgebung auf die Norm DIN 14676 „Rauchmelder für Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung“ auf. Darin heißt es u. A. wörtlich: „In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut (oder angebracht) und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird“. Das sollte auch in den Bundesländern ohne bisherige gesetzliche Vorgabe als grundlegender Minimalschutz beachtet werden.

Entsprechend der Anwendungsnorm DIN 14676 müssen Rauchwarnmelder nach DIN EN 14604 zertifiziert sein. Der Nachweis dafür erfolgt über eine Typenprüfung. Sie muss durch eine unabhängige Produktionszertifizierungsstelle erfolgen. In Deutschland ist das die VdS Schadensverhütung GmbH.

Generelle Basis für Planung, Einbau und Installation von Rauchwarnmeldern ist die DIN 14676. Sie gilt für private Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung (z. B. Hotelräume, Altenwohnungen, u. Ä.) und richtet sich an alle für den Brandschutz zuständigen Behörden, Architekten, Fachplaner, Sachverständige, Bewohner, Hauseigentümer und die Wohnungswirtschaft.

*Rauchwarnmelder müssen nach DIN EN 14604 zertifiziert sein.*



*Planungsbeispiel für Installation von Rauchmeldern*

- *Mindestausstattung*
- *Optimale Ausstattung*
- *Ausstattung mit Einschränkung in Küchen sind Rauchmelder so anzubringen, dass Falschalarme auszuschalten sind.*

Beispiel Wohnhaus

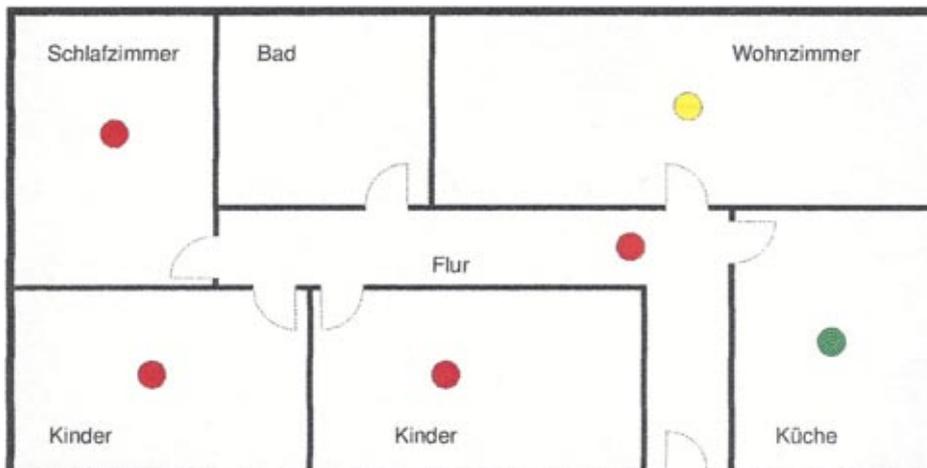
## Einbau und Wartung

>> Mindestens ein Rauchwarnmelder muss in Schlafräumen und Kinderzimmern sowie Rettungswegen und Fluren installiert werden. In größeren Wohngebäuden empfiehlt es sich, zusätzlich auf jeder Etage eines Treppenhauses einen Rauchmelder zu installieren. Wichtig ist beim Einbau, sie so zu platzieren, dass Brandrauch frühzeitig durchs Gerät erkannt und gemeldet wird. Die Montage sollte immer an der Raumdecke und in der Raummitte erfolgen mit einem Mindestabstand von 50 cm zu den Wänden. Nassräume und Küchen müssen nicht zwingend ausgestattet werden. Besonders geregelt wird in der DIN 14676 die Ausstattung in Fluren, Gängen und winkligen Räumen.

Da Menschen mit Gehörschäden selbst den 85 db(A) lauten Alarmton eines akustischen Rauchwarnmelders nicht wahrnehmen können, wurden spezielle Geräte dafür entwickelt. Dabei sendet der Melder bei Alarm einen grellen Lichtblitz aus. Zusätzlich ist mit dem Gerät eine kleine Scheibe verbunden, die in das Bettzeug des Schlafenden gelegt wird und bei Alarm vibriert, um auch nachts früh genug vor dem tödlichen Brandrauch zu warnen.

Zur Wartung wird vorgeschrieben, dass mindestens einmal jährlich eine Sicht- und Alarmprüfung vorgenommen werden muss. Geprüft wird, ob die Öffnungen zum Eindringen des Rauchgases frei sind – an dieser Stelle kann es schnell zu Verschmutzung mit Flusen oder Stäuben kommen – oder das Gerät insgesamt beschädigt ist sowie die Batterien (bei mit Batterie betriebenen Geräten) bzw. die Stromzufuhr (bei kabelgebundenen Geräten) funktionsfähig sind. Grundsätzlich muss probeweise immer ein Alarm ausgelöst werden.

*Die Montage sollte immer an der Raumdecke und in der Raummitte erfolgen mit einem Mindestabstand von 50 cm zu den Wänden.*



Beispiel Wohnung

*Planungsbeispiel für Installation von Rauchmeldern*

● Mindestausstattung

● Optimale Ausstattung

● Ausstattung mit Einschränkung in Küchen sind Rauchmelder so anzubringen, dass Falschalarme auszuschalten sind.

## Wichtige Sichtprüfung

>> Die Funktionsprüfung mit Funktechnologie ist bei Rauchwarnmeldern nur eingeschränkt möglich. Dabei stellt die reine Alarmprüfung kein Problem dar, dagegen wird in der Norm ausdrücklich eine Sichtprüfung gefordert. Diese ist aber funktechnisch nicht machbar, da mit Funkmodulen nur die Funktionsbereitschaft abgefragt werden kann.

So verlagern Anbieter, die eine Funktionsprüfung per Funk anpreisen, die vorgeschriebene Sichtprüfung auf die Wohnungswirtschaft. Dafür muss der Hausbesitzer, der seine Verkehrssicherungspflicht auf seine Mieter überträgt, im Schadensfall nachweisen, wie die Übertragung der Pflicht rechtstechnisch vorgenommen wurde. Sehr wichtig ist dabei, ob der Mieter auch tatsächlich diese Pflicht aktiv übernommen hat. Und der Vermieter muss sich der Einhaltung der übernommenen Verpflichtung vergewissern. Das ist in den Gebäudebereichen, die außerhalb der Wohnung liegen, einigermaßen kontrollierbar möglich. Dagegen gibt es immer Probleme, wenn der Mieter in seiner Wohnung den Zugang behindert und der Hausbesitzer oder sein Stellvertreter keine Kontrolle mehr hat, ob der Wohnungsmieter in seinen Räumen die Rauchmelder vorschriftsmäßig warten lässt und eine Funktionskontrolle durchführt.

*Der Vermieter muss sich der Einhaltung der übernommenen Verpflichtung durch den Mieter vergewissern.*

## Installationspflicht und Kosten

>> Installationspflicht besteht (außer in Mecklenburg-Vorpommern) für den Immobilienbesitzer, wodurch er auch die Kosten der erstmaligen Installation von Rauchwarnmeldern zu tragen hat. Bei Neubauten sind die Kosten der Rauchmelder in den Gesamtherstellungskosten enthalten und fließen in die Kalkulation der Erstmiete mit ein, wodurch es keine Probleme gibt.

Im Wohnungsbestand ist der gesetzlich vorgeschriebene nachträgliche Einbau von Rauchwarnmeldern nach bisheriger Ansicht eine vom Vermieter nicht zu vertretende Modernisierung gemäß § 558 BGB, weshalb die Nettokaltmiete um elf Prozent der aufgewendeten Kosten erhöht werden kann. Das allerdings nur dann, wenn der Vermieter den Einbau im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchführt bzw. durchführen lässt.

Anders sieht es aus, wenn der Vermieter einem Dritten den Betrieb der Rauchwarnmelder überträgt. Hier ist der Vermieter nicht Bauherr im Sinne von § 559 BGB und der beauftragte Betreiber des Rauchwarnmelders nicht Vermieter. In diesem Fall kann keine Mieterhöhung durchgeführt werden.

Werden Rauchwarnmelder eingebaut – egal ob Neubau oder nachträglich bei Altimmobilien – werden diese rechtlich zum Bestandteil der vermieteten Wohnung und müssen nach DIN 14676 vorschriftsmäßig behandelt werden. Die jährlich anfallenden Kosten lassen sich als Betriebskosten umlegen. Diese Umlage fällt unter sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV.

*Werden Rauchwarnmelder eingebaut – egal ob Neubau oder nachträglich bei Altimmobilien – werden diese rechtlich zum Bestandteil der vermieteten Wohnung.*

## Sondereigentum (WEG-Recht)

>> Im WEG-Recht entscheidet grundsätzlich der Eigentümer, ob und wie Rauchwarnmelder in seiner Wohnung eingebaut werden. Gemäß dem neuen WEG-Recht kann die Mehrheit der Eigentümerversammlung festlegen – auch wenn einzelne Eigentümer dagegen stimmen – dass im Gebäude und den Wohnungen Rauchwarnmelder entsprechend der DIN 14676 eingebaut werden müssen. Beachten muss jeder Wohnungseigentümer, dass er nicht nur die Pflicht zum Einbau, sondern auch die Pflicht zur regelmäßigen Wartung hat. Dazu muss er auch die jährlich vorgeschriebene Wartung (Funktionsprüfung) rechtssicher dokumentieren. In der Praxis kann das zu Problemen führen, besonders dann, wenn der Wohnungseigentümer seine Wohnung nicht selber nutzt, sondern beispielsweise vermietet hat. Hier muss er unbedingt den Hausverwalter zur Dokumentation verbindlich verpflichten.

Im Schadensfall (Sach- oder Personenschaden) kann es beim Gericht oder der Gebäudeversicherung liegen, wie eine selbst unterzeichnete Bestätigung der Eigenmontage und Eigenwartung anerkannt wird.

Brandschutzeinrichtungen sind baurechtlich in den jeweiligen LBO Landesbauordnungen und der Baugenehmigung ausführlich vorgeschrieben. Betreiber solcher Schutzeinrichtungen ist die jeweilige Eigentümergemeinschaft. Ist ein Hausverwalter beauftragt, hat er im Rahmen seiner Obliegenheits- und Verkehrssicherungspflicht für die Funktionsfähigkeit zu sorgen, z. B. durch Wartungsverträge mit Unternehmen. Die behördlich vorgeschriebenen Sicherheitsbestimmungen (Baurecht, LBO, Normen, u. Ä.) dürfen in keinem Fall von der Eigentümergemeinschaft außer Kraft gesetzt werden.

Es gibt Anbieter, die ein darauf speziell ausgerichtetes Leistungspaket anbieten. Neben Einbau und Wartung zählt dabei besonders die lückenlose und rechtssichere Dokumentation der erbrachten Leistung nach DIN 14676. Vor Beauftragung sollte man unbedingt prüfen, ob das anbietende Unternehmen ausreichend Erfahrung, Personal und die technischen Voraussetzungen hat, um die vertraglich fixierte Leistung kostengünstig und zuverlässig erbringen zu können. ■

Hans Jürgen Krollkiewicz  
berat. Ing. BDB

*Nach dem neuen WEG-Recht kann die Mehrheit der Eigentümerversammlung festlegen – auch wenn einzelne Eigentümer dagegen stimmen – dass im Gebäude und den Wohnungen Rauchwarnmelder entsprechend der DIN 14676 eingebaut werden müssen.*

### Literatur:

A13BV16611 „Sicher und gesund wohnen – Checkliste für Hauseigentümer und Mieter“ (ISBN 978-3-410-16611-5)

DIN 14676 „Rauchwarnmelder für Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung“.

