

Herr Körner
informiert:

Betriebliche
Altersver-
sorgung



avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 50 | November 2012

Um-Frage	3
Energie/Umwelt	14
Gebäude/Umfeld Führung/	17
Kommunikation	26
Marketing	45
Personalentwicklung	49

Geothermie - wichtiges Kriterium beim Wohnungskauf



In der deutschen Hauptstadt setzt der Projektentwickler Diamona & Harnisch seit Jahren konsequent auf die Nutzung von Geothermie und beheizt mit der fortschrittlichen und umweltfreundlichen Technologie bisher 173 Wohneinheiten im gehobenen Segment. Mit-ten in Berlin, an der Schnittstelle zwischen den Stadtbezirken... [Seite 8](#)

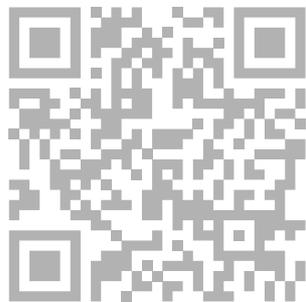
Leidbild, Lightbild oder Leitbild? Für WIRO in Rostock eine messbare Erfolgsgeschichte

Leitbilder sind modern und zieren heute viele Unternehmenswebsites. Sie mit Leben zu erfüllen und zu einer echten wirtschaftlichen Ressource zu machen, ist die eigentliche Herausforderung. Die WIRO Wohnen in Rostock ist auf einem guten Weg: 600 Mitarbeiter - ein gemeinsames Selbstverständnis mit klar definierten... [Seite 23](#)

Mehr Sicherheit für die Wohnungswirtschaft durch www.schadenpraevention.de, die Wissensbank im Internet!



Die Initiative „Schadenprävention.de“ haben jetzt der Verlag „Wohnungswirtschaft heute“ und die AVW Gruppe, Versicherungsspezialist der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, gestartet. Die Initiative will die Wohnungswirtschaft dabei unterstützen, Schäden an Menschen und an Immobilien zu vermeiden, das Mietervertrauen in... [Seite 19](#)



AGB
Kontakt
Impressum
Richtlinien
Mediadaten
Ihr Account

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: Einbruch: so schützen Sie sich in den Herbstferien • Bilanzbuchhalter und Controller zur Micro-Richtlinie: Weniger Rechnungswesen, mehr Geschäftsrisiken • Versuchsreihe an Leipziger Wohnhaus zu besserer Luftreinhaltung durch photokatalytischen Fassadenputz

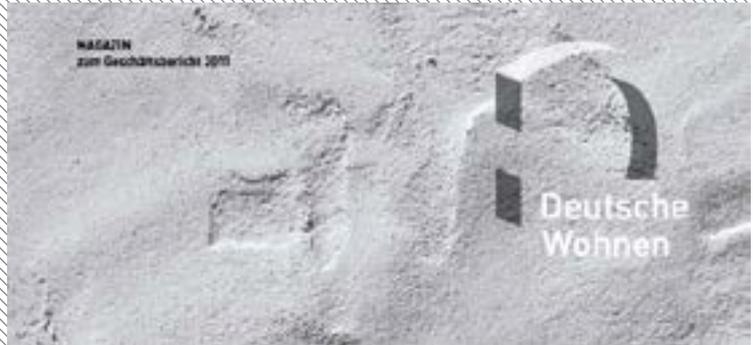
Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 50 | November 2012



Das facettenreiche Milieu



Titelseite Geschäftsbericht Deutsche Wohnen

Seite 4 8 wichtige Punkte der Generation von morgen - Neue Siemens-Studie zur Nachhaltigen Stadt der Zukunft

Seite 7 Wüest & Partner Wohnungsmarkt-Atlas Deutschland 2012: Keine landesweite Immobilienpreisblase

Seite 9 Geothermie - wichtiges Kriterium beim Wohnungskauf

Seite 12 Verband der Privaten Bausparkassen: Sanierungszustand ist beeindruckend gut! Verdoppelung der energetischen Sanierungsrate unrealistisch

Seite 15 Wann lohnt es sich alte Haushaltgeräte zu ersetzen? Sieben Tipps

Seite 16 2. RWE-Forum Energieeffizienz in Berlin: „Energiesparen auch weiterhin das Stiefkind der Energiewende?“

Seite 18 Brandschutz ist Chefsache - VdS-Fachtagung „Brandschutz in Mehrfamilienhäusern“ am 31.01./01.02 2013 in Köln

Seite 19 Leitfaden für die nachhaltige Instandsetzung von VALTEQ und IVG

Seite 21 Mehr Sicherheit für die Wohnungswirtschaft durch www.schadenpraevention.de, die Wissensbank im Internet!

Seite 22 GTÜ: Rohrbrüche unter Straßen können angrenzende Gebäude erheblich schädigen

Seite 23 EnEV Referentenentwurf: Peter Rathert stellt Eckpunkte auf den Rosenheimer Fenstertagen vor

Seite 25 Leidsbild, Lightbild oder Leitbild? Für WIRO in Rostock eine messbare Erfolgsgeschichte

Seite 28 Aareon-Regionaldirektor Carsten Wiese: Vertrauen ist die Basis für Erfolg

Seite 31 Kooperation seit 1. November 2012: Baugenossenschaft Esslingen und der Deutsche Mieterbund Landkreis Esslingen

Seite 33 Ausschluss der Verwalter aus elektronischen Grundbuchverfahren ist verfassungswidrig

Seite 35 Das Milieu schützen – Wie nachhaltige Wohnungsunternehmen einer Mieterverdrängung aus den Stadtzentren entgegenwirken

Seite 37 Versicherungsinformationen für die Wohnungswirtschaft

Seite 39 Herr Dr. Hasse, wie wichtig ist das Thema SEPA für die Wohnungswirtschaft?

Seite 41 SEPA (Single Euro Payments Area) - IBAN und BIC statt Kontonummer und Bankleitzahl. 6 Schritte, damit im Februar 2014 alles klappt

Seite 44 Navigation und Obliegenheiten, worauf muss man denn da achten, Herr Senk.

Seite 46 Geschäftsbericht der Deutsche Wohnen gewinnt ARC Award

Seite 47 Altersgerechtes Wohnen – überall und für alle! Drei Ausstattungstypen machen es möglich!

Seite 49 Dirk Meyhöfers Buch: „Ungewöhnlich Wohnen! Bremer Perspektiven“ - Die Stadt und das Wohnen weiterdenken

Seite 51 Professor Dr. Hans Jörg Bach in das Kuratorium des vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. berufen

Seite 52 Verleihung des Thomas-Aschenbrenner-Preises 2012 beim Genossenschaftstag in Stuttgart

Seite 53 Masterstudiengängen zum Komplex „Stadt und Energie“ - Eröffnung des TU-Campus EUREF in Anwesenheit von Dr. Frank-Walter Steinmeier

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser, Es ist an der Zeit „PRÄVENTIV“ zu denken



Chefredakteur der Wohnungswirtschaft-heute
Gerd Warda

Geht es Ihnen auch so? Tagesgeschäft behindert vorausschauende Entscheidungsfindung. Dafür Beispiele, die unsere Branche betreffen: Unsere Produkte lassen wir von Dritten erstellen, nach gesetzlichen Vorgaben, dem neuesten Stand der Technik, dann übernehmen wir und vermieten. Ist aber alles getan? Ist alles nach technischem Wissen und Gesetz ausgeführt? Sind die Produkte wirklich die, die wir „bestellt“ haben? Die Realität zeigt uns: NEIN! Im Neubau wird Schimmel gleich mitgeliefert, bei energetischer Sanierung trifft Planungswissen auf Ausführung und schaut man sich die Schadensstatistiken von Bauplanung und Ausführung an, sind wir im Milliardenbereich. Es ist an der Zeit „PRÄVENTIV“ zu denken - schadenpräventiv.

Deshalb haben die AVW Unternehmensgruppe und wohnungswirtschaft-heute die Initiative Schadenprävention.de gegründet. Unser Ziel ist es qualifizierten Informationen aus der Wissenschaft und praktische Lösungen zu allen Feldern der Schadenprävention einen Raum zu bieten, auch Veranstaltungen zu fördern.

Auch hier gleich zur Sache – zum ersten Thema in 2013: Brandschutz ist Chefsache. Hierzu veranstaltet am 31. Januar und 1. Februar 2013 der VdS in Köln die Fachtagung Brandschutz in Mehrfamilienhäusern. Brandschutz ist Chefsache, es geht um das Gefahrenpotential, um Haftung und um Prävention zur Sicherheit von Vermietern und Mieter. Lesen Sie unten mehr.

