

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Um-Frage	3
Energie und Umwelt	7
Gebäude und Umfeld	12
Führung und Kommunikation	20
Personalien	26
Investment un Rendite	31
Sozialmanagement	39
Städte als Partner	53
Deutschland regional	45
Facility Management	46
Vermarktung und Marketing	47

Sozialmanagement

Sicheres Wohnen! 'Kinderfinder' können Leben retten!



In Deutschland sterben jedes Jahr 600 Menschen durch Wohnungsbrände! In einer Großstadt wie Köln brennt es rund 2.500 Mal im Jahr, das sind im Durchschnitt sieben Mal am Tag. Damit die Kinder auch sicher wohnen teilte die Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen an ihre Mieter reflektierende Aufkleber für die Kinderzimmertüren zur Rettung im Brandfall aus. [Seite 25](#)

Um-Frage

Dirk Lönnecker und Frank Schrecker: Genossenschaft ist das Beste was es gibt, das versteht sich von selbst, aber wir müssen dran arbeiten...

Seit über 10 Jahre arbeitet die Marketinginitiative unter dem Siegel der „Bauklötzchen“ am Image der genossenschaftlichen Idee. Mit Erfolg. 380 Wohnungsgenossenschaften sind heute in 42 Verbände von der Ostsee bis zum Bodensee aktiv. In ihren über 820.000 Wohnungen leben mehr als 2 Millionen Menschen. Neben Genossenschaften in Hamburg gehörten Berliner Genossenschaften zu den Machern der ersten Stunde. Ein Grund, um mit Frank Schrecker, Sprecher des Berliner Verbundes und Dirk Lönnecker, Vorstand der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG und Vorstand in der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V. über das Gestern, Heute und Morgen zu sprechen. [Seite 37](#)

Investment und Rendite

So ist Schluß mit Erlösschmälerungen durch Leerstände

Erlösschmälerungen durch Leerstände werden für immer mehr Vermieter zu einem echten Problem. Lösungsansätze gibt es viele, doch welcher ist der richtige? Aus Osnabrück kommt ein vermietungsförderndes Gesamtkonzept, mit dem sich die eingesetzten Mittel schnell und nachhaltig bezahlt machen. [Seite 46](#)



Führung und Kommunikation

Verwalter, Mieter, Eigentümer - vier Fälle, vier Urteile

Das Wohnen in Mehrgeschossiger will geregelt sein. Verwalter, Mieter, Eigentümer haben oft unterschiedliche Auffassungen von Recht und Rechthaben, so haben Gerichte das letzte Wort. Vier Urteile aus der Urteilssammlung des Infodienstes Recht und Steuern der LBS: Eigentümerversammlung und Mieter, Gutachten umlagefähig?, Verluste bei der Steuer vergessen, darf Autowrack auf Stellplatz parken? [Seite 33](#)

Impressum
Chefredakteur Gerd Warda
warda@wohnungswirtschaft-
heute.de

siehe auch unter
[www.wohnungswirtschaft-
heute.de](http://www.wohnungswirtschaft-
heute.de)

Sonstige Themen: Deutsche Wohnen setzt Erfolgskurs weiter fort • Ist die Baukultur noch zu retten? fragt Hans Jürgen Krolkiewicz • 1. BImSchV: Die Staubemission aus Kleinf Feuerungsanlagen soll geringer werden • Verwalter-Tipp: Laßt Wohnungseigentümer in die Nebenkostenabrechnungen schauen

Das lesen Sie im April 2010

STUDIENGANG
TECHNISCHES GEBÄUDEMANAGEMENT

2010.10.
<http://mit2010.fh-mainz.de>



UNTERSTÜTZT VON
STRABAG
STRABAG PROPERTY
AND FACILITY SERVICES

Seite 3 Dirk Lönnecker und Frank Schrecker: Genossenschaft ist das Beste was es gibt, das versteht sich von selbst, aber wir müssen dran arbeiten...

Seite 7 WEG- Jahresvollversammlungen: RA Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub zum Thema Wechsel des Erdgasanbieters

Seite 9 1. BImSchV: Die Staubemission aus Kleinfeuerungsanlagen soll geringer werden

Seite 12 Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter: Zertifikate als Werttreiber – Was bringt's?

Seite 16 Roland Berger Studie zur Nachhaltigkeit - Zusätzliches Investitionspotential von rund 13 Mrd. Euro pro Jahr in Deutschland

Seite 18 Ist die Baukultur noch zu retten? fragt Hans Jürgen Krolkiewicz

Seite 20 Verwalter, Mieter, Eigentümer - vier Fälle, vier Urteile

Seite 23 Der Versicherungsmakler und die Kristallkugel und so entschied der BGH

Seite 25 Verwalter-Tipp: Laßt Wohnungseigentümer in die Nebenkostenabrechnungen schauen

Seite 26 Personalien und Fakten im April

Seite 31 Luxusgut Wohnen? In Zukunft droht Rentnern und Singles der soziale Abstieg

Seite 33 Deutsche Wohnen setzt Erfolgskurs weiter fort

Seite 36 So ist Schluß mit Erlösschmälerungen durch Leerstände

Seite 39 Preis für Izzet Mafratoglu vom GEWOBAG-Gemeinschaftsprojekt „Wir aktiv. Boxsport & mehr“

Seite 40 Sicheres Wohnen! 'Kinderfinder' können Leben retten!

Seite 42 Berliner Wasserpreise: 2,2 Milliarden Euro auf Kosten der Verbraucher

Seite 43 THS bEwegt – „Ehrenamt fährt E-Mobil“ – Servicemobil in Lünen

Seite 45 Jeder fünfte Mieter hat schon einmal seine Miete gemindert: häufigster Grund - Schimmel

Seite 46 Ausschreibung NORD/LB

Seite 50 1. Mainzer Immobilientag: Bezahlbar heizen, Energie produzieren - Lösungen für Bestandshalter.

Dirk Lönnecker und Frank Schrecker: Genossenschaft ist das Beste was es gibt, das versteht sich von selbst, aber wir müssen dran arbeiten...

Seit über 10 Jahre arbeitet die Marketinginitiative unter dem Siegel der „Bauklötzchen“ am Image der genossenschaftlichen Idee. Mit Erfolg. 380 Wohnungsgenossenschaften sind heute in 42 Verbände von der Ostsee bis zum Bodensee aktiv. In ihren über 820.000 Wohnungen leben mehr als 2 Millionen Menschen. Neben Genossenschaften in Hamburg gehörten Berliner Genossenschaften zu den Machern der ersten Stunde. Ein Grund, um mit Frank Schrecker, Sprecher des Berliner Verbundes und Dirk Lönnecker, Vorstand der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG und Vorstand in der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V. über das Gestern, Heute und Morgen zu sprechen.



Wie hat es angefangen? Was waren die Beweggründe damals?

Dirk Lönnecker: Während es in Hamburg mit den „Bauklötzchen“ angefangen hat, hat in Berlin ein Pressebericht über heruntergefallene Balkone bei einem Wohnungsunternehmen mit dem Tenor „Gesobau kümmert sich sofort!“ den Ausschlag für das gemeinsame Marketing gegeben. Dass so über einen Zwischenfall berichtet wird, war für uns das

Genossenschaften und ihre Vorteile auf einen Blick: Lebenslanges Wohnrecht Moderner Service rund ums Wohnen Flexible Beratung Wohnungen für jedes Alter Wirtschaftliche Sicherheit Schutz vor Ausverkauf und Eigenbedarfskündigung Gelebte Nachbarschaft Gleiche Rechte, gleiche Pflichten Sicher wie Eigentum,

Signal aktiv zu werden. Damals hatten wir kurz das Budget überschlagen und festgestellt, nur gemeinsam erreichen wir mehr. Es kam ein Plan, eine Kick-Off-Veranstaltung und...

Frank Schrecker: Wir Genossenschaften haben rund 180.000 Wohnungen in Berlin, das sind knapp 10 Prozent der Wohnungen in Berlin. Vor zehn Jahren sind 24 Unternehmen mit rund 120.000 Wohnungen gestartet, um gemeinsam das genossenschaftliche Wohnen bekannter zu machen.

Dirk Lönnecker: Wir wollten unsere Position im Berliner Markt stärken, aber vorher mussten wir wissen, wo wir als Genossenschaften stehen. Also haben wir Forsa mit einer Umfrage beauftragt.

Frank Schrecker: Und das erste Ergebnis auf die damalige Forsafrage: „Kennt ihr eine Genossenschaft?“ machte uns schon etwas stolz. Denn mehr als die Hälfte der Befragten (56 Prozent) antworteten mit „Ja“.

... und heute?

Frank Schrecker: Wir lassen die Umfrage jährlich machen. Heute kennen uns über 81 Prozent. Dieser Wert ist in den letzten Jahren relativ konstant geblieben. Also, 81 Prozent durch alle Bevölkerungsschichten. Das kommt nicht von allein. Dies zeugt von einer kontinuierlichen gemeinsamen Arbeit, nennen wir es ruhig Imagepflege.

Wer macht mit?

Frank Schrecker: Leider noch nicht alle Berliner Genossenschaften. Bei uns sind 21 Genossenschaften mit über 80.000 Wohnungen aktiv und machen gemeinsam Werbung. Ein paar Beispiele: Es fahren 26 Busse durch Berlin, die mit unserem Logo beklebt sind und auf die Genossenschaften aufmerksam machen. Wir haben in diesem Jahr zum ersten Mal Radiowerbung geschaltet und da ist eben die Verbindung zu unserem bunten Logo nicht mehr zu „hören“.

...und dann wird von den Nicht-Mitmachern Trittbrett gefahren?

Dirk Lönnecker: Ja, und das finden wir schade. In Hamburg machen alle Genossenschaften mit. Warum nicht auch in Berlin? Setzen sie andere Prioritäten oder sehen sie die Notwendigkeit nicht? Wir würden uns wünschen, dass alle mitmachen, sich solidarisch zeigen. Denn sie profitieren doch auch von unseren Aktivitäten.



Welche weiteren gemeinsamen Aktionen machen sie?

Dirk Lönnecker: Wir haben damals gleich mit dem „Wohntag“ begonnen. Bereits 2003 feierten 30.000 Besucher im Britzer Garten ein buntes Sommerfest. Der Wohntag wurde übrigens von den Hamburger Genossenschaften leicht modifiziert als „Unser Tag“ übernommen. Den „Wohntag“ machen wir heute noch, letztes Jahr sogar an acht Standorten unter dem Motto Sonne, Bewegung und Spaß.

Frank Schrecker: Und nicht zu vergessen unser Prüfsiegel vom Prüfungsverband. Wir Genossenschaften sind so zu sagen zertifiziert, dass wir ordentlich wirtschaften. Wohnen und die Bewirtschaftung der Wohnungen ist Vertrauenssache. Das Siegel schafft dieses Vertrauen.

Dirk Lönnecker: ... und Klasse 2000 e.V.. Das ist eine Initiative, ein Verein aus Nürnberg, der Schulkinder von der 1. bis zur 4. Klasse begleitet, um ihre Gesundheits- und Lebenskompetenzen frühzeitig und kontinuierlich zu stärken. Die Berliner Genossenschaften haben in jedem Bezirk eine Schulpatenschaft übernommen und unterstützen damit die Klasse 2000 e.V. bei ihren Aktivitäten.

Flexibler Wohnungstausch Von Genossenschaft zu Genossenschaft

*Leichter wechseln - damit kein Mitglied verloren geht
Der Wohnungswechsel von einer Genossenschaft zur anderen gestaltet sich bisher schwierig und kostenintensiv für deren Mitglieder: In der Regel warten die Mitglieder nach der Kündigung eineinhalb bis zweieinhalb Jahre auf die Rückzahlung ihrer Anteile, müssen aber gleichzeitig bei der neuen Genossenschaft sofort Geschäftsanteile zeichnen. Das kann für den einen oder anderen schon mal zum Problem werden und so suchen viele Wohnungswechsler gar nicht erst bei einer anderen Genossenschaft nach einer neuen Wohnung.*

Aber dies ist noch nicht alles: Die Wohnungsbaugenossenschaften Berlin verschenken auch Workshops an Berliner Schulen und Kitas. In diesem Workshop „Bauphysik“ geht es um so spannende Fragen wie: Warum beschlägt der Badezimmerspiegel beim Duschen? Und warum bekomme ich in der Küche immer kalte Füße? Alles Fragen rund ums Bauen und Wohnen, denn hier sind wir die Experten. Der Workshop wurde von einer erfahrenen Wissenschaftlerin erarbeitet und wird auch von ihr geleitet.

Wie arbeitet die Berliner Initiative?

Frank Schrecker: Uns ist gemeinsames Werben wichtig, das ist Chefsache. Wir haben Arbeitsgruppen planen und entwickeln dort neue Aktionen. Einmal im Jahr laden wir Journalisten zum Pressegespräch, mit sehr guter Resonanz. Wir sind auf Messen, werben in Schulen für Nachwuchs und vieles mehr. Denn das Thema Ausbildung ist für die Genossenschaften überaus wichtig. Hier haben wir als Unternehmen eine Menge zu bieten.

Dirk Lönnecker: Die Berliner Wohnungsbaugenossenschaften agieren nicht allein, sondern sind Mitglied der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.. Die Marketinginitiative ist ein bundesweites Netzwerk, um das genossenschaftliche Wohnen bekannter zu machen und die Wohnungsbaugenossenschaften deutschlandweit als Qualitätssiegel für gutes Wohnen zu etablieren.

Die Genossenschaften in den Regionen machen sehr viel im Bereich Marketing und Werbung. Hier müssen wir nicht alle das Rad neu erfinden, sondern wir bündeln dieses Know-how und stellen es allen zur Verfügung. So ist mittlerweile ein Baukasten entstanden, auf den unsere Mitglieder zugreifen können. Sie finden dort zum Beispiel Anzeigenmotive, ein Fotoarchiv, einen Artikeldienst, Radio- und Kinospots. Wer möchte, kann Teile daraus kostenfrei oder kostengünstig übernehmen. Anschauen kann man sich dies alles im internen Bereich unserer gemeinsamen Homepage www.wohnungsbaugenossenschaften.de.

Frank Schrecker: Ja, wir bedienen uns auch aus dem Baukasten. Die Radio-Werbung, die jetzt in Berlin zu hören ist, haben wir übernommen. Die Radiospots wurden in Nordrhein-Westfalen entwickelt und liefen dort bereits sehr erfolgreich. Da lag es nahe, einen Spot auch in Berlin zu schalten.

Dirk Lönnecker: Genossenschaft ist das Beste was es gibt, das versteht sich von selbst, aber zurücklehnen geht nicht, wir müssen hart dran arbeiten, damit wir uns auch weiter im Markt behaupten können. Deswegen sind unsere gemeinsamen Aktivitäten so wichtig. Sie machen den einzelnen stärker.

Das ist ja fast ein Arbeitsprogramm für die Zukunft...

Frank Schrecker: Ja, denn Berlin als Mieterstadt ist die Chance für Genossenschaften gerade in der Zukunft, wir müssen es aber nur allen gemeinsam auch „verkaufen“. Während Mitbewerber ihren Kapitaleignern jedes Jahr 20 % Rendite überweisen müssen und sich so das Klischee bildet: wenig sanieren und viel Miete kassieren, sagen wir Genossenschaften: die erwirtschaftete Rendite geht zu einem großen Teil an die Mitglieder und in den Bestand. Wir müssen deutlich machen, dass Genossenschaften ein anderes Geschäftsmodell haben. Wir müssen auch aufpassen, dass das was wir draußen drin schreiben auch innen drin funktioniert. Wir müssen unsere Mitglieder ernst nehmen. Wir müssen auch als Genossenschaft arbeiten, also auch mit den Gremien. Und - wir müssen uns natürlich auch in der Öffentlichkeit darstellen. Schließlich suchen wir im Berliner Verbund jedes Jahre 8 bis 10.000 neue Mitglieder, obwohl wir Vollvermietung haben.

Unter dem Motto „Leichter wechseln – damit kein Mitglied verloren geht“ starteten 33 Mitgliedsunternehmen den flexiblen Wohnungsaustausch.

Was bedeutet dies für Sie als Mitglied? Bei einem beruflichen oder privaten Wohnungswechsel können Sie eine Vereinbarung mit Ihrer bisherigen und Ihrer neuen Genossenschaft abschließen. Konkret bedeutet das: Wenn Sie eine neue Wohnung anmieten, treten Sie Ihre Geschäftsanteile unwiderruflich an die neue Genossenschaft ab. Ihre ehemalige Genossenschaft zahlt dann nach Fälligkeit dieses Geschäftsguthaben an Ihre neue Genossenschaft. Ist Ihre neue Wohnung größer oder sind mehr Geschäftsanteile erforderlich, zahlen Sie den Differenzbetrag und den obligatorischen Pflichtanteil sofort ein.

Sind Ihre Geschäftsanteile wiederum höher als benötigt, bekommen Sie den verbleibenden Betrag nach Fälligkeit von ihrer ehemaligen Genossenschaft auf Ihr Konto überwiesen. Die Zahlung eines Pflichtanteils bleibt davon unberührt und andere Forderungen (z.B. Betriebskosten) werden gesondert berechnet.

Dirk Lönnecker: Berlin, die 3,5 Millionen Metropole, mit großen kommunalen Unternehmen, die nehmen so viel Geld in die Hand. Da haben wir als einzelne Genossenschaft kaum eine Chance. Wir müssen gemeinsam in der Öffentlichkeit auftreten, um die Genossenschaften und das was sie sind und leisten, bekannt zu machen.

Frank Schrecker: Wir sind Marktteilnehmer, wir glauben, wir sind besser als die Privaten, wir glauben, wir sind unabhängiger als die Kommunalunternehmen. Das gibt uns letztlich auch die Stärke und das eint uns in Ost und West.

Ein Kollege hat mal gesagt: die Genossenschaften sind ein bunter Blumenstrauß. Es dürfte bei uns nichts geben, was es nicht gibt. Es gibt Genossenschaften die engagieren sehr für die Familien. Es gibt andere, die in der Alterstruktur schon soweit sind, wo sie sagen, bei uns sind es mehr die Senioren. Wir haben die Kinderbetreuung, wir organisieren Tagesfahrten, wir unterstützen die Mitglieder bei ihren Hobbys, Wohnen wird bei uns zum Miteinander. Wir sanieren, auch energetisch, denn Wohnen muss auch noch in 10 Jahren bezahlbar sein. Wir bauen neu, nicht nur in Eigentumsmaßnahmen, sondern wirklich im genossenschaftlichen Mietwohnungsbau und da sieht man, dass wir an die Zukunft der Genossenschaften glauben.

Herr Lönnecker, Herr Schrecker danke für das Gespräch.

Gerd Warda

Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.

Vorstand: Helmut Knüpp, Dirk Lönnecker, Ulrich Stallmann c/o Gilde Heimbau Wohnungsbaugesellschaft mbH, Knobelsdorffstraße 96, 14050 Berlin

Kurz und Knapp

*42 Verbünde
380 Genossenschaften
820 000 Wohnungen
8 Fördermitglieder*

Ansprechpartnerin: Susanne Schmidt, Telefon: 030 / 30 30 2887, E-Mail: susanne.schmidt@gilde-heimbau.de



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

STOLPUNDFRIENDS • seit 1989
• Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft

Der Köder muss dem Fisch schmecken und nicht dem Angler!

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

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

www.stolpundfriends.de

WEG- Jahresvollversammlungen: RA Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub zum Thema Wechsel des Erdgasanbieters

Den Erdgasanbieter einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) zu wechseln, ist einfacher als gedacht. Trotzdem gibt es etliche Stolperfallen, die es zu vermeiden gilt. Eine gründliche Marktsondierung vor dem Wechsel des Erdgasanbieters kann richtig Geld sparen. Der günstigere Anbieter ist dabei nur ein Grund für eine prallere Geldbörse. Viel wichtiger – und trotzdem auch von etlichen Experten in der Wohnungswirtschaft unterschätzt – ist die finanzielle Haftung. Denn nur wer die Preise der Anbieter vergleicht und sich auch von deren Zuverlässigkeit überzeugt, ist auf der sicheren Seite. WEG-Recht Experte RA Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub aus München, gibt Tipps.