DIN V VDE V 0826-1 „Gefahrenwarnanlagen (GWA) für Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung“

ÖNORM EN 14604 „Rauchwarnmelder“

### Links:

[www.rauchmelder-lebensretter.de](http://www.rauchmelder-lebensretter.de)  
[www.bvbf-brandschutz.de](http://www.bvbf-brandschutz.de)

## Führung und Kommunikation

## Welche Informationen erreichen mich?

Immer mehr Menschen fühlen sich von Handy, E-Mail und Internet getrieben. Bei einigen gibt es schon Zeichen von Abhängigkeit. Wie machen wir uns die neue Technik untertan? Wann schalten wir ab, im Kopf und per Ausschalter am Computer oder Handy? Welche Geräte nutzen wir wie? Wohnungswirtschaft heute begleitete Karsten Pappert, den Chef der Internet Marketing Agentur Pappert GmbH, durch den Irrgarten der neuen Informationswelten.

>> „Wenn nichts im Radio läuft schalte ich meinen MP3 Player ein, damit schaffe ich mir meine eigene Informationswelt“, sagte Karsten Pappert, Betriebswirt und Diplom Kaufmann und suchte den Umschaltknopf. Aber Moment mal, wie mach ich mir meine eigene Informationswelt? Wie finde ich die Lösung für mich?

Schauen wir uns erstmal an, wo die Informationsquellen im Netz ankommen. Wo müssen wir sie abholen?

Inhalte in Tageszeitungen und Nachrichtensendungen sind die durch den journalistischen Filter gepressten Ereignisse auf unserem Globus. Von den Abermillionen Ereignissen täglich kommen nur eine handvoll bei uns an. Das Internet ist die pralle ungefilterte Informationswelt, wobei die Betonung auf Welt liegt. Im Internet gibt es Netzseiten der Tageszeitungen, der Nachrichtenmagazine, des Fernsehens. Dann sind da die Bloggerseiten, Foren, Newsletter, Social-Networks, Branchen-Websites, Internet-TV, Google-News und die der anderen Suchmaschinen. Wer will, erreicht auch noch die nationalen Seiten im Internet, N-TV, Radio, Podcasts – und so könnte es noch seitenweise weitergehen. Wir machen hier einen Punkt. Es bringt uns nicht weiter. Ein Irrgarten der Informationsquellen tut sich auf. Karsten Pappert löst für sich die Suche mit drei Fragen.

Wann bin ich wohl gut informiert? Was ist meine Pflicht, also was muss ich wissen? Was habe ich heute alles verpasst, was für mich wichtig sein könnte? Oder kurz – einfach aus-suchen was ich brauche, und den Weg nehmen, der zu mir passt.

*Inhalte in Tageszeitungen und Nachrichtensendungen sind die durch den journalistischen Filter gepressten Ereignisse auf unserem Globus.*

### Die Wohnungswirtschaft im Internet

→ Jedes fünfte der 2300 untersuchten Wohnungsunternehmen hat noch immer keinen Internetauftritt.

→ 670 Websites liegen im unteren Drittel im Internet-Ranking der Wohnungswirtschaft.

→ Mystery Shopping: Zwei Drittel aller getesteten Unternehmen reagieren nicht oder zu spät auf Online-Anfragen.

Die Studie „Die Wohnungswirtschaft im Internet“ wird mit den Einzelplätzen des jeweiligen Unternehmens in beiden Rankings (Website- und Reaktionsqualität) versandt, mit einem zusätzlichen Angebot für die detaillierte Aufarbeitung der Studienergebnisse im „Marketing-Scan“.

Jetzt bestellen unter [info@netzwerkfdw.de](mailto:info@netzwerkfdw.de)

Der erste Teil der Studie ist für 84 Euro zzgl. 19 % MwSt. erhältlich.

**netzwerk**<sup>®</sup>  
für die wohnungswirtschaft

Netzwerk für die Wohnungswirtschaft GmbH  
Otto-Lilienthal-Straße 8 • 49134 Wallenhorst  
Fon 0 54 07. 34 91 - 27 • Fax 0 54 07. 34 91 - 34  
[info@netzwerkfdw.de](mailto:info@netzwerkfdw.de) • [www.netzwerkfdw.de](http://www.netzwerkfdw.de)

## Informationen, die ich will:

- Weltgeschehen
- Branchen-Informationen
- Privat-Informationen (Hobby, persönliche Interessen, mein direktes Umfeld)
- Fortbildung und geistige Anregung

In dieses Raster füllt Karsten Pappert seine Themen. Zum Weltgeschehen gehören neben anderen:

- Autoradio: Nachrichten
- MP3-Player: Podcast der Tagesschau
- Internet: Bei Bedarf nach mehr Informationen unter <http://news.google.de>

Der Umgang mit Information, das Sammeln, Nutzen ist etwas Persönliches, jeder macht es anders. Karsten Pappert hat für sich ein klares Muster entworfen, um sich nicht im Irrgarten der Information zu verlieren.

Zum Sammeln gehört auch die Informationsabstinenz, sagen wir mal als „Suchtschutz“. Bei Pappert ist es das gemeinsame Frühstück mit den Kindern. Der Sprung in die Informationswelt beginnt erst auf dem Weg ins Büro oder zum Kunden.

„Über das Auto-Radio erreichen mich die ersten aktuellen Informationen, sowohl auf dem Hinweg, wie auch auf der Rückfahrt. Und was nicht im Radio gebracht wird, ist auch nicht wichtig. Falls das Radioprogramm langweilig wird, habe ich meinen Ipod (MP3-Player) parat, mit ein paar aktuellen Podcasts. Zum Beispiel die Tagesschau von gestern, oder Branchen Infos, oder irgendwas anderes Nettes was mich interessiert.“ beschreibt Karsten Pappert die geschenkte Zeit des Autofahrens.

Übrigens, Podcasts sind kurze fünf bis 60 minutenlange Audio- oder Video-Aufzeichnungen, regelmäßig erstellt von Medienanstalten, Zeitungen, Zeitschriften, von Wirtschaftsunternehmen, Vereinen oder auch Einzelpersonen. Sie sind nach Themen gegliedert, und können abonniert werden. Das ist sehr komfortabel, denn sobald eine neue Ausgabe vorhanden ist wird sie vom PC automatisch heruntergeladen und auf den MP3 Player überspielt.

*Der Umgang mit Information, das Sammeln, Nutzen ist etwas Persönliches, jeder macht es anders.*

## Folgende Podcasts hat Karsten Pappert abonniert:

- Tagesschau Video Podcast unter <http://www.tagesschau.de/export/podcast/tagesschau>
- Pimp My Brain – Experteninterviews rund um Neue Medien unter <http://pimpmybrain.podhost.de/rss>
- Das Abenteuer Motivation unter <http://abenteuermotivation.podspot.de/rss>
- Best of You Tube (Ipod video) unter <http://bestofyoutube.podshow.com/feed.xml> Auch Hörbücher hat IT-Fachmann Pappert auf seinem MP3-Player. Die gibt es als Online-Abo, ([www.audible.de](http://www.audible.de)). Für zehn Euro im Monat kommen das Wunschbuch und eine Zeitschrift als Hörbuch direkt auf den PC. Hier sind Steven Covey, Dale Carnegie, Wie man Kinder stark macht ... oder ... Stephen King verfügbar.

*Zum Sammeln gehört auch die Informationsabstinenz, sagen wir mal als „Suchtschutz“.*

Von all dem lässt er sich berauschen – bei Autofahrten, in Pausen, oder beim Sport. Das sind Super-Momente, das ist Entspannung und ... das schafft Freiräume für die Informations-„Schlacht“ im Büro. ■

Richard G. Bosan

## Führung und Kommunikation

# Haushaltsnahe Dienstleistungen – Pflichten und Fallstricke für Wohnungsverwalter

Um Schwarzarbeit zu bekämpfen, wird dem Steuerbürger seit dem Jahr 2003 das „Steuerge-  
schenke“ der Abzugsfähigkeit von Aufwendungen aus sogenannten haushaltsnahen Dienst-  
leistungen gemacht. Von den bezogenen Arbeitsleistungen, wie etwa Fensterreinigung oder  
Gartenarbeit kann der Steuerpflichtige – soweit alle Voraussetzungen erfüllt sind – anteilig  
20 % aber maximal 600 Euro von seiner Steuerschuld im Rahmen der Einkommensteuerer-  
klärung abziehen. Steuerexperte Florian Fiedler schreibt wo die Fallstricke liegen.

>> Seit 2006 gibt es eine neue Einteilung der verschiedenen Fördermöglichkeiten. Die  
bisherigen haushaltsnahen Dienstleistungen wurden in Dienstleistungen allgemeiner  
Art (zum Beispiel Fensterputzen) und in solche für Pflege und Betreuung unterteilt. Für  
Handwerkerleistungen wurde im Rahmen des § 35a Einkommensteuergesetz ein eigener  
Ermäßigungstatbestand geschaffen, der neben den bereits genannten für Eigentümer und  
Mieter einen weiteren Steuerabzug bis zu 600 Euro ermöglicht.

Die Erweiterung von Fördermöglichkeiten und Verwaltungsanweisungen haben die oh-  
nehin schon unübersichtliche Regelung weiter verkompliziert. Die einzelnen Fallgruppen  
sind nachfolgend kurz dargestellt:

| Fallgruppe   | Höhe des Abzugs | Maximal in Euro |
|--|-----------------|-----------------|
| 1. Haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse geringfügig Beschäftigter (Minijobs)       | 10 % der Kosten | 510,00          |
| 2. Haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse sozialversicherungspflichtig Beschäftigter | 12 % der Kosten | 2.400,00        |
| 3. Aufwendungen für haushaltsnahe Dienstleistungen                                     | 20 % der Kosten | 600,00          |
| 4. Aufwendungen für haushaltsnahe Handwerkerleistungen                                 | 20 % der Kosten | 600,00          |

Die einzelnen Voraussetzungen sowie die Besonderheiten bei „Minijob-Arbeitsverhältnissen“ werden nachfolgend kurz dargestellt, während auf die diversen Stellungnahmen der Finanzverwaltung und Gerichtsurteile sowie die bereits mehrfachen Änderungen des Gesetzes hier nicht weiter eingegangen werden soll. Ziel des Artikels ist es in den Punkten 2 und 3 darzustellen, welche Aspekte speziell für Wohnungsverwalter und die von ihnen betreuten Mieter und Wohnungseigentümer relevant sein können und welche Chancen und Risiken sich hieraus ergeben.

## 1. Voraussetzungen

>> Für die oben genannten „Fallgruppen“ 1-3 gilt, dass eine haushaltsnahe Tätigkeit vorliegen muss. Dies umfasst Tätigkeiten, die für die Haushaltsführung bzw. zur Versorgung der im Haushalt lebenden Personen, erbracht werden. Hierunter sind beispielsweise Tätigkeiten wie Fensterputzen, Winterdienst und Gartenpflege zu verstehen.

Die „Fallgruppe“ 4 umfasst nunmehr alle Handwerkerleistungen für die Renovierung, Erhaltung und Modernisierung und zwar sowohl in einem inländischen Haushalt als auch in einem in der EU/EWR belegenen Haushalt. Beispielhaft seien Tätigkeiten wie Dacharbeiten, Fassadenanstrich, Wartung oder Austausch von Heizungsanlagen sowie die Modernisierung oder der Austausch einer Einbauküche genannt.