Ihr Gerd Warda

Um-Frage

8 wichtige Punkte der Generation von morgen – Neue Siemens-Studie zur Nachhaltigen Stadt der Zukunft

Die Generation von morgen will Verantwortung übernehmen. Ihr ist eine nachhaltige Umwelt wichtiger als die Finanzkrise. Sie ist für den Atomausstieg und bereit, sich persönlich für die Energiewende einzusetzen. So lauten einige Kernaussagen der neuen Siemens-Studie „Nachhaltige Stadt der Zukunft“, die heute auf der Kölner Messe „UrbanTec“ vorgestellt wurde. Für die Studie waren in 16 Bundesländern, 27 Städten und 30 Hochschulen 5.320 Studentinnen und Studenten befragt worden. „Wir wollten wissen, wie sie sich eine nachhaltige Stadt vorstellen und was sie bereit sind, dafür zu tun“, betont Rudolf Martin Siegers, Leiter Siemens Deutschland. Die Studie sei Teil eines Drei-Phasen-Konzepts, das auch den Ausbau eines Netzwerks und die Definition konkreter Nachhaltigkeitsprojekte vorsehe.



Prof. Dr. Werner Beba, Leiter Competence Center Erneuerbare Energien und EnergieEffizienz (CC4E) der Hochschule für Angewandte Wissenschaften Hamburg (HAW)

Studierenden von heute wollen nicht mehr nur reden, sondern handeln. Sie sind Vorreiter für eine nachhaltige Zukunft“, freut sich Prof. Dr. Beba. Er sieht deshalb großes Potential in der Bevölkerung, das sich für eine nachhaltige Stadtentwicklung aktivieren ließe. Die Städte seien aufgefordert, mehr zu tun, vor allem in der Umweltkommunikation und bei der Bürgermitwirkung. Um diesem Potential näher zu kommen haben Siemens und die HAW Hamburg ein Drei-Phasen-Konzept aufgesetzt, deren erste Phase – die Durchführung und Auswertung der Befragung – mit der heutigen Veröffentlichung der Ergebnisse weitgehend abgeschlossen ist.

„Die 'Next Generation' würde gerne selbst mitwirken, etwa wenn es um erneuerbare Energien, Mobilität oder Nachhaltigkeitserziehung in Schulen und Hochschulen geht“, unterstreicht Prof. Dr. Werner Beba, Leiter des Competence Center für Erneuerbare Energien und EnergieEffizienz (CC4E) der Hochschule für Angewandte Wissenschaften Hamburg (HAW), das die Studie im Auftrag von Siemens erstellte. Danach fühlen sich die Studierenden auch schlecht informiert über die nachhaltige Entwicklung ihrer Städte – deren Perspektiven und Chancen sie skeptisch sehen.

Laut Prof. Dr. Beba sagen 70 Prozent der Befragten, dass die Städte mehr tun müssen. Die Förderung erneuerbarer Energien werde als wichtigster Baustein für eine erfolgreiche Energiewende gesehen – dem globalen Klima- und lokalen Umweltschutz sei oberste Priorität einzuräumen. Dabei würden sich rund 1.400 der Befragten gerne persönlich engagieren. In offenen Antworten benennen sie teils sehr ausführlich konkrete Nachhaltigkeitsprojekte: „Erneuerbare Energien, Ressourcenschonung und nachhaltige Bildung stehen an der Spitze. Die

[Per KLIICK zum Basispapier URBANISIERUNG - Die zunehmende Urbanisierung ist einer der Megatrends unserer Zeit und stellt die Infrastruktur vor enorme Herausforderungen](#)

[Per KLIICK zum Nachhaltige Stadt der Zukunft Perspektiven der Generation von morgen](#)

In der zweiten Phase wird ein deutschlandweites Netzwerk mit Studierenden gegründet, das auf 30 Hochschülern basiert, die bei der Durchführung der Interviews beteiligt waren. Die Mitglieder dieses Netzwerks werden im nächsten Jahr in einem Workshop die Studienergebnisse auswerten und regionale Nachhaltigkeitsprojekte definieren. Diese könnten aus dem öffentlichen Nahverkehr, aus den Gebieten Elektromobilität, Wasser, Abfall, Energieeffizienz oder dem Klimaschutz kommen. In Phase drei werden die Projekte enger definiert und veröffentlicht.

„Die Studierenden von heute sind die Entscheider von morgen, die wir abholen und einbinden müssen. Von ihnen hängt es maßgeblich ab, ob wir uns auch morgen noch in lebenswerten Städten wohlfühlen“, unterstreicht Rudolf Martin Siegers. „Die Ergebnisse dieser repräsentativen Studie und die Umsetzung des Drei-Phasen-Konzeptes werden maßgeblich mit dazu beitragen, das Bewusstsein in der Gesellschaft für eine nachhaltige Stadt der Zukunft zu schärfen.“ Denn die Antworten gegen den Verkehrskollaps in Ballungsräumen, gegen Umweltverschmutzung und für nachhaltige CO₂-Reduzierungen samt Energieeinsparungen gebe es schon heute. Eine Vielzahl höchst rentabler Umweltschutzprojekte belege, dass zum Beispiel mit Energiespar-Contracting notwendige Investitionen trotz leerer Kassen der Kommunen oft zum Nulltarif zu haben seien.

Nachhaltige Stadt der Zukunft - 8 wichtige Punkte der Generation von morgen

1. Bei der „Generation von morgen“ besteht eine hohe Identifikation mit Umwelterorientierung und Nachhaltigkeit. Sie sind als wesentliche Zukunftsaufgabe klar verankert und haben ein hohes Involvement erreicht. Die Basis für eine lösungsorientierte Nachhaltigkeitspolitik ist bei den Entscheidern von morgen besonders groß.

Das Competence Center für Erneuerbare Energien und Energieeffizienz (CC4E) koordiniert, bündelt und fördert die vielfältigen Aktivitäten und Kompetenzen der HAW Hamburg im Bereich 4E – durch Ausbau von Lehre und Studium, innovative anwendungsnahe Forschung und Entwicklung sowie durch umfangreiche Transferpartnerschaften mit Unternehmen und Institutionen. Die Entwicklung nachhaltiger Lösungen für die Energieprobleme der Gesellschaft ist das Ziel. Nachhaltigkeit und Akzeptanzforschung ist ein Kernbereich des CC4E www.CC4E.de.

Ihr Anschluss an die Zukunft

Kabel Deutschland – Ihr starker Partner



Weitere Informationen erhalten Sie unter www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen

Das Hybrid-Glasfaser-Koaxialnetz von Kabel Deutschland

- ▶ Bietet mehr Wohnqualität in Ihren Immobilien
- ▶ Ist eine zukunftsfähige Technik mit hoher Bandbreite
- ▶ Einfach und unkompliziert alles aus einer Hand

Ihr Kabelanschluss für Fernsehen, Internet und Telefon.



Kabel Deutschland



Rudolf Martin Siegers

2. Die „Generation von morgen“ ist bereits jetzt Vorreiter bei nachhaltigem Verhalten – Umweltorientierung ist „vom Reden zum Handeln“ geworden. Sowohl hinsichtlich Mobilitäts-, Energiespar- als auch ressourcenschonendem Verhalten sind Studierende der Gesellschaft voraus. Auch das aktive Umweltengagement ist besonders ausgeprägt.

3. Die gesellschaftlichen Herausforderungen werden ernst genommen und ihrer Lösung wird insgesamt große Bedeutung beigemessen. Lokaler Umwelt- und globaler Klimaschutz genießen jedoch die höchste Priorität im Vergleich – noch vor der Finanzkrise und der Arbeitslosigkeit. Den Ausstieg aus der Kernenergie sieht eine sehr große Mehrheit als bedeutende Aufgabe an.

4. Die „Generation von morgen“ ist die „Speerspitze“ in der Nachhaltigkeits-Entwicklung der eigenen Stadt – für nahezu alle Studierenden hat dies große und dringliche Relevanz. Bei den einzelnen Handlungsfeldern nachhaltiger

Stadtentwicklung wird ein Vorankommen in nahezu allen Handlungsfeldern gewünscht. Höchste Priorität haben jedoch die Förderung erneuerbarer Energien, der Ausbau von Nachhaltigkeit in der Bildung sowie Ressourcenschonung. Die „Generation von morgen“ steht in überwältigender Mehrheit hinter der Realisierung von Atomausstieg und Energiewende – im Unterschied zu vielen politischen Akteuren in der aktuellen Diskussion.