Aktuell finden die ordentlichen WEG- Jahresvollversammlungen statt. Da trifft es sich gut, dass viele bestehende Lieferverträge für Erdgas zum Gaswirtschaftsjahr Ende September auslaufen. Denn schon jetzt heißt es, frühzeitig Vergleichsangebote einholen und den besten Lieferanten für die individuelle Versorgung finden. In der Regel liegt die Wechselfrist bei Erdgaslieferanten bei sechs Monaten, so dass Wechselwillige die bestehenden Verträge zum Teil im ersten Quartal kündigen müssten. Viele Verwalter stehen vor der

Frage, was sie beim Wechsel des Versorgungsunternehmens beachten müssen und ob ein Wechsel im Zuge ordnungsmäßiger Verwaltung möglich ist oder ob die Eigentümer zustimmen müssen. Da dieses Thema in der Branche häufig zu Unsicherheiten führt, hat WEG-Rechts-Experte RA Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub von der Kanzlei Rechtsanwälte Bub, Gauweiler & Partner aus München sich dieser Fragestellung angenommen.

WEG-Recht Experte
RA Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub
Foto privat

Nur wer sich informiert, kann richtig sparen

„Der Abschluss eines Versorgungsvertrages ist eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung und kann grundsätzlich in den Verantwortungsbereich des Immobilienverwalters fallen. Das ist meist im Verwaltervertrag festgehalten“, erklärt Bub. Ergo: Ist der Verwalter gemäß Verwaltervertrag von den Wohnungseigentümern wirksam beauftragt und bevollmächtigt, kann er Erdgaslieferverträge ändern oder neu abschließen. Gibt es keine solche Bevollmächtigung im Vertrag, ist der Verwalter gut beraten, dafür zu sorgen, dass die Wohnungseigentümer einen solchen Beschluss fassen.

*Abschluss eines Versorgungs-
vertrages ist eine Maßnahme
ordnungsmäßiger Verwaltung*

Damit sei festzuhalten, dass der Verwalter verpflichtet sei, einen geeigneten Versorgungspartner durch eine umfassende Marktrecherche zu finden, Vergleichsangebote einzuholen und die Wohnungseigentümer zu informieren, so der Experte weiter. Gerichtsurteile hätten festgelegt, dass im Regelfall mindestens drei Angebote eingeholt werden sollten. Gibt es keine diskutablen Alternativen, so genüge ein Angebot. „Juristisch heißt es so schön, dass die Wohnungseigentümer bzw. der bevollmächtigte Verwalter befugt sei, eine ökonomisch sinnvolle Entscheidung zu treffen“, erklärt Bub.

Zu beachten ist dabei aber auch, dass das günstigste Angebot nicht automatisch auch das beste ist. Gerade die Zuverlässigkeit des Anbieters ist von immenser Bedeutung. Allein die Kriterien „bekannt“ und „bewährt“ sind bei höheren preislichen Differenzen kein durchschlagender Gesichtspunkt. „Werden die Angebote nicht mit der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt recherchiert, kann der Verwalter gegenüber den Wohnungseigentümern haftbar gemacht werden“, warnt Bub.

Dazu passt auch ein Hinweis des Bundes der Energieverbraucher. Erst im Dezember hatte der Verein darauf hingewiesen, dass die Betriebskosten nur dann auf den Mieter umgelegt werden können, wenn sie der Wirtschaftlichkeit entsprechen. De facto bedeutet das: Kauft der Vermieter oder Verwalter das Erdgas nicht zu marktüblichen Konditionen, kann der Mieter seine Nebenkostenabrechnung entsprechend kürzen.

Wohnungseigentümer bzw. der bevollmächtigte Verwalter befugt sei, eine ökonomisch sinnvolle Entscheidung zu treffen

Es ist Bewegung im Markt

Gründe für einen Wechsel gibt es genug. Der wichtigste: es ist Bewegung im Markt. „Junge Wilde“ scharren mit kreativen Ideen bei den Kunden der „alten“ Grundversorger vor der Tür. Wie zum Beispiel: Abwrackprämie für alte Heizungsanlagen, Energieberatung, Heizungscheck, mit optimal eingestellter Anlage (spart bis zu 15 Prozent), Komplettservice rund um die Gebäudetechnik mit Umbau, Neubau und Modernisierungen und je nach Liegenschaft Bündel- oder Einzelverträge und vieles mehr.

Einer der „Jungen Wilden“, die in den Markt wollen ist Stefan Koburger, Geschäftsführer der Montana-Gruppe. Das Familienunternehmen ist 2008 als deutschlandweit erster mittelständischer Mineralölhändler in den bayerischen Erdgasmarkt eingestiegen. Koburger: „Wir treten mit dem Ehrgeiz an, preiswerter zu sein als der Erdgas-Grundversorger in der jeweiligen Region. Zudem bieten wir attraktive Serviceleistungen: Kunden in der Wohnungswirtschaft haben je einen persönlichen Ansprechpartner – auch, wenn die Liegenschaften in unterschiedlichen Regionen liegen. Dieser unterstützt sie bei allen Belangen, dem Wechsel als auch bei der Gestaltung eines Versorgungskonzeptes, das

„Jungen Wilden“, die in den Markt wollen

Michaela Gnann



Imelda formt ihre

Ziegel

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

www.deswos.de



DESWOS

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

1. BImSchV: Die Staubemission aus Kleinfeuerungsanlagen soll geringer werden

Die Novellierung der ersten Verordnung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) trat am 22. März 2010 in Kraft. Neu Grenzwerte für Öfen, Kamine und Zentralheizungen sollen den Feinstaubausstoß minimieren. Betroffen sind 14 Millionen Einzelraumheizungen und 700.000 Heizungsanlage für feste Brennstoffe.

In Deutschland gibt es augenblicklich rund 14 Mio. Einzelraumfeuerungsanlagen und 0,7 Mio. Heizungsanlagen für feste Brennstoffe. Die Wärmeerzeugung mit Holz – beflügelt durch steigende Öl- und Gaspreise – nimmt auch künftig zu. Allerdings hat auch der durch diese Anlagen verursachte Feinstaubausstoß zugenommen, mit steigender Tendenz. Um den weiteren Anstieg der Schadstoffbelastung durch Holz- und Biomasseverbrennung zu minimieren, hat die Bundesregierung die 1. BImSchV überarbeitet, die entsprechende gesetzliche Anforderungen an den Betrieb von Kleinen und mittleren Feuerungsanlagen vorschreibt. Kleine und mittlere Festbrennstofffeuerungsanlagen der Haushalte und Kleinverbraucher geben die besonders gesundheitsgefährdenden Stoffe wie Feinstaub und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) an die Umgebung ab. Etwa 97 Prozent des Gesamtstaubs aus Kaminen und Öfen besteht aus Feinstaub.

Die Wärmeerzeugung mit Holz – beflügelt durch steigende Öl- und Gaspreise – nimmt auch künftig zu

Rund 17 Prozent aller deutschen Haushalte betreiben Feuerungsanlagen zur Holzverbrennung, Tendenz steigend. Seit dem Jahr 2004 stammen mehr Emissionen aus Haushalten als aus Abgasen des Straßenverkehrs. Besonders Einzelraumfeuerungsstätten (offene Kamine, Kaminöfen, Holzöfen) verursachen Feinstäube, davon wurden rund 50 Prozent vor 1988 aufgestellt, aber auch neue Feuerstätten mit schlechter Technik und alte Scheitholzfeuerungsanlagen. Fachleute gehen davon aus, dass mit zunehmendem Alter die Feinstaubabgaben steigen. Die Novellierung der 1. BImSchV hat deshalb zum Ziel, die Emissionsgrenzwerte von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe dem heutigen „Stand der Technik“ anzupassen. In der Verordnung wird unter Anderem festgelegt, unter welchen Bedingungen Kamin und Kachelöfen, Herde und offene Kamine betrieben werden dürfen. Wesentliches Anliegen ist dabei, die Neuregelung der Grenzwerte für alle Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe und die Sanierungsregelung für bestehende Einzelraumfeuerungen und zentrale Heizungsanlagen.

Neue Grenzwerte

Die Einführung neuer Emissionsgrenzwerte für Staub und CO erfolgt in zwei Stufen. Die erste Stufe gilt seit dem 22. März 2010. Der Staubgrenzwert für zentrale Heizungsanlagen liegt jetzt bei 0,06 g/m³ für Pelletfeuerungen und bei 0,1 g/m³ bei allen übrigen Anlagen. Der CO-Grenzwert ist Abhängig von der Anlagengröße und des eingesetzten Brennstoffs, er liegt jetzt zwischen 0,3 bis 1,0 g/m³. Die zweite Stufe wird für Anlagen gelten, die nach dem 31. Dezember 2014 errichtet werden. Ausnahme: Anlagen für Scheitholz, für sie gilt es das Jahr ab 2016. Generell müssen ab der zweiten Stufe zentrale Heizanlagen einen Staubgrenzwert von 0,02 g/m³ und einen CO-Grenzwert von 0,4 bzw. 0,3 g/m³ einhalten. Für Einzelraumfeuerungen gibt es in der ersten und der zweiten Stufe gesonderte Grenzwerte, sie können auf der Internetseite des BMU erfragt werden. Sofern für bestehende Anlagen durch eine Herstellerbescheinigung oder durch eine vor-Ort-Messung die Einhaltung der Grenzwerte nachge-

Einführung neuer Emissionsgrenzwerte für Staub und CO erfolgt in zwei Stufen

wiesen wird, ist ein zeitlich unbegrenzter Betrieb möglich. Erst wenn diese nicht möglich ist, kommt zwischen den Jahren 2014 und 2024 ein Sanierungsprogramm zum Tragen.

Bestandsschutz

Für bereits bestehende Anlagen fester Brennstoffe gelten folgende Ausnahmen für Einzelraumfeuerungsanlagen, hier gelten Übergangsregelungen zur Erreichung der Grenzwerte der ersten Stufe. Bestehende Anlagen haben einen Bestandsschutz von mindestens 20 Jahren nach Errichtung, bis sie die neuen Grenzwerte einhalten müssen. Bis dahin gelten die bisherigen Grenzwerte für Anlagen mit mehr als 15 kW Nennwärmeleistung. Für Anlagen, die behandeltes Stroh, Holz und Getreide verbrennen, gelten gesonderte Grenzwerte. Die Einhaltung der Grenzwerte muss bis zum 31. Dezember 2011 von einem Schornsteinfeger nachgewiesen werden. Für Einzelraumfeuerungen für feste Brennstoffe ist der Übergang gesondert geregelt. Bis 31. Dezember 2013 muss entweder durch eine Prüfstandsmessbescheinigung des Herstellers oder durch eine vor-Ort-Messung des Schornsteinfegers nachgewiesen werden, dass die Feuerung Grenzwerte von 150 mg/m³ Staub und 4 g/m² Kohlenmonoxid einhalten kann. Ist der Nachweis nicht möglich, muss die Anlage zu einem vorgeschriebenen Datum (Abhängig vom Datum des Typenschildes) mit einer Bauart zugelassenen Einrichtung zur Staubreduzierung nachgerüstet oder außer Betrieb genommen werden. Uneingeschränkter Bestandsschutz haben nicht gewerblich genutzte Herde und Backöfen, die ausschließlich der Zubereitung von Speisen dienen und jeweils eine Nennwärmeleistung unter 15 kW haben. Sie gelten zudem nicht für Einzelraumfeuerungsanlagen, die die einzige Heizanlage in einer Wohnanlage darstellen, für Badeöfen, offene Kamine sowie für Einzelraumfeuerungsanlagen, die vor dem 1. Januar 1950 hergestellt oder errichtet wurden.

Bestandsschutz von mindestens 20 Jahren nach Errichtung

Beratungspflicht

Für Heizungsanlagen besteht eine Beratungspflicht des Schornsteinfegers bei Festbrennstoffanlagen. Neue Heizungsanlagen über 4 kW müssen bei Inbetriebnahme und anschließend alle zwei Jahre überwacht werden. Auch bei Einzelraumfeuerungsanlagen besteht diese Pflicht. Bei der Feuerstättenschau für neue und bestehende Anlagen müssen sie auf ihren technischen Zustand überprüft werden, ebenso ist auch hier die Holzfeuchte bei erstmaliger Inbetriebnahme und wiederkehrend zu überprüfen.

Auch bei Einzelraumfeuerungsanlagen besteht diese Pflicht

Für neue Öfen, offene Kamine, Kaminöfen oder Holzfeuerungsanlagen, die nach dem 22. März 2010 eingebaut oder genutzt werden, muss eine Bescheinigung des Herstellers über den Schadstoffausstoß nach BImSchV vorgelegt werden. Insofern besteht auch eine Kontrollpflicht der Wohnungswirtschaft bzw. des Hausverwalters, der entweder einen Schornsteinfeger mit der Prüfung beauftragen muss oder sich die Herstellerbescheinigung vom Mieter bzw. Wohnungseigentümer vorlegen lassen muss.

Hans Jürgen Krolkiewicz

Keine Leckmeldeanlage
eingebaut?

Nachhaltigkeit
braucht
dichte Dächer



smartex[®]

Rufen Sie uns an:

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

PROGEO[®]
we provide confidence

Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter: Zertifikate als Werttreiber – Was bringt's?

BREAAAM, LLED, CASBEE, Green Star und HQE: Siegel oder Zertifikate der Nachhaltigkeit gibt es viele, auch internationale Zertifikate mit wachsender Bedeutung. Investitionen in Nachhaltigkeit erfolgen dennoch aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus. Aber sind dazu wirklich Siegel oder Zertifikate nötig. In der aktuellen wohnungswirtschaft-heute-Serie beschäftigt sich Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter, Fachhochschule Mainz, Technisches Gebäudemanagement und Leiter des "Institute for Building Operations Research" Mainz mit der Frage: Zertifikate als Werttreiber – Was bringt's?

Siegel oder Zertifikate der Nachhaltigkeit gibt es viele, auch internationale Zertifikate mit wachsender Bedeutung. Investitionen in Nachhaltigkeit erfolgen dennoch aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus. Eine Relevanz kann ein Zertifikat erhalten, wenn dieses Zertifikat in der Unternehmensführung eine Rolle spielt. Bedeutsam scheint es beim Verkauf von Immobilien. Indikatoren für die Relevanz für den Betrieb können Daten sein, die im Zertifizierungsprozess anfallen und in der Unternehmensführung tatsächlich verwendet werden. Ein Blick auf die Kriterien für neue Bürogebäuden der Gesellschaft für nachhaltiges Bauen unterstreicht die Vermutung, dass die Ergebnisse kaum eine Rolle für die Unternehmensführung des Immobilienbestandes spielen. Das trifft auch für das Energiemanagement zu. Eine fortschreibende Dokumentation hinsichtlich Unternehmensführung, Qualität, Umwelt, Energie, Arbeitsschutz, Sicherheits- und Gesundheitsschutz erscheint sinnvoll. Ein gemeinsames Dach, kann die „Nachhaltigkeit“ durch Koordination der fachlich Beteiligten bieten. Eine generelle Notwendigkeit eines Zertifikats, insbesondere für Immobilienbestandshalter wird allerdings vom Autor derzeit nicht erkannt.

Eine fortschreibende Dokumentation hinsichtlich Unternehmensführung, Qualität, Umwelt, Energie, Arbeitsschutz, Sicherheits- und Gesundheitsschutz erscheint sinnvoll

Ab sofort „gute“ Immobilien?

Qualitätsvolle Immobilien können nicht vorausgesetzt werden. So schreibt Jencks 1980, „Die moderne Architektur starb in St. Louis / Missouri am 15. Juli 1972 um 15:32 Uhr, als die berüchtigte Siedlung Pruitt-Igoe oder vielmehr einige ihrer Hochhäuser den endgültigen Gnadenstoß durch Dynamit erhielten. Vorher waren sie durch ihre (...) Bewohner verschandelt, beschädigt und entstellt worden. Und obgleich Millionen Dollar hineingepumpt worden waren bei dem Versuch, sie am Leben zu erhalten (für Reparatur der Aufzüge, Ersatz zerbrochener Fenster, Anstriche), wurde sie schließlich von ihren traurigen Dasein erlöst“ [1]. Der Toronto Star aus Kanada hält folgende Schlagzeile vor: „The ugliest building in Toronto ... is not alone. Too many boring, dull, uninspired edifices clutter our streetscape. Worse, the buildings being torn down to make way for the eyesores are often the older gems.“ (Schlagzeile des Toronto Star 20.8.2006 S. 1).

The ugliest building in Toronto ... is not alone

Qualität scheint nicht Standard zu sein. Angesichts der globalen Erwärmung haben sich die Regierungen zuerst im Kyoto-Protokoll zu Emissionsreduzierung verpflichtet. Angesicht steigender Energiepreise sind energetische Bedarfs- und Verbrauchs(kenn-)werte aus Sicht der Regierungen, der Immobilieneigentümer und Mieter von gemeinsamem Interesse. Keine Hausverwaltung freut sich über Mieter, die angesichts steigender Betriebskosten zahlungsunfähig geworden sind. Und Dynamit kann auch keine Lösung sein.

Verständlich ist daher der Wunsch nach einem Prüfsystem für Institutionen und Personen, die in Immobilien investieren, um Risiken bei Immobilien zu reduzieren. Immobilien sollen „nachhaltig“ genutzt werden. Die Idee: ein Zertifikat der „Nachhaltigkeit“, das bescheinigt, dass es sich um eine vorbildliche Immobilie handelt, Leerstandsrisiken bei Eigentümern reduziert, den Mietern und Nutzern niedrigere Betriebskosten oder hohe Entgelte beschert, dem Klimaschutz gerecht wird und gleichzeitig den Vorreitern einen Marktvorteil verspricht.

Die Idee: ein Zertifikat der „Nachhaltigkeit“

In der Wissenschaft ist es weitgehend unstrittig, Nachhaltigkeit mit der ökologischen, ökonomischen, sozialen und kulturellen Dimension zu belegen. Die Aspekte der Nachhaltigkeit werden immer vielfältiger, es naht deshalb eine neue Zertifizierungswelle. Über die Wirkung wird diskutiert. Ist es Mehrwert im Sinne der Wertermittlung, der nach oben verschobenen Beleihungsgrenzen und / oder der gesteigerten Arbeitsproduktivität, der Reduktion der Emissionen? Ein Mehrwert, der sich in Mietspiegeln mittels ökologischer Kriterien niederschlägt? Was sind überhaupt gute Immobilien?

Zertifikate überall

Begreift man Zertifikate als Bescheinigungen oder Beglaubigungen, so sind Zertifikate nicht neu. Eine Vielzahl von Zertifikaten sind uns bereits heute bekannt und im Alltagsleben ein vertrauter Anblick. Ohne den Anspruch auf Vollständigkeit zu erheben, seien hier einige genannt: „test“-Ergebnisse der Stiftung Warentest auf Einrichtungsgegenständen, das Umweltschutzzeichen „Der blaue Engel“ auf Bauprodukten, „Prüfsiegel“ der technischen Überwachungsvereine an Aufzugsanlagen und Rolltreppen oder des Schornsteinfegers an Heizungsanlagen, „Eichsiegel“ an Messstellen, z.B. Strom-, Wasser- oder Gasmesseinrichtungen, „Urkunden“ durch Fachverbände, z.B. „unbehindert miteinander“, in Baden Württemberg gemeinsam von der Diakonie, dem Deutscher Hotel- und Gaststättenverband e.V. (DEHOGA), dem Einzelhandelsverband und der Lebenshilfe vergeben, „Auszeichnungen“ des ADAC „Das benutzerfreundliche Parkhaus“ oder „Klassifizierungen“ der DEHAGO. Zertifikate werden oft zeitlich befristet und hinsichtlich der Standards unabhängig vergeben. Ein deutsches Zertifikat zur Nachhaltigkeit von Immobilien gab es bis 2009 nicht.