Bitte beachten Sie jedoch, dass solche Handwerkerleistungen ausgenommen sind, für die bereits eine Förderung nach dem CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm durch die KfW-Förderbank erfolgt. Daneben sind des Weiteren handwerkliche Tätigkeiten, die zu neuen Wirtschaftsgütern führen, nicht begünstigt. Als solche „Neubaumaßnahmen“ gelten alle Tätigkeiten die zu einer Nutz- oder Wohnflächenbeschaffung bzw. -erweiterung führen. Daher sind auch die handwerklichen Leistungen für Hausanschlüsse wie etwa das Verlegen von Fernsehanschlüssen nur dann ansetzbar, wenn sie nicht im Rahmen einer Neubaumaßnahme beauftragt sind.

Eine weitere Besonderheit für Wohnungsverwalter ist bei der Berücksichtigung von Minijob-Arbeitsverhältnissen für den § 35a Einkommensteuergesetz zu beachten. Wohnungseigentümergeinschaften und Vermieter können nämlich nicht am sog. „Haushaltsscheckverfahren“ teilnehmen, dieses ist Privathaushalten (z.B. bei Anstellung einer Reinigungskraft) vorbehalten. Da „Fallgruppe“ 1 nur diese haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnisse begünstigt, scheidet ein Ansatz entsprechend aus. Derartige geringfügige Beschäftigungsverhältnisse können aber als haushaltsnahe Dienstleistungen im Sinne der „Fallgruppe“ 3 berücksichtigt werden. Das „Minijob-Arbeitsverhältnis“ wird dann so behandelt wie bei anderen gewerblichen Auftraggebern auch. Beauftragen Sie als Hausverwalter einen oder mehrere Minijobber ist wiederum eine entsprechende Bescheinigung der Aufwendungen in der Jahresabrechnung bzw. der gesonderten Bescheinigung notwendig. Für alle „Fallgruppen“ gilt, dass die Steuerermäßigung eine Rechnungserstellung und eine Zahlung durch Banküberweisung erfordert.

Es ist zu beachten, dass nur die Arbeitskosten sowie Maschinen- und Fahrtkosten, nicht dagegen Materialaufwendungen in die Berechnung der Steuerermäßigung einbezogen werden dürfen.

Für gemischt genutzte Gebäude kann noch relevant sein, dass ein Abzug als Betriebsausgabe oder Werbungskosten immer Vorrang hat. Dies ist zum Beispiel vorstellbar, wenn eine Reinigungshilfe sowohl betriebliche als auch privat genutzte Räumlichkeiten reinigt. Eine Aufteilung dieser Kosten wird aber regelmäßig dem Steuerpflichtigen selbst obliegen.

*Handwerkerleistungen sind ausgenommen, für die bereits eine Förderung nach dem CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm durch die KfW-Förderbank erfolgt.*

## 2. Was ist zu beachten, damit die durch den Verwalter beauftragten Arbeiten beim Mieter oder Eigentümer steuerlich absetzbar sind?

>> Um die Steuerermäßigung nach § 35a Einkommensteuergesetz in Anspruch zu nehmen, muss die Leistung nicht durch den Steuerpflichtigen selbst (hier Mieter oder Eigentümer) in Auftrag gegeben worden sein. Sie kann auch vom Wohnungsverwalter beauftragt werden. Es ist jedoch notwendig, dass sich die auf den einzelnen Mieter bzw. Wohnungseigentümer entfallenden Kosten aus der Rechnung des Dienstleisters und dem entsprechenden Anteil am Gemeinschaftseigentum aus der Verwaltungskostenabrechnung oder einer gesonderten Abrechnung für Zwecke des § 35a Einkommensteuergesetz ergeben.

*Eine Schätzung des Arbeitskostenanteils ist ab 2007 nicht mehr zulässig.*

Um den Anteil des jeweiligen Wohnungseigentümers bzw. Mieters individuell berechnen zu können – nur die Nennung eines Prozentanteils reicht nicht aus – ist es notwendig, dass sich der steuerbegünstigte Kostenanteil (Arbeits- und Fahrtkosten) zweifelsfrei ermitteln lässt. Eine Schätzung des Arbeitskostenanteils ist ab 2007 nicht mehr zulässig.

- **Tipp:** Als Verwalter sollten Sie daher mit den Erbringern der Handwerks- oder sonstigen Dienstleistungen vereinbaren, dass diese in ihren Rechnungen die Arbeits- von den Materialkosten deutlich trennen. Insbesondere ist hierbei an Pauschalpreisangebote zu denken, die ansonsten zur Nichtabzugsfähigkeit im Rahmen der Einkommensteuererklärung Ihrer Kunden führen könnten.

Können Sie als Verwalter aufgrund von Rechnungen, die sich nicht eindeutig aufteilen lassen, keine Nachweise für die Mieter bzw. Eigentümer erstellen, ergibt sich die Gefahr von unnötigen Auseinandersetzungen.

### 3. Bescheinigung der Aufwendungen nach § 35a Einkommensteuergesetz beim Mieter oder Eigentümer steuerlich absetzbar sind?

>> Was ist zu beachten, wenn Sie die beauftragten Arbeitsleistungen für Ihre Mieter oder Eigentümer bescheinigen wollen?

Die erforderlichen Angaben über den Anteil des jeweiligen Bewohners können sowohl in der Jahresabrechnung als auch in einer gesonderten Bescheinigung erteilt werden. Für die bessere Übersichtlichkeit und als „Ausfüllhilfe“ für die Steuererklärung kann eine gesonderte Bescheinigung im Sinne des Servicegedankens als vorteilhaft gesehen werden.

Für diese gesonderte Bescheinigung hat das Bundesfinanzministerium ein Muster entwickelt, welches Sie beispielsweise im Internet unter

[http://www.bundesfinanzministerium.de/nn\\_92/DE/BMF\\_\\_Startseite/Aktuelles/BMF\\_\\_Schreiben/Veroeffentlichungen\\_\\_zu\\_\\_Steuerarten/einkommensteuer/001.html](http://www.bundesfinanzministerium.de/nn_92/DE/BMF__Startseite/Aktuelles/BMF__Schreiben/Veroeffentlichungen__zu__Steuerarten/einkommensteuer/001.html)

herunterladen können. Dabei gilt als „Vereinfachungsregelung“, dass die Aufwendungen für regelmäßig wiederkehrende Dienstleistungen (wie etwa die Treppenhausreinigung) in der Regel mittels der geleisteten Vorauszahlungen im Jahr der Zahlungen Berücksichtigung finden, während besondere Aufwendungen (insbesondere Handwerkerrechnungen) im Jahr der Genehmigung der Jahresabrechnung Eingang finden. Es ist aber auch zulässig, die gesamten Aufwendungen erst in dem Jahr geltend zu machen, in dem die Jahresabrechnung im Rahmen der Eigentümerversammlung genehmigt worden ist. Entsprechendes gilt für die Nebenkostenabrechnung der Mieter.

Für die Instandhaltungsrücklage gilt natürlich, dass diese noch nicht sofort bei Einzahlung an den Hausverwalter ansatzfähig ist. Erst wenn Sie als Hausverwalter einen Handwerker beauftragt haben, die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen und die Zahlung unbar erfolgt ist, können die Beträge im Rahmen der Jahresabrechnung auf die einzelnen Anspruchsberechtigten umgelegt werden.

Bitte beachten Sie auch, dass das Finanzamt im Rahmen der Veranlagung eines Steuerpflichtigen, also eines Ihrer Kunden, die Daten der Bescheinigung überprüfen darf. Dafür kann es gemäß § 97 Abgabenordnung die Vorlage von Unterlagen und Zahlungsnachweisen im Übrigen auch von Ihnen verlangen. Insoweit sind ordnungsgemäße Aufzeichnungen und eine entsprechende Archivierung neben den hierzu ohnehin bestehenden Verpflichtungen auch aufgrund der Außenwirkung zu empfehlen.

*Es ist aber auch zulässig, die gesamten Aufwendungen erst in dem Jahr geltend zu machen, in dem die Jahresabrechnung im Rahmen der Eigentümerversammlung genehmigt worden ist.*

- **Tipp:** Für Sie als Verwalter ist durch die Vorgaben des § 35a Einkommensteuergesetz eine Vielzahl von neuen Aufzeichnungs- und Überwachungspflichten hinzugekommen um die absetzbaren Kosten auszuweisen. Diesen „Service“ können Sie natürlich ohne weitere Berechnung ausführen. Da Sie jedoch nicht verpflichtet sind, die Bescheinigung über haushaltsnahe Dienstleistungen im Rahmen der Jahresabrechnung auszustellen, können Sie ein Entgelt hierfür verlangen. Gemäß eines Urteils des Landgerichtes Düsseldorf vom 08.02.2008 (Aktenzeichen 19 T 489/07) ist ein Betrag von 25 Euro hierfür als angemessen anzusehen. Somit ergibt sich aus der Mehrarbeit auch ein gewisses Abrechnungspotential für Sie als Verwalter. Es ist zu empfehlen, mit der Eigentümergemeinschaft eine Beschlussfassung über eine solche pauschale Sondervergütung herbeizuführen.

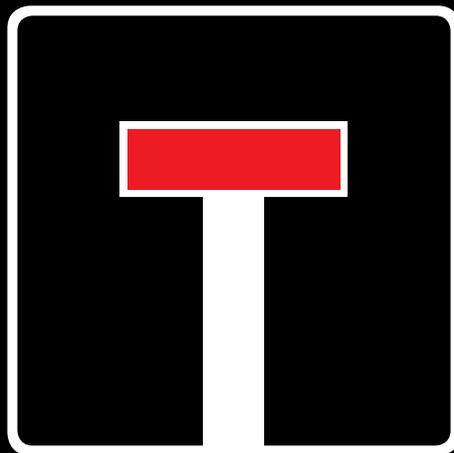
#### 4. Fazit

>> Neben möglichen Haftungsrisiken bürdet der Service des Ausstellens von Bescheinigungen nach § 35a Einkommensteuergesetz den Hausverwaltern komplexe Mehrarbeiten wie etwa die Aufteilung von Rechnungsbeträgen auf. Daneben wohnt der Thematik ein gewisses Konfliktpotenzial mit den betreuten Eigentümern und Mietern inne. Die Möglichkeit, aktiv auch eine Abrechenbarkeit dieser Leistungen abzufordern, stellt eine Herausforderung aber auch ein mögliches Ertragspotenzial dar.

*Fiedler – Steuerberater  
Wohldorfer Damm 4  
22395 Hamburg  
Tel. 040/604 48 70  
Fax 040/604 48 725  
info@steuerberater-fiedler.de*

Dipl.-Kfm. Steuerberater Florian Fiedler

## So geht's nicht weiter ...



Der Wohnungsmarkt hat sich verändert. Und Sie? Denken Sie strategisch in die richtige Richtung? Wir optimieren die Vermarktung Ihrer Wohnungen und helfen Ihnen, Leerstände mit Leben zu füllen. Interesse? Rufen Sie uns unter 05407 3491 -0 an oder schicken Sie uns eine E-Mail an [info@stolpundfriends.de](mailto:info@stolpundfriends.de). Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

## Investment und Rendite

# Das neue Versicherungsvertragsgesetz

Das Versicherungsvertragsgesetz (VVG) wurde nach fast 100 Jahren vom Gesetzgeber grundlegend reformiert. Das Ziel: Stärkung des Verbraucherschutzes, die Verbesserung der Transparenz hinsichtlich des gebotenen Deckungsschutzes. Nachfolgend haben wir für Sie die wesentlichen Neuerungen zusammengefasst, die für bestehende Versicherungsverträge spätestens ab 01.01.2009 gültig sind.