5. Mehr als ein Drittel der Studierenden würden sich persönlich in konkreten Nachhaltigkeits-Projekten der Stadt engagieren, dabei stehen wiederum die Bereiche erneuerbare Energien, Ressourcenschonung und Nachhaltigkeits-Bildung an der Spitze. Dieses bemerkenswert große Potential gilt es zu nutzen. Hemmnisse sind der unzureichende Kenntnisstand über die Aktivitäten in der Stadt und aus der Sicht der Studierenden fehlender Zugang in die städtische Verwaltung. Hieraus resultiert für die Städte eine wichtige Kommunikations- und Organisationsaufgabe – Kooperations- und Mitwirkungsstrukturen deutlich auszubauen. Eine Verstärkung von Kooperationsprojekten zwischen Studierenden, Hochschulen, Unternehmen und der Stadt könnte eine beachtliche Dynamik bei nachhaltigen Stadtprojekten erzeugen.
6. Die Dringlichkeit dieser Aufgaben wird auch durch die überwiegend skeptische Bewertung der Chancen und Perspektiven für eine nachhaltige Entwicklung der eigenen Stadt deutlich. Nur rund 40 Prozent sehen ihre Stadt auf einem guten bzw. sehr guten Weg in die nachhaltige Zukunft. Die Chancen und Perspektiven zur Entwicklung der nachhaltigen Stadt werden skeptischer als in der Gesamtbevölkerung gesehen. Als Konsequenz aus diesem „Nachhaltigkeits-Image“ der Städte wird von 70 Prozent der Befragten eine deutliche Verstärkung der Nachhaltigkeits-Aktivitäten gefordert. Die Verbesserung von Chancen und Perspektiven hat dabei eine unmittelbare Auswirkung auf die empfundene Lebensqualität in der Stadt, so ein weiteres Ergebnis der Studie.
7. Die „Generation von morgen“ sieht die Erzeugung von Akzeptanz, Förderung der Eigenverantwortung und auch der Mitwirkung des Bürgers als wesentliche Aufgabe für eine erfolgreiche Nachhaltigkeits-Entwicklung an. Voraussetzung hierfür ist jedoch Transparenz durch eine klare Kommunikation von Zielen und Strategien. Auch hieraus wird deutlich, dass die Umweltkommunikation in den Städten stärker ausgebaut werden sollte.
8. Die erfolgreiche Entwicklung von nachhaltigen Städten der Zukunft hängt vom Zusammenwirken aller gesellschaftlichen Kräfte ab, so die „Next Generation“. Kommunale und städtische Politik, Medien und Unternehmen gelten im Zusammenwirken „vor Ort“ als wichtigste Treiber.

Die Siemens AG (Berlin und München) ist ein weltweit führendes Unternehmen der Elektronik und Elektrotechnik. Der Konzern ist auf den Gebieten Industrie, Energie sowie im Gesundheitssektor tätig und liefert Infrastrukturlösungen, insbesondere für Städte und urbane Ballungsräume. Siemens steht seit mehr als 160 Jahren für technische Leistungsfähigkeit, Innovation, Qualität, Zuverlässigkeit und Internationalität. Siemens ist außerdem weltweit der größte Anbieter umweltfreundlicher Technologien. Rund 40 Prozent des Konzernumsatzes entfallen auf grüne Produkte und Lösungen. Insgesamt erzielte Siemens im vergangenen Geschäftsjahr, das am 30. September 2011 endete, auf fortgeführter Basis einen Umsatz von 73,5 Milliarden Euro und einen Gewinn nach Steuern von 7,0 Milliarden Euro. Ende September 2011 hatte das Unternehmen auf dieser fortgeführten Basis weltweit rund 360.000 Beschäftigte. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter www.siemens.com.

Michel Molenda
Georg Lohmann

Um-Frage

Wüest & Partner Wohnungsmarkt-Atlas Deutschland 2012: Keine landesweite Immobilienpreisblase

Besonders in den Metropolen Hamburg, Berlin und den Städten Oldenburg, Ulm, Fürth, Erlangen, Nürnberg, Münster, Ingolstadt, Potsdam, Würzburg und Karlsruhe ist bis 2025 mit stark überdurchschnittlichen Preissteigerungen von Wohnungen zu rechnen. Demgegenüber werden sich die Preise in den meisten Regionen Ostdeutschlands unterdurchschnittlich entwickeln. Gemäß dem aktuellen Wohnungsmarkt-Atlas von Wüest & Partner steht Deutschland gegenwärtig nicht vor dem - viel diskutierten - Platzen einer Preisblase bei Wohnimmobilien. Die Preissteigerungen sind derzeit durch fundamentale Marktentwicklungen verursacht.

Immobilienpreisblase: Gefahr für Deutschland?



Der Wohnungsmarkt-Atlas Deutschland 2012, Grafik Wüest und Partner

Die Wohnimmobilienpreise sind in den letzten Jahren vor allem in den Ballungszentren stark gestiegen. Die Angst vor dem Platzen einer Immobilienblase in Deutschland wächst. Doch steigende Preise sind allein noch kein Indiz für eine Immobilienpreisblase. Nur wenn diese Preissteigerungen auf Spekulation beruhen, beziehungsweise die Risiken des Immobilienmarkts falsch eingeschätzt werden, kann von einer (Spekulations-) Blase gesprochen werden. Derzeit liegen die Gründe für die Preissteigerungen mehrheitlich bei fundamentalen Marktentwicklungen.

In einem Berechnungsmodell wurde auf Basis von 23 Indikatoren eine «Fieberkarte» entwickelt, die mögliche regionale Überhitzungen in Deutschland aufdeckt. Im Modell weisen nur ausgewählte Standorte eine leichte Überhitzung des Immobilienmarktes auf. Dabei überrascht nicht, dass die Metropolregion München und die Stadt München selbst über einen «heißen» Wohnimmobilienmarkt verfügen. Städte wie Berlin und Hamburg besitzen noch einen ausgewogenen Markt. Die deutlichen Anstiege der Immobilienpreise für Wohnungen sind hier auf starke Bevölkerungs- und Nachfrageanstiege bei vergleichsweise geringer Neubautätigkeit zurückzuführen.

[Per KLIICK zur Studie «Wohnungsmarkt-Atlas Deutschland 2012» mit Daten zu Wohnungsbestand, Bautätigkeit, Mieten, Preisen und Trends auf den regionalen Wohnungsmärkten](#)

www.de.wuestundpartner.com

Preisprognosen bis 2025

Um einen Blick in die zukünftige Wohnpreisentwicklung bis 2025 zu wagen, wurde ein Berechnungsmodell mit regionalen Wohnpreisindikatoren berücksichtigt. Ein überdurchschnittliches Preiswachstum bis 2025 ist vor allem in den Großstädten und deren Agglomerationen zu erwarten. Vor allem ländliche Gebiete im Osten aber auch vereinzelt im Westen Deutschlands werden eine unterdurchschnittliche Preisentwicklung aufzeigen. Die stärksten Steigerungen der Wohnimmobilienpreise (Mieten) sind auch zukünftig für die Millionenstädte Hamburg und Berlin zu erwarten. Die regionalen Indikatoren weisen auf eine ähnlich starke Preisdynamik in den Städten Oldenburg, Ulm, Fürth, Erlangen, Nürnberg, Münster, Ingolstadt, Potsdam, Würzburg und Karlsruhe hin. Erst danach folgen andere deutsche Metropolen wie München, Frankfurt, Stuttgart, Köln oder Düsseldorf. Es ist erstaunlich, dass die Stadtstaaten Hamburg und Berlin mit sich abzeichnenden Engpässen in der Wohnraumversorgung und stark steigenden Wohnungspreisen in den letzten Jahren sehr geringe Wohnungsfertigstellungen pro Einwohner aufweisen. Dies kann unter anderem mit Engpässen in der Verfügbarkeit von Wohnbauland erklärt werden. Ein weiterer Grund sind die hohen Baukosten - Neubau ist dadurch für Investoren nur im hochpreisigem Segment attraktiv.

Hohe Baukosten - Neubau ist dadurch für Investoren nur im hochpreisigem Segment attraktiv

Wohnkostenbelastung in den Städten deutlich höher

Für Deutschland liegt die durchschnittliche Wohnkostenbelastungsquote bei etwa 20% des verfügbaren Haushaltseinkommens. Hierbei ist ein sehr deutliches Stadt-Land-Gefälle festzustellen. In Städten wird ein deutlich höherer Anteil des verfügbaren Einkommens für Mieten ausgegeben als dies im ländlichen Raum der Fall ist. Sehr hohe Wohnkostenbelastungsquoten von 25 bis 27% weisen beispielsweise München, Berlin, Hamburg und Frankfurt/Main auf. Am höchsten sind sie in den Universitätsstädten Freiburg und Heidelberg mit etwa 29%. Sehr geringe Quoten unter 14% werden in einigen Landkreisen Bayerns erreicht.

Wohnkostenbelastung - am höchsten sind sie in den Universitätsstädten Freiburg und Heidelberg mit etwa 29%

Annika Steiner



Um-Frage

Geothermie – wichtiges Kriterium beim Wohnungskauf

In der deutschen Hauptstadt setzt der Projektentwickler Diamona & Harnisch seit Jahren konsequent auf die Nutzung von Geothermie und beheizt mit der fortschrittlichen und umweltfreundlichen Technologie bisher 173 Wohneinheiten im gehobenen Segment. Mitten in Berlin, an der Schnittstelle zwischen den Stadtbezirken Mitte und Prenzlauer Berg, ist mit den Choriner Höfen (www.choriner-hoefe.com) ein Musterbeispiel nachhaltiger, energieeffizienter Bauweise mit Großstadtflair entstanden – anspruchsvolle Architektur und hoher Wohnkomfort kombiniert mit alternativer Energienutzung über eine Geothermie-Anlage. Die innerstädtische Wohnanlage gehört zu den energetischen Vorreitern Deutschlands.