Eine Vielzahl von Zertifikaten sind uns bereits heute bekannt

Der besondere Aspekt der Nachhaltigkeit wird in Deutschland seit ihrer Gründung 2007 durch die „Gesellschaft für nachhaltiges Bauen“ (DGNB) in Anspruch genommen. Im Fokus steht zunächst der Planungs- und Bauprozess von Neubaumaßnahmen. Der Standard des DGNB wird seit 2009 für neue Bürogebäude in einem unabhängigen Zertifizierungsverfahren durch den DGNB als Zertifizierungsstelle überwacht. Im Ausland sind Zertifizierungsverfahren zur Nachhaltigkeit von Immobilien schon länger bekannt und erfolgreich im Einsatz.

In Großbritannien setzte sich nach der Gründung 1990 der „United Kingdom Green Building Council“ (UKGBC) mit dem Bewertungssystem „Building Research Establishment Environmental Assessment Method“ (BREEAM) durch, 1993 wurde in Nordamerika der „United States Green Building Council“ (USGBC) ins Leben gerufen, der das Gebäudebewertungssystem „Leadership in Energy and Environmental Design“ (LEED) 1998 einführte. Seit 1996 ist in Italien das Protokolle Itaca (Istituto per l'Innovazione e Trasparenza degli Appalti e la compatibilità Ambientale) verfügbar, in Japan stellt das „Japan Green Building Consortium“ seit 2003 das Zertifizierungssystem „Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency (CASBEE) zur Verfügung. In Australien wurde 2002 „The Green Council of Australia“ ins Leben gerufen, der seit 2003 den „Green Star“ vergibt. In Frankreich vergibt seit 2003 QUALITEL das Zertifikat „Habitat & Environnement“ für den Wohnbereich. die „Association pour la Haute Qualité Environnementale“ (Association HQE) ihr Zertifikat seit 2005 [23].

Im Ausland sind Zertifizierungsverfahren zur Nachhaltigkeit von Immobilien schon länger bekannt

Zuwachs ist erwünscht: Nach [23] hat BREAAAM bereits 116, LLED 1.823, CASBEE 2.011, Green Star 58, HQE 1.047 Gebäude zertifiziert. Unstrittig ist, dass weltweit Zertifizierungsverfahren zunehmen. Die Zuwachsraten sind jedoch davon abhängig, ob das Zertifizierungsverfahren verpflichtend vorgegeben ist oder freiwillig durchgeführt wird: Die Verbreitung von Zertifizierungsverfahren und die Verbindlichkeit der Zertifizierungssysteme ist in Abb. 1 dargestellt.

Bei Verpflichtung durch den Gesetzgeber werden die Folgen, z.B. die Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV), heftig diskutiert. Bei Freiwilligkeit sind die Vorbildfunktion (z.B. der Kommunen) und die Sicherstellung eines Wettbewerbsvorteils (z.B. in der Projektentwicklung) treibende Kräfte. Ein Zertifikat verspricht plakativ auch bei Verkauf oder Vermietung einen Mehrwert gegenüber anderen Immobilien. Das Zertifikat verwendet verpflichtende Teile (z.B. EnEV), ergänzt um freiwillige Elemente.

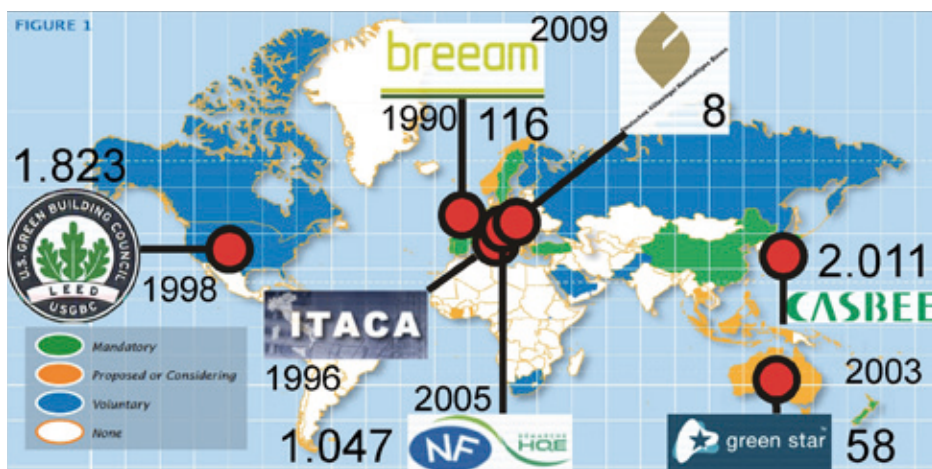


Abb. 1: Globale Verbreitung von Zertifizierungsverfahren im Hinblick auf freiwillige, vorgeschlagene, beabsichtigte, verpflichtende Standards von Bewertungssystemen der Nachhaltigkeit [2]

Soweit keine Kostenübernahme oder Förderung durch staatliche Stellen stattfindet, sind die Kosten von den Immobilienbesitzern direkt, von den Mietern und Nutzern indirekt zu bezahlen. Kurzum: Vor Kyoto kommt der Kassensturz im Immobilienunternehmen. Mehrheitlich ist Nachhaltigkeit bei den Entscheidern positiv besetzt. 64 Prozent von 256 institutionellen Investoren (Kreditinstitute, Versicherungen, Stiftungen/Kirchen, Altersversorger/Pensionskassen, Großunternehmen, Kapitalanlagegesellschaften, Sonstige) berücksichtigen Nachhaltigkeitskriterien bei ihren Anlageentscheidungen [3]. Die Motive für die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien variieren nach Art der institutionellen Anleger. Besonders wichtig ist für Versicherungen, Sonstige, Kreditinstitute und Stiftungen die Optimierung des Risikomanagements. Nahezu bedeutsam für alle sind die Verbesserung des Images und größere Chancen für Marketing und Pressearbeit (50-83%). Große Nachfrage von Kunden, Versicherten oder Mitgliedern ist bei Kapitalanlagegesellschaften, Stiftungen/Kirchen und Sonstigen ein wesentliches Motiv (>70%). Eine bessere Renditerwartung war demgegenüber lediglich für 50 Prozent derjenigen, die nachhaltig investiert sind, ausschlaggebend, aber mit 78% für Stiftungen/Kirchen ein wesentliches Motiv. Was mit „Nachhaltigkeit“ gemeint ist, bleibt diffus. Die nachfolgend aufgeführten Initiativen der Investoren zur Nachhaltigkeit sind es auch nicht: Carbon Disclosure Project (CDP) 4,3%, Enhanced Analytics Initiative (EAI) 1,6%, Principles for Responsible Investment (UN-PRI) 1,2%, Institutional Investors Group on Climate Change (IIGCC) 0,4%, Pharmaceutical Shareowners' Forum (PSF) 0,4%, Sonstige (hier Eurosif) 0,4%, Climate Risk Disclosure Initiative 0,0%. Lediglich Kapitalgesellschaften bilden bei CDP (25%) und EAI (17%) mit den Großunternehmen bei CDP (12%) eine Ausnahme. Nicht jeder versteht unter nachhaltiger Kapitalanlage auch gesellschaftliche Verantwortung.

Möglicherweise kann eine Zertifizierung zum nachhaltigen Bauen das Interesse der institutionellen Investoren (Käufer) locken und nach den Gesetzen von Angebot und Nachfrage zu höheren Marktwerten der Gebäude führen. Dies würde zumindest die durch Zertifizierung verursachten höheren Kosten rechtfertigen. Diese schwanken je nach Autor zwischen 3-15% der Investitionskosten. Marktwerte basieren weitgehend auf der Auswertung von bereits abgeschlossenen Transaktionen und dem Drittvergleich. Angesichts der in Deutschland kaum vorhandenen Gebäude mit Zertifizierung ist es derzeit nicht möglich, sinnvolle Erkenntnisse auf diesem Wege zu sammeln. Auch hier kann nur auf eine Befragung von 128 Fach- und Führungskräften der Immobilienwirtschaft, insbesondere Investoren (48%), Entwickler und Planer (33%), in Interviews zurückgegriffen werden [4].

Bei diesem Personenkreis sind Schadstoffemissionen, Flächeninanspruchnahme, Lebenszykluskosten, Wertstabilität, Umnutzungsfähigkeit, Standort und technische Aspekte die Einzelkriterien, die am meisten mit dem Thema Nachhaltigkeit verbunden werden (>70%). Auch wenn nahezu alle angeben, mit Nachhaltigkeit beruflich in Verbindung zu stehen, kennen nur etwa 50% eines der Zertifizierungssysteme LEED, BREAM oder DGNB. Anlass und Grund für eine Zertifizierung könnten danach Energieeinsparung und Umweltschutz sein (>70%). Der Bedeutung eines Zertifikats wird von heute 41% auf 74% in fünf Jahren im Wachsen gesehen. Immerhin gibt es grundsätzlich eine Bereitschaft, höhere Planungs- und Realisierungskosten in Kauf zu nehmen (75%). Immerhin 74% der befragten Personen sind bereit, einen 10% höheren Kaufpreis zu zahlen, wenn sie eine 10% höhere Miete erzielen könnten, oder im Umkehrschluss sind beinahe drei Viertel der Umfrageteilnehmer nicht bereit, einen 10% höheren Kaufpreis zu zahlen, wenn sie im Gegenzug keine höhere Miete erzielen können. Ein ähnliches Bild zeichnet sich ab aus Sicht des Mieters: Mehr als zwei Drittel der Umfrageteilnehmer sind bereit, 10% mehr Kaltmiete zu zahlen, wenn sie den Mehrbetrag durch niedrigere Bewirtschaftungs-/Energiekosten einsparen können. Aber: 84% der Teilnehmer akzeptieren keine höhere Kaltmiete, wenn sie im Gegenzug keine Bewirtschaftungs-/ Energiekosten einsparen können. Wenn ein höherer Nutzerkomfort sowie niedrigere Krankenstände bei den Mitarbeitern erzielt werden können, dann wären demnach 51% der Teilnehmer bereit, eine 10% höhere Kaltmiete zu zahlen. Es verwundert daher nicht, dass die deutliche Mehrheit der Befragten der Meinung ist, dass Immobilien langfristig auch ohne Nachhaltigkeitszertifikat vermarktbar sind, dennoch sind viele der Auffassung, dass neben dem Energiepass eine Nachhaltigkeitszertifizierung notwendig sei (73%), auch wenn gesetzliche Initiativen mehrheitlich abgelehnt werden (73%).

Ob tatsächlich mehr aus gesellschaftlicher Verantwortung heraus für Nachhaltigkeit investiert wird, ist daher fraglich. Kurzum: Nachhaltigkeit muss sich in einem Immobilienunternehmen rechnen. Dafür stehen verschiedene Methoden zur Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Verfügung. Die Bedeutung von Investoren in Neubauprojekten muss angesichts sinkender Neubaumaßnahmen und steigender Investitionen in den Bestand in jedem Fall relativiert werden.

Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter

Quellen

- [1] s. Jencks, Charles: Die Sprache der postmodernen Architektur: Die Entstehung einer alternativen Tradition, 2., erw. Aufl.; Stuttgart: Deutsche Verlagsanstalt 1980, S. 9
- [2] s. Boschi, Nadia: Comparison of real estate evaluation systems: a summary of opportunities offered by BREEAM, GBTool and LEED, in: Retail Space Europe (2008), S. 415
- [3] s. Union Asset Management Holding (Hrsg.): Nachhaltiges Vermögensmanagement institutioneller Anleger 2009: Ergebnisse der Studie: Ausgewählte Charts, 28.4.2009, S. 14f
- [4] vgl. Roux Deutschland (Hrsg.): Der Einfluss von Nachhaltigkeitszertifikaten auf den Marktwert von Immobilien: Ergebnisse einer Marktstudie, 9.2008

Sie lesen in der nächsten Folge.

Die Bedeutung im Immobilienunternehmen

Auch wenn die Wirtschaftlichkeit für ein Immobilienunternehmen ein wesentliches Ziel ist, handelt ein verantwortungsvolles Immobilienunternehmen nicht losgelöst von seiner gesellschaftlichen Verantwortung: Negatives Image ist nicht förderlich für das Geschäft. Positives Image ist sicher erstrebenswert, insbesondere dann, wenn das Firmenimage bereits beschädigt worden ist. Ohne Kunden ist kein nachhaltiger Geschäftserfolg zu erzielen

*Fachhochschule Mainz, Technisches Gebäudemanagement – www.fh-mainz.de
Leiter des "Institute for Building Operations Research" – www.ifBOR.eu/Mainz*

Roland Berger Studie zur Nachhaltigkeit – Zusätzliches Investitionspotential von rund 13 Mrd. Euro pro Jahr in Deutschland

Roland Berger hat Immobilienmanager in Deutschland, Österreich und der Schweiz zum Thema Nachhaltige Immobilien befragt. Das Ergebnis: Nachhaltigkeit bedeutet auch Werthaltigkeit und ein zusätzliches Investitionspotential in Deutschland von rund 13 Mrd. Euro pro Jahr. 73 Prozent der Bauherren und Investoren und 86 Prozent der Mieter sind bereit, dafür höhere Kosten in Kauf zu nehmen. Aber Nachhaltigkeitszertifikate wie LEED oder DGNB liefern aus Sicht der Befragten keinen messbaren Mehrwert.

Die Immobilien- und Bauwirtschaft spielt eine Schlüsselrolle bei der Senkung der CO₂-Emissionen. In den OECD-Staaten gehen etwa 30% des Treibhausgasausstoßes auf das Konto von Wohn- und Gewerbeimmobilien -

und das nur in der Betriebsphase. Der Bau- und Immobiliensektor hat aber nicht nur große ökologische Bedeutung: Die Roland Berger Studie „Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement“ zeigt, dass hier auf allen Stufen der Wertschöpfungskette auch enorme finanzielle Potenziale für sämtliche Akteure verborgen liegen - von den Projektentwicklern über die Bauindustrie bis hin zu Vermietern und Betreibern: Mehr als 70 Prozent der Bauherren, Investoren und Mieter sind bereit, für nachhaltige Immobilien höhere Kosten in Kauf zu nehmen. Ihnen wäre die Nachhaltigkeit einen Aufschlag von durchschnittlich neun Prozent wert. Daraus ergibt sich ein zusätzliches Investitionspotential von rund 13 Mrd. Euro in Deutschland. Bisher werden Immobilien noch hauptsächlich als Produktionsfaktor gesehen. Nach Einschätzung der Befragten werden Immobilien in den kommenden Jahren aber zunehmend als strategische Ressource wahrgenommen. Nachhaltigkeitszertifikate bieten dabei keinen messbaren Mehrwert.

„Der Markt für nachhaltige Immobilien bietet auf allen Stufen der Wertschöpfungskette enorme Potenziale“, sagt Prof. Dr. Torsten Henzelmann, Partner im Kompetenzzentrum Civil Economics bei Roland Berger Strategy Consultants. „Und das für alle Akteure - von den Projektentwicklern über die Bauindustrie bis hin zu Vermietern und Betreibern von Immobilien.“ Mehr als 73 Prozent der befragten Bauherren und Investoren gaben an, für nachhaltige Immobilien höhere Investitionskosten in Kauf nehmen zu wollen. „Nachhaltigkeit wäre ihnen einen Aufschlag von durchschnittlich neun Prozent wert“, ergänzt Roland Berger Principal Ralph Büchele. „Daraus ergibt sich für Deutschland ein zusätzliches Investitionspotenzial von rund 13 Mrd. Euro pro Jahr für die Realisierung nachhaltiger Immobilien.“ Für Österreich schätzen die Roland Berger Experten diese Zahl auf etwa 1,3 Mrd. Euro, für die Schweiz auf 1,4 Mrd. Euro. Die Tendenz auf dem

Mietmarkt ist ähnlich: Die Befragten würden einen Aufschlag von durchschnittlich 4,5 Prozent akzeptieren. „Ein Viertel der Studienteilnehmer wäre sogar dann bereit, mehr zu bezahlen, wenn der ‚Nachhaltigkeitszuschlag‘ höher wäre als die Einsparungen durch den niedrigeren Energiebedarf“, so Büchele.

Roland Berger Strategy Consultants, 1967 gegründet, ist eine der weltweit führenden Strategieberatungen. Mit 36 Büros in 25 Ländern ist das Unternehmen erfolgreich auf dem Weltmarkt aktiv. 2.100 Mitarbeiter haben im Jahr 2008 einen Honorarumsatz von mehr als 670 Mio. Euro erwirtschaftet. Die Strategieberatung ist eine unabhängige Partnerschaft im ausschließlichen Eigentum von rund 180 Partnern. Lesen Sie auch die wohnungswirtschaft-heute-Serie zur Nachhaltigkeit. Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter: Zertifikate als Werttreiber – Was bringt's?

Nachhaltige Immobilien als strategische Ressource

Fast drei Viertel der Befragten (72 Prozent) betrachten Immobilien noch als reinen Produktionsfaktor. Jeder Dritte nimmt sie als strategische Ressource wahr. Der Vergleich mit einer Roland Berger Studie aus dem Jahr 2005 zeigt, dass sich diese Einstellung in den letzten Jahren kaum geändert hat. Dennoch beeinflusst die Sichtweise die Einstellung zu nachhaltigen Immobilien. Produktionsfaktoren unterliegen kurzfristiger Kostenminimierung, Investitionen in nachhaltige Immobilien wiederum sind langfristig und amortisieren sich entsprechend später. 50 Prozent der Studienteilnehmer gehen davon aus, dass Immobilien in ihrem Unternehmen in fünf Jahren unter strategischen Aspekten betrachtet werden.

Nachhaltigkeitszertifikate heute nicht messbar vorteilhaft Zertifikate, die den Akteuren im Immobilienmanagement als Orientierungshilfe dienen und vor ungerechtfertigt hohen Preisen schützen sollen, gibt es bereits. Aber die große Vielfalt mindert die Transparenz und damit die Akzeptanz in der Branche. Zertifikate wie das LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) und das Deutsche Gütesiegel für nachhaltiges Bauen (DGNB) haben nach Meinung der Studienteilnehmer drei Nachteile: Sie sind erstens zu einseitig an der Ökologie ausgerichtet, die ökonomische Dimension tritt hinter den Umweltaspekten zurück. Zweitens werden Aufwand und Kosten des Zertifizierungsprozesses den Bedürfnissen des Nachfragers nicht gerecht und drittens liefern immobilienpezifische Kennzahlen wie der Energieverbrauch ohnehin Rückschlüsse auf die Nachhaltigkeit. Bei aller Skepsis räumen die Befragten jedoch ein, dass Nachhaltigkeitszertifikate eine immer wichtigere Rolle als Werttreiber für Immobilien spielen werden.

Sebastian Deck

Lesen Sie auch die wohnungswirtschaft-heute-Serie zur Nachhaltigkeit. Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter: Zertifikate als Werttreiber – Was bringt's?

www.rolandberger.com

Willkommen im Einkaufsnetzwerk!

Das neue Komplettprogramm für die vermietungsfördernde Wohnungskosmetik



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

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

Neugierig geworden?
Nähere Informationen unter
www.netzwerkfdw.de

netzwerk[®]
für die wohnungswirtschaft

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

Ist die Baukultur noch zu retten? fragt Hans Jürgen Krolkiewicz

Baukultur entsteht täglich in den Städten und Gemeinden und prägt wesentlich das Gesicht einer Nation. Sie ist Markenzeichen und Standortfaktor. Deshalb muss das Bewusstsein für Baukultur gestärkt werden. Ist die Baukultur noch zu retten? fragt Hans Jürgen Krolkiewicz im Kommentar.



Baukultur muss sich im Blickfeld der Öffentlichkeit etablieren und zum gemeinsamen Anliegen gemacht werden. Auch international müssen baukulturelle Leistungen aus Deutschland stärker in die Wahrnehmung gebracht werden“, so das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Städtebau. Soweit das Wunschdenken der Bundesregierung und der Bauindustrie. Doch letztere lässt keine Möglichkeit aus, um in der Öffentlichkeit das Gegenteil zu beweisen. Trotz einer Kampagne „Leitbild Bau“ wird die Bauindustrie mitt-

Hans Jürgen Krolkiewicz

lerweile von vielen Bürgern als kriminell und unseriös wahrgenommen. Das Debakel beim Kölner und Düsseldorfer U-Bahnbau, angebliche Unregelmäßigkeiten an der ICE-Trasse, unerklärbare Schäden bei Erweiterung der Autobahn in Norddeutschland, sind nur einige „Highlights“, die mit besonderer Aufmerksamkeit auch im Ausland wahrgenommen werden.