## Wegfall des Alles-oder-Nichts-Prinzips

>> Bisher waren Ansprüche des Versicherungsnehmers bei grober Fahrlässigkeit grundsätzlich ausgeschlossen. Nach dem neuen VVG dürfen Versicherer im Fall der groben Fahrlässigkeit die Leistungen lediglich in einem der Schwere des Verschuldens entsprechenden Verhältnis kürzen, so genannte Quotelung.

*Nur die Prämie für den Versicherer, die für den tatsächlich versicherten Zeitraum angefallen ist*

## Anteilige Prämienberechnung bei vorzeitiger Vertragsaufhebung

>> Das bisherige Versicherungsvertragsgesetz sah in verschiedenen Vorschriften vor, dass dem Versicherer die volle Jahresprämie auch dann zusteht, wenn der Vertrag im Laufe des Versicherungsjahres außerplanmäßig z. B. durch Kündigung nach Erwerberwechsel endete.

Künftig kann vom Versicherer lediglich die Prämie beansprucht werden, die für den tatsächlich versicherten Zeitraum angefallen ist, so genannte pro-rata-temporis-Abrechnung.

## Unwirksamkeit eines Anerkenntnis- und Befriedigungsverbots

>> Nach dem neuen VVG darf der Versicherungsnehmer den Haftpflichtanspruch des Geschädigten (§ 823 BGB) grundsätzlich anerkennen oder befriedigen. Eine Zahlungspflicht des Versicherers kann der Versicherungsnehmer durch das Anerkennen oder die Befriedigung eines nicht bestehenden Anspruches aber nicht begründen. Tipp: Es empfiehlt sich daher, die Schadenregulierung bzw. den Rechtstreits zur Abwehr unberechtigter Schadensersatzforderungen nach wie vor vollumfänglich dem Haftpflichtversicherer zu überlassen.

## Kündigungsrecht nach 3 Jahren

>> Nach neuem Versicherungsvertragsgesetz kann der Vertrag bei einer Laufzeit von mehr als drei Jahren zum Ablauf des dritten oder jedes darauf folgenden Jahres unter Einhaltung der Kündigungsfrist (3 Monate) vom Versicherungsnehmer gekündigt werden.

## Vertragsfreiheit für Großrisiken

>> Nach § 210 Versicherungsvertragsgesetz gelten die Beschränkungen der Vertragsfreiheit nicht für Großrisiken. Eine Qualifizierung als Großrisiko liegt vor, sofern mindestens zwei der nachstehend genannten drei Kriterien beim Versicherungsnehmer überschritten werden:

- Bilanzsumme 6,2 Mio. €
- Nettoumsatz (ohne konzerninterne Umsätze) 12,8 Mio. €
- durchschnittlich 250 Arbeitnehmer.

*Die von dem Versicherer ausgehende Änderungsmitteilung muss dem Versicherungsnehmer dann bis zum 30.11.2008 unter Kenntlichmachung der Unterschiede zugegangen sein.*

## Auswirkungen

>> Das geänderte Versicherungsvertragsgesetz gilt unabhängig von einer individuellen Vertragsanpassung für bestehende Versicherungsverträge ab dem 01.01.2009.

Der Gesetzgeber hat den Versicherern das Recht eingeräumt, die den jeweiligen Versicherungsverträgen zugrunde liegenden Allgemeinen Versicherungsbedingungen (AVB) an das neue VVG anzupassen. Die von dem Versicherer ausgehende Änderungsmitteilung muss dem Versicherungsnehmer dann bis zum 30.11.2008 unter Kenntlichmachung der Unterschiede zugegangen sein. Eine Zustimmung des Versicherungsnehmers ist nicht erforderlich.

Das Umstellungsrecht bezieht sich nur auf die vom neuen Recht betroffenen Klauseln. Vor dem Hintergrund, dass der Aufwand im Hinblick auf die große Zahl unterschiedlicher Deckungskonzepte, Versicherungsbedingungen und Klauseln sehr groß wäre, ist derzeit noch nicht erkennbar in welchem Umfang die Versicherer die AVB anpassen werden. Es wird intensiv die Frage diskutiert, ob die Kann-Bestimmung zur Umstellung der AVB so zu interpretieren ist, dass der Versicherer auf die Umstellung verzichten kann.

Zum anderen besteht für die Versicherer bei Unterlassen einer Bestandsumstellung die Gefahr, dass sie sich später nicht mehr auf Rechtsfolgen von Obliegenheits-Verletzungen berufen können, denn diese entsprechen in den früheren Bedingungen nicht mehr den Vorgaben des neuen VVG (insbesondere hinsichtlich des Wegfalls des Alles-oder-Nichts-Prinzips).

Eine Möglichkeit ist, dass die Versicherer keine Bestandsumstellung, sondern eine Bestandsanpassung vornehmen werden. In deren Rahmen könnten die Kunden einen Nachtrag zum Versicherungsvertrag erhalten, in dem die zu ändernden Bestimmungen beschrieben und die neuen Regelungen abgedruckt werden, die an deren Stelle gelten sollen. Damit blieben die alten AVB grundsätzlich bestehen. Zu den Sachversicherungen würden dann ggf. nur die besonders relevanten Obliegenheitsverletzungen und Sicherheitsvorschriften unter Benennung der Unterschiede alt/neu mit ihren zukünftig vorteilhafteren Rechtsfolgen aufgeführt werden.

## Ausblick

>> Mit dem neuen Versicherungsvertragsgesetz hat der Gesetzgeber den Erwartungen nach kundenfreundlicheren Bedingungen und mehr Transparenz weitgehend entsprochen. Mit der Einführung des neuen Gesetzes sind bei den Versicherern aber auch Unsicherheiten hinsichtlich der erforderlichen Aktivitäten im Zusammenhang mit der Auslegung einzelner Gesetzespassagen entstanden.

Die eigentliche Bewährung in der Praxis steht dem neuen Versicherungsvertragsgesetz noch bevor. Vieles wird erst durch die Rechtsprechung endgültig geklärt werden. ■

*Dirk Gehrmann  
Prokurist/Bestandsmanagement  
AVW Assekuranzvermittlung der  
Wohnungswirtschaft GmbH &  
Co. KG  
e-Mail: avw@assekuranzvermittlung.com*

Dirk Gehrmann

## Sozialmanagement

# Hartz IV und die Wohnungswirtschaft – Sabine Petter zu den letzten Entwicklungen

Hartz IV ist in der Wohnungswirtschaft ein Dauerthema. Fehlentscheidungen von der ARGE, bei der Übernahme der Unterbringungskosten, oder Kürzung des ALG II. Die Mitarbeiter in der Vermietungsabteilung oder im Sozialmanagement kämpfen täglich mit den Schwächen des Gesetzes. Sabine Petter, unsere Hartz IV-Expertin, schreibt, was Sie wissen müssen.

>> Zum 1.7.2008 hat es die zweite Erhöhung der Regelleistung gegeben:

- Alleinstehende 351 Euro
- Partner (beide) 316 Euro
- Kinder (- unter 14 J.) 211 Euro
- Kinder (über 14 J.) 281 Euro

Berechnungen, die eine Senkung des Regelsatzes aufgrund willkürlicher Stichproben jenseits der Sachkenntnis der Sozialpolitik empfehlen, können hier nicht berücksichtigt werden. Wohnungswirtschaftler können sich nicht an provokativen Diskussionen beteiligen, sie müssen mit dem umgehen, was ihnen in Mietrückstandslisten, vor dem Schreibtischen und in Wohnungen als Folge von Problemen ihrer Mieter/ Mitglieder mit Hartz IV begegnet. Allerdings erfahren sie viele der Schwächen des Gesetzes nach wie vor in ihrer praktischen Arbeit, unter anderem durch Fehlentscheidungen von ARGEN bezüglich der Kosten der Unterkunft (KdU) oder bei Kürzungen des ALG II.

Inzwischen sorgen Gerichtsurteile dafür, dass der Umgang mit diesem Gesetz, das selbst von verantwortlichen Ministern Hartz IV genannt wird, nicht langweilig wird. Hartz IV hat auf jeden Fall in einem Bereich Arbeitsplätze geschaffen: Wegen der weiter anschwellenden Flut von Klagen vor den Sozialgerichten wegen Entscheidungen der ARGEN mussten zahlreiche Sozialrichter neu eingestellt werden. Weil es auffiel, dass viele der Kläger ihren Bescheid nicht verstanden hatten, gingen einige Sozialgerichte dazu über, sie ihnen zu erklären, mit der Folge, dass viele Klagen wieder zurückzogen. Diese Beratung ist für die Sozialgerichte also sehr sinnvoll - doch wäre es eigentlich Aufgabe der ARGEN, die Hartz-IV-Bezieher so zu beraten, dass sie verstehen, was und warum ihnen was bewilligt wird - oder auch nicht.

*Hartz IV hat auf jeden Fall in einem Bereich Arbeitsplätze geschaffen: Wegen der weiter anschwellenden Flut von Klagen vor den Sozialgerichten wegen Entscheidungen der ARGEN mussten zahlreiche Sozialrichter neu eingestellt werden.*

## Das Bundessozialgericht

>> Das Bundessozialgericht hat in seinem Urteil vom 7.11.2006 Folgendes verlangt:

- Die ARGEN sollten immer Einzelfallprüfungen wegen der Angemessenheit der KdU vornehmen, u.a. ob eine andere bedarfsgerechte und kostengünstigere Wohnung tatsächlich verfügbar ist.
- Auch für größere Wohnungen oder einen gehobenen Wohnstandard, als die Obergrenzen für die KdU vorsehen, sind genaue Prüfungen erforderlich: Sie könnten bei günstiger Miete anerkannt werden.
- Der § 8 WoGG stellt allenfalls einen gewissen Richtwert dar. Ein Zuschlag von etwa 10 % zu den Tabellenwerten sollte vorgenommen werden.
- Ein Umzug in einen anderen Wohnort könnte i.d. Regel nicht verlangt werden.
- Die ARGEN sollen ggf. eigene Tabellen über den örtlichen Wohnungsmarkt erstellen.

## Das Bundesverfassungsgericht

>> Das Bundesverfassungsgericht stellte in seinem Urteil vom 20.12.2007 fest, dass die Hartz IV-Arbeitsgemeinschaften (ARGen) mit der Verfassung nicht vereinbar sind. Die Bestimmungen des § 44b SGB II verletzen durch die einheitliche Aufgabenwahrnehmung von kommunalen Trägern und der BfA in den ARGEn die Gemeindeverbände in ihrem Anspruch auf eigenverantwortliche Aufgabenerledigung und verstoßen gegen die Kompetenzordnung des GG und gegen den Grundsatz der Verantwortungsklarheit. Die ARGEn sind von der Sozial- und der Arbeitsverwaltung getrennte Organisationseinheiten, in denen die Fachaufsicht für die Umsetzung von Weisungen nicht sichergestellt werden kann. Unklarheiten über Einwirkungsmöglichkeiten und Verantwortungszurechnung führten zu Freiräumen, die eine Verselbständigung d. ARGEn ermöglichten. Bis 2010 sollen Änderungen vorgenommen werden.

Manche Wohnungsunternehmen könnten hierin die Bestätigung dafür finden, warum bei manchen ARGEn so vieles im ARGEn zu liegen scheint (ein deutlicher Anzeiger ist das häufige Verschwinden von Akten). Die Veränderungen, die ab 2010 auf die ARGEn zukommen, könnten langfristig für mehr Klarheit sorgen, kurzfristig allerdings wieder viel Unruhe in diese ohnehin störungsanfälligen Institutionen bringen. Falls nicht die Verfassung dafür geändert wird...