Alternativer Energienutzung
über eine Geothermieanlage

Wenn es um die Suche nach der Energiequelle der Zukunft geht, dann ist die rund 149,6 Millionen Kilometer entfernte Sonne im Zentrum unseres Sonnensystems ein heißer Kandidat. Aber nur an wenigen Orten der Erde kann man sich relativ zuverlässig darauf verlassen, die Kraft der Sonnenstrahlen jeden Tag nutzen zu können, denn oftmals macht einem dabei das wechselhafte Wetter einen Strich durch die Rechnung. Im Gegensatz dazu liefert unsere Erde 365 Tage im Jahr eine gleichmäßige Wärmeenergie und das überall auf der ganzen Welt. In unserem Planeten steckt ein nach menschlichen Maßstäben unerschöpflicher Energievorrat – die Geothermie. 99 Prozent des Erdinnern sind über 1.000 Grad Celsius heiß. Von dem verbleibenden Anteil erreichen wiederum 99 Prozent Temperaturen von über 100 Grad Celsius. Diese Wärme ist jedoch nicht gleichmäßig in der Erde verteilt. Sie nimmt vom rund 5.000-7.000 Grad Celsius heißen Erdkern zur durchschnittlich 15 Grad Celsius „kühlen“ Erdoberfläche hin ab.

Anhand zahlreicher Anlagen sowohl in Einfamilienhäusern als auch in Büro- und Gewerbegebäuden ist mittlerweile zweifelsfrei bewiesen, dass die Geothermie eine wirtschaftliche Möglichkeit der Wärme- und Kälteversorgung ist. So werden beispielsweise in der Schweiz bereits 30 Prozent der Haushalte mit Erdwärme versorgt. 2010 erreichte Deutschland eine Leistung von 2.485 Megawatt, in Russland waren es im selben Jahr 308 Megawatt, während der Spitzenreiter USA durch die Nutzung der Geothermie bereits 12.611 Megawatt erzeugte. Zu den führenden Ländern im Bereich der Nutzung der Geothermie gehören auch China und Schweden.

Geothermie. 99 Prozent des Erdinnern sind über 1.000 Grad Celsius heiß



Choriner Höfe ... energieeffiziente Bauweise mit Großstadtflair

In der deutschen Hauptstadt setzt der Projektentwickler Diamona & Harnisch seit Jahren konsequent auf die Nutzung von Geothermie und beheizt mit der fortschrittlichen und umweltfreundlichen Technologie bisher 173 Wohneinheiten im gehobenen Segment. Mitten in Berlin, an der Schnittstelle zwischen den Stadtbezirken Mitte und Prenzlauer Berg, ist mit den Choriner Höfen (www.chorinerhoefe.com) ein Musterbeispiel nachhaltiger, energieeffizienter Bauweise mit Großstadtflair entstanden – anspruchsvolle Architektur und hoher Wohnkomfort kombiniert mit alternativer Energienutzung über eine Geothermieanlage. Die innerstädtische Wohnanlage gehört zu den energetischen Vorreitern Deutschlands.

Wo früher auf einem 5573 Quadratmeter großen Gelände zwischen Choriner und Zehdenicker Straße Bier gebraut wurde, sind mit einem Investitionsvolumen von 41,5 Millionen Euro neun individuell gestaltete Mehrfamilienhäuser mit 130 Wohnungen entstanden, darunter Maisonette-, Gartenwohnungen und Penthäuser, zwei Einfamilienhäusern und acht Gewerbeeinheiten. 90 Prozent der Wohneinheiten sind bereits verkauft.

Die innerstädtische Wohnanlage gehört zu den energetischen Vorreitern Deutschlands



Hält perfekt –
mit nur 2 Stäbchen.

Wo immer Sie Balkone planen: Wir finden die Lösung. Ob auf zwei Stützen oder frei auskragend, unsere Balkonsysteme sind technisch ausgereift und thermisch optimal entkoppelt.

Darüber hinaus machen der hohe Standardisierungsgrad und die geringen Montagezeiten unsere Produkte extrem effizient.

www.schoeck-balkonsysteme.de

Perfekt aufgestellt!

 **Schöck** | Balkonsysteme



während der Bauarbeiten

„Nicht allein die exponierte Lage zwischen der historischen Stadtmitte und dem jungen, hippen Prenzlauer Berg machen die Choriner Höfe zu einer begehrten Wohnanlage,“ begründet Alexander Harnisch, Geschäftsführer von Diamona & Harnisch, das große Käuferinteresse, „sie überzeugen vor allem durch ihre an den Bauhausstil angelehnte Architektur, ihre Funktionalität und den modernen Wohnkomfort sowie ihr Energiekonzept zur Erdwärmenutzung – die Geothermie.“

Bei den Choriner Höfen dient die Geothermie zur Beheizung und Kühlung des gesamten Wohnkomplexes. Durch 60 Tiefensonden wird Leitflüssigkeit in hundert Meter Tiefe zunächst auf die dort konstant vorherrschende Temperatur von 8 bis 12 Grad Celsius erwärmt und bewirkt durch Temperaturdifferenz erzeugte Zirkulation im Ergebnis einen Heizungsverlauf auf 35 Grad Celsius. Im Sommer geben die Wohnungen die überschüssige Wärme durch dieselbe Methode an das Erdreich wieder ab und ersetzen so eine stromfressende Klimaanlage. Auf's Jahr gesehen, werden 70 Prozent der Heizlast in Verbindung mit Niedertemperatursystemen mit Erdwärme abgedeckt. Das senkt

Durch 60 Tiefensonden wird Leitflüssigkeit in hundert Meter Tiefe zunächst auf die dort konstant vorherrschende Temperatur von 8 bis 12 Grad Celsius erwärmt

die Betriebskosten im Vergleich zu herkömmlichen Heiz- und Kühlsystemen um etwa 70 Prozent und die Kohlendioxid-Emission um 25 Prozent. Nach dem großen Vermarktungserfolg der Choriner Höfe errichtete Diamona & Harnisch im grünen Berliner Bezirk Zehlendorf das Wohnprojekt „KönigsQuartier“ (www.koenigs-quartier.com) mit einer nachhaltigen Geothermieanlage. Die fünf neuen Stadtvillen und eine bestehende Altbauvilla mit insgesamt 43 Wohneinheiten sind bereits zu 98 Prozent vermarktet und waren damit innerhalb von kürzester Zeit praktisch ausverkauft.

„Der Stellenwert der regenerativen Energien in unserer Gesellschaft nimmt fortlaufend zu. Für unsere aufgeklärte Käuferzielgruppe ist die Geothermieanlage daher ein wichtiges Kaufkriterium“, erläutert Harnisch. In den letzten vier Jahren hat Diamona & Harnisch in Berlin sechs Wohnquartiere mit insgesamt 318 exklusiven Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von 36.500 Quadratmetern geschaffen und bereitet bereits ein weiteres Wohnprojekt vor: „Wir prüfen dabei selbstverständlich auch die Nutzung von Geothermie und Solaranlagen“, so Harnisch.

Jaroslaw Plewinski

Um-Frage

Verband der Privaten Bausparkassen: Sanierungszustand ist beeindruckend gut! Verdoppelung der energetischen Sanierungsrate unrealistisch

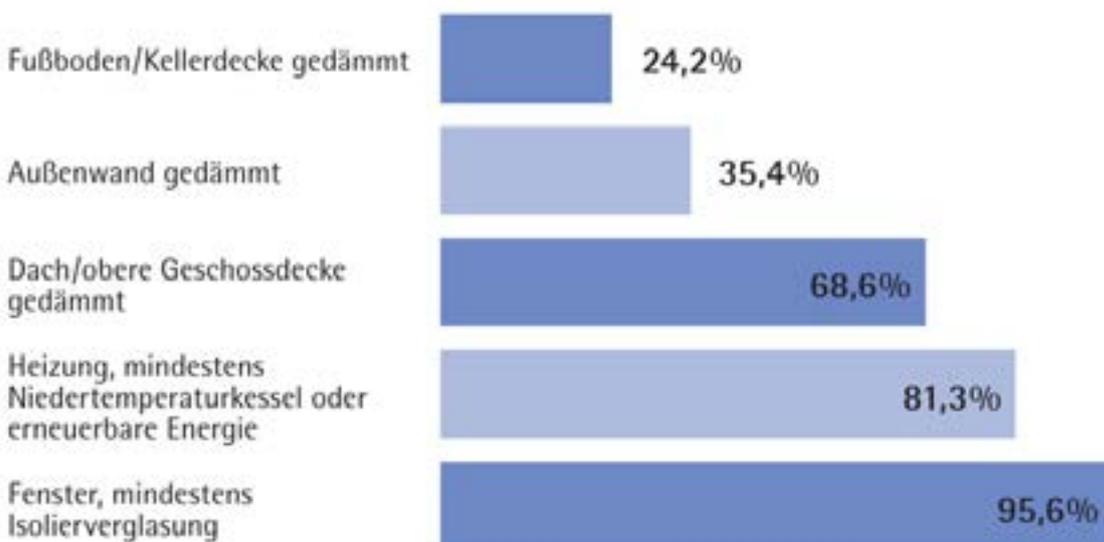
Der energetische Zustand des älteren Ein- und Zweifamilienhausbestands in Deutschland ist beeindruckend gut. 81 Prozent der Heizungsanlagen hoch oder höchst effizient. 96 Prozent aller Fenster sind bereits mindestens zweifach verglast. In 69 Prozent der Häuser ist schon zum Dach oder zur oberen Geschossdecke hin gedämmt worden. Vor diesem Hintergrund erscheint die politisch gewollte Verdoppelung der jährlichen Sanierungsrate von ein auf zwei Prozent unrealistisch. Zu diesem Ergebnis kommt das empirica Institut in einer Studie für den Verband der Privaten Bausparkassen. Allein um die aktuelle Sanierungsrate aufrecht zu erhalten, sind weitere Maßnahmen erforderlich. Strohfeuer- und Mitnahmeeffekte müssen dabei jedoch ausgeschlossen werden. An der Mobilisierung privaten Kapitals führt kein Weg vorbei. Vorsparen bleibt dafür unverzichtbar.