Das Ansehen ganzer Berufsstände – Architekt, Bauingenieur, Bauleiter, Baupolier und Bauhandwerker – haben nicht nur am Image Schaden genommen, es droht ein Debakel, wenn es der Bauindustrie nicht gelingt, gegen solche Machenschaften in den eigenen Reihen vorbehaltlos vorzugehen. Die in Köln beteiligten Bauunternehmer sorgen intensiv dafür, das in den Köpfen künftiger Auftraggeber das Bild vom angeblich unseriösen und nur Pfusch liefernden Bauunternehmer bestärkt wird.

Bis jetzt gibt es nur Lippenbekenntnisse mit Verweisung auf „die laufenden Ermittlungen des Staatsanwaltes“. In Köln trifft das auf den Bauherren, die Bauaufsicht und die Bauunternehmer zu. Nicht dringend notwendige Ehrlichkeit gegenüber der Öffentlichkeit wird praktiziert, sondern nur Vertuschung. Auch wenn sich Verbände und seriöse Bauunternehmer von solchen Vorgehensweisen öffentlich distanzieren, Schwere und Ausmaß des praktizierten Pfuschs in Köln ist noch immer nicht annähernd bekannt. Fest steht bis heute nur der Einsturz des Stadtarchivs, der Tod zweier unbeteiligter Bürger und die berechtigte Angst vieler Anlieger, was noch passieren kann. Um das verlorene Vertrauen in den Bau wieder herzustellen, sollten alle am Bau Beteiligten gemeinsam dafür sorgen, dass jeder „normale Bauherr“ davon überzeugt wird, wieder auf die gewünschte und erbrachte Leistung vertrauen zu können. Dazu gehört auch, dass Bauherren und Bauunternehmen Leistung nicht allein an den Kosten messen, sondern wieder verstärkt auf Qualität achten. Solche Qualität kann aber nur durch gut ausgebildete Fachkräfte

erbracht werden und nicht, wie heute auf deutschen Baustellen leider üblich, durch Billiglohnkräfte und Schwarzarbeit. Besonders Bauunternehmen sollten daran arbeiten, das Bild der deutschen Bauwirtschaft durch seriöses und qualitativ hochwertiges Handeln positiv zu beeinflussen. Das augenblickliche Desaster trägt dazu sicherlich nicht bei.

Wenn, wie das BMVBS schreibt, deutsche Baukultur auch international wieder positiv wahrgenommen werden soll, müssen vom Lehrling über den Meister bis zum Verbandsvertreter alle am Bau Beteiligten endlich offen und nachhaltig gegen „schwarze Schafe“ in den eigenen Reihen vorgehen. Der Kölner Bauskandal weist auf offensichtliche Laxheit im Umgang mit dem Auftraggeber, der Baustellenkontrolle und der Leistungsqualität hin. Aus Geldgier oder Geringschätzung des Auftraggebers, das können nur alle dort Beteiligten beantworten. Augenblicklich unternehmen sie alles, um genau die Vorurteile zu bestätigen. Und die Baukultur leidet weiter.

Hans Jürgen Krolkiewicz

STOLPUNDFRIENDS seit 1989

• Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft



Gute Kundenbindung beginnt mit Abschluss des Mietvertrags!

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

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

www.stolpundfriends.de

Verwalter, Mieter, Eigentümer – vier Fälle, vier Urteile

Das Wohnen in Mehrgeschossiger will geregelt sein. Verwalter, Mieter, Eigentümer haben oft unterschiedliche Auffassungen von Recht und Rechthaben, so haben Gerichte das letzte Wort. Vier Urteile aus der Urteilssammlung des Infodienstes Recht und Steuern der LBS: Eigentümerversammlung und Mieter, Gutachten umlagefähig?, Verluste bei der Steuer vergessen, darf Autowrack auf Stellplatz parken?

Mieter mussten draußen bleiben



Amtsgericht: Teilnahme an Eigentümerversammlung nicht möglich

Der Gesetzgeber legt einen strengen Maßstab an die Einberufung und den Ablauf von Eigentümerversammlungen. Das ist auch nicht verwunderlich, denn häufig werden bei solchen Treffen Beschlüsse gefasst, die weit reichende finanzielle Konsequenzen haben. Von wenigen Ausnahmen abgesehen, zum Beispiel dem Verwalter, darf daher kein Dritter an Eigentümerversammlungen teilnehmen. Nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS gilt das auch für Mieter - zumindest in größeren Wohnanlagen.

Amtsgericht Bochum, Aktenzeichen 94 C 26/08

Der Fall: Eine Mehrheit von Eigentümern in einer Wohnanlage vertrat die Meinung, es sei durchaus ein Vorteil, wenn in Zukunft auch Mieter an den Versammlungen teilnehmen

und ihre Anliegen persönlich vorbringen könnten. Ein entsprechender Beschluss stieß aber nicht auf Zustimmung bei allen Eigentümern und wurde deswegen gerichtlich überprüft. Die Befürworter argumentierten in dem Prozess damit, dass eine Einladung der Mieter die gegenseitige Kommunikation deutlich vereinfache. Dann müsse nicht immer über Dritte vermittelt werden, welche Interessen die Mieter haben und welche Entscheidungen, zum Beispiel zu baulichen Veränderungen, getroffen wurden. Die Gegner führten an, dies entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Eigentümer müssten in geschütztem Rahmen miteinander diskutieren können.

Das Urteil: Der mit dem Fall betraute Amtsrichter erklärte den Beschluss für ungültig. Im konkreten Fall bestehe die Gemeinschaft aus 53 Einheiten. Das bedeute, dass Versammlungen ohnehin nur unter erschwerten Bedingungen durchgeführt werden können. Wenn nun zusätzlich auch noch eine größere Anzahl von Mietern teilnehmen solle, werde eine Eigentümerversammlung in einer unzumutbaren Weise unübersichtlich. Das Fazit des schriftlichen Urteils: „Daher ist gerade bei größeren Wohnungseigentumsanlagen eine Teilnahme Dritter an den Versammlungen nicht zuzulassen.“

Gutachten zur Mieterhöhung umlagefähig?



Eigentümer wollte Gutachten zur Mieterhöhung umlegen.

Ein großer Teil des Streits zwischen Eigentümern und Mietern dreht sich um die Frage der Nebenkosten. Die Interessen der Parteien weichen naturgemäß deutlich voneinander ab. Während die Eigentümer die ihnen entstandenen Ausgaben für eine Immobilie weitgehend umlegen wollen, ordnen die Mieter vieles davon dem Verantwortungsbereich des

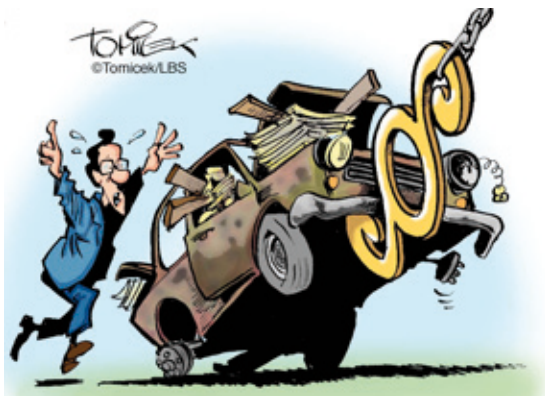
Landgericht Mainz, Aktenzeichen 3 T 16/04

Eigentümers zu. Ein Gutachten zur geplanten Mieterhöhung gehört nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS in der Regel nicht zu den vom Mieter zu tragenden Nebenkosten. So entschied es ein Gericht am Beispiel einer konkreten juristischen Auseinandersetzung.

Der Fall: Ein Eigentümer einer Immobilie war sich offensichtlich nicht ganz sicher, ob und in welcher Höhe er die Miete erhöhen könne. Nachdem er dies aus eigener Kompetenz nicht entscheiden wollte, ließ er ein privates Sachverständigengutachten erstellen. Dieses Schriftstück fügte er dann seinem offiziellen Mieterhöhungsverlangen bei. Die Kosten dafür wollte er auf die Mieter umlegen. Die Betroffenen wehrten sich dagegen. Sie sahen nicht ein, warum sie die ureigensten Interessen des Eigentümers - nämlich das künftige Erzielen von Mehreinnahmen - auch noch mit eigenen Mitteln unterstützen sollten.

Das Urteil: Ein Gutachten über übliche Entgelte für vergleichbaren Wohnraum diene in erster Linie dem Vermieter, entschied das Landgericht Mainz ganz im Sinne der Mieter. Denn der Eigentümer wolle sich schließlich auf diesem Wege darüber vergewissern, ob er mehr Geld fordern könne. Die Zivilkammer stellte fest: „Die Kosten eines solchen Gutachtens, zu welchem Ergebnis es auch immer führt, sind Aufwendungen für eine wirtschaftliche Vermögensverwaltung und deshalb in aller Regel nicht ersetzbar.“

Auto ja, Wrack nein



Was darf alles auf einem Stellplatz für Pkw geparkt werden?

Einer Hausgemeinschaft war es schon lange ein Dorn im Auge, dass einer ihrer Mitbewohner ein offensichtlich fahruntüchtiges und abgemeldetes Auto auf einem der Wohnanlage angegliederten Stellplatz geparkt hatte. Doch damit nicht genug. In diesem Wrack lagerte er auch noch Papier, Pappe, Flaschen und Dosen. Per Gerichtsurteil sollte er dazu verpflichtet

(Landgericht Hamburg, Aktenzeichen 318 S 93/08)

werden, dieses „Objekt“ schnellstmöglich zu entfernen. Der Mitbewohner aber verwarfte sich dagegen. Sein Gebrauch entspreche in vollem Umfang der erlaubten Nutzung eines

Pkw-Stellplatzes, schließlich handle es sich ja um ein Auto, das dort stehe. Dafür, dass andere Menschen in der Nähe dieses Pkw ihre eigenen Altpapiervorräte abstellten, könne er nichts. Das wäre genauso gut auf einem leeren Stellplatz möglich. Die Gegenpartei argumentierte, das Wrack habe schon lange den Charakter als Fahrzeug verloren und sei eine Lagerstelle für Müll. Diese Sicht setzte sich nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS dann auch im Zivilprozess durch. „Die derzeitige Nutzung des Kfz-Stellplatzes durch den Beklagten entspricht nicht dem Gesetz“, hieß es im Urteil. Denn hier könne man auch nicht von einem vertretbaren Ausnahmefall wie dem Parken eines nur zeitweise genutzten Oldtimers oder Motorrads sprechen.

Verluste bei Steuererklärung vergessen



Hausbesitzer hatten in Steuererklärung ein vermietetes Objekt übersehen.

Das Ausfüllen der Steuererklärung zählt für die meisten Bürger zu den unangenehmen, einmal jährlich wiederkehrenden Aufgaben. Trotzdem lohnt es sich, gerade darauf große Sorgfalt zu verwenden. Fehler können sich nämlich, zum Beispiel bei den Angaben aus Vermietung und Verpachtung einer Immobilie, äußerst negativ für den eigenen Geldbeutel auswirken. Nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS droht bei grober Fahrlässigkeit, dass Verluste nicht anerkannt werden.

Der Fall: Hausbesitzer aus Bayern waren im Besitz zweier vermieteter Immobilien. Doch in der Einkommensteuererklärung machten sie nur für eines der beiden Objekte Verluste aus Vermietung und Verpachtung geltend. Für ein zusätzliches Zweifamilienhaus wurde weder die entsprechende Anlage eingereicht noch wurden Einkünfte geltend gemacht. Der Fiskus erklärte den Steuerbescheid für endgültig. Später bemerkten die Bürger ihren Irrtum und baten um eine nachträgliche Änderung des Bescheids zu ihren Gunsten. Das Finanzamt beschied diesen Antrag abschlägig. Auch ein Einspruchsverfahren blieb erfolglos, so dass der Fall schließlich vor der Fachgerichtsbarkeit verhandelt werden musste.

Das Urteil: „Die Kläger haben die nach ihren persönlichen Verhältnissen und Fähigkeiten zumutbare Sorgfalt in ungewöhnlichem Maße und in nicht entschuldbarer Weise verletzt“, stellten die Richter des Finanzgerichts Nürnberg fest. Man müsse von grober Fahrlässigkeit sprechen, wenn der Steuerpflichtige es unterlasse, wie hier „bei einer überschaubaren Anzahl von Vermietungsobjekten“ nicht nachzuzählen. An anderer Stelle in der Einkommensteuererklärung könne man durchaus erkennen, dass die Betroffenen „sehr penibel und exakt“ vorgegangen seien. Sie hätten also durchaus die nötigen Fähigkeiten besessen. Eine Verpflichtung des Finanzamts, selbst nachzufragen oder zu ermitteln, habe hier keinesfalls bestanden. Eine gerichtliche Korrektur scheide damit aus.

Finanzgericht Nürnberg, Aktenzeichen 4 K 2028/2007

Der Versicherungsmakler und die Kristallkugel und so entschied der BGH

Beauftragt jemand einen Versicherungsmakler, sich seiner Versicherungsthemen anzunehmen, so ist die Erwartungshaltung darauf gerichtet, dieser möge seine Kosten reduzieren und seinen Versicherungsschutz optimieren. Dass eine solche Erwartungshaltung und die erbrachte Dienstleistung nicht in jedem Fall harmonisieren liegt auf der Hand. Eine besonders ausgeprägte Anforderung eines Versicherungsnehmers an seinen Makler hatte vor einiger Zeit der Bundesgerichtshof (BGH) zu entscheiden (BGH III ZR 231/08). Wohnungswirtschaft- heute-Versicherungsexperte Wolf-Rüdiger Senk berichtet

Es entspricht allgemeiner Auffassung in der Rechtsprechung sowie dem Schrifttum, dass einen Makler aufgrund des Maklervertrages weit reichende Pflichten treffen. Eine konkrete gesetzliche Normierung der einschlägigen Verpflichtungen kennt das deutsche Recht nicht; lediglich in den §§ 60ff. VVG wurden jüngst einzelne Pflichten wie beispielsweise Beratungs-, Dokumentations- und Informationspflichten des Maklers normiert.

Aus der Rechtsprechung ist dabei das sogenannte Sachwalterurteil des BGH hervorzuheben (BGH vom 22.05.1985 in BGHZ 94,356ff.). Dort wird postuliert, der Makler müsse „von sich aus das Risiko untersuchen, das Objekt prüfen und den Versicherungsnehmer als seinen Auftraggeber ständig, unverzüglich und ungefragt unterrichten“. Zugleich bezeichnet ihn der BGH „wegen dieser umfassenden Pflichten...für den Bereich der Versicherungsverhältnisse des von ihm betreuten Versicherungsnehmers als dessen treuhänderähnlichen Sachwalter“.

Willkommen im Dienstleistungsnetzwerk!

Die strategische Allianz der Besten



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

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



netzwerk[®]
für die wohnungswirtschaft

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

Mit diesen weitreichenden Anforderungen wollte in dem eingangs erwähnten Rechtsstreit der Kläger sich jedoch noch nicht zufrieden geben. Er hatte im Jahr 2002 den beklagten Versicherungsmakler beauftragt, Zweckmäßigkeit und Vertragsgestaltung seiner privaten Krankenversicherung zu überprüfen. Im Rahmen dieser Prüfung veranlasste der beklagte Makler den Kläger zu einem Wechsel des Krankenversicherers. Aufgrund dieses Wechsels kam es zu einem Verlust der bis dato von dem Kläger bei seinem bisherigen Versicherer erworbenen Altersrückstellungen, was bis dahin als völlig unvermeidlich angesehen wurde. Erst einige Jahre später wurde aufgrund einer Studie des Ifo-Instituts die Möglichkeit aufgezeigt, bestimmte individuell kalkulierte Altersrückstellungen transferierbar zu machen, was den Gesetzgeber schlussendlich dazu veranlasste, die gesetzlichen Rahmenbedingungen für einen solchen Transfer zu schaffen.

Der Kläger stützte seinen Schadenersatzanspruch gegen den Makler darauf, der Makler habe seine Beratungspflichten verletzt. Hätte der Kläger seinen Versicherungsvertrag mit dem bisherigen Krankenversicherer im Jahre 2002 nicht gekündigt, hätte er im Jahre 2009 in den Basistarif eines anderen Versicherers wechseln können und dabei gemäß § 204 VVG Abs.1 S.2 Nr.2b) VVG neuer Fassung den entsprechenden Teil seiner Altersrückstellungen des bisherigen Versicherers mitnehmen können.

Hier hat der BGH jedoch Einsicht mit den Nöten der Versicherungsmakler gezeigt und konstatiert, im Rahmen der Betreuungs- und Beratungspflichten müsse der Versicherungsmakler nur diejenigen Gesichtspunkte in die Abwägung mit einbeziehen, die zum Zeitpunkt der Beratungsleistung bekannt seien oder mit denen man zumindest hätte rechnen können. Auf unvorhersehbare Änderungen der Rechtslage könne eine Beratung schon aus faktischen Gründen keine Rücksicht nehmen. Auch sei aus objektiver Sicht nicht anzunehmen, dass ein Berater die Haftung für einen Risikobereich übernehmen wolle, dessen Größenordnung nicht absehbar sei.

Aus Sicht des Klägers ist diese Entscheidung wohl nicht befriedigend, jedoch gebührt dem BGH Lob für seine praxisgerechte Sicht der Dinge. Schon die schlichte Logik gebietet es, jemanden im Rahmen der rechtlichen Würdigung seiner Aktivitäten nicht für Umstände zur Verantwortung zu ziehen, die er zum Zeitpunkt seines Tätigwerdens nicht kennen konnte.

Somit bleibt die Kristallkugel für den Makler auch zukünftig entbehrlich. Die höchstrichterlichen Anforderungen an die Sachwalterfunktion des Versicherungsmaklers bleiben davon jedoch nach wie vor unberührt.

Wolf-Rüdiger Senk

wolf-ruediger.senk@avw-gruppe.de



Imelda formt ihre

Ziegel

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

www.deswos.de



DESWOS

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

Verwalter-Tipp: Laßt Wohnungseigentümer in die Nebenkostenabrechnungen schauen

Viele Wohnungseigentümer erhalten in diesen Tagen zusammen mit der Einladung zur Eigentümerversammlung die Abrechnung der Betriebskosten. Hat ein Eigentümer Zweifel an deren Richtigkeit, kann er noch vor der Versammlung Einsicht in die Abrechnungsunterlagen nehmen. Darauf weist der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) hin.

Das Einsichtsrecht steht jedem Wohnungseigentümer von Gesetzeswegen zu. „Die Verwaltungsdokumente inklusive sämtlicher Buchhaltungsunterlagen gehören der Wohnungseigentümergeinschaft. Der Verwalter bewahrt sie lediglich auf und bearbeitet sie“, erklärt Steffen Haase, Vizepräsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter. Jedes Mitglied der Gemeinschaft hat ein uneingeschränktes Einsichtsrecht, das sich auch auf die Abrechnung anderer Miteigentümer bezieht.