## Der Bundesrechnungshof verlangt klare bundeseinheitliche Regeln für die KdU:

>> Er hat am 19.12.2007 das Arbeitsministerium aufgefordert, umgehend per Rechtsverordnung einheitliche Richtlinien zur Bewilligung von Wohnraum für Hartz-IV-Empfänger zu erlassen. Dabei sollten regionale und individuelle Besonderheiten berücksichtigt werden. Bisher wäre es bei gleichen Voraussetzungen zu unterschiedlichen Obergrenzen und Wohnungsstandards bei den KdU und zu uneinheitlichen und teilweise rechtswidrigen Gesetzesanwendungen und Ungleichbehandlungen der ALG-II-Empfänger gekommen. Hinzu kämen Schwierigkeiten beim Verwaltungsvollzug sowie eine starke Belastung der Sozialgerichte. Dem Bund und den Kommunen entstünden dadurch erhebliche Mehrausgaben. Einzelfallentscheidungen der Gerichte hätten keine Änderung bewirkt. Einzelne ARGEn hätten bisher z.T. gesetzliche Vorgaben missachtet (Berlin, Hessen).

Sabine Petter

## Wir empfehlen aufgrund der Gesetzesänderungen bis zum 1.1.2007

- Mietobergrenzen sollten zum Thema von Verhandlungen mit ARGEn und Sozialämtern gemacht werden. Zusammenschlüsse von Wohnungsunternehmen haben schon Senkungen der Mietobergrenzen erreicht, nachdem sie nachgewiesen hatten, dass die verlangten Wohnungen nicht in ausreichender Zahl am Markt vorhanden sind.
- Wohnungsunternehmen sollten sich von Wohnungsbewerbern, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, eine schriftliche Zustimmung der ARGE/Optionskommune zum Umzug vorlegen lassen. Sonst werden die Kosten der Unterkunft (KdU) nicht übernommen.
- Zieht ein ALG-II-Empfänger aus einer Wohnung mit bislang angemessenen Kosten in eine andere Wohnung mit zwar höheren, aber immer noch angemessenen Kosten, werden nur die bisherigen Kosten der Unterkunft übernommen. Wohnungsunternehmen sollten sich daher auch in diesem Fall Kostenübernahmeerklärungen von der ARGE unterschreiben lassen – oder lieber auf die Vermietung verzichten. Sonst sind Mietschulden förmlich vorprogrammiert!

### **Begriffsklärungen:**

**Hartz IV Arbeitslosengeld II = ALG II = nachrangige staatliche Leistung, nach Sozialgesetzbuch II = SGB II = Grundsicherung für Arbeitssuchende. Für arbeitsfähige (ab 3 Std. tgl.) Hilfebedürftige = Menschen mit zu geringem Einkommen (u.a. Geringverdiener mit Arbeit)**

**Regelleistung Leistung für den Lebensunterhalt im ALG II inkl. Kleidung, Schulmaterialien, Möbeln, Haushaltsgeräten, Energiekosten, ohne Kosten der Unterkunft, Kranken- und Rentenversicherung**

**KdU Kosten d. Unterkunft, durch Kommunen finanziert u. geregelt Sozialgeld Beiträge nach SGB II für Angehörige von ALG II-Beziehern**

**Wohngeld für Geringverdiener (nach dem WoGG = Wohngeldgesetz) Das gibt es für ALG II- und die Bezieher von SGB XII (u. vergleichbare Leistungen) nicht mehr; ist in den KdU enthalten**

**Arbeitsgemeinschaften (ARGE) Zusammenführung von Sozialämtern und Agenturen für Arbeit zur Betreuung und Beratung von Hartz IV-Empfängern, meist in Jobcentern**

**Optionskommunen führen die ALG-II-Organisation und -Beratung ganz in eigener Hand durch, meist durch ihre Sozialämter.**

**Träger sind die das ALG II ausführenden Institutionen, entweder ARGEn oder Sozialämter, z.T. mit sehr unterschiedlichen Namen**

- Der § 22 SGB II ermöglicht die Übernahme von Mietschulden durch die Arbeitsgemeinschaften, jedoch nur als Darlehen. Dies ist eine Verbesserung gegenüber der alten Gesetzesversion – aber da viele Wohnungsunternehmen Kunden haben, die in kaum vorstellbare soziale Not geraten, sollte für besondere Fälle unbedingt die Möglichkeit der Übernahme als Zuschuss angestrebt werden.
- Entgegen einigen zwischenzeitlichen Gerichtsurteilen sind Kosten für Strom und Warmwasserbereitung aus der Regelleistung zu tragen. Daher sollten Wohnungsunternehmen darauf achten, dass die Kosten für Warmwasserbereitung mit den Kosten der Unterkunft durch die ARGEn direkt überwiesen oder in Abtretungserklärungen extra aufgeführt werden.
- Auch im neuen Gesetzentwurf ist eine Kürzung der Kosten der Unterkunft bei Pflichtverletzungen des ALG-II-Empfängers vorgesehen. Hier besteht massiver Verhandlungsbedarf. Denn dem Gesetzgeber ist offenbar nicht bewusst, dass der ALG-II-Empfänger auf diese Weise zusätzlich durch drohende oder tatsächliche Obdachlosigkeit bestraft wird – und die Wohnungsunternehmen durch steigende Mietschulden und Leerstände.
- Hartz IV ist nicht nur selbst in Bewegung, sondern hält auch die Wohnungswirtschaft auf Trab. Denn auch wenn die bisherigen Gesetzesänderungen einige Verbesserungen enthalten, können die hier aufgeführten Themen schwere unerwünschte Folgen für die Empfänger selbst und für ihre Vermieter haben. Daher sind weitere Verhandlungen dringend erforderlich. ■

*Haben Sie Fragen dazu? Rufen Sie  
gerne an:  
Sabine Petter,  
Sozialmanagement in der Woh-  
nungs- und Immobilienwirtschaft,  
Tel. 040/43 09 68 11*

## Wie fit ist Ihr Marketing?



Unser **MarketingScan+** liefert Ihnen eine zuverlässige Diagnose: Wir durchleuchten alle Bereiche und zeigen Ihnen Stärken und Verbesserungspotenziale auf. Gründlich untersucht werden u. a. die Reaktionszeit und Reaktionsqualität auf konkrete Anfragen. Auf Herz und Nieren geprüft wird auch der optische und inhaltliche Auftritt am Markt – inklusive Homepage, Werbung, Schriftverkehr usw. Interesse? Rufen Sie uns unter 05407 3491 -0 an oder schicken Sie uns eine E-Mail an [info@stolpundfriends.de](mailto:info@stolpundfriends.de).

Der **MarketingScan+** – ein Kooperationsprodukt von:



**STOLPUNDFRIENDS**

Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft

Vermarktung und Marketing

## Die 50 Top-Websites der Wohnungswirtschaft

Experten des Netzwerks für die Wohnungswirtschaft untersuchten über 1650 Internetauftritte der deutschen Wohnungswirtschaft. Die Kriterien waren Zielgruppenansprache, Angebotspräsentation und Anfragemöglichkeit, also die Bedienerfreundlichkeit für Wohnungssuchende. Hier die 50 besten Internetauftritte der Branche.

[www.wsg-nrw.de](http://www.wsg-nrw.de)

>> Fast alle Wohnungsunternehmen sind im Internet. Für fast alle Wohnungssuchende ist das Internet die erste Wahl. Trotzdem sprechen die Hälfte der Unternehmen ihre Kunden auf der Homepage nicht zielgruppengerecht an und 30 Prozent antworten nicht auf konkrete E-Mail-Anfragen. Das ergaben Untersuchungen des Netzwerks für die Wohnungswirtschaft. Die Experten untersuchten über 1650 Internetauftritte der deutschen Wohnungswirtschaft und verfügen nun über die umfassendste Qualitätsanalyse von Online-Marketing in Deutschland.

Heute nutzen drei Viertel der Wohnungssuchenden das Internet zur Recherche nach einer Wohnung. Deshalb ist ein ansprechender Internetauftritt unabdingbar für jedes Wohnungsunternehmen. Nicht nur die Unternehmenszentrale oder das Vermietungsbüro ist die Visitenkarte eines Wohnungsunternehmens, aus der Sicht potenzieller Kunden findet die erste Begegnung fast immer im Internet statt. Wer dort nicht überzeugt, wird vor allem in größeren Städten mit vielen verschiedenen Wohnungsanbietern schnell von der Liste potenzieller Kunden gestrichen werden.

Eine Auswertung der auf Vermarktungssoftware spezialisierten Quadratis GmbH ergab sogar, dass bei ihren Kunden rund 90 % der abgeschlossenen Mietverträge auf dem Erstkontakt im Internet basieren.

Die Experten im Netzwerk für die Wohnungswirtschaft haben eine Prüfliste entwickelt, mit der die Wahrscheinlichkeit des Vermietungserfolgs durch die Website gemessen wird. Es geht nicht um die Selbstdarstellung des Unternehmens oder Fotoqualität. Objektiv messbare Fakten wie Zielgruppenansprache, Angebotspräsentation und Anfragemöglichkeiten wurden untersucht. Prüfer waren Studenten und junge Menschen, die keine Erfahrungen aus der Wohnungswirtschaft mitbringen.

*Heute nutzen drei Viertel der Wohnungssuchenden das Internet zur Recherche nach einer Wohnung.*

## Erstaunliche Ergebnisse

>> Von 2300 untersuchten Unternehmen der Wohnungswirtschaft haben über 500 im Jahre 2008 keinen eigenen Auftritt im Internet. Von den untersuchten rund 1700 Websites gab es bei der Hälfte der Unternehmen keine gezielte Kundenansprache auf der Homepage (Startseite des Internetauftritts). Häufig war nicht einmal eindeutig zu erkennen, dass es sich um ein Wohnungsunternehmen handelt.

670 der untersuchten Firmen erreichten weniger als 40 Prozent der vergebenen Punkte. Hier ist es für Neumieter nur sehr schwer möglich erfolgreich Kontakt aufzunehmen. Damit herrscht bei einem Drittel der Wohnungsunternehmen im Netz dringender Verbesserungsbedarf.

Wider Erwarten haben große Wohnungsunternehmen nicht die besten Auftritte. Deren Websites sind oft zu komplex und verschachtelt. Unternehmen mit 3.000 bis 10.000 Wohnungen erzielen durchschnittlich die höchste Punktzahl.

Während die Angebotspräsentation bei den Großen der Branche am besten ist, liegen die Mittelgroßen bei Zielgruppenansprache und Anfragemöglichkeiten vorne.

Erstaunlich ist ferner, dass über ein Fünftel aller Unternehmen noch keine Liste der Wohnungsangebote auf der Website haben. Die Hälfte der untersuchten Websites bieten keine Möglichkeit Details der Angebote auszudrucken. Immerhin fast 60 Prozent benennen namentliche Ansprechpartner. Soweit einzelne exemplarische Ergebnisse. ■

Peter Horenburg  
Projektmanager im Netzwerk für die Wohnungswirtschaft

*Große Wohnungsunternehmen haben nicht die besten Auftritte*

## Die 50 besten Vermieterwebsites

Die besten 50 Websites der deutschen Wohnungswirtschaft – oder exakter: die 50 Internetauftritte, mit denen ein Vermietungserfolg am wahrscheinlichsten ist.