Beeindruckend guter energetischer Zustand

„Der energetische Zustand des älteren Ein- und Zweifamilienhausbestands ist beeindruckend gut.“ Zu diesem Ergebnis kommt das empirica Institut in einer Studie für den Verband der Privaten Bausparkassen. Danach sind 81 Prozent der Heizungsanlagen hoch oder höchst effizient. 96 Prozent aller Fenster sind bereits mindestens zweifach verglast. In 69 Prozent der Häuser ist schon zum Dach oder zur oberen Geschossdecke hin gedämmt worden. Nur bei der Außenwanddämmung und der Kellerdecken-/Fußbodendämmung weist mit 35 bzw. 24 Prozent erst eine Minderheit der Häuser entsprechende Maßnahmen auf.

Diese hohen Anteile sind üblicherweise über die Jahre hinweg durch kleinteilige, bauteilbezogene Sanierungsmaßnahmen erreicht worden. Anlass der energetischen Sanierungen waren vor allem Komfort erhöhungen in Kombination mit ohnehin notwendigen Sanierungen. „Hier hat sich die Investition oft auch gerechnet“, erklärte das Vorstandsmitglied von empirica, Prof. Dr. Harald Simons.

[Per KLIICK zur Sanierungs-Studie der privaten Bausparkassen per](#)



Energetisch modernisierte Gebäude, Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser bis Baujahr 1978, Quelle empirica, IWU 2010

Angestrebte Verdoppelung der Sanierungsrate unrealistisch

„Mit dem Ziel, bis zum Jahr 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, ist die energetische Sanierung jedoch zum Selbstzweck erklärt worden“, so Simons. Dabei sei die Frage der Wirtschaftlichkeit von fundamentaler Bedeutung sowohl für die Eigentümer als auch für die Gesetzgebung.

Wirtschaftlichkeitsberechnungen zeigten, dass energetische Sanierungen bestenfalls innerhalb eines natürlichen Sanierungszyklusses wirtschaftlich seien. Beispiel: die Außendämmung. Die rechte sich höchstens, wenn ohnehin ein Gerüst angebracht sei, weil der Putz dringend saniert werden müsse. Aber selbst dann sei die Wirtschaftlichkeit häufig nicht gewährleistet, da insbesondere in unsanierten Häusern die Bewohner bereits heute sehr sparsam mit Energie umgingen und daher die Einsparpotenziale weit geringer seien als gemeinhin angenommen. Vor diesem wirtschaftlichen Hintergrund und des guten allgemeinen energetischen Zustands erscheine die politisch erwünschte Verdoppelung der jährlichen Sanierungsrate von ein auf zwei Prozent unrealistisch. Ein Sanierungsstau, den es aufzulösen gelte, existiere im Ein- und Zweifamilienhausbestand nicht. Die Zahl der „verpassten Chancen“ sei vernachlässigbar. Simons: „Die aktuelle Sanierungsrate von rund ein Prozent ist vielleicht niedrig im Vergleich zu den politischen Zielen, nicht aber im Hinblick auf den baulichen Zustand der Objekte.“

Angesichts des hohen Standards müsse in Zukunft sogar eher mit einer sinkenden Sanierungsrate gerechnet werden. Ineffiziente Einzelöfen, die durch hoch effiziente Brennwert-Zentralheizungen ersetzt werden können, existierten eben nicht mehr massenhaft. Auch seien kaum mehr zugige, einfachverglaste Fenster übrig. Die nächste Effizienzstufe – vom Niedertemperaturkessel zum Brennwertkessel, vom Isolierglas zum Wärmeschutzglas oder von der 8 cm Dachdämmung zur 16 cm Dachdämmung – erhöhe den thermischen Komfort aber nur noch geringfügig, so dass dieser Anreiz zumindest in der Breite schwinde. Lediglich bei der Fußboden- und Kellerdeckendämmung sieht empirica noch Komfortpotenzial, zumindest solange die örtlichen Gegebenheiten dies relativ einfach zulassen.

Bis zum Jahr 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand

Gefahr von Strohfeuer- und Mitnahmeeffekten bei künstlich

erhöhter Sanierungsrate

Da aktuell kein Sanierungsstau existiere, erfordere eine Erhöhung der Sanierungsrate, dass Sanierungen vorfällig durchgeführt werden müssten. In diesem Fall würden diese aber unwirtschaftlich, da dann die vollen Kosten anzusetzen seien. Diese Rentabilitätslücke müsste geschlossen werden, sollte die Sanierungsrate steigen. Skeptisch zeigt sich empirica bei Investitionszuschüssen. „Diese haben keine nachhaltige Wirkung und lösen nur hohe Mitnahmeeffekte aus“, so Simons. Bei einer Abwrackprämie für Heizungen zum Beispiel würden zunächst die Eigentümer aktiv, deren Heizkessel schon ziemlich alt, aber noch funktionsfähig seien. Zwar steige dann die Sanierungsrate. Es gebe allerdings einen bloßen Vorzieheffekt. Um eine dauerhaft höhere Sanierungsrate zu erreichen, müsste jedes Jahr die Förderintensität erhöht werden, um jeweils einen jüngeren Heizkesseljahrgang einzubeziehen.

Zinsvergünstigte Darlehen könnten zwar grundsätzlich auch als eine Vorziehförderung interpretiert werden. Allerdings sei der Barwert dieser Förderung – zumal beim aktuell sehr niedrigen Zinsniveau – zu gering, um energetische Sanierungen vorzuziehen. Sie dürften vielmehr dazu dienen, die auch im Fall einer ohnehin anstehenden Sanierung weiterhin vorhandene leichte Unwirtschaftlichkeit wenigstens zum Teil auszugleichen. Eine höhere Effektivität solcher Kredite könne mit einer pauschalierten Kreditvergabe ohne aufwendigen Einzelnachweis erzielt werden, die es den Eigentümern erlaube, in Eigenleistung und mit nachbarschaftlicher Hilfe energetische Sanierungen durchzuführen.

Vor Investitionsgeboten im Zuge eines verschärften Ordnungsrechts könne man nur warnen. Solche Vorschriften zur Zwangssanierung seien in der Realität schon technisch meist nicht eindeutig formulierbar. Völlig offen sei auch die Frage der Kontrolle solcher Vorschriften. „Der Gesetzgeber würde ein Regelungs-dickicht betreten, gegen das das Einkommensteuerrecht trivial ist“, erklärte Simons dazu. Eine „künstliche“ Erhöhung der Sanierungsrate wäre nach Auffassung von empirica am einfachsten über höhere Energiesteuern zu machen. Dieses Instrument sei „schlank und effizient“. Sozialpolitisch unerwünschten Auswirkungen könne man durch subjektbezogene Instrumente wie der Erhöhung des Wohngeldes und des Arbeitslosengeldes II begegnen. Politische Mehrheiten für diesen Ansatz sieht Simons derzeit aber nicht.

Förderintensität erhöhen

Vorsparen sichert Liquidität

Allein zur Aufrechterhaltung der aktuellen energetischen Sanierungsrate sind laut empirica weitere Maßnahmen notwendig. Die typischen Investitionszeitpunkte für Sanierungen liegen zwischen dem 30. und 40. Lebensjahr nach dem Kauf bzw. zwischen dem 50. und 60. Lebensjahr nach einer weitgehenden Entschuldung der Immobilie. Angepasst an diese Zeitpunkte, könnten die Eigentümer durch ein vermehrtes kontinuierliches Ansparen eine ausreichende Liquidität erreichen. Simons: „Für diese Fälle sollten die Kreditinstitute geeignete Instrumente anbieten. Die öffentliche Hand könnte dabei das der energetischen Sanierung dienende Vorsparen stärker honorieren.“

Der Vorstandsvorsitzende des Verbandes der Privaten Bausparkassen, Andreas J. Zehnder, wies in diesem Zusammenhang auf die hohe Sparintensität der Bausparer hin. „Bausparer sparen bei gleichem Einkommen mehr als Nicht-Bausparer“, erklärte er. Die Sparquote liege im Schnitt fünf Prozentpunkte höher. Auch sei die Bereitschaft der Bausparer, in energetische Sanierungen zu investieren, nach wie vor sehr hoch. Sie gelte es zu bewahren.