„Es gibt grundsätzlich nur einen sehr eingeschränkten Datenschutz innerhalb der Gemeinschaft“, sagt Haase. Ein besonderes rechtliches Interesse braucht für die Einsichtnahme nicht vorzuliegen, auch dann nicht, wenn die Wohnungseigentümerversammlung über die Jahresabrechnung und die Entlastung des Verwalters bereits beschlossen hat. Auch im Verwaltervertrag ist eine Beschränkung dieses Rechts nicht zulässig. Trotzdem, so Haase, gebe es immer wieder Verwalter, die grundlos die Einsichtnahme verweigerten. Solche Verwalter hätten häufig Angst, einen Fehler gemacht zu haben und sich rechtfertigen zu müssen. Haase zufolge gibt es unter den Verwaltern nicht wenige schwarze Schafe, weil schließlich jeder unabhängig von seiner Qualifikation eine Hausverwaltung aufmachen könne. Ein professioneller Verwalter, der sich zum Beispiel dem Gütesiegel des Verbands verschrieben habe, werde eine Einsichtnahme sicherlich nicht verweigern. Dies sei nicht vereinbar mit der Berufsordnung des Verbands der Immobilienverwalter, der sich alle Mitglieder des DDIV unterworfen hätten. Notfalls kann Haase zufolge jeder Wohnungseigentümer seinen Anspruch auf Einsichtnahme gerichtlich durchsetzen.

Außerdem riskiert ein Verwalter, der die Einsichtnahme verweigert, seine Abberufung und gefährdet seine Vertrauensstellung in der Eigentümergemeinschaft. Nicht viele Wohnungseigentümer machen allerdings von ihrem Recht auf Einsichtnahme Gebrauch, so die Erfahrung des Augsburger Verwalters. Dies liege daran, dass schon die Abrechnung durch den Verwaltungsbeirat in aller Regel abschließend geprüft und freigegeben sei. Die Überprüfung durch den Beirat reiche den Eigentümern meist, da die Gemeinschaft den Verwaltungsbeiräten insgesamt viel Vertrauen entgegen bringe und sie schließlich gewählt habe. Übrig blieben kritische Eigentümer, die die Arbeit ihres Verwalters oder Beirats außerhalb der Versammlung persönlich überprüfen möchten sowie Eigentümer, die mit ihren Mietern Probleme hätten.

„Aufgeschreckt durch die Medien werden die Mieter immer kritischer und haben zunehmend mehr Zweifel an der Richtigkeit ihrer Betriebskostenabrechnung“, glaubt Haase. Allerdings gibt es auch Regeln für die Eigentümer: Das Einsichtsrecht muss während der Bürozeiten des Verwalters wahrgenommen werden. Will ein Wohnungseigentümer sich darüber hinaus vom Verwalter Abschriften anfertigen oder Kopien schicken lassen, muss er für den Aufwand bezahlen.

Red.

Im Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) sind bundesweit mehr als 1.300 Unternehmen organisiert. Seine Mitglieder verwalten mehr als 1,4 Millionen Einheiten mit einem Wert von rund 120 Milliarden Euro. Dabei bewirtschaften die Mitgliedsunternehmen etwa 84 Millionen Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche und setzen pro Jahr zirka 2,1 Milliarden Euro um. Etwa die gleiche Summe investieren die Verwalter in die Bereiche Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung. Seit 20 Jahren setzt sich der DDIV für die Belange der Immobilienverwalter ein. Neben der politischen Arbeit widmet sich der Verwalterverband vor allem der Aus-, Fort- und Weiterbildung seiner Mitglieder, um die Qualität der Immobilienverwaltung in Deutschland nachhaltig zu gewährleisten.

Personalien und Fakten im April

BFW Bayern: Präsident Eisele setzt auf Teamarbeit – IVG Immobilien AG: Vorstand Georg Reul scheidet – DIHK-Umfrage: Der Immobilienmarkt in Deutschland zeigt sich robust – ista unter den besten Dienstleistern – Neues vom Fachforum „Wohnungswirtschaft aktuell – Fraport Mönchhof-Gelände REWE baut Frischelager
Manuela Damianakis macht die Unternehmenskommunikation – Guido Piñol verstärkt Management Team

Deutsche Wohnen:

Manuela Damianakis macht die Unternehmenskommunikation

Manuela Damianakis ist seit Anfang April neue Leiterin Unternehmenskommunikation der Deutsche Wohnen AG. Damianakis (44) war seit 2004 bis zu ihrem Wechsel Leiterin der Pressestelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

Bis zum Beginn ihrer Tätigkeit für die Senatsverwaltung bekleidete Damianakis in der Landesbank Berlin und einer ihrer Tochtergesellschaften verschiedene Leitungsfunktionen im Kommunikationsbereich. Damianakis verantwortet zukünftig die gesamte integrierte Unternehmenskommunikation der Deutsche Wohnen. Sie berichtet direkt an den Vorstand der AG.

IVG:

Guido Piñol verstärkt Management Team

Guido Piñol (41) wechselt von Fortress zum IVG Konzern und wird als Sprecher der Geschäftsführung IVG Investment GmbH das Segment Real Estate verantworten. Dr. Gerhard Niesslein, Vorstandssprecher der IVG Immobilien AG: "Wir freuen uns, mit Guido Piñol einen etablierten Manager für diese wichtige Position gewonnen zu haben. Seine langjährige und breit gefächerte Erfahrung im gewerblichen Immobilienmarkt sind außerordentlich wertvoll für die langfristige Ausrichtung unseres Bestandsportfolios."

DIHK-Umfrage:

Der Immobilienmarkt in Deutschland zeigt sich robust

Der Immobilienmarkt in Deutschland zeigt sich robust und ist nicht von einem Preisverfall wie in etlichen anderen Ländern gekennzeichnet. Deutlich mehr Unternehmen bekunden eine gute Geschäftslage (32 Prozent) als eine verschlechterte (15 Prozent). Auch Großanleger setzen weiter auf den deutschen Immobilienmarkt. Im Jahresverlauf sind jedoch nur geringe Investitionsimpulse aus dem Immobiliensektor zu erwarten. Der Beschäftigungsstand dürfte sich 2010 kaum verändern. Das sind die Ergebnisse des gerade veröffentlichten DIHK-Dienstleistungsreportes 2010.

Details zur Geschäftslage, zu den Erwartungen, den Investitionen und zur Beschäftigung finden Sie im beigefügten Dienstleistungsreport auf Seite 24 und 25

Thomas Renner

BFW Bayern:

Präsident Eisele setzt auf Teamarbeit

Neben Andreas Eisele (DGC GmbH), der als neuer Präsident des Landesverbandes gewählt wurde, wurden mit Dr. Matthias Ottmann (Südhausbau) und Alexander Hofmann (Baywobau) maßgebliche Vertreter namhafter Münchner Immobilienunternehmen zu Vizepräsidenten gewählt. Die weiteren Vorstandsmitglieder sind Schatzmeister Christian Winkler (m3 immobilien gmbh & co. kg), Christian Bretthauer (Dr. Vielberth Verwaltungsgesellschaft mbH), Dr. Jürgen Büllsbach (Bayerische Hausbau GmbH), Wolfgang Fichtner (SIAK Wohnbau GmbH), Ralf Possinger (DEMOS Wohnbau GmbH), Helmut Schiedermaier (Städtebauliche Entwicklungen & Wohnungsbau Senior Consultant) sowie Michael Wallner (Heimbau Bayern Bau- und Verwaltungs GmbH).

Dr. Matthias Ottmann (Südhausbau) und Alexander Hofmann (Baywobau) zu Vizepräsidenten gewählt

„Die Repräsentanz aller freien Immobilienunternehmen in Bayern erfordert Teamarbeit und mehrere kluge Köpfe. Deshalb bin ich sehr froh darüber, dass es mir gelungen ist, mit dem neuen Vorstand nicht nur das gesamte Spektrum vom Wohnungsbau über die Bestandsverwaltung bis hin zu Gewerbeimmobilien abzubilden. Ich sehe es auch als eine besondere Chance, unsere politischen Ziele mit noch mehr Nachdruck zu verfolgen, da wir im neuen Vorstand herausragende Persönlichkeiten der namhaftesten bayerischen Immobilienunternehmen vereinen und zudem noch Vertreter der kleineren und mittleren Bauträger zu unseren Reihen zählen dürfen,“ erklärte Andreas Eisele, neu gewählter Präsident des BFW Landesverbandes Bayern (Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Landesverband Bayern

Schwerpunkt: politische Arbeit

Präsident Eisele möchte vor allem die politische Arbeit des Verbandes stärken: Parlamentarische Abende, aber auch zahlreichere Treffen mit den bayerischen Landtagsabgeordneten und die gezielte Ansprache der aus dem Freistaat in den Bund und nach Europa entsandten Abgeordneten aller Parteien sollen dabei im Vordergrund stehen, genauso wie regelmäßige Netzwerkveranstaltungen. „Der Münchner Immobilienmarkt boomt immer noch: Viele unserer Mitgliedsunternehmen spüren weiterhin, dass der Kapitalanleger und die institutionellen Investoren wieder zurück sind und die Nachfrage nicht zuletzt aufgrund des Mangels anderer Anlageformen, die nennenswerte Rendite bringen, ungebrochen anhält,“ so Alexander Hofmann, neu gewählter Vizepräsident des BFW Bayern und Vorstandssprecher der Baywobau Immobilien AG.

RA Philipp Reiners

IVG Immobilien AG:

Vorstand Georg Reul scheidet

Im Vorstand der IVG Immobilien AG kommt es zu einer personellen Veränderung: Dr. Georg Reul (42), seit 1996 für IVG tätig und seit 2005 Mitglied des Vorstandes, verlängert seinen Vertrag nicht und scheidet auf eigenen Wunsch zum 31. Juli 2010 aus dem Vorstand der IVG aus, um sich anderen internationalen Aufgaben in der Immobilienbranche zu widmen.

Ridinger:

Herausforderung im Bestand ist eine ökonomisch sinnvolle energetische Modernisierung

Die Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V. in Wiesbaden veranstaltete in Kooperation mit dem Verband der Wohnungswirtschaft südwest e.V. in Bad Dürkheim das Fachforum „Wohnungswirtschaft aktuell“. Das seit sechs Jahren stattfindende Forum dient als Wissens- und Kommunikationsplattform für das gesamte Spektrum der Wohnungswirtschaft. Die diesjährige Veranstaltung setzte insbesondere mit den beiden Themen CSR Corporate Social Responsibility und Compliance-Instrumente für Wohnungsunternehmen die ökologischen sowie die sozial- und gesellschaftsverantwortlichen Aspekte in den Fokus.

Dr. Rudolf Ridinger, Vorstandssprecher VdW südwest, unterstrich, dass – vor dem Hintergrund der Globalisierung – Europa auch in wohnungswirtschaftlicher Hinsicht immer näher zusammenrückt. Als besondere Herausforderung wertet Dr. Ridinger zum einen im Neubau das Energieeinsparpotenzial als angestrebtes Null-Energiehaus und zum anderen im Bestand eine ökonomisch sinnvolle energetische Modernisierung.

Auf der Tagung wurde anhand zahlreicher Facetten deutlich, dass Corporate Social Responsibility – gesellschaftlich verantwortungsvolles Handeln – bereits in zahlreichen Wohnungsunternehmen praktiziert wird: angefangen von innovativen Energieeinsparungs- und Modernisierungsmaßnahmen über ein verantwortliches Mietermanagement bis hin zu nachhaltiger Kundenbindung. Dies würde aber häufig noch nicht entsprechend dokumentiert und kommuniziert. Hier läge Nachholbedarf bei den einzelnen Unternehmen, um die Wohnungswirtschaft als ökologisch und sozial verantwortliche Gestalter auch in der Öffentlichkeit entsprechend deutlich zu positionieren.

Ein bedeutender Pfeiler innerhalb eines umfassenden CSR-Managements seitens der Wohnungsunternehmen ist Compliance. Dr. Heinz Jürgen Schirduan, Vorstand des VdW südwest sowie der Domizil-Revisions AG, stellte in seinem Vortrag den über achtzig Tagungsgästen spezifische Compliance-Instrumente für Wohnungsunternehmen vor. Von Bedeutung ist hier auch die Einführung eines unternehmensbezogenen Corporate-Governance-Codex, um nachhaltig messbar verantwortungsvoll agieren zu können. Die Umsetzung verantwortungsvollen Handelns anhand festgelegter Indikatoren in die wohnungswirtschaftliche Praxis beleuchtete Dr. Hans-Jürgen Braun, Vorstandsvorsitzender der Bauverein AG, Darmstadt. So wurden von EURHONET – European Housing Network – auf europäischer Ebene insgesamt dreiundsechzig Indikatoren zur Bestimmung verantwortlichen Handelns für die Wohnungswirtschaft definiert.

Manfred A. Bucksch, Vorstandsvorsitzender der Fachakademie, wies auf die Bedeutung des regelmäßigen Wissenstransfers und Erfahrungsaustausches hin, damit die Wohnungswirtschaft ihrer gesellschaftlichen Verantwortung gerecht werden kann.

Die SFA, Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V., mit Sitz in Wiesbaden ist langjähriger und anerkannter Bildungsanbieter für die Immobilienwirtschaft. Das Bildungsangebot der SFA baut systematisch und modulartig aufeinander auf. Interessenten haben die Möglichkeit, sich gezielt vom Quereinstieg über spezielles Know-how bis zum Fachhochschulstudium zu qualifizieren. Neben einem umfassenden Angebot an Tagesseminaren bietet die SFA modulartig aufeinander aufgebaute Studiengänge. Diese sind sämtlich berufsbegleitend konzipiert und optimieren praxisorientiert und zielgerichtet Ihre Karrierechancen in der Immobilienwirtschaft.

Null-Energiehaus angestrebt

*Das nächste Fachforum „Wohnungswirtschaft aktuell“ ist für März 2011 geplant.
Hedda Werner M.A.*

ista

ista unter den besten Dienstleistern

Ausgezeichnete Kundenorientierung: ista ist erneut unter den 50 besten Dienstleistern in Deutschland. Bei dem branchenübergreifenden Wettbewerb „Deutschlands kundenorientierteste Dienstleister“ der Universität St. Gallen und der Tageszeitung Handelsblatt wurde die Kundenfreundlichkeit anhand wissenschaftlicher Kriterien bewertet.

Der Essener Energiedienstleister konnte sich in der Endabrechnung zum zweiten Mal unter die Top 50 platzieren. „Wir sind stolz darauf, dass wir uns mit den besten Banken, Versicherungen oder Handelsketten messen können. Schließlich ist das für ein klassisches B-to-B-Unternehmen wie ista eine besondere Herausforderung. Wir können aus den Analysen unter anderem sehr gut ableiten, worauf andere Unternehmen in ihrer Kundenorientierung Wert legen und wie erfolgreich sie damit sind“, sagte Antonio Fischetti, Leiter Marketing der ista Deutschland GmbH.

Der Befragung lagen sieben Dimensionen zugrunde: Kompetenz, Kontrolle, Kundenorientierung des Managements, Kommunikation, Konfiguration, Kommerzialisierung und Kooperation. Die teilnehmenden Unternehmen gaben zunächst in einem Fragebogen selbst Auskunft, anschließend wurden zusätzlich etwa 100 Kunden der jeweiligen Firma befragt.



TÜV-Qualitätssiegel für das ServiceCenter Leipzig

Eine weitere Auszeichnung gab es für das ista-ServiceCenter in Leipzig: Der Standort wurde mit dem Qualitätssiegel „TÜV Service Check“ des TÜV-Nord ausgezeichnet. Im Mittelpunkt der Auditierung standen die Leistungen in den Bereichen Heiz- und Betriebskostenabrechnung, Integrierte Abrechnung und Energiedatenmanagement. Die Prüfer lobten vor allem den Service, die Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit sowie die professionellen Qualitätsmanagement- und Steuerungssysteme.

„Das TÜV-Siegel zeigt, dass wir bei der Kundenorientierung und der Prozessoptimierung in unseren Kernbereichen auf dem richtigen Weg sind. Das Lob gilt vor allem unseren Mitarbeitern, die die hohe Qualität bei Beratung, Abrechnung und Service erst ermöglichen. Als führendes Dienstleistungsunternehmen ist es unser Anspruch, diese Qualität noch weiter auszubauen“ so Jochen Schein, Chief Operating Officer (COO) bei ista Deutschland.



Spezielles TÜV-Prüfverfahren

In dem speziell auf ServiceCenter ausgerichteten Zertifizierungsverfahren stand das komplette ista-Qualitätsmanagement-System in Leipzig auf dem Prüfstand. Die unabhängige Zertifizierungsstelle bewertete neben Maßnahmen zur Kundenorientierung, zur Qualität und zur Prozesseffizienz bei Serviceleistungen auch noch weitere Kriterien wie beispielsweise Mitarbeiterentwicklung, Datensicherung oder Beschwerdemanagement. Die Prüfer bestätigten dem ServiceCenter die Einhaltung hoher Qualitätsstandards in den Bereichen Management, Datenschutz, Personal und technische Ausstattung. Die Zertifizierung ist drei Jahre gültig und wird durch jährliche Folgeprüfungen überwacht.

*Die Zertifizierung ist
drei Jahre gültig*

Michaela Haarmann

ista bietet innovative und zukunftsfähige Lösungen rund um das Thema Energieeffizienz in Gebäuden. Der Energiedienstleister aus Essen ist das weltweit führende Unternehmen für die verbrauchsgerechte Erfassung und Abrechnung von Energie, Wasser und Hausnebenkosten. Die Dienstleistungen für Immobilienverwalter, -eigentümer und Energieversorgungsunternehmen reichen von der Lieferung und Installation von Messgeräten über die Verbrauchserfassung bis hin zur Abrechnung und Analyse von Energiedaten. ista

beschäftigt in 25 Ländern mehr als 4.600 Menschen und erbringt regelmäßige Dienstleistungen für über 12 Mio. Nutzeinheiten (Wohnungen und Gewerbeimmobilien). 2009 erwirtschaftete ista einen Umsatz von 673 Mio. Euro. In Deutschland betreuen knapp 1.200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an 24 Standorten die Kunden mit insgesamt mehr als 4 Mio. Nutzeinheiten.

RWE

Fraport Mönchhof-Gelände REWE baut Frischelager



Foto- Fraport AG

Zum Bau eines Frischelagers hat REWE ein Grundstück mit einer Fläche von 120.000 Quadratmetern von der Fraport Immobilienservice und -entwicklungs GmbH erworben. Dies teilte die Fraport AG mit. „Mit diesem Vertragsabschluss sind bereits 35 Prozent des Mönchhof-Geländes vermarktet. Das zeigt das nachhaltige Interesse an dieser Top-Logistik-Lage in unmittelbarer Flughafennähe und damit die Bedeutung des Airports als Drehkreuz auch für Lebensmittel und Frischeprodukte“, sagte der Vorstandsvorsitzende der Fraport AG, Dr. Stefan Schulte. Seinen Angaben zufolge wird REWE auf dem Gelände zunächst rund 28.000 Quadratmeter Hallenfläche errichten, die auf 41.600 Quadratmeter erweitert werden können. Der erste Bauabschnitt soll schon Mitte nächsten Jahres in Betrieb genommen werden.

„Der Vermarktungserfolg bestätigt unser Konzept, das Mönchhof-Gelände in einem attraktiven Nutzungsmix aus Logistik, Büros und Einzelhandel zu entwickeln“, hob Schulte hervor. In auf die Mobilitäts-Drehscheibe Flughafen angewiesenen Unternehmen wie dem hochmodernen Expresszentrum des Logistik-Dienstleisters DHL, der Niederlassung des Airport-Retailers Gebrüder Heinemann oder dem Internet-Handel „Dress for Less“ seien schon jetzt 700 Arbeitsplätze entstanden. Mit insgesamt 6.500 Arbeitsplätzen werde gerechnet. Das Gelände zeichne sich durch seine zentrale Lage und perfekte Verkehrserschließung durch die Nähe zum Flughafen und die Anbindung an die Autobahnen A 3, A 67 sowie die B 43 aus.

Das 110 Hektar umfassende Mönchhof-Gelände wird von der „Fraport Immobilienservice und -entwicklungs GmbH & Co. KG“ (Fraport Immo) vermarktet. Das Unternehmen, eine 100-prozentige Fraport-Tochtergesellschaft, hat überdies im vergangenen Jahr gemeinsam mit dem Partner „MP Holding“ ein erstes eigenes Hochbauprojekt auf dem Mönchhof-Gelände realisiert. Mit einer Vertragslaufzeit von mehr als elf Jahren wurden rund 2.800 Quadratmeter Bürofläche sowie 4.200 Quadratmeter Halle an „Expeditors“ vermietet, ein global operierendes Logistikunternehmen mit Firmensitz in Seattle im amerikanischen Bundesstaat Washington.