WSG Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, [www.wsg-nrw.de](http://www.wsg-nrw.de)

Wohn + Stadtbau GmbH, Münster, [www.wohnstadtbau.de](http://www.wohnstadtbau.de)

WohnBau Frankfurt, Wohnungsbaugenossenschaft, Frankfurt (Oder), [www.wohnbau-frankfurt.de](http://www.wohnbau-frankfurt.de)

Wohnstätten Sindelfingen GmbH, [www.wohnstaetten-sindelfingen.de](http://www.wohnstaetten-sindelfingen.de)

WOHNBAU LEMGO eG, [www.wohnbau-lemgo.de](http://www.wohnbau-lemgo.de)

Familienheim Karlsruhe eG, [www.familienheim-karlsruhe.de](http://www.familienheim-karlsruhe.de)

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, [www.wb-lb.de](http://www.wb-lb.de)

Gemeinnützige Wohnstätten eG, Wolfenbüttel, [www.wohnstaetten-wolfenbuettel.de](http://www.wohnstaetten-wolfenbuettel.de)

Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG, [www.siedlungsgemeinschaft.de](http://www.siedlungsgemeinschaft.de)

Bau- und Siedlungsgenossenschaft Unna eG, [www.ukbs.de](http://www.ukbs.de)

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft "Stadt Cottbus" eG, [www.gwg-cottbus.de](http://www.gwg-cottbus.de)

GSG Oldenburg Bau- und Wohngesellschaft mbH, [www.gsg-oldenburg.de](http://www.gsg-oldenburg.de)

Wohnungsbauengesellschaft mbH Salzgitter, [www.wohnbau-salzgitter.de](http://www.wohnbau-salzgitter.de)

GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erft, Hürth-Hermülheim, [www.gwg-rhein-erft.de](http://www.gwg-rhein-erft.de)

Wohnungsgenossenschaft Aufbau Merseburg eG, [www.wg-aufbau-merseburg.de](http://www.wg-aufbau-merseburg.de)

G E W O Wohnungsbaugenossenschaft Heilbronn eG, [www.gewo-hn.de](http://www.gewo-hn.de)

Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG, [www.swg-schwerin.de](http://www.swg-schwerin.de)

Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH, [www.gwc-cottbus.de](http://www.gwc-cottbus.de)

Wohnungsbau-Genossenschaft "Kontakt" eG, Leipzig, [www.wbg-kontakt.de](http://www.wbg-kontakt.de)

Wohnungsverein Hagen eG, [www.wohnungsverein.de](http://www.wohnungsverein.de)

WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH, Lübbenau, [www.wis-spreewald.de](http://www.wis-spreewald.de)

Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH, Sangerhausen, [www.swg-sangerhausen.de](http://www.swg-sangerhausen.de)

Familienheim Rhein-Neckar eG, Mannheim, [www.famheim-rhein-neckar.de](http://www.famheim-rhein-neckar.de)

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Mönchengladbach, [www.gwsg.de](http://www.gwsg.de)



Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG, [www.wv1902.de](http://www.wv1902.de)  
Kreisbaugesellschaft mbH Alb-Donau, Ulm, [www.kreisbau-alb-donau.de](http://www.kreisbau-alb-donau.de)  
Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH, [www.woge-werdohl.de](http://www.woge-werdohl.de)  
Wohnungsbau-Genossenschaft Rotenburg (Wümme) eG, [www.wbg-rotenburg.de](http://www.wbg-rotenburg.de)  
Wohnungsbaugesellschaft mbH Bad Elster, [www.wohnen-badelster.de](http://www.wohnen-badelster.de)  
Wohnungsbaugesellschaft JADE mbH, Wilhelmshaven, [www.wbg-jade.de](http://www.wbg-jade.de)  
WGM Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH, Münster, [www.wgm.de](http://www.wgm.de)  
Wohnbau Dinslaken GmbH, [www.wohnbau-dinslaken.de](http://www.wohnbau-dinslaken.de)  
Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG, [www.wg1893.de](http://www.wg1893.de)  
BWV Beamten-Wohnungs-Verein zu Hildesheim eG, [www.bwv-hildesheim.de](http://www.bwv-hildesheim.de)  
Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH, [www.kreisbau.de](http://www.kreisbau.de)  
Wohnungsgenossenschaft Aufbau eG Stralsund, [www.wga-stralsund.de](http://www.wga-stralsund.de)  
Walddorfer Wohnungsbaugenossenschaft eG, Hamburg, [www.walddoerfer.de](http://www.walddoerfer.de)  
Herdecker Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, [www.hgwg-herdecke.de](http://www.hgwg-herdecke.de)  
Stadtbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Oederan mbH, [www.immobilien-oederan.de](http://www.immobilien-oederan.de)  
Allgemeine Wohnungs Genossenschaft eG, Krefeld, [www.awg-krefeld.de](http://www.awg-krefeld.de)  
Altonaer Spar- und Bauverein eG, Hamburg, [www.altonasbv.de](http://www.altonasbv.de)  
Gubener Wohnungs gesellschaft mbH, [www.guwo.de](http://www.guwo.de)  
WVB Wohnpark Verwaltungs- & Betreuungs GmbH, Berlin, [www.wohnpark.org](http://www.wohnpark.org)  
Hattinger Wohnstättengenossenschaft eG, [www.hwg.de](http://www.hwg.de)  
Strausberger Wohnungsbaugesellschaft mbH, [www.swg-strausberg.de](http://www.swg-strausberg.de)  
Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG, [www.WBG-luenen.de](http://www.WBG-luenen.de)  
WohnBau Westmüsterland eG, Borken, [www.wohnbau-wml.de](http://www.wohnbau-wml.de)  
Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH, [www.wohnbau-loerrach.de](http://www.wohnbau-loerrach.de)  
Wohnungsgesellschaft der Stadt Delitzsch mbH, [www.wg-delitzsch.de](http://www.wg-delitzsch.de)  
Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg eG, Villingen-Schwenningen, [www.bgfh.de](http://www.bgfh.de)

#### Autoren der Studie:

Matthias Günther, Vorstand  
Pestel-Institut e.V., Hannover  
Karsten Pappert, Geschäftsführer  
Pappert GmbH, Osnabrück  
Kay Stolp, Geschäftsführer  
Netzwerk für die Wohnungswirtschaft GmbH  
E-Mail: [info@netzwerkfdw.de](mailto:info@netzwerkfdw.de)

## Bausteine für Ihre Erfolge



Erfahrene Spezialisten  
schaffen Praxislösungen  
nach Maß.

Jetzt anrufen und informieren!

**netzwerk**<sup>®</sup>  
für die wohnungswirtschaft

Netzwerk für die Wohnungswirtschaft GmbH  
Otto-Lilienthal-Straße 8 · 49134 Wallenhorst  
Fon 0 54 07. 34 91 - 27 · Fax 0 54 07. 34 91 - 34  
[info@netzwerkfdw.de](mailto:info@netzwerkfdw.de) · [www.netzwerkfdw.de](http://www.netzwerkfdw.de)

## Städte als Partner

# Neuer Trend: Leere Büros werden belebte Wohnungen

Im Kampf gegen die hohen Leerstände bei Büroflächen geht das Stadtplanungsamt Frankfurt neue Wege. In Niederrad soll ein 100 Hektar großes Areal für Wohnnutzung frei gegeben werden. Fast 3000 Wohnungen könnten hier entstehen. Schon signalisieren erste Investoren ihr Interesse.



Der Sitz der Deka-Bank ist ein „Green Building“, ein Niedrigenergiehaus ganz aus Glas und Stahl.

>> Es sind die Solitäre, hoch aufragende, zum Teil verspiegelte Bürotürme, die das Gesicht der Bürostadt Niederrad im Südosten Frankfurts prägen.

1963 wiesen die Stadtväter das Areal erstmals zur rein gewerblichen Bebauung aus, als Entlastungsstandort der City für Dienstleistungsfunktionen. Schnell machte die „Bürostadt im Grünen“ mit ihrer anspruchsvollen Architektur Furore. Egon Eiermann schuf hier mit seinen Olivetti-Türmen einen Klassiker der 70er Jahre. Das hochmoderne Prisma-Haus des Stuttgarter Büros Auer und Weber, in dem die Deka-Bank ihren Sitz hat, ist ein „Green Building“, ein Niedrigenergiehaus ganz aus Glas und Stahl.

Etwa 15.000 Beschäftigte arbeiten derzeit in der Bürostadt Frankfurt-Niederrad. Sie nutzen eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Mit der S-Bahn fährt man zum Hauptbahnhof nur eine Station, bis zum Flughafen sind es 15 Autominuten, zur Autobahn ist es nur ein Katzensprung. Das Problem: Die Leerstandsquote ist mit rund 30 % sehr hoch. Mindestens 250.000 Quadratmeter Büroflächen stehen momentan in der Bürostadt Niederrad leer. Vom Leerstand betroffen sind sowohl alte Immobilien, die nicht mehr dem neuesten baulichen und technischen Standard entsprechen, als auch neue Gebäude, die es schwer haben, gegen die Bürostandorte in Eschborn oder am Flughafen zu konkurrieren.

## „Changing Niederrad“ – oder wie man ein mono-strukturiertes Bürogebiet modifiziert

>> Besonders nach Feierabend und am Wochenende zeigen sich die Schattenseiten der Bürostadt: Dann wird die Monokultur zur Geisterstadt. Das soll sich nun ändern. Im Auftrag des Stadtplanungsamtes haben bb22-Architekten + Stadtplaner aus Frankfurt das Viertel analysiert. Gesucht wurden Antworten auf die Frage, ob sich der Gewerbestandort nicht auch gemischt, also partiell zu Wohnzwecken nutzen ließe. Dazu Markus Winter vom Stadtplanungsamt Frankfurt: „Mit der Studie wollten wir auch feststellen, welches Wohnpotential die Bürostadt Niederrad bietet. Denn bekanntermaßen wird der Wohnungsdruck

### **Eckdaten:**

Fläche der Bürostadt: 144 ha

Größe des Untersuchungsgebietes: 100 ha

(für Wohnnutzung geeignete, weil relativ immissionsarme Bereiche)

Gesamte Büroflächen: ca. 1 Mio. qm BGF

Leerstehende Büroflächen: 250 – 300.000 qm BGF

Beschäftigte: ca. 15.000

Umstrukturierungspotential an Wohnflächen: ca. 300.000 qm BGF

(durch Umnutzung, Neubau, Nachverdichtung bei einer Erhöhung der GFZ auf bis zu 1,8 und Wohnflächenanteilen von bis zu 40 % im Untersuchungsgebiet) Dies entspricht ca. 3.000 Wohneinheiten.



in Frankfurt immer stärker.“  
Das Ergebnis der Studie „Chancen der Umwandlung von Büroflächen zu Wohnraum in Frankfurt am Main“: Es ist machbar, in der Bürostadt auch Wohnen zu ermöglichen. Infrage kommt ein 100 Hektar großes Areal an der Lyoner Straße. Dabei handelt es sich immerhin um zwei Drittel der gesamten Bürostadt.

## Leben im Hochhaus – etwas für die Zielgruppe der „early adopters“?

>> Leben im Hochhaus – etwas für die Zielgruppe der „early adopters“?

Für die Ansiedlung von Wohnungen kommen für die Autoren der Studie drei mögliche Szenarien in Betracht: A) Umnutzung, B) Nachverdichtung oder C) Abriss und Neubau. Dabei ist besonders die Variante A für eine neue Generation von Stadtplanern, Projektentwicklern und Investoren interessant. In Zeiten steigender Rohstoffpreise gewinnt die Forderung Ressourcen und Flächen schonend zu bauen, an Bedeutung.