Zehnder: „Der Bausparvertrag ist längst auch zum Energiesparvertrag geworden. Gerade Menschen, die später im Alter keinen hohen Kredit mehr aufnehmen wollen, können auf diese Weise zweckgerichtet Mittel ansparen.“ Selbst ohne Verdoppelung der Sanierungsrate, so Zehnder, sei das Marktpotenzial hoch: Pro Jahr würden laut Expertenschätzungen über 100 Milliarden Euro in den Wohnungsbestand investiert – davon fast 40 Milliarden Euro in die energetische Sanierung. Über zwei Drittel entfielen auf Ein- und Zweifamilienhäuser. „Die Häuslebauer sind die tragende Säule der Energiewende im Wohnungsbau“, betonte Zehnder. „Eine Energiewende geht nur mit ihnen, nicht gegen sie“.

Wenn die Politik hier wirklich etwas erreichen wolle, müsse sie privates Kapital mobilisieren. „Das aber muss zuvor gebildet werden können. Durch Vorsparen. Am besten zweckgerichtetes Vorsparen.“ Zehnder plädiert für einen „neuen Realismus“ in der Debatte über den möglichen Beitrag des Gebäudebestands zur energiepolitischen Wende. Darauf seien die Instrumente abzustellen. Man müsse die Menschen dort abholen, wo sie stehen. Über 90 Prozent der Maßnahmen seien Teilmaßnahmen. „Die Menschen“, so der Vorstandsvorsitzende, „investieren klug – nämlich dann, wenn es geboten ist und die Finanzierung steht. Freiwillig. Nur so ist der Erfolg des aktuellen Sanierungszustands zu erklären.“

100 Milliarden Euro in den Wohnungsbestand investieren

Kostensenkungen angemahnt

Einen weiteren Ansatzpunkt für eine höhere Sanierungsrate und Sanierungsqualität liefert empirica aber auch für die Kostenseite. „Erstaunlicherweise“, so Simons, „würden die Kosten der energetischen Sanierung derzeit aus der öffentlichen Diskussion völlig ausgeblendet.“ Ähnlich wie bei Solarzellen hätte man auch bei energetisch relevanten Materialien über Skaleneffekte deutliche Preissenkungen erwarten dürfen. Diese seien aber ausgeblieben; vielmehr seien die Preise sogar weit überdurchschnittlich gestiegen. Von einer stärkeren Rationalisierung erhofft sich empirica, dass energetische Sanierungen wirtschaftlicher werden. Auch wenn dies in erster Linie Aufgabe der Unternehmen sei, könne die öffentliche Bauforschung hier unterstützend wirken. Konkret regt das Institut deshalb die Einrichtung einer Sanierungskostenenkungskommission des Bundes an. Diese könne sich an der Arbeit der früheren Baukostenenkungskommission orientieren.

Preise sind sogar weit überdurchschnittlich gestiegen

Alexander Nothaft

Energie/Umwelt

Wann lohnt es sich alte Haushaltgeräte zu ersetzen?

Sieben Tipps

Wann soll man stromfressende Haushaltgeräte ersetzen? Bei einem ineffizienten Tumbler kann sich das erstaunlicherweise schon innerhalb der ersten vier Jahre nach Kauf lohnen. Die neue WWF-App gibt dazu Auskunft. Warten, bis der alte Kühlschrank oder der Backofen kaputtgeht oder das Gerät vorher ersetzen? Eine Frage, bei der oft das Bauchgefühl entscheidet. Hier hilft die neue WWF-App (Suchwort «WWF Ratgeber») weiter. Sie funktioniert ganz einfach: Der Nutzer beantwortet vier bis fünf Fragen zu seinem Haushaltgerät und erfährt, wann dessen Ersatz ökologisch und finanziell sinnvoll ist.

Das Sparpotential ist gross, denn der Anteil der Schweizer Haushalte am gesamten Stromverbrauch liegt bei rund 30 Prozent. «Die Technik hat bei Haushaltgeräten in den letzten Jahren enorme Fortschritte gemacht», erklärt Jennifer Zimmermann vom WWF Schweiz. «Manchmal lohnt es sich deshalb sowohl finanziell wie auch ökologisch, ein älteres Gerät zu ersetzen, auch wenn es noch einwandfrei läuft». Bei einem ineffizienten Tumbler in einem Mehrfamilienhaus kann sich das auch dann lohnen, wenn das Gerät innerhalb der letzten vier Jahre neu gekauft wurde. Ein effizientes Neugerät spart während seiner durchschnittlichen Lebensdauer von 15 Jahren nach Abzug der Herstellungsenergie 28'000 Kilowattstunden Strom respektive 1'350 Franken. Ein Vergleich von zehn Geräten, die normalerweise in einem Haushalt zu finden sind, zeigt: Sind Kühl- und Gefrierschrank, Kochherd, Backofen, Geschirrspüler, Kaffee- und Waschmaschine, Tumbler sowie Fernseher und Computer ungefähr zehn Jahre alt, verbrauchen die Geräte gesamthaft etwa 3'100 Kilowattstunden pro Jahr. Derselbe Gerätepark mit den besten aktuell erhältlichen Geräten braucht fast die Hälfte weniger Strom (1'640 kWh pro Jahr). Das spart jährlich Kosten von rund 300 Franken.

[Per KLIICK zum WWF Faktenblatt «Effiziente Geräte im Haushalt»](#)

Kontakt:
Jennifer Zimmermann, Projektleiterin Konsum, WWF Schweiz, 079 778 51 01, jennifer.zimmermann@wwf.ch

Tipps für Konsumenten:

- Kostenlos die WWF-App fürs iPhone oder Android-Handys herunterladen (Suchwort „WWF-Ratgeber“ eingeben)
- Beim Neukauf unbedingt das effizienteste topten.ch-Gerät wählen
- Grösse des Geräts den Bedürfnissen anpassen. Ein Zweipersonen-Haushalt braucht nicht dasselbe Kühlschrankmodell wie eine Grossfamilie
- Alte Geräte zur kostenlosen Entsorgung in eine Verkaufsstelle zurückbringen
- Elektrogeräte bei Nichtgebrauch mit einer schaltbaren Steckerleiste vom Netz trennen
- Geräte wie Waschmaschine und Geschirrspüler nur ganz gefüllt laufen lassen
- Für den ganzen Haushalt Ökostrom mit dem Label «naturemade star» kaufen

«Häufig lohnt sich der Ersatz von Stromfressern, auch wenn sie noch funktionieren», meint Zimmermann. «Die Energie, welche zur Herstellung notwendig war, ist manchmal schon nach wenigen Monaten eingespart.» Dies gilt aber nur für Haushaltgeräte. Bei Handys und Computern spielt die Herstellungsenergie die Hauptrolle, weil diese Geräte viel weniger Strom verbrauchen als Haushaltsgeräte wie beispielsweise ein Kühlschrank. Wichtig ist zudem, dass man alte Geräte fachgerecht entsorgt und nicht weiterverwendet. Nur so können die darin enthaltenen wertvollen Rohstoffe zurück gewonnen werden und die Energiebilanz ist positiv.

red



Energie/Umwelt

2. RWE-Forum Energieeffizienz in Berlin: „Energiesparen auch weiterhin das Stiefkind der Energiewende?“

Der richtige Weg zu mehr Energieeffizienz stand in Berlin im Fokus. Auf dem 2. RWE-Forum Energieeffizienz diskutierten Vertreter aus Wirtschaft, Politik, Handwerk und Verbänden vor 300 Gästen über Energiepolitik, Zukunftstrends und neue Technologien für mehr Energieeffizienz in Haushalten, in der Industrie und im Straßenverkehr. Die Veranstaltungsreihe stellte auch in diesem Jahr die Energiewende in den Mittelpunkt: Wie kann das Ziel der Bundesregierung, bis 2020 den Stromverbrauch um 10 % und den Wärmeverbrauch um 20 % zu senken, am effektivsten erreicht werden? Wie können Energieversorger und Handwerk dabei produktiv zusammen arbeiten? Und: Kommen die politischen Initiativen, neue Produkte und Dienstleistungen überhaupt beim Kunden an?