Luxusgut Wohnen? In Zukunft droht Rentnern und Singles der soziale Abstieg

Fehlende Wohnungen, steigende Mieten, geringe Einkommen bedrohen die wirtschaftliche Existenz der kommenden Rentnergeneration und die der jungen Erwachsenen besonders dramatisch. „Die sozialen Spannungen mit allen negativen Folgen wie Ghettobildung und Kriminalität sind programmiert, wenn die Bundesregierung den Wohnungsbau nicht ankurbelt“, warnt Dr. Franz-Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbundes. Prognos-Studie analysiert die Folgen einer anhaltenden Wohnungsbaulücke für die Regionen Deutschlands.

Die aktuelle Studie der Prognos-AG „Wohnungsmangel in Deutschland – Auswirkungen und Ansätze zur Überwindung“ prognostiziert für das Jahr 2025 für rund die Hälfte der Regionen Deutschlands eine Wohnungsbaulücke sowie ein unterdurchschnittliches Einkommen der dort ansässigen privaten Haushalte. Unterdurchschnittlich heißt, dass das Haushaltsnettoeinkommen unter 1.774 Euro liegt. Aufgrund des anhaltenden Trends der steigenden Zahl von Einpersonenhaushalten sind insbesondere Haushalte in der Gründungsphase und Rentnerhaushalte die Verlierer eines historischen Tiefstands im Wohnungsbau. Zu den am stärksten betroffenen Regionen gehören die Bundesländer Niedersachsen, Hessen und Berlin. Ähnlich ist die Lage am Niederrhein, in Teilen des Ruhrgebiets, im nördlichen Teil Baden-Württembergs, im Nordschwarzwald, in Ostwürttemberg sowie in den bayerischen Regionen Donau-Iller, Regensburg und Donau-Wald.

Familien, Singles und Rentner aus diesen besonders stark betroffenen Regionen müssen aufgrund von höheren Mieten in Folge der Knappheit an marktgerechten Wohnungen schlechtere Wohnverhältnisse in Kauf nehmen oder einen überdurchschnittlich großen Teil ihres Einkommens für die Miete ausgeben. Auch die privaten Haushalte in den wirtschaftsstarken Regionen wie München und Rhein-Main, die über ein überdurchschnittliches Einkommen verfügen, werden aufgrund des teilweise massiven Wohnungsdefizits Einschnitte beim Wohnen bzw. bei ihrer Lebensqualität machen müssen. Die Prognos AG geht in ihren Berechnungen für 2025 von einer Wohnungsbaulücke in rund drei Vierteln der Regionen Deutschlands aus.

Auf dem Forum Wohnungsbau, dem jährlichen Treffen der Branche in Berlin, diskutieren Experten aus Politik, Immobilien- und Bauwirtschaft die Folgen des bestehenden und anhaltenden Wohnungsmangels für Senioren, junge Erwachsene und Familien. „Die sozialen Spannungen mit allen negativen Folgen wie Ghettobildung und Kriminalität sind programmiert, wenn die Bundesregierung den Wohnungsbau nicht ankurbelt“, warnt Dr. Franz-Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbundes. Rips zeigt außerdem Unverständnis über den Rückzug der Bundesregierung aus der Wohnungspolitik: „Wir haben einen wachsenden Bedarf an relativ günstigem Wohnraum, um die wirklich Bedürftigen versorgen zu können. Aber das Problem ist, dass sozialer Wohnungsbau bis auf wenige Ausnahmen nicht mehr stattfindet“, so Rips weiter.

„Um einer Zwei-Klassen-Gesellschaft beim Wohnen entgegenzuwirken und die Prognose der Prognos-AG zu verhindern, muss jetzt eine entscheidende Wende in der Wohnungsbaupolitik eingeleitet werden. Wenn die Politik erst reagiert, wenn drei Viertel Deutschlands vom Wohnungsmangel betroffen ist, zeigt sich eine Besserung der Situation erst Jahre später“, so Dr. Hans Georg Leuck, Vorsitzender der Deutschen Gesellschaft für Mauerwerksbau.

Die ausführliche Studie der Prognos AG „Wohnungsmangel in Deutschland – Auswirkungen und Ansätze zur Überwindung“ mit regionalisierten Daten und Bildmaterial sowie weitere Informationen zum Forum Wohnungsbau, Statements der Sprecher und das dazugehörige Positionspapier der Immobilien- und Wohnungsunternehmen finden Sie

Dass die Umsetzung der geforderten Maßnahmen des Verbändebündnisses – wie die Anhebung der Abschreibungssätze und die Aufstockung von KfW-Fördermitteln – nicht nur zur Ankurbelung des Wohnungsbaus führt, sondern positive Wirkungen auf Beschäftigung und Steuern hat, hob Klaus Wiese, Bundesvorsitzender der IG Bauen-Agrar-Umwelt hervor: „Jedes zusätzliche Einfamilienhaus sichert die Beschäftigung für vier Arbeitnehmer über ein Jahr. Zehn Geschosswohnungen sichern 23 Arbeitsplätze. Wie das Rheinisch-Westfälische Institut für Wirtschaftsforschung belegt, führt z. B. die von uns geforderte Anhebung der Abschreibungssätze zu mehr Wachstum, mehr Arbeitsplätzen und mehr öffentlichen Einnahmen.“

Investoren in den Bereichen Mietwohnungsbau oder Eigenheimbau sehen in den politischen Rahmenbedingungen wesentliche Gründe für die sich verstärkende Wohnungsknappheit in Wachstumsregionen. „Zudem ist es für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in der aktuellen Finanzmarktkrise insbesondere mit Blick auf den strukturbedingten hohen Fremdfinanzierungsanteil von großer Bedeutung, dass Finanzierungen auch künftig zustande kommen. Für mehr als die Hälfte der BFW-Mitglieder ist der Zugang zu Krediten gegenüber dem Zeitraum vor der Finanzmarktkrise schwieriger geworden. Finanzierungen sind jedoch die notwendige Voraussetzung für wirtschaftliche Investitionen und damit auch für zahlreiche Arbeitsplätze im Handwerk sowie in der mittelständischen Wirtschaft“, so Walter Rasch, Präsident des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen.

Christof Fiscoeder

www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de

Studium Immobilienwirtschaft



Hochschule für
Wirtschaft und Umwelt
Nürtingen-Geislingen

Eine der besten Adressen



für die Immobilienwirtschaft

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

www.studium-immobilien.de

Studiengang Immobilienwirtschaft
Parkstraße 4
73312 Geislingen an der Steige

Tel 0 73 31 / 22-540 oder -520
Fax 0 73 31 / 22-560

Deutsche Wohnen setzt Erfolgskurs weiter fort

Steigerung des EBITDA um 2,2 % auf EUR 133,5 Mio., Erhöhung des FFO um 34,4 % auf EUR 0,43 je Aktie, Signifikanter Leerstandsabbau, Optimierung der Finanzstruktur, Positiver Ausblick für 2010. Die Deutsche Wohnen bietet jetzt eine wettbewerbsfähige, skalierbare Plattform, um nachhaltig weiteres Wachstum zu generieren“, erklärt Michael Zahn, Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen AG.



Die Deutsche Wohnen hat das Geschäftsjahr 2009 trotz eines angespannten Marktumfelds erfolgreich abgeschlossen: Das bereinigte Betriebsergebnis (EBITDA) konnte um 2,2 % auf EUR 133,5 Mio. weiter verbessert werden. Zu dieser Entwicklung trug neben einer optimierten Ertrags- und Kostenstruktur und der Reduzierung von Verwaltungskosten vor allem das positive Vermietungsgeschäft

Die Deutsche Wohnen ist die zweitgrößte börsennotierte Wohnungsgesellschaft Deutschlands, deren operativer Fokus auf der Bewirtschaftung und Entwicklung ihres Wohnungsbestands liegt. Das Portfolio umfasst insgesamt 49.496 Einheiten, davon 49.026 Wohneinheiten und 470 Gewerbeimmobilien. Die Gesellschaft ist mit 81,84 Mio. Aktien im SDAX der Deutschen Börse gelistet und wird zudem in den Indizes von MSCI und EPRA geführt.

bei. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) erhöhte sich von EUR -328,8 Mio. auf EUR 3,4 Mio., der FFO konnte um 34,4 % auf EUR 0,43 je Aktie gesteigert werden.

„Der Turnaround ist geschafft, d.h., das Ergebnis ist unter Berücksichtigung von Einmalaufwendungen nahezu ausgeglichen (EUR -13,3 Mio.; Vorjahr: EUR -255,9 Mio.). Mit dem Geschäftsjahr 2009 haben wir auch die Restrukturierung des Unternehmens nach der Integration der GEHAG erfolgreich abgeschlossen. Die Deutsche Wohnen bietet jetzt eine wettbewerbsfähige, skalierbare Plattform, um nachhaltig weiteres Wachstum zu generieren“, erklärt Michael Zahn, Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen AG.

Deutliche Verbesserung der operativen Ergebnisse



Trotz des Abgangs von insgesamt 199.358 m² Wohnfläche (3.371 Wohnungen) in den Jahren 2008/2009 konnte das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung mit einem Deckungsbeitrag von EUR 151,0 Mio. um 2,2 % gesteigert werden (Vorjahr: EUR 147,8 Mio.). Dazu trug eine durchschnittliche Steigerung der Nettokaltmiete bei gleichzeitig signifikanter Leerstandsreduzierung bei.

Gegenüber dem Vorjahr steigerte die Deutsche Wohnen das Mietniveau zum Stichtag 31. Dezember 2009 um 3,1 % auf 5,26 EUR/m². Die Leerstandsquote verbesserte sich im gleichen Zeitraum um 30 % auf 4,2 %. Die Verwaltungskosten pro Einheit betragen EUR 376.

Im Geschäftsbereich Verkauf veräußerte der Konzern insgesamt 1.573 Wohnungen (Vorjahr: 1.798). Bei einem Transaktionsvolumen von EUR 85,7 Mio. und Vertriebskos-

ten von EUR 6,2 Mio. wurde ein Deckungsbeitrag in Höhe von EUR 79,4 Mio. erwirtschaftet. Unter Berücksichtigung von Buchwertabgängen resultiert daraus ein Gewinn von EUR 9,7 Mio (Vorjahr: EUR 13,2 Mio.). Nach Rückführung von Darlehen verbleibt eine Nettoliquidität von EUR 42,5 Mio. und damit 49 % der Verkaufserlöse. In dem Segment Pflege und Betreutes Wohnen konnte das Jahresergebnis, trotz der verschärften sozialpolitischen und marktbezogenen Rahmenbedingungen, gegenüber dem des Vorjahres von EUR 8,7 Mio. auf EUR 9,1 Mio. (+4,6 %) gesteigert werden. Optimierung der Finanzstruktur Die Eigenkapitalquote konnte mit 28 % aufgrund der durchgeführten Kapitalerhöhung in 2009 deutlich verbessert werden. Gleiches gilt für den Net Net Asset Value (NNAV), der sich von EUR 646,6 Mio. im Vorjahr auf EUR 870,3 Mio. erhöhte. Bezogen auf die ausgegebenen Aktien ergibt sich zum 31. Dezember 2009 ein NNAV von EUR 10,63 je Aktie.

Die Finanzverbindlichkeiten konnten signifikant von EUR 2.089,2 Mio. auf EUR 1.802,7 Mio. zurückgeführt werden (-13,7 %). Das Verhältnis der Netto-Finanzverbindlichkeiten zum Immobilienvermögen (Loan-to-Value-Ratio) verbesserte sich dadurch von 70,6 % auf 61,5 %. „Im Rahmen der Neuordnung der Finanzverbindlichkeiten haben wir Kredite mit einem Gesamtvolumen von ca. EUR 900 Mio. restrukturiert. Unser Ziel war es, die Kreditverträge und Finanzkennzahlen zu vereinheitlichen sowie die Tilgungsstrukturen zu optimieren. Dies ist uns 2009 gelungen“, so Finanzvorstand Helmut Ullrich.

Positive Prognose für 2010

Für 2010 fokussiert die Deutsche Wohnen eine weitere Verbesserung der operativen Geschäftstätigkeit, um ihre Dividendenfähigkeit nachhaltig zu untermauern. Des Weiteren wird das Unternehmen vorhandene Expansionspotenziale nutzen sowie nachhaltiges, externes Wachstum generieren. Für die nächsten zwei Jahre erwartet die Deutsche Wohnen weiterhin steigende Mieteinnahmen und geringere Belastungen aus dem Leerstand, die die Mietausfälle durch Einzelprivatisierungen weitestgehend kompensieren sollten. Das Privatisierungsziel im Bereich der Einzelverkäufe liegt unverändert bei 500 Wohneinheiten. Die Darlehensrückzahlungen werden ihren vollen Effekt in den kommenden Monaten zeigen, so dass sich die Zinsbelastung nochmals stark reduziert. Im Zusammenspiel dieser Entwicklungen mit der erfolgreich abgeschlossenen Restrukturierung und dem Ausbleiben weiterer Restrukturierungsaufwendungen erwartet die Deutsche Wohnen in 2010 erstmals ein positives Gesamtergebnis sowie eine deutliche Steigerung des FFO von derzeit EUR 0,43 je Aktie auf ca. EUR 0,48 je Aktie. Nicht berücksichtigt sind hierbei Ergebnisbeiträge aus der Bewertung, Blockverkäufen und Akquisitionen.

Dividendenfähigkeit nachhaltig untermauern

Juliane Kieslinger

Varana wünscht sich sauberes

Wasser.

Wir helfen mit einfacher, aber sicherer Trinkwasserversorgung. Auch Sie können helfen.



DESWOS

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



www.deswos.de



EUTINER FESTSPIELE

11. Juni bis 29. August 2010



Festkonzert | Der Freischütz | La Traviata
Der Zauberberg | Lalla Rûkh
Gala-Abend | Pinocchio

Tickets: 04521 70 97 34 | www.eutiner-festspiele.de

Mit freundlicher
Unterstützung durch:



Kulturpartner



So ist Schluß mit Erlösschmälerungen durch Leerstände

Erlösschmälerungen durch Leerstände werden für immer mehr Vermieter zu einem echten Problem. Lösungsansätze gibt es viele, doch welcher ist der richtige? Aus Osnabrück kommt ein vermietungsförderndes Gesamtkonzept, mit dem sich die eingesetzten Mittel schnell und nachhaltig bezahlt machen.



Wohnungsunternehmen und -genossenschaften aus der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft stehen heutzutage großen Herausforderungen gegenüber. Der Konkurrenzdruck innerhalb der Branche wird härter, die Fluktuation nimmt zu, Erlösschmälerungen durch Leerstände belasten die Bilanz. Auf der Suche nach geeigneten und vor

allem bezahlbaren Lösungen setzen immer mehr Vermieter auf wohnungskosmetische Maßnahmen. Ein frischer Anstrich, ein neuer Fußboden oder ein neuwertig aufgearbeitetes Badezimmer soll potenzielle Mieter anlocken. Doch oft bleiben die Resultate hinter den Erwartungen zurück. Für Marketingexperten Kay Stolp ist dies nicht verwunderlich. „Wohnungskosmetik ohne begleitende Vermietungsförderung funktioniert nur in den seltensten Fällen. Wer nur Geld in den Bestand steckt, für wirksame Marketingmaßnahmen jedoch kein Budget hat, darf sich nicht wundern, wenn die Wohnungen leer bleiben.“

Aus diesem Grund entwickelt Stolp und Friends integrierte Gesamtkonzepte, die alle Bereiche der Vermietungsförderung umschließen. „Wir haben das im Prinzip dreiteilig aufgebaut“, verdeutlicht Kay Stolp. „Tritt ein Wohnungsunternehmen an uns heran, schauen wir uns zunächst den Bestand an und bereiten ihn ggf. wohnungskosmetisch auf. Gleichzeitig setzen wir auf direkt wirkende Vermietungsförderung, das reicht von Einzelaktionen an und in der Wohnung bzw. in betroffenen Siedlungen und Quartieren und geht bis hin zu breit angelegten Vermietungsförderungskampagnen. Und drittens bieten wir eine Vermietungsassistenz an, schulen und trainieren also Mitarbeiter im Bereich der Vermietung bzw. Vermarktung von Wohnungen und setzen bei Bedarf „verkaufsstarke“ Vermietungsassistenten vor Ort ein. Durch die optimale Verzahnung dieser drei Bereiche kann nach meiner Überzeugung jede Wohnung schnell wieder vermietet werden.“

Das sind natürlich große Versprechen, doch der Erfolg gibt den Osnabrückern offenbar Recht. Bereits Leerstandsreduzierungen von über 50 Prozent innerhalb von zwei Jahren konnten bei verschiedenen Wohnungsunternehmen erzielt werden – und das unter Einsatz verhältnismäßig moderater Mittel. Denn der Vorteil liegt vor allem darin, dass alle Marketing-Leistungen, von der ersten Bestandsbesichtigung über die konkreten Renovierungsarbeiten bis zur gezielten Vermarktung und integrierten Mitarbeiterschulungen, aus einer Hand vorgenommen werden.

„Dadurch sind alle Maßnahmen verbindlich festgelegt und sauber kalkulierbar“, resümiert Stolp. „Neben günstigen Konditionen und Mengenrabatten liegt jedoch der größte Vorteil darin, dass teilweise auch Marketing-Leistungen für gezielten Leerstandsabbau

Erfolgreich investieren: Wohnungskosmetik, Vermietungsförderung und direkte Vermietung müssen Hand in Hand gehen.

Wohnungskosmetik – immer nur ein erster Schritt zur erfolgreichen Vermietung

über Aufwendungen in der Hausbewirtschaftung aus bestehenden Instandhaltungsbudgets abgerechnet werden können. Gerade für Unternehmen und Genossenschaften ohne eigenes Marketing-Budget lohnt es sich daher, im Vorfeld mit seinem Steuerberater bzw. jeweiligen Prüfungsverband auszuloten, wie man Verwaltungskosten niedrig halten und dennoch gezielt in den Leerstandsabbau investieren kann.“

Wichtig für den ersten Schritt: Die Ausgangslage!



Wenn es um Wohnungsrenovierungen geht, stehen viele Vermieter ganz konkret vor einer entscheidenden Frage: Wie viel Geld kann und muss ich pro Wohnung einsetzen, um wirtschaftlich sinnvoll zu kalkulieren? Schließlich bringt es nichts, Zigtausende in eine Wohnung zu investieren, die dann später zu dem erhöhten Mietsatz nicht zu vermitteln ist. Für Stolp und Friends ist es daher besonders wichtig, in einem ersten Schritt die Ausgangslage genau zu analysieren. Wie ist der Gesamtbestand aufgebaut? Welche Mieterstruktur gibt es? Wie werden die Wohnun-

gen beworben? Wie ist die Einstellung der Mitarbeiter? Gibt es besondere Gegebenheiten vor Ort? Wie viel Geld und Zeit steht zur Verfügung? Erst wenn alle Puzzle-Teile bekannt sind, beginnt der eigentliche konzeptionelle Aufbau.

Was für Volkswagen gilt, geht auch bei Wohnungen fürs Volk: 2 bzw. 3 differenzierte Wohnungsmarken für unterschiedliche Zielgruppen.

Wertschöpfung durch Wertschätzung – statt nur durch bloße Werbung!