Dass die Stadt Mitspieler aus Wirtschaft und Forschung benötigt, um das Viertel „zu drehen“, wie es im Planerjargon heißt, liegt auf der Hand. Dieter von Lüpke lädt mögliche Interessenten zur Kooperation ein. „Erforderlich sind strategische Partner auf privater Seite, die gemeinsam mit der Stadt den Weg der Umwandlung und Aufwertung beschreiten“, sagt der Leiter des Stadtplanungsamtes. „Die erfolgreiche Reaktivierung des Quartiers als gemischt genutzter Stadtteil wird entscheidend davon abhängen, ob durch ein erstes Wohnprojekt eine weitergehende Entwicklungsdynamik angestoßen werden kann.“

Tatsächlich stießen erste Gespräche mit einzelnen Grundstückseigentümern auf positive Resonanz. Ein renommiertes Frankfurter Architektenbüro wurde bereits mit den Vorplanungen zur Umwandlung eines fünfzehngeschossigen Bestandsgebäudes in der Lyoner Straße betraut. Offenkundig ist ein Investor interessiert. Auch für ein Ende der 60er Jahre errichtetes und 1995 saniertes siebengeschossiges Gebäude konkretisiert sich die Planung: Das Gebäude ist zur Zeit völlig ungenutzt und käme als Pilotprojekt in Frage. Zum Beispiel für eine Nachverdichtung: hinter ihm wäre Platz für ein kammartiges Wohnhaus, in dem auch Gaststätten, Kindertagesstätte oder Ateliers untergebracht werden könnten. Bis zu 150 Wohnungen könnten entstehen. Das Grundstück gehört der Stadt, Eigentümerin des Gebäudes ist die Adler Real Estate AG aus Hamburg.

In der Zwischenzeit diskutieren die Stadtentwickler eine ganze Reihe von Maßnahmen, mit denen sich Anreize für Eigentümer, Entwickler und Geldgeber schaffen lassen. Im Gespräch sind Wohnförderungsmöglichkeiten, aber auch zusätzliche Zielgruppenanalysen oder Studentenwettbewerbe. Neben dem Team von bb22 Architekten + Stadtplaner, die die Studie erstellt haben, wird zum wiederholten Male auch die Technische Universität Darmstadt in die begleitende Forschung und Gestaltung des Konversionsprojektes eingebunden.

Fest steht: nach Prüfung von Aspekten wie Brandschutz, Grundriss, Größe oder technische Ausstattung ließen sich für das „Lyoner Viertel 2015“ acht Bestandsgebäude für das Wohnen reaktivieren. Große Mengeneffekte, auch dies ein Ergebnis der Studie, wären damit nicht erreicht. Alles in allem, so Markus Winter vom Stadtplanungsamt, können auf dem Areal rund 3.000 neue Wohneinheiten geschaffen werden, Platz also für etwa 6.000 Bewohner. Für eine angepeilte Zielgruppe – junge, kommunikative, kreative Menschen, von Marktforschern auch „early adopters“ genannt – könnte das Lyoner Viertel mit seinen Solitären durchaus attraktiv sein. Immerhin handelt es sich um eine stark durchgrünte Areal zwischen so attraktiven Frankfurter Naherholungsschätzen wie Stadtwald und Main. ■

Kirsten Ruge

### Weiterführende Links:

Die Studie und anderes Hintergrundmaterial zum „Lyoner Viertel“ wird Anfang November vom Stadtplanungsamt Frankfurt am Main veröffentlicht. Siehe unter: <http://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=3019> (Planungen und Projekte)

<http://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=3018> (Publikationen)

Die Autoren der Studie „Chancen der Umwandlung von Büroflächen zu Wohnraum in Frankfurt am Main“ finden Sie hier: <http://www.bb22.net/archplan.html>

Begleitende Forschung leistet zudem die TU-Darmstadt. Hier der Link zum Fachbereich Architektur: <http://www.architektur.tu-darmstadt.de/>

jan nikolas schulz  
dipl. ing. architekt, stadtplaner  
akh

bb22 architekten + stadtplaner  
maheras nowak schulz wilhelm  
gbr  
taunusstraße 21  
60329 frankfurt am main

Deutschland regional

## Wo gibt es preiswert große Wohnungen und Arbeit?

Hätten Sie das gedacht? Wir reden von Geburten, meinen aber Wohnen und Arbeit. Gibt es einen Zusammenhang zwischen der Geburtenrate, bezahlbaren großen Wohnungen und Arbeit in den Regionen. Matthias Günther, Stellvertretender Vorstand des Eduard Pestel Instituts e. V., Hannover, übersetzt uns die neuesten Statistiken.

>> Die heutige Diskussion über die niedrige Geburtenhäufigkeit in Deutschland handelt sich von notwendiger fremder oder sinnvoller eigener Kinderbetreuung und deren finanzieller Alimentation über Ganztagskrippen, -kindergärten und -schulen bis hin zu noch weiter gehenden finanziellen Anreizen. Die Auseinandersetzungen sind nicht neu, wenngleich sie dem Anschein nach in Berlin eine neue Qualität gewonnen haben. Jüngst wurde von allen Medien die Meldung des Statistischen Bundesamtes zitiert, dass die durchschnittliche Kinderzahl je Frau von 1,33 im Jahr 2006 auf 1,37 im Jahr 2007 gestiegen ist. Diese Erhöhung ist allerdings weder spektakulär noch außerhalb der „normalen“ Schwankungsbreite und ist nicht geeignet, einen neuen Trend abzuleiten.

### Kinder kosten Geld und Kinder brauchen Platz

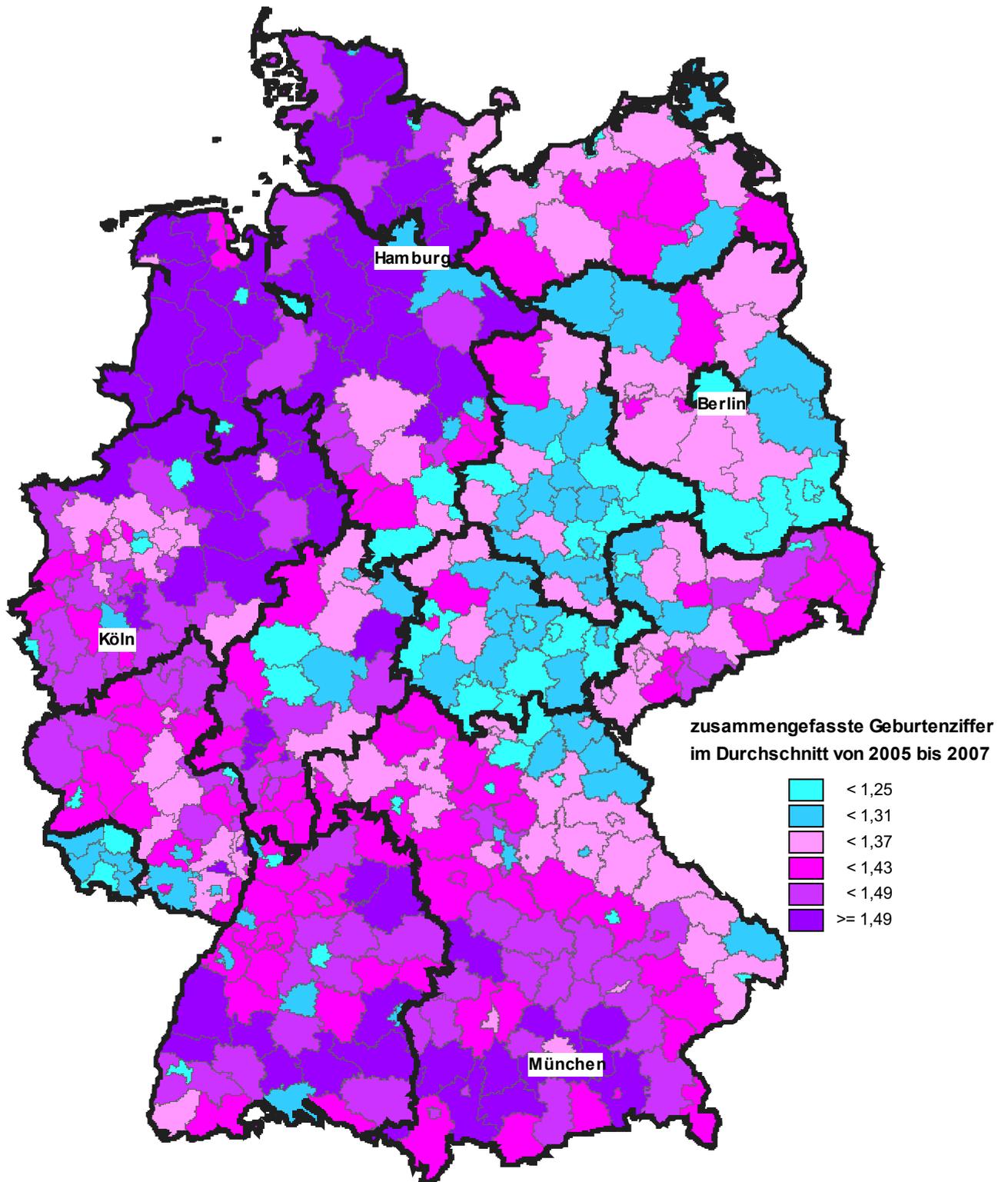
>> Vom Grundsatz her gilt: Kinder kosten Geld und Kinder brauchen Platz. Damit rückt zunächst die Kombination aus Erwerbsmöglichkeiten für die (potenziellen) Eltern und Verfügbarkeit und Preis von Wohnungen in den Fokus der Betrachtungen. Betrachten wir die heutige Karte von „Deutschland Regional“, so zeigen sich recht deutliche Unterschiede bei der „**zusammengefassten Geburtenziffer**“

*Im Kreis Cloppenburg liegt die zusammengefasste Geburtenziffer bei 1,77. Das ist Deutscher Rekord!*

Zu den Regionen mit sehr niedriger Geburtenhäufigkeit zählen praktisch alle Universitätsstädte und von solchen geprägte Kreise (z. B. Göttingen, Gießen, Marburg-Biedenkopf, Tübingen). Weiterhin weisen weite Teile Brandenburgs, Sachsen-Anhalts und Thüringens sehr niedrige Werte auf. Dagegen hat sich die Geburtenhäufigkeit in Sachsen, Mecklenburg-Vorpommern und rund um Berlin praktisch an das westdeutsche Durchschnittsniveau angeglichen. In Westdeutschland fallen als größere zusammenhängende Regionen mit niedriger Fertilität das Saarland und Nordost-Bayern auf. Darüber hinaus sind es einzelne Kreise mit teils schlechter Zentrenanbindung (Vogelsbergkreis, Kreis Goslar oder Werra-Meißner-Kreis).

Aber es gibt eindeutig auch Regionen mit gegenüber dem Durchschnitt weit höherer Geburtenhäufigkeit. Gegenüber der landläufigen Meinung, dass in Süddeutschland (katholisch, starke Wirtschaft, hohe Zufriedenheit) die Geburtenhäufigkeit am höchsten sein müsste zeigen die Zahlen ein zumindest leicht abweichendes Bild. Die größten zusammenhängenden Gebiete mit hoher Fertilität zeigen sich in Norddeutschland. Vor allem die ehemaligen Regierungsbezirke Weser-Ems und Lüneburg in Niedersachsen, weite Teile Schleswig-Holsteins sowie das Münsterland und Ostwestfalen in Nordrhein-Westfalen ragen heraus. Auch der Kreis mit dem höchsten Wert, Cloppenburg (zusammengefasste Geburtenziffer 1,77) liegt in diesem Gebiet. Zwar liegen auch die meisten Regionen in Baden-Württemberg und Bayern über dem Bundesdurchschnitt, aber an die norddeutschen Verhältnisse reichen sie nicht heran.