Im Podium: Andreas Auerbach, enviaM, Oliver Krischer, Bündnis 90/Die Grünen, Martin Czakainski, Moderation, Ingo Alphéus, RWE Effizienz, Holger Krawinkel, Verbraucherzentrale, Manfred Stather, Verband Sanitär, Heizung Klima (v.l.), Foto RWE

„Auf dem Gebiet der Energieeffizienz ist RWE Deutschland mit ihren Tochtergesellschaften der größte Dienstleister auf dem deutschen Markt und setzt rund eine halbe Milliarde Euro mit Industrie- und Haushaltskunden sowie Kommunen um. Die effiziente Nutzung von Energie ist eine zentrale Aufgabe zur Umsetzung der Energiewende. Wir bieten eine Palette an Produkten und Lösungen rund um das Thema Energieeffizienz, um den Verbraucher für das Einsparen von Energie zu sensibilisieren. Energiesparen muss den Menschen Spaß machen“, sagte Dr. Arndt Neuhaus, Vorsitzender des Vorstandes der RWE Deutschland, zum Auftakt. Auch als Verteilnetzbetreiber nimmt die RWE Deutschland AG ihre Schlüsselrolle beim Umbau der zukünftigen Energieversorgung ernst. Im Projekt Smart Country testet das Unternehmen das intelligente Stromverteilnetz von morgen, um das Netz bei starken Schwankungen von Angebot und Nachfrage noch effizienter zu steuern. Zukunftsforscher Lars Thomsen, Chief Futurist der future matters AG, skizzierte drei Herausforderungen für Energieversorger: Mehr intelligente Technik im Haus, den Durchbruch der Elektromobilität und die zunehmende dezentrale Stromerzeugung. Photovoltaik-Anlagen werden aufgrund stetig fallender Preise und neuer Speichersysteme für Haushalte immer attraktiver, auch ohne Förderung. „Mit jeder neuen lokalen Erzeugungsanlage erhöht sich der Bedarf nach Smart Grids und dezentralen Energiespeichern. Hier entsteht künftig ein großer Markt, den Deutschland maßgeblich mitgestalten wird. Energieversorger werden sich dabei mehr und mehr zum Energiemanager wandeln.“

Die RWE Deutschland AG mit Sitz in Essen verantwortet die deutschen Vertriebs- und Verteilnetzaktivitäten sowie Erdgasspeicher im RWE-Konzern in den Geschäftsbereichen Strom, Gas und Wasser. Sie führt die RWE-Regionalgesellschaften in Deutschland und entwickelt darüber hinaus Innovationen im Bereich Energieeffizienz einschließlich Elektromobilität und intelligenter Netze.

Anschließend stand die aktuelle Debatte um die Energieeffizienz-Richtlinie der EU im Fokus, die Energieversorger verpflichtet, den Energieverbrauch bei Kunden pro Jahr um 1,5 % zu verringern. Die Kernfrage an die Podiumsteilnehmer lautete: „Markt oder Verpflichtung?“ „Gewisse staatliche Vorgaben sind notwendig, damit sich der Markt für Effizienz entwickeln kann. Kommunen könnten mit Quartiersanierungen entscheidend dazu beitragen“, sagte Holger Krawinkel, Fachbereichsleiter Bauen, Energie, Umwelt im Verbraucherzentrale Bundesverband. Oliver Krischer, Sprecher für Energiewirtschaft Bündnis 90/Die Grünen, forderte ein konkretes Ziel, eine klare Finanzierung und eindeutige Akteure, um den Klimaschutz zu verbessern. Die Teilnehmer stimmten jedoch darin überein, dass vor allem die Eigeninitiative der Verbraucher gefördert und unterstützt werden muss.

Ingo Alphéus, Vorsitzender der Geschäftsführung RWE Effizienz, forderte die Politik auf, das Thema energetische Sanierung stärker in den Fokus zu rücken. „Bisher ist die Energiewende hauptsächlich eine Stromwende. Im Gebäudesektor spielt die Musik aber im Wärmebereich. Und hier gibt es mittlerweile selbst bei investitionswilligen Haushalten einen Sanierungsstau. Hier sind langfristig kalkulierbare steuerliche Anreize gefordert.“ Förderpolitik sollte auch künftig flankierende Anreize setzen statt pauschal Maßnahmen vorzugeben. Eigenheimbesitzer sollten bei Sanierungsfragen Entscheidungsfreiheit haben und umfassende Beratung erhalten. „Das ist die wichtigste Voraussetzung für ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis der Sanierung. Und belastet damit Steuerzahler und Strom- und Gaskunden am wenigsten.“

Dr. Andreas Auerbach, Vertriebsvorstand der RWE-Tochtergesellschaft envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM), des führenden regionalen Energiedienstleisters in Ostdeutschland, machte das Potenzial für Energieeffizienz am Beispiel des Wärmeverbrauchs der privaten Haushalte deutlich: „Die Heizung macht rund 80 % des Energieverbrauchs der privaten Haushalte aus. Dies ist den Hauseigentümern häufig nicht bewusst. Viele Anlagen sind veraltet und müssten dringend gegen effizientere Modelle ausgetauscht werden. Hier haben wir Nachholbedarf.“

Für die Umsetzung ist laut Manfred Stather, Präsident des Zentralverbandes Sanitär Heizung Klima, das Handwerk der richtige Ansprechpartner. „Handwerksunternehmen genießen das Vertrauen der Kunden. Unser Beitrag zur Energiewende: Wir beraten qualifiziert und setzen die für den Kunden sinnvollste Lösung bei Sanierung oder Neubau um.“

Drei Tochtergesellschaften der RWE Deutschland präsentierten auf dem Forum ihre Produkte und Dienstleistungen: RWE Effizienz und enviaM stellten neue Effizienz-Lösungen für Haushalts- und Industriegesellschaften vor: Die einfach zu installierende Hausautomatisierung SmartHome, SmartMeter-Technologie, Ladeinfrastruktur für Elektroautos und qualifizierte Energieberatung. Die RWE Energiedienstleistungen GmbH stellte hocheffiziente Technik für die Energieversorgung vor, wie z. B. Blockheizkraftwerke, in denen das Unternehmen Energie dort erzeugt, wo sie gebraucht wird – bei Kunden aus Industrie, Gewerbe und dem kommunalen Bereich.

Sebastian Ackermann
Eva Wagner

Die RWE Effizienz GmbH ist Dienstleister für Energieeffizienz-Infrastruktur und Tochter der RWE Deutschland. Sie unterstützt Kunden dabei, Kosten zu sparen und die Umwelt zu schonen: von der E-Mobilität über dezentrale Energieerzeugung bis hin zur Hausautomatisierung SmartHome und Energieberatung – die RWE Effizienz geht die Energieeffizienz von A bis Z an und setzt durch innovative Ansätze und neue Produkte Standards. Mit Informationen und Aufklärung steigert sie das öffentliche Bewusstsein für Energieeffizienz. Wesentliche Fakten sind gebündelt zu finden auf www.rwe-effizienz.com, www.rwe-mobility.com, www.rwe.de/smarthome und www.energiwelt.de, dem Informations- und Beratungsportal zu Fragen der Energieeffizienz.

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

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

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

Gebäude/Umfeld

Brandschutz ist Chefsache – VdS-Fachtagung

„Brandschutz in Mehrfamilienhäusern“ am 31.01./01.02 2013 in Köln

Feuer! Wann haftet der Vorstand oder Geschäftsführer? Wann und wie feuergefährlich ist die Außendämmung? Photovoltaik, die verkannte Brandgefahr? Feuer! Was zahlt die Versicherung? Welchen präventiven Schutz gibt es? Fragen, die Brandschutzexperten bei der VdS-Fachtagung: Brandschutz ist Chefsache - „Brandschutz in Mehrfamilienhäusern“ am 31.01./01.02 2013 in Köln beantworteten. In Deutschland leben über 40 Millionen Menschen in den rund 20 Millionen Wohnungen der Mehrfamilienhäuser. Jedes Jahr rückt die Feuerwehr fast 200.000 Mal landesweit zu Einsätzen aus – es brennt alle drei Minuten. Die Gesamtschäden durch Brände liegen in Deutschland pro Jahr bei rund 6 Milliarden Euro. Ein Großteil der Einsatzorte sind Wohngebäude – und dies trotz der strengen gesetzlichen Bauauflagen in Sachen Brandschutz. Präventiver Brandschutz durch das Gesetz ist eine Sache, gelebter Brandschutz durch Vermieter und Mieter eine Andere.

Zusätzlich zwingen die Energie- und Demographie-Wende in den kommenden Jahren zu verstärktem Neubau und zahlenmäßig erhöhter Modernisierung der Bestandsgebäude. Auch die sich stetig verschärfenden Energiesparverordnungen erfordern eine **neue brandschutztechnische Betrachtung** der Gebäude im Bestand, dies gilt auch für die Planung und der Umsetzung im Neubau. Und nicht zu vergessen zum Schutz der Mieter, aber auch im Rahmen der Haftung zum Selbstschutz für die Vermieter.

[Per KLIICK zum Tagungsprogramm Brandschutz ist Chefsache „Brandschutz in Mehrfamilienhäusern“](#)

VdS: Vertrauen durch Sicherheit



Löschzug; Foto Krolkiewicz

VdS ist eine unabhängige Institution, die seit Jahrzehnten für Sicherheit und Vertrauen in den Bereichen Brandschutz und Security sorgt und fortschrittliche Sicherheitskonzepte für bedeutende Industrie- und Gewerbebetriebe, führende Hersteller und Systemhäuser sowie Fachfirmen und Fachkräfte entwickelt.