„Vermietungsförderung ist für uns deutlich mehr als Werbung“, erklärt Geschäftsführer Stolp. „Natürlich kann ich meine wohnungskosmetischen Maßnahmen durch Flyer, Anzeigen und Plakate bekannt machen. Doch dadurch bleibe ich nur an der Oberfläche und verschenke letztlich das eigentliche Potenzial der Wohnungskosmetik.“ Laut dem Marketingexperten kann Wohnungskosmetik mehr, als nur die eine oder andere Wohnung verschönern. Es geht vielmehr darum, dem Gesamtbestand und somit dem gesamten Wohnungsunternehmen ein besseres, schärferes „Profil“ zu verleihen. Schließlich ist es fatal, wenn Wohnungsinteressenten den Eindruck erhalten, Renovierungsarbeiten würden nur beliebig, gelegentlich oder „aus der Not heraus“ vorgenommen. Klare Leistungsversprechen schaffen hier Transparenz und bieten möglichen Interessenten wichtige Orientierungshilfen. „Wir gehen so vor, dass wir zunächst den gesamten Bestand in mehrere Kategorien einteilen“, konkretisiert Marketingfachmann Stolp. „Nach diesen Kategorien – zumeist einfacher, mittlerer und gehobener Standard – kann dann festgelegt werden, welche Maßnahmen für welchen Wohnungstyp erforderlich und sinnvoll sind. Danach bauen wir jede Wohnungskategorie zu einer eigenständigen Marke aus. Sie erhält einen Namen, zum Beispiel Basis oder Premium, und ein eigenes Logo. Diese >Sortimentsgestaltung< ist vergleichbar mit der eines Autoherstellers, der ja auch verschiedene Wagen für verschiedene Zielgruppen anbietet. Ein Student kauft sich zum Beispiel einen VW Polo, ein Geschäftsführer hingegen vielleicht einen VW Passat oder VW Phaeton. Und genau so nimmt sich der Student eine Wohnung im Basis-Segment, während der Geschäftsführer eine Premium-Wohnung wählt. Das Prinzip ist das gleiche.“

An diesem Beispiel lässt sich bereits erahnen, wie Wohnungskosmetik und Vermietungs-

Belegen eindrucksvoll das Konzept Leerstandsreduzierungen von 50 Prozent

förderung im optimalen Fall ineinander greifen. Dass darüber hinaus auch die Mitarbeiter eines Unternehmens bzw. einer Genossenschaft von dem Gesamtkonzept betroffen sind, verdeutlicht laut Stolp die Aussage eines Kunden: „Erst nach Einführung der Wohnungs-Marken haben seine Mitarbeiter die Struktur ihres Bestandes richtig verstanden. Das hat sich natürlich auch auf die Besichtigungs- und Beratungsgespräche ausgewirkt.“ Für Stolp und Friends ist genau das die Kernbotschaft ihres Marketinggedankens: Wohnungskosmetik wirkt sich immer auf alle Teile eines Wohnungsunternehmens aus und muss daher auch mit allen Einzelmaßnahmen eines Gesamtkonzeptes abgestimmt werden.

In der Praxis bewährt

Die vielen positiven Erfahrungen bestätigen Kay Stolp in seinem Konzept: „Viele Geschäftsführer und Vorstände scheuen sich anfangs, Geld in die Hand zu nehmen. Für mich ist es dann besonders schön, wenn sie bereits nach relativ kurzer Zeit auf mich zukommen und sagen: >Herr Stolp, unsere Leerstände sind schlagartig zurückgegangen. Ihr vermietungsförderndes Gesamtkonzept hat funktioniert. Das eingesetzte Geld hat sich für uns voll und ganz ausgezahlt!<“ Wer erfahren möchte, welche Möglichkeiten und Chancen das vermietungsfördernde Gesamtkonzept von Stolp und Friends auch für sein Unternehmen oder seine Genossenschaft bereithält, kann ein erstes kostenloses Beratungsgespräch mit den Osnabrücker Vermietungsförderern in Anspruch nehmen. Terminvereinbarungen können zu den gewohnten Geschäftszeiten vereinbart werden unter der Telefonnummer: 0541 800493-0. Weitere Informationen und Referenzen finden Interessenten auch auf www.stolpundfriends.de

Machen sich bezahlt: vermietungsfördernde Investitionen

Paul Hohenhaus



Maßgeschneiderte Lüftungstechnik für den Wohnungsbau

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



UnoPlus
die energiesparende Lösung für Wohlfühlklima in Einzelräumen



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



Vallox KWL 091
kompaktes Wandgerät mit integrierter Dunstabzugshaube

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

HEINEMANN
Die Frischluftspezialisten

Preis für Izzet Mafratoglu vom GEWOBAG-Gemeinschaftsprojekt „Wir aktiv. Boxsport & mehr“

Erster Integrationspreis Tempelhof-Schöneberg geht an Izzet Mafratoglu vom GEWOBAG-Gemeinschaftsprojekt „Wir aktiv. Boxsport & mehr“ Über Spaß am Boxsport gesellschaftliche Werte vermitteln: Seit fast fünf Jahren engagiert sich Trainer Izzet Mafratoglu in herausragender Art und Weise ehrenamtlich für die Integration von Schöneberger Kindern und Jugendlichen. Vom 90-Quadratmeter-Pilotprojekt zur 500-Quadratmeter-Kiezeinrichtung: Zusammen mit der GEWOBAG hat Izzet Mafratoglu „Wir aktiv. Boxsport & mehr“ entwickelt und ausgebaut.

Der erstmalig verliehene Integrationspreis des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg geht an Izzet Mafratoglu, ehrenamtlicher Trainer und Vorsitzender von Isigym Boxsport Berlin e. V. Der Verein betreibt die Kiezeinrichtung „Wir aktiv. Boxsport & mehr“, Potsdamer Straße 152, 10783 Berlin-Schöneberg. In diesem mit der GEWOBAG entwickelten Quartiersprojekt bietet Izzet Mafratoglu insbesondere Kindern und Jugendlichen sportorientierte Freizeitangebote. Der Integrationspreis ist mit 1.000 Euro dotiert. Er würdigt die Leistungen von Personen oder Institutionen, die sich für die Integration der hier lebenden Migrantinnen und Migranten einsetzen.

Über die GEWOBAG Die GEWOBAG zählt mit rund 71.000 bewirtschafteten Mieteinheiten (Wohnungen, Gewerberäume sowie Garagen) und einer vielfältigen Auswahl an Eigentumsobjekten zu den marktführenden Immobilienunternehmen in Berlin und Brandenburg. Spezielle Serviceleistungen, unter anderem für Senioren, ergänzen das Angebot. Der Immobilienbestand der GEWOBAG steht für die Vielfalt der Stadt und bietet eine solide Basis auf dem regionalen Wohnungsmarkt. Soziale Quartiersentwicklung, Klimaschutz und wirtschaftliche Effizienz sind für die GEWOBAG bei der Entwicklung zukunftsorientierter Konzepte gleichermaßen wichtig.

Integrationspreis als Zeichen für Vielfalt, Toleranz und Chancengleichheit

In ihrer Laudatio lobte Gönül Glowinski, Bezirksverordnete der Bezirksverordnetenversammlung, den Preisträger für seine sozialen und integrativen Leistungen in Schöneberg-Nord. In fünf Jahren ist es Izzet Mafratoglu gemeinsam mit der GEWOBAG gelungen, eine weit über Schöneberg hinaus bekannte Einrichtung zu etablieren. Hervorstechend ist die Offenheit des Projektes für alle Kulturkreise, Altersgruppen und Geschlechter.

In den Räumen von „Wir aktiv. Boxsport & mehr“ gibt es neben Boxsport weitere sportlich-orientierte Angebote: insbesondere Taekwondo, Präventionskurse für Schulanfänger sowie Senioren-Selbstbehauptungskurse. Ein wesentliches Ziel ist, Jugendlichen ein Angebot zur sinnvollen Freizeitgestaltung zu machen. Izzet Mafratoglu: „Mit unserem Angebot wollen wir dem Herumziehen gelangweilter Jugendlicher im Wohnquartier entgegen steuern. Inzwischen besuchen uns rund 150 Kinder und Jugendliche regelmäßig.“ Ehrenamtliche Trainer achten nicht nur auf die richtigen Techniken, sondern auch auf die Vermittlung gesellschaftlicher Werte wie Fairness, Teamorientierung und Disziplin.

Hendrik Jellema, Vorstandsmitglied der GEWOBAG, freut sich mit dem Preisträger: „Der Integrationspreis ist eine schöne Anerkennung für das Engagement vieler. An allererster Stelle gebührt die Auszeichnung jedoch Herrn Mafratoglu. Mit unermüdlichem Einsatz motiviert er die jungen Leute, bindet sie an das Kiezprojekt und hat inzwischen sogar schon deutsche Meister hervorgebracht.“ Auch in Zukunft unterstützt die GEWOBAG das Projekt: Die Räumlichkeiten werden weiterhin kostenlos zur Verfügung gestellt. Mit diesem sozialen Quartiersmanagement setzt die GEWOBAG positive Impulse in Schöneberg-Nord, wo sie rund 3.800 Wohnungen bewirtschaftet.

Volker Hartig

Sicheres Wohnen! 'Kinderfinder' können Leben retten!

In Deutschland sterben jedes Jahr 600 Menschen durch Wohnungsbrände! In einer Großstadt wie Köln brennt es rund 2.500 Mal im Jahr, das sind im Durchschnitt sieben Mal am Tag. Damit die Kinder auch sicher wohnen teilte die Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen an ihre Mieter reflektierende Aufkleber für die Kinderzimmertüren zur Rettung im Brandfall aus.



Die ersten, die die Rettungsaufkleber bekamen, waren die Kinder der Ehrenfelder Kindergärten Nesthäkchen, St. Barbara und St. Ansgar. Aber nicht nur das: sie dürfen auch ein Löschfahrzeug der Berufsfeuerwehr neugierig erkunden. Foto- Karin Danne

Bei verrauchter Wohnung mit schlechten Sichtverhältnissen bleiben der Feuerwehr oft nur wenige Minuten um Personen lebend zu retten. Während Erwachsene bei Feuer in der Regel noch versuchen, auf sich aufmerksam zu machen, verhalten sich Kinder in Gefahrensituationen anders. Die Kinder suchen meist ihr vertrautes Kinderzimmer auf und verstecken sich beispielsweise unterm Bett, oder in Schränken vor dem Feuer und dem Brandrauch. „Da zählt jede Minute und es bleibt nicht viel Zeit um die Kinder zu finden!“ erklärt Dr. Daniel Leupold, Pressesprecher der Berufsfeuerwehr in Köln. Deswegen hat die Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen in Abstimmung mit der Kölner Berufsfeuerwehr zur Gefahrenvorbeugung einen Kinderfinder-Aufkleber entwickelt und in großer Stückzahl anfertigen lassen, um diesen kostenlos ihren Mietern zur Verfügung zu stellen.

Der stark reflektierende Aufkleber wirkt wie ein Katzenauge und wird zur Erkennung an das untere Drittel der Kinderzimmer-Türen geklebt, so kann dieser von der Feuerwehr selbst bei großer Rauchentwicklung noch gesichtet werden. „Der Kinderfinder ist eine gute Sache“, sagt auch Dipl.-Phys. Georg Spangardt, Oberbrandrat und Abteilungsleiter des Vorbeugenden Brandschutzes der Berufsfeuerwehr Köln. Der Aufkleber ist ein wichtiger Baustein für den Vorbeugenden Brandschutz: „Der Kinderfinder sollte immer zusätzlich zu den Heimrauchmeldern in allen Wohnräumen angebracht werden“, so Leupold und weist auf die Brandschutzerziehung, Infos unter www.brandschutzaufklaerung.de. Unter der Devise 'Wenn ein Kind gerettet werden kann, hat sich die Aktion schon gelohnt!' wurden bereits über 30.000 Aufkleber von den Kölner Wohnungsunternehmen verteilt, um so das Feld für eine Prävention zur Kinderrettung im Brandfall vorzubereiten: „Mit unserem sozialen Verantwortungsbewusstsein als Vermieter wollen wir insbesondere für die Kleinsten etwas tun“, so Georg Potschka, Vorstandsvorsitzender der

Der Kinderfinder ist eine gute Sache

Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen und Vorstand der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft DIE EHRENFELDER. „Es geht nicht nur darum in Katastrophensituationen zu handeln, schon im Vorfeld muss etwas getan werden“, so Potschka zur Kinderfinder-Aktion der 57 Wohnungsunternehmen mit über 180.000 Wohnungen in der Region Köln, zu deren Mitgliedern auch das kommunale Wohnungsunternehmen GAG Immobilien AG gehört: „Wir haben uns gemeinsam bemüht einen ansprechenden und lustigen Aufkleber für die Kinder zu entwickeln“, so Kathrin Möller, Vorstand der GAG im Pressegespräch.

„Die Aufkleber Kinderfinder liegen in den Geschäftsstellen unserer Mitgliedsunternehmen aus und werden auch von uns kostenlos flächendeckend an die Mieterfamilien mit Kindern versendet“, erklärt Martin Frysch, Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen und Vorstand der GWG Köln Sülz.

Ein guter Schritt in eine neue Richtung

Karin Danne



STOLPUNDFRIENDS seit 1989

• Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft

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

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

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

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

www.stolpundfriends.de

Berliner Wasserpreise: 2,2 Milliarden Euro auf Kosten der Verbraucher

In Sachen Wasserpreisen warnt der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) den Senat vor weiteren Lippenbekenntnissen. „Der Senat muss sich endlich seiner Mitverantwortung für die hohen Berliner Wasserpreise stellen. Ein bloßes ‚Haltet den Dieb‘ reicht da nicht aus“, so BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern. Sie forderte einen Verzicht auf Monopolgewinne, die Einrichtung einer unabhängigen Berliner Preisprüfstelle und die Offenlegung der Verträge zur Teilprivatisierung der Berliner Wasserbetriebe (BWB).

„Das Land Berlin verdient glänzend an den hohen Berliner Wasserpreisen. Deshalb verwundert es nicht, dass den Ankündigungen des Senats für strengere Prüfung und mehr Transparenz in Sachen Wasserpreise bislang kaum Taten gefolgt sind“, so Kern weiter. Das müsse sich ändern.

Unter dem Dach des Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) sind 365 Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften der Länder Berlin und Brandenburg vereint. Die BBU-Mitgliedsunternehmen bewirtschaften gut 1,1 Millionen Wohnungen. Das sind über 40 Prozent aller Mietwohnungen in Berlin und fast 50 Prozent der Mietwohnungen im Land Brandenburg. www.bbu.de

2,2 Milliarden Euro auf Kosten der Verbraucher

Seit 2003 seien der Landeskasse aus Gewinnausschüttungen rund 534 Millionen Euro zugeflossen. Im Jahresdurchschnitt habe allein das Land Berlin rund 90 Millionen Euro durch die BWB verdient. Kern: „Der Senat muss sich fragen, in wie weit er diese Monopolgewinne an die Verbraucher zurückgeben sollte.“ Zusammen mit dem 1999 bei der BWB-Teilprivatisierung vereinbarten Preis in Höhe von rund 1,7 Milliarden Euro habe das Land durch das Wassergeschäft seither sogar Einnahmen von insgesamt mehr als 2,2 Milliarden Euro erzielt.

Kartellaufsicht nach Kassenlage

Die derzeitige Praxis, bei der die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen sowohl den BWB-Aufsichtsratsvorsitzenden stelle als auch die Funktion der Landeskartellbehörde wahrnehme, habe sich nicht bewährt und bedürfe einer Neuordnung. Kern: „Es war noch nie eine gute Idee, wenn der Bock gleichzeitig Gärtner ist.“ Es müsse geprüft werden, ob etwa dem Landesrechnungshof hier mehr Preisaufsichtskompetenzen übertragen werden könnten.

Mehr Transparenz erforderlich

Kern erneuerte die BBU-Forderung nach einer vollständigen Offenlegung der BWB-Teilprivatisierungsverträge sowie der BWB-Kalkulationsgrundlagen: „Der Senat ist den Bürgerinnen und Bürgern diese Transparenz schuldig.“ Es könne nicht angehen, dass das Recht auf Einsicht in die Tarif- und Genehmigungsakten der Berliner Wasserpreise erst vor Gericht erstritten werden müsse, wie es der BBU 2007 in einem mehr als dreijährigen Verfahren bis vor das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg getan hatte.

Dr. David Eberhart

david.eberhart@bbu.de

THS bewegt – „Ehrenamt fährt E-Mobil“ – Servicemobil in Lünen

Der 1994 gegründete THS-Nachbarschaftshilfeverein bietet den Bürgern in Lünen-Brambauer ein reichhaltiges Programm sozialer Aktivitäten. Er leistet einen Beitrag zum Wandel des Stadtteils, der nach dem Ende des Bergbaus von massiven Veränderungen der sozialen und gesellschaftlichen Strukturen betroffen war. Der Verein fördert, unterstützt und integriert, bietet Serviceleistungen, Unterhaltung und Bildung auf Basis eines breiten ehrenamtlichen Netzes.



Zur Unterstützung seiner Helfer stellt die THS Stiftung gGmbH dem THS Nachbarschaftshilfeverein ein Elektro-Auto zur Verfügung und baut damit das bereits vorhandene, lokale Angebot eines Bürgertaxis weiter aus. Mit dem E-Mobil können die ehrenamtlichen Helfer des Nachbarschaftshilfevereins insbesondere ältere Menschen besser und umfang-

reicher als bisher unterstützen, zu Arztterminen begleiten, Einkaufsfahren übernehmen und ähnliches mehr. Der lokal sehr verbreitete Dienst „SOPHIA“ – ein Notrufsystem für ältere oder hilfebedürftige Menschen mit zusätzlichen Serviceleistungen – wird damit noch mehr direkte Begegnungen für die Teilnehmer und Paten im Umkreis von 40 Kilometern ermöglichen.

NRW Ministerin für Wirtschaft und Energie Christa Thoben und Gelsenkirchens Oberbürgermeister Frank Baranowski weihen die Energiestankstelle ein. Foto- THS

E-Mobil in der Solarsiedlung – „E-Sharing Schaffrath“

In Gelsenkirchen-Schaffrath besitzt die THS Wohnen Deutschlands derzeit größtes Solarkraftwerk auf einer Wohnsiedlung. Hier konnte die THS als Vermieter unmittelbar erleben, wie gering neue, ökologische Technologien der Energieerzeugung bisher in der breiten Öffentlichkeit und bei ihren Mietern bekannt sind. Gleichzeitig reagierten die Mieter sehr offen und positiv auf diese Investition, die keine unmittelbare Veränderung ihrer verbrauchsabhängigen Nebenkosten mit sich bringt. Bereits nach einem Jahr konnten deutliche Effekte der Identifikation und der Attraktivität bei Bewohnern und Interessenten festgestellt werden. Diese Idee soll nun mit einem einfachen Car-Sharing Angebot verbunden und ausgebaut werden: Das kostenfrei zur Verfügung gestellte E-Mobil soll gerade den älteren Bürgern zu mehr Lebensqualität verhelfen. Gemeinsam mit einem ortsansässigen Paten, zuständig für Koordination und Pflege, soll die Vergabe und Nutzung kooperativ zwischen den Bewohnern organisiert werden und bei alltäglichen Anlässen die bessere Anbindung an Versorgungseinrichtungen ermöglichen. Die Positionierung der Ladestation am Solarpoint, einer Infostation zum Solarprojekt in der Siedlung, macht die Ressource Strom als Faktor für Lebensqualität wieder unmittelbar sichtbar: CO₂-freie Energieerzeugung auf dem Dach und CO₂-freie Energienutzung auf der Straße. Ein guter Schritt in eine neue Richtung.

Ein guter Schritt in eine neue Richtung

CitE-Shuttle in Duisburg (in Vorbereitung)

Urbanität und Mobilität sind wesentliche Entwicklungsfaktoren für die metropoleruhr. Wie verbinden sich Zentren mit Vorstädten, wie schafft man über die reine Infrastruktur und Verkehrswege hinaus Bindungen zwischen City und Stadtrand? Beinahe experimentell will die THS dieser Frage in Duisburg-Hamborn nachgehen. Das E-Mobil soll dort den Bewohnern des denkmalgeschützten BauhausKarrees für das „City-Hopping“ in die Duisburger Innenstadt zur Verfügung stehen. Dort soll eine zweite Ladestation im Duisburger Innenhafen – einem führenden Sinnbild für den urbanen Strukturwandel der Region – als korrespondierender Standort in der City das Zukunftsprojekt zusätzlich im urbanen Kontext sichtbar machen. Das Ziel: CO₂-frei und preiswert in die City fahren, dort kostenfrei am E-Point parken und gleichzeitig bequem die Batterie wieder aufladen – Mobilität mit Mehrwert.