## Geburtenziffern im Durchschnitt



## Kinder kosten Geld und Kinder brauchen Platz

>> Was zeichnet nun die Regionen hoher Geburtenhäufigkeit aus? Zwar arbeiten gegenwärtig wohl nahezu alle Kommunen in Deutschland an einer Verbesserung der Betreuungsangebote für Kinder, es scheint aber höchst unwahrscheinlich, dass die Kommunen in den norddeutschen Regionen hoher Geburtenhäufigkeit gemeinschaftlich dem Rest der Republik weit voraus sind.

Legt man gedanklich zwei Deutschlandkarten daneben, so gewinnt das Bild aber an Schärfe. Die wirtschaftliche Entwicklung zeigt in Westdeutschland erhebliche Schwächen im Saarland, in Nordost-Bayern, in Südniedersachsen und im zentralen Ruhrgebiet - durchweg Regionen mit niedriger Geburtenhäufigkeit. Stellt man sich dazu eine Karte mit den Immobilienpreisen vor, so zeigen die norddeutschen Regionen eine Kombination aus positiver wirtschaftlicher Entwicklung und mittleren bis niedrigen Immobilienpreisen, während in Süddeutschland zwar eine in Teilen hoch positive wirtschaftliche Entwicklung zu verzeichnen ist, aber parallel dazu die Wohnimmobilien für den Normalverdiener kaum erschwinglich sind.

Unabhängig von einer starken Ausweitung durchgängiger Ganztagsbetreuungsangebote (d. h. vom Säugling bis zur Mittelstufe), dies ist als Voraussetzung für die nachhaltige Erhöhung der Geburtenhäufigkeit zu sehen, müssen die regionalen Wohnungsangebote und -preise zu den jeweiligen Erwerbsmöglichkeiten passen. Nur dann können sich die ansässigen Bürger Kinder auch wirklich leisten. ■

Matthias Günther  
guenther@pestel-institut.de

*„Die zusammengefasste Geburtenziffer eines Kalenderjahres gibt die durchschnittliche Kinderzahl an, die eine Frau im Laufe ihres Lebens hätte, wenn die altersspezifischen Geburtenziffern, die im betrachteten Kalenderjahr nachgewiesen wurden, von ihrem 16. bis zu ihrem 50. Lebensjahr gelten würden. Sie wird berechnet, indem die altersspezifischen Geburtenziffern des beobachteten Jahres für die Frauen im Alter von 15 bis 49 Jahren addiert werden.“ Quelle: „GEBURTEN IN DEUTSCHLAND“, Hrsg.: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2007*

Enten legen ihre Eier in aller Stille. Hühner gackern dabei wie verrückt.

Was ist die Folge? Alle Welt ißt Hühnereier. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Gackern!

Gottfried Kubitzka [gottfried.kubitzka@wohnungswirtschaft-heute.de](mailto:gottfried.kubitzka@wohnungswirtschaft-heute.de)

Hartwig Janßen [hartwig.janssen@wohnungswirtschaft-heute.de](mailto:hartwig.janssen@wohnungswirtschaft-heute.de)

## Neues aus der Technik

# Mieter fragen nach Energiesparkonzepten

Der Wert einer Immobilie wird künftig auch von ihrer energetischen Ausstattung abhängig sein. Im Mietwohnungsbau und beim Wohnungseigentum fragen schon heute Mieter und Käufer nach der energetischen Konzeption. Der Immobilienbesitzer, der seine Gebäude auf erneuerbare Energien umstellt und gleichzeitig die Werte der Energieeinsparverordnung (EnEV) über den Energieausweis einhält, zieht damit eine positive Option auf die Zukunft. Seine Mieter oder Käufer akzeptieren die dafür notwendigen Investitionen durch höhere Mieten bzw. Kaufpreise.

**Beim trivalenten Heizen** kann Heizwärme durch Solaranlagen, Öl- oder Gasheizung mit Brennwerttechnik oder Pelletheizung erzeugt werden. Dafür notwendig ist der Einbau eines abgestimmten Schornsteinsystems. Erlus entwickelte dafür sein Triva Kombi. Bei diesem System wird über einen speziell konstruierten Schornsteinkopf und einen konzentrischen Ringspalt die Verbrennungsluft zur Feuerstätte geführt. Der freie Leerschacht kann für z. B. eine Solaranlage genutzt werden. Eine Überdruckgasleitung ermöglicht den Einsatz von Brennwertheizgeräten. Zusätzlich ist ein LAF-Zug für Festbrennstofffeuerstätten integriert. ([www.erlus.de](http://www.erlus.de))

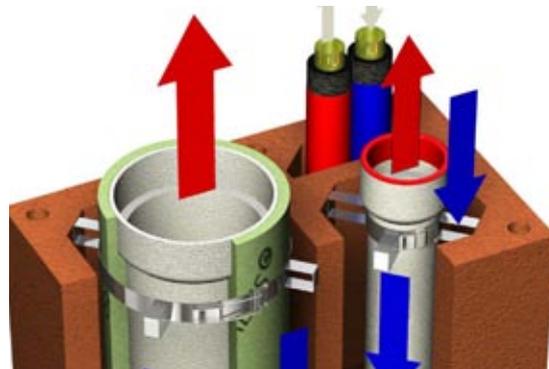
**Geld vom Staat** erhalten klimafreundliche Unternehmen und Freiberufler. Die Europäische Kommission hat die Richtlinien zum Marktanzreizprogramm für Erneuerbare Energien genehmigt. Im KfW-Programm „Erneuerbare Energien“ können ab dem 01. September 2008 Anträge, über die Hausbank, gestellt werden. Gefördert werden Anlagen zur Nutzung von Tiefengeothermie (Erdwärme) und Biomasse, große Solarkollektoranlagen, Wärmespeicher und Nahwärmenetze. Die Konditionen wurden für gewerbliche Immobilien erheblich attraktiver. ([www.erneuerbare-energien.de](http://www.erneuerbare-energien.de))



**Fotovoltaikanlagen** sollten so früh wie möglich gebaut werden. Denn je eher eine Anlage ans Netz geht, desto mehr verdient sein Betreiber damit. Der Einspeisevergütungssatz – er wird zwanzig Jahre lang garantiert – beträgt in

Abhängigkeit der Anlagegröße im Jahre 2008 noch bis zu 46,75 Cent pro erzeugte Kilowattstunde. Für 2009 gibt es nur noch 43,10 Cent und 2010 dann maximal 39,57 Cent. Danach reduziert sich die Einspeisevergütung um jährlich neun Prozent.

**Energieausweis ist Pflicht:** Seit 01. Juli 2008 haben potenzielle Mieter und Hauskäufer das Recht, die Vorlage eines Energieausweises vom Vermieter oder Verkäufer zu verlangen. Noch ist nicht abschließend geklärt, ob ein Mieter bei schlechten Werten seine Miete kürzen darf. Der Ausweis gilt für Häuser, die bis 1965 gebaut wurden. Ab 2009 ist der Energieausweis bei Vermietung oder Verkauf auch bei allen übrigen Wohngebäuden Pflicht. Für Nichtwohngebäude wird er dann ab Juli 2009 ebenfalls Pflicht. Für alle Ausweise gilt: sie sind zehn Jahre lang gültig, eine Verlängerung ist nicht möglich, sie müssen dann neu ausgestellt werden.



Ob Pellets, Gas, Öl kombiniert mit Solar für Wärme sorgt, optimal wäre ein abgestimmtes Schornsteinsystem mit freien Schächten.

## Personalien im Oktober



Stephanie Silz

### ESS AG Stephanie Silz im Vorstand

>> Der Aufsichtsrat der ESS EDV-Software-Service AG hat Stephanie Silz, Tochter des Unternehmensgründers und Vorstandsvorsitzenden der ESS, in den Vorstand bestellt. An der Seite der Vorstände Erich Silz und Dirk Forke verantwortet sie die Geschäftsbereiche Personal sowie Marketing und gewährleistet weiterhin den reibungslosen Ablauf in der Geschäftsstelle Nord. „Der Aufsichtsrat hat die Entscheidung, Stephanie Silz in den Vorstand zu berufen unter zwei Kriterien gestellt: Frau Silz bringt durch ihre Ausbildung und Erfahrung in der Geschäftsleitung sowie der Hamburger Geschäftsstelle die erforderliche Qualifikation mit und sie repräsentiert die Familie des Gründers und Mehrheitsgesellschafters – ein wichtiges Bindeglied für ein Familienunternehmen.“, erläutert Jens Heiser, Vorsitzender des ESS-Aufsichtsrates, die Erweiterung

des Vorstandes, die ein weiterer wichtiger Schritt für die Zukunft der ESS ist.

### Hypoport AG Matthias H. Layher neuer Pressesprecher

>> Die börsennotierte Hypoport AG startet mit einem neuen Kommunikationschef in die Berichtssaison. Matthias H. Layher hat zum 1. Oktober 2008 die Leitung des Zentralbereichs Communications des Hypoport-Konzerns übernommen. Layher startete seine berufliche Karriere 1989 bei einer Bausparkasse und war seither für unterschiedliche Kreditinstitute in der Vertriebsorganisation, im strategischen Marketing und zuletzt als Press Relations Officer bei der deutschen Immobilienfinanzierungstochter von General Motors Financial Services tätig. Matthias H. Layher löst Karen Niederstadt ab, die im besten gegenseitigen Einvernehmen den Hypoport-Konzern verlässt.

### GAP Group Malte Witgen für Kundennähe

>> Neu bei der GAP-Group ist Malte Witgen. Er verstärkt die Kundenbetreuung, sowohl im Innendienst, an der Hotline wie auch im Aussendienst direkt vor

Ort bei den Kunden. Witgen absolvierte seine Ausbildung zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bei einem Bremer Immobiliendienstleister. Als Objektmanager betreute er zuletzt ca. 1.500 Wohneinheiten.



Hans Ulrich Sutter

### Bau-Verein zu Hamburg Hans Ulrich Sutter verstärkt Vorstand

>> Der Aufsichtsrat der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, ein Tochterunternehmen der TAG Immobilien AG, hat Hans Ulrich Sutter (60) mit Wirkung zum 1. Oktober 2008 zum Finanzvorstand des Unternehmens bestellt. Hans Ulrich Sutter ist seit April 2008 Finanzvorstand der TAG Immobilien AG und übernimmt auch beim Bau-Verein diese Position.

### GREAT – German Real Estate Advisory Team GmbH Michael Schleich jetzt Geschäftsführer

>> Michael Schleich (38) übernimmt zum 1. Oktober die Geschäftsführung der GREAT-German Real Estate Advisory Team GmbH in Frankfurt.

Schleich war bisher Vice President der Great GmbH und in dieser Funktion unter anderem für die Durchführung von Due Diligence Prozessen verantwortlich. Des Weiteren hat er Exitstrategien für Wohnungsportfolien konzipiert und deren Umsetzung maßgeblich gesteuert. ■

## Liebe Leserin, liebe Leser

Das alte Sprichwort „trommeln gehört zum Handwerk“ kennen Sie alle. Sie handeln danach, wenn es um ihre Unternehmen geht. Aber wie sieht es aus, wenn Sie als Person im Mittelpunkt stehen? Auf dieser Seite können Sie „trommeln“. Mailen Sie mir unter warda@wohnungswirtschaft-heute.de, wenn Sie sich beruflich verändert haben, wenn Sie einen Preis, eine Auszeichnung bekommen haben. Hier ist der Platz dafür ... und vergessen Sie nicht, ein Foto von sich mitzuschicken.

Ihr Gerd Warda