Das Ziel: CO₂-frei und preiswert in die City fahren

Weitere Projekte, die dazu beitragen sollen, die metropoleruhr insbesondere im Kulturhauptstadtjahr 2010 als attraktiven, zukunftsorientierten Lebensraum bekannt zu machen, sind derzeit in Vorbereitung. Dazu gehört auch, die Bereitschaft, nach Verfügbarkeit ein Fahrzeug für maßgebliche Medien der Region oder für Journalisten, die zur Kulturhauptstadt anreisen; zur Verfügung zu stellen – hierbei kooperiert man mit der Ruhr.2010 GmbH.

Autos und Ladestationen des RWE NRW-Paketes

Für das sogenannte NRW-Paket kooperiert RWE mit Deutschlands größtem FIAT Importeur Karabag, der die Autos direkt in Italien beim Elektroautospezialisten MicroVett umrüsten lässt. Dazu werden konventionelle FIATS konvertiert. Neben E-Motor und Akku werden je nach Typ auch eigene Getriebe eingebaut, z.B. beim 500er. Beim Fioriono benutzt man das „normale“ Getriebe weiter. Die Firma Karabag importiert diese Autos und vertreibt sie in Deutschland. Die Reichweiten betragen beim Fiat 500 „Elektro“ 140 Kilometer und beim Fiorino „Elektro“ 100 Kilometer. Bei beiden Autos beträgt die Zeit für eine Vollaumladung drei Stunden.

140 kilometer Reichweite

RWE hat mit anderen EVU, z.B. E.ON, EdF, ENEL und allen relevanten Automobilherstellern vor über einem Jahr eine Standardisierungsinitiative einberufen, deren Ergebnisse es ermöglichen, daß alle E-Autos an den Ladesäulen der unterschiedlichen Anbietern laden können; d.h. auch die Fahrzeuge anderer Elektroautos können an RWE Ladestation aufladen. Die Fahrzeuge führen dazu ein passendes Kabel mit sich. Der Ladevorgang wird vollautomatisch über eine Contract-ID gesteuert, die in den Fiats in einer Box hinterlegt ist.

Im Ruhrgebiet stehen zum heutigen Tag 35 Ladesäulen, somit 70 Ladepunkte zur Verfügung. RWE liefert an alle öffentlichen und privaten Ladestationen für Elektrofahrzeuge ausschließlich Strom aus regenerativen Quellen. Bei dem Produkt RWE Autostrom Natur greift RWE auf die langjährige Erfahrung mit RWE Naturstrom zurück. Der für das Produkt eingespeiste Strom stammt zu 100 Prozent aus erneuerbaren, CO₂-freien Energiequellen. Dies sind Strommengen aus RWE eigenen Wasserkraftwerken zuzüglich weiterer Strommengen gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz, wie unter anderem Wind- und Solarenergie. Die Herkunft der Strommengen wird jedes Jahr vom TÜV-Süd überprüft und bestätigt. So fahren E-Fahrzeuge mit RWE Autostrom fast ohne negative Umweltauswirkungen.

vom TÜV-Süd überprüft

Jeder fünfte Mieter hat schon einmal seine Miete gemindert: häufigster Grund – Schimmel

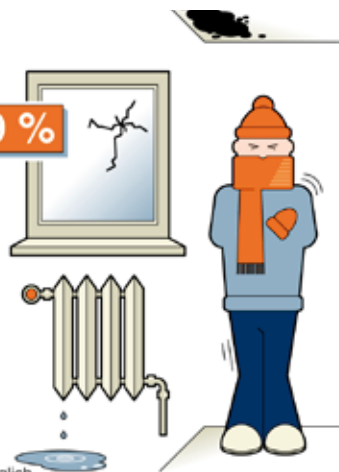
Wohnungsmängel sind nicht die Ausnahme, sondern in Deutschland weit verbreitet. Jeder fünfte Mieter hat schon einmal seine Miete auf Grund eines Mangels gemindert. Der häufigster Minderungsgrund: Schimmelbefall. Das ist das Ergebnis einer aktuellen repräsentativen Umfrage von ImmobilienScout24 unter 1.011 Mietern.

Der häufigste Wohnungsmangel ist Schimmelbefall (39 Prozent), gefolgt von defekten Heizungen (29 Prozent) und feuchten Wänden (28 Prozent). In den neuen Bundesländern sind - aufgrund der erfolgten Baumaßnahmen und Sanierungen in der Nachwendzeit - Lärmbelästigung und Schmutz der häufigste Grund für eine Mietminderung (40 Prozent). Die Minderungsdauer betrug bei 52 Prozent der befragten Mieter ein bis drei Monate, bei 29 Prozent der Befragten drei bis sechs Monate.

bitte hier noch fm für april rein liegen in der dropbox

Über das Vorgehen bei einer Mietminderung haben sich 44 Prozent der Betroffenen im Internet informiert, 31 Prozent haben Rat bei Freunden gesucht und 29 Prozent sind einem Mieterverein beigetreten.

„Warum haben Sie schon einmal ihre Miete gemindert?“
Antworten in %



Schimmelbefall als häufiger Grund für Mietminderungen, Grafik Innofact

Quelle: Innofact im Auftrag von ImmobilienScout24 Mehrfachantworten möglich

Die Konsequenz der Mietminderung: Bei mehr als der Hälfte der geschädigten Mieter (54 Prozent) hat der Vermieter den Schaden umgehend beseitigt, 18 Prozent der Befragten geben an, dass der Schaden nicht beseitigt wurde, aber der Vermieter die Minderung hingenommen hat und 11 Prozent der Mieter sind freiwillig ausgezogen. Bei jedem zehnten Fall ist es zu einem Rechtsstreit zwischen Mieter und Vermieter gekommen und immerhin 7 Prozent der befragten Mieter geben an, dass ihnen der Vermieter die Kündigung angedroht hat.

Doch damit nicht genug: Auch 36 Prozent der Mieter, die noch nie ihre Miete gemindert haben, hätten nach eigenen Angaben einen Grund dafür gehabt, haben aus Unwissenheit (19 Prozent) oder Angst vor einer Kündigung (7 Prozent) aber von einer Mietminderung abgesehen.

Ergin Iyilikci

Trends und Hintergründe: Ausschreibung für die NORD/LB– Hochtief Property Management–Energieeinspar–Contracting für Postbank.

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

Facility Management 2010

Die Facility Management-Messe in Frankfurt war nach Ansicht aller Akteure ein Erfolg. Erste Zahlen bescheinigen der Messe ein Besucherplus von 32 Prozent. Insgesamt 4.329 Fachbesucher (Vorjahr: 3.292) kamen vom 9. bis 11. März nach Frankfurt. Auch beim parallel stattfindenden Kongress schlug sich der positive Trend nieder. Mit 290 Teilnehmern (Vorjahr: 242) liegt hier das Plus bei 20 Prozent.

Messe und Kongress punkteten in diesem Jahr mit einem attraktiven Programm. Und dass diese Programm durchaus gehaltvoll war, zeigte sich bereits bei der Verleihung der „Best Paper Awards“. Preisträger waren Prof. Stefanie Streck, Bergische Universität Wuppertal, Prof. Elmar Bollin und Thomas Feldmann, Hochschule Offenburg, Gabriela Grabke und Andreas Wosnik, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Berlin.

Der Einführungsvortrag skizzierte die Marschrichtung der diesjährigen Messe: Investitionen in Energieeffizienz machen sich bezahlt. Ein weiteres ebenso wichtiges Thema war „Nachhaltigkeit“ in den Beiträgen des Kongresses. Die Diskussion drehte sich hauptsächlich um die Sinnhaftigkeit der mittlerweile vorhandenen Zertifizierungssysteme, die die Nachhaltigkeit bezeugen sollen. Mit dem GEFMA Förderpreis für Facility Management ausgezeichnet wurde die Diplomarbeit von Kai Janisch, Absolvent der Bauhaus-Universität Weimar im Studiengang Management für Bau, Immobilien und Infrastruktur. Ganz sicher zu den Höhepunkten der Messe gehörte am Abend des ersten Messtages das „Fest der Möglichmacher“. Im Jahresverlauf ist dieses Event ein zentraler Anlaufpunkt der Branchenvertreter zum Meinungsaustausch und zur Kontaktpflege. Eines der dringlichsten Probleme der FM-Branche ist nun mal der Mangel an Nachwuchskräften in vielen Bereichen. Wie im vergangenen Jahr hatten die Möglichmacher Schüler und Studenten zum Recruiting-Tag auf der Messe eingeladen. Gewürzt war dieser Tag mit dem Angebot an die Besucher, ausgewählte Objekte in Messenähe zu besuchen. Wer ein Haar in der „Messe-Suppe“ suchte, wurde hier fündig. Terminiert waren die Veranstaltungen des Recruiting-Tages auf den sehr frühen Nachmittag. Dann allerdings sitzt ein Teil der angesprochenen Zielgruppe entweder noch im Unterricht oder beim Mittagessen. Wie Karrieren im Facility Management ablaufen, darüber tauschten sich Studenten, Absolventen und junge Facility Manager beim alljährlichen Alumni-Treffen aus. Die Resonanz war auch für dieses Event weit besser als in den vergangenen Jahren. Hier hat sich mittlerweile eine fundierte Kontakt- und Informationsplattform etabliert. Versucht man ein Fazit der Messe aus Besuchersicht, war die Facility Management 2010 eine

durchaus umfassende Leistungsschau der Branche. Die Stände waren 2010 attraktiver als in den Vorjahren, das Programm abwechslungsreich und hoch informativ. Die Facility Management 2011 findet vom 22. – 24. Februar 2011 in der Halle 11 des Frankfurter Messegeländes statt.

SicherheitsExpo 2010

Vom 7. bis 8. Juli präsentieren in München Hersteller von Sicherheitstechnik ihre Lösungen und Produkte. Im Rahmen der Messe wird auch der Bayerische Sicherheitspreis des BVSW 2010 verliehen. Bewerbungen für diesen Preis sind noch bis Ende März 2010 möglich. Referatsanmeldungen für das offene „Security-Forum 2“ sind noch bis zum 31. März 2010 möglich.

Verbandspartner der Messe sind neben dem BHE, Bundesverband der Hersteller- und Errichterfirmen von Sicherheitssystemen auch der BVSW, Bayerischer Verband für die Sicherheit in der Wirtschaft.

Die Messeschwerpunkte bilden die Bereiche IT- Sicherheit: Datenschutz, Hacker-Viren- und Spamschutz, RZ-Sicherheit; Gebäude-sicherheit: Zutrittskontrolle, Videoüberwachung, Brandschutz sowie Perimeterprotection und Mobile Security



STOLPUNDFRIENDS • seit 1989

• Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft



Wie fit ist Ihr Marketing?

Der **MarketingScan+** liefert Ihnen eine zuverlässige Diagnose: Er durchleuchtet alle Absatzkanäle und zeigt 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 ...

Der **MarketingScan+** ist ein Kooperationsprodukt von:
Stolp und Friends Osnabrück und **Pestel Institut Hannover**

Möchten Sie mehr erfahren? Rufen Sie an unter **0541 800493-0**, schicken Sie eine E-Mail an **info@stolpundfriends.de** oder informieren Sie sich unter **www.stolpundfriends.de**.

Ausschreibung für die NORD/LB

Die NORD/FM hat eine Facility Management-Ausschreibung für alle Standorte der NORD/LB und alle FM-Gewerke durchgeführt. Neben den Zentralgebäuden in Hannover, Braunschweig und Magdeburg, wurde auch der gesamte Niederlassungsbereich der Braunschweigischen Landessparkasse mit 107 Objekten einbezogen. Im technischen FM hat die NORD/FM gemeinsam mit dem Immobilienmanagement der NORD/LB innovative Instandhaltungsstrategien entwickelt und in die Ausschreibung integriert. Das ausgeschriebene Volumen der bewirtschafteten Fläche liegt bei rund 200.000 qm. Die Aufträge für das technische und infrastrukturelle Facility Management wurden an 29 Vertragspartner vergeben. Obwohl sich die Anzahl der Dienstleister erhöht hat, konnten die Gebäudebewirtschaftungskosten für die NORD/LB signifikant reduziert werden. Die NORD/FM wird das bereits in den vergangenen Jahren erfolgreich durchgeführte Gebäudemanagement auch in Zukunft wahrnehmen und damit für den Auftraggeber die vertraglich vereinbarten Parameter sicherstellen.

Hochtief FM mit Auftrag in Hessen

Hochtief Facility Management hat vom Hessischen Immobilienmanagement, einem Landesbetrieb des Bundeslands, den Auftrag erhalten, 22 weitere öffentliche Gebäude zu betreiben. Damit ist der Dienstleister für das Gebäudemanagement von insgesamt 74 Liegenschaften der öffentlichen Hand zuständig. Der neue Vertrag läuft über zunächst drei Jahre. Zu den bewirtschafteten Immobilien zählen Gerichtsgebäude, Polizeistationen und -direktionen sowie Finanzämter. Sie befinden sich an mehreren Standorten in Frankfurt sowie im Main-Taunus-Kreis.

Marktübersicht CAFM-Software 2010 erschienen

Anfang März ist die aktuelle „Marktübersicht CAFM-Software 2010“ erschienen. Auf 172 Seiten bietet das Werk Informationen zu 33 Software-Produkten für das Computer Aided Facility Management sowie zu zehn Unternehmen, die auf die Implementierung dieser IT-Werkzeuge spezialisiert sind.

In der „Marktübersicht CAFM-Software 2010“ sind die jüngsten Entwicklungen in der Zertifizierung von CAFM-Software nach der GEFMA-Richtlinie 444 bereits dokumentiert: Sieben Anbieter haben die Zertifizierung beantragt, gut die Hälfte der teilnehmenden Firmen ist bereit, sich einem Zertifizierungsverfahren zu stellen. Die Marktübersicht gibt dem zukünftigen Nutzer einer CAFM-Software einen umfassenden, aktuellen und objektiven Überblick über das deutschsprachige Softwareangebot im Facility Management. Sie unterstützt bei der Aufgabe, den Kreis der geeigneten Anbieter einzugrenzen und endgültig festzulegen, und bietet dazu eine Vielzahl von software- und hardwarebezogenen Informationen an. Herzstück der Marktübersicht sind die Datenblätter. Sie zeigen die detaillierten Leistungsprofile aller CAFM-Programme. Auf jeweils vier Seiten werden neben allgemeinen Anbieter- und Softwareinformationen die Bereiche Anwendungsschwerpunkte, Schnittstellen, Technische Angaben, Bedienung, Visualisierung, Auswertung, Schulung/Support und Kosten dargestellt. Die Übersicht über zehn Spezialisten, die CAFM-Software in einem Unternehmen implementieren, bietet einen wertvollen Zusatznutzen.

GEFMA 460 - Wirtschaftlichkeit von CAFM-Systemen

Zukünftige CAFM-Anwender und besonders deren Entscheidungsträger fragen nach dem wirtschaftlichen Nutzen, den eine Investition in CAFM-Systeme mit sich bringt. GEFMA 460 gibt eine Hilfestellung bei der Analyse möglicher Nutzeffekte und Kosten für CAFM-Einführung und -Betrieb sowie bei der Berechnung der Wirtschaftlichkeitskennzahlen bereits vor Einführung oder Erweiterung eines Systems.

Anhang A ermöglicht die Ermittlung des internen Aufwands und der externen Kosten von der Evaluierungs- bis zur Betriebsphase. Anhand der im Anhang B beschriebenen 15 CAFM-Funktionsbereiche mit beispielhaften Nutzeffekten und mit möglichen Einsparungen lassen sich konkrete in Euro zu beziffernde Erwartungen für das eigene Unternehmen festlegen. Die Gegenüberstellung von Kosten und Nutzen wird bereinigt durch einen Aufzinsungsfaktor und liefert damit Kennzahlen im Rahmen eines standardisierten Investitionsrechnungsverfahrens (Anhang C). Anhang D bietet die Möglichkeit, anhand von fünf ebenfalls in einer Matrix abgebildeten qualitativen Nutzeffekten (Sicherheit, Qualität, Image, Nachhaltigkeit und Transparenz) mit Hilfe einer Punkteskala die Bedeutung für das eigene Unternehmen zu bewerten.

Hochtief Property Management

Hochtief Property Management hat neue Aufträge für zwei Immobilien in Hamburg erhalten. Das Unternehmen wird für das Unilever-Haus sowie das Freshfields-Haus treuhänderisch Eigentümeraufgaben übernehmen.

Auftraggeber sind RREEF Investment und Deko Immobilien. Insgesamt verfügen die Objekte über knapp 40 000 Quadratmeter Fläche. Über das Auftragsvolumen wurde Stillschweigen vereinbart.

Energieeinspar-Contracting für Postbank

Hochtief Energy Management wird künftig die Energiekosten von acht Standorten der Postbank per Energieeinspar-Contracting um insgesamt 15 Prozent pro Jahr senken. Beide Unternehmen schlossen eine entsprechende Vereinbarung für die nächsten zehn Jahre. Der Energie-Dienstleister wird auch dafür sorgen, dass sich die CO₂-Emissionen der Standorte jährlich um zusammen 4500 Tonnen verringern.

Hochtief am Bahrain International Airport

Hochtief Facility Management Bahrain übernimmt ab sofort das Gebäudemanagement am Bahrain International Airport. Diese Aufgabe wird der Dienstleister gemeinsam mit seinem Partner, Bahrain Airport Company (BAC), erfüllen. Beide Unternehmen gründeten hierzu ein Joint-Venture. Der Auftrag hat eine Laufzeit von sechs Jahren und verlängert sich bei entsprechender Leistungserfüllung um weitere fünf Jahre. Für die ersten sechs Jahre beträgt das Auftragsvolumen etwa 85 Mio. Euro.

Veranstaltungen

1. Mainzer Immobilientag: Bezahlbar heizen, Energie produzieren – Lösungen für Bestandshalter.

Unter dem Titel „Bezahlbar heizen, Energie produzieren - fit für die Zukunft?“ Lösungen für Bestandshalter veranstaltet die Fachhochschule Mainz, Technisches Gebäudemanagement, den 1. Mainzer Immobilientag, am Freitag, den 29.10.2010



Lösungen für Bestandshalter stehen im Mittelpunkt. Aus dem Verbund von Wirtschaft und Wissenschaft wird nach wirtschaftlich, technisch und rechtlich sinnvollen Lösungen gesucht, die einer gesellschaftlichen und unternehmerischen Verantwortung gerecht werden. Das betrifft gewerbliche, industrielle, kirchliche, kommunale Immobilien sowie Sozial- und Wohnimmobilien gleichermaßen.

Die Tagung findet am Freitag, den 29.10.2010, ca. 10:00 – 16:00 Uhr, in der Aula der FH Mainz, 55116 Mainz, Holzstraße 36, im Rahmen der Mainzer Wissenschaftsallianz statt. Mainz ist zur Stadt der Wissenschaft 2011 gekürt worden. Schirmherr ist der Wirtschaftsminister von Rheinland-Pfalz, Minister Hendrik Hering. Zielgruppe der Tagung sind Entscheider der oberen und mittleren Führungsebene in der Bau- und Immobilienwirtschaft (Bestandshalter) und potenzielle Auftragnehmer der Bestandshalter. Unterstützt wird die Veranstaltung auch von vielen aktiven Bestandshaltern.

Die Teilnahmegebühr beträgt:

bis zum 31.04.2010 EUR 88,00 incl. MwSt.

bis zum 31.07.2010 EUR 111,00 EUR incl. MWST.

ab dem 01.10.2010 EUR 222,00 EUR incl. MWST.

Absolventen der FH Mainz 44,00 EUR

Die Teilnehmergebühr beinhaltet die Tagesverpflegung sowie Tagungsunterlagen.



STUDIENGANG
TECHNISCHES GEBÄUDEMANAGEMENT

<http://mit2010.fh-mainz.de>



UNTERSTÜTZT VON

STRABAG

STRABAG PROPERTY
AND FACILITY SERVICES