Die Technische Prüfstelle, die anerkannten VdS-Zertifizierungen, die modern ausgestatteten Laboratorien und das umfassende Bildungs- und Verlagsangebot ermöglichen VdS ein einzigartiges, qualitativ hochwertiges Leistungsspektrum, das verstärkt auch im internationalen Umfeld wegweisende Standards setzt.

red

[Per KLIICK zur Anmeldung VdS-Fachtagung „Brandschutz in Mehrfamilienhäusern“](#)

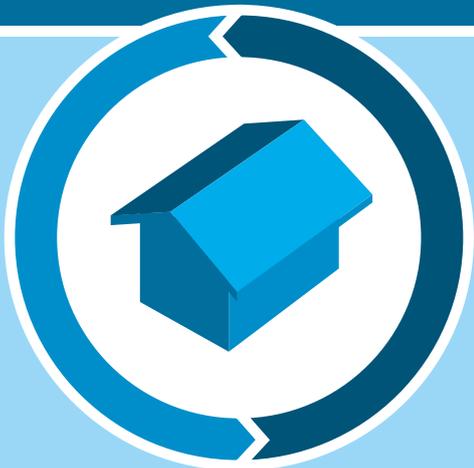


Gebäude/Umfeld

Leitfaden für die nachhaltige Instandsetzung von VALTEQ und IVG

Wie kann die regelmäßige Instandhaltung von Immobilien zur Verbesserung der Nachhaltigkeitsperformance eines Portfolios genutzt werden? Diese Frage hat die IVG im Rahmen der Umsetzung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie an VALTEQ herangetragen. Gemeinsam entwickelten beide Unternehmen einen Leitfaden für die nachhaltige Instandsetzung. Die neue Checkliste dient dem IVG Asset Management als einfach zu handhabende Orientierungshilfe bei der Instandhaltungsplanung. Ziel ist es, die vorhandenen Budgets so einzusetzen, dass neben der Beseitigung von baulichen Mängeln auch die Einsparung von Betriebskosten, die Zufriedenheit der Nutzer und die Schonung der Umwelt als Aufgaben der Bestandsentwicklung erkannt und berücksichtigt werden. Mit der Veröffentlichung dieses Leitfadens wollen die Verfasser ihre Erkenntnisse mit der Branche teilen und eine Diskussion darüber anregen, wie Nachhaltigkeitsaspekte in die regelmäßigen Geschäftsprozesse von Immobilieneigentümern integriert werden können.

KLEINER LEITFADEN für eine nachhaltige Instandhaltung



Wie Sie mit Ihrem Instandhaltungsbudget

- Betriebskosten sparen
- die Nutzer zufriedenstellen und
- die Umwelt schonen

Kleiner Leitfaden für eine nachhaltige Instandhaltung; Grafik aus ivg Checkliste.pdf

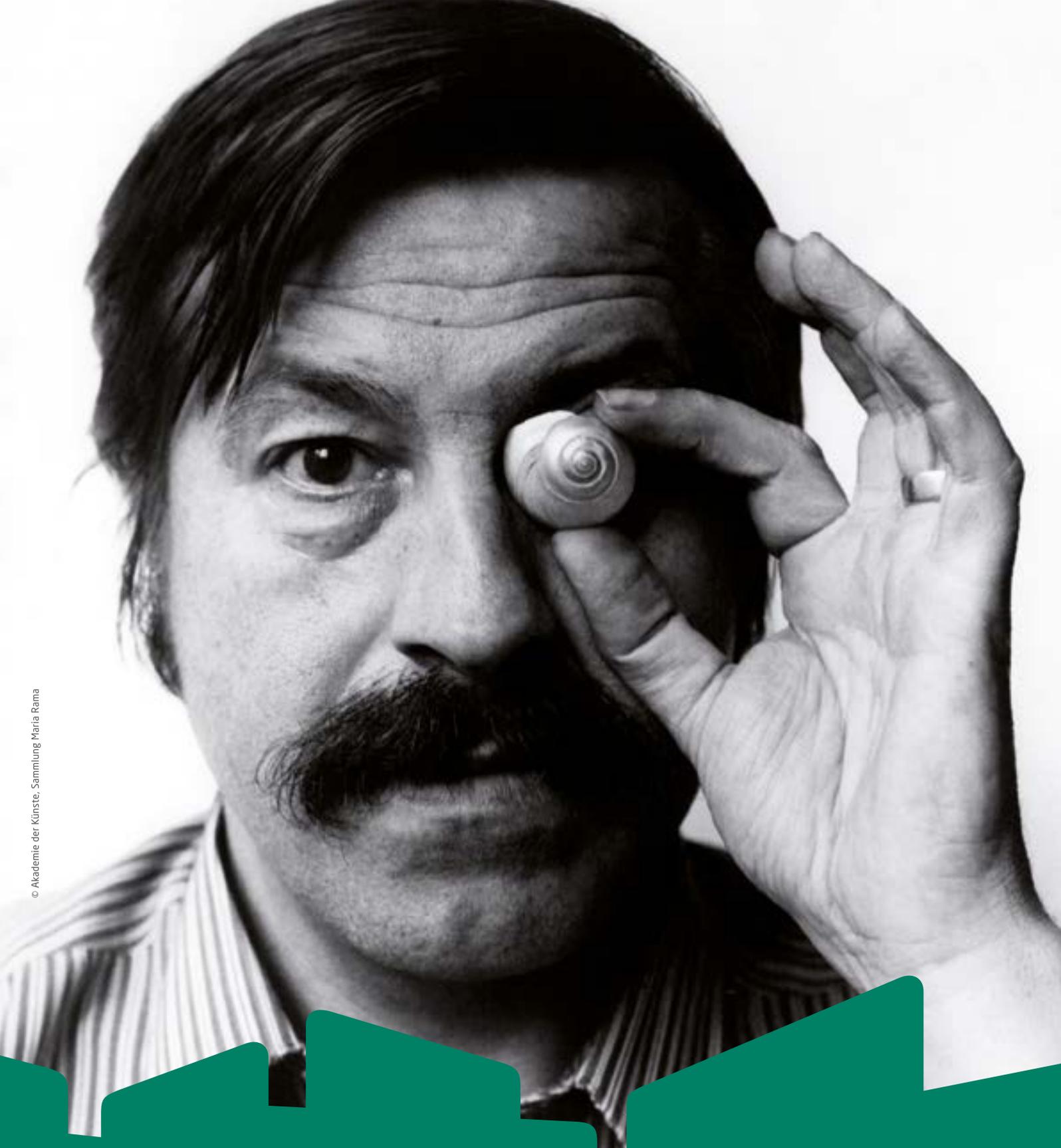
sowie die Fristen für deren Umsetzung benannt. Die Maßnahmen werden beschrieben und dahingehend kategorisiert, ob durch ihre Umsetzung Betriebskosten gesenkt, der die Nutzerzufriedenheit erhöht oder die natürlichen Ressourcen geschont werden können. Für jede Maßnahme erfolgt abschließend eine tendenzielle Einschätzung der Kosten, die im Vergleich zu einer konventionellen Lösung zusätzlichen anfallen.

„Die Instandhaltung von Immobilien ist essentiell für einen effizienten Gebäudebetrieb und die Gewährleistung einer gesunden Umgebung für die Nutzer. Auch wenn zwei Drittel der Immobilieninvestoren in der Instandsetzung ihrer Gebäude den Hauptansatzpunkt für eine ökologische Optimierung ihres Portfolios sehen, stellt die komplexe Thematik für einen Großteil von ihnen eine Herausforderung dar. Professionellen, aber auch privaten Eigentümern, die an ihren Gebäuden Instandsetzungsmaßnahmen vornehmen müssen, wollen wir mit dem Leitfaden Anregungen geben“, erklärt Dr. Thomas Herr, Geschäftsführer von VALTEQ. Dr. Thomas Beyerle, Head of CS & Research der IVG Immobilien AG ergänzt: „Damit sich die teilweise divergierenden Zielvorgaben – Senkung des Instandsetzungsaufwandes, Bindung der Mieter, Erhöhung der Energieeffizienz, Verringerung der Betriebskosten und Reduktion der CO₂-Emissionen – zum Nutzen aller Prozessbeteiligten auflösen, genau darin liegt der Mehrwert dieses Leitfadens.“ In der Checkliste wurden die tabellarisch erfassten Maßnahmen insgesamt 12 Gewerken oder Bauteilen zugeordnet, darunter z. B. Dach, Fassade, Elektroinstallation und Lüftung. In jeder Gruppe werden zunächst gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen mit einem Nachhaltigkeitseffekt

[Per KLICK zum Leitfaden](#)

IVG Immobilien AG
Die IVG Immobilien AG zählt zu den großen Immobilien- und Infrastrukturgeellschaften in Europa. Das Unternehmen verwaltet an 19 Standorten mit rund 600 Mitarbeitern Assets in Höhe von 21,6 Mrd. Euro. Über ihr Niederlassungsnetzwerk in deutschen und europäischen Metropolen betreut die IVG unter anderem Büroimmobilien im eigenen Bestand mit einem Marktwert von 3,3 Mrd. Euro. In Norddeutschland baut und betreibt sie zudem unterirdische Kavernen zur Lagerung von Öl und Gas als wichtige Investition im Bereich Energie-Infrastruktur. Im Fondssegment ist IVG Marktführer bei Immobilienspezialfonds für institutionelle Anleger. Zusammen mit den geschlossenen Immobilienfonds für Privatanleger managet die IVG Fonds und Mandate mit einem Volumen von 15,3 Mrd. Euro.

Rilana Mahler



© Akademie der Künste, Sammlung Maria Rama

»DAS NEUE GRASS-HAUS«



Günter Grass-Haus | Forum für Literatur und bildende Kunst
Glockengießerstraße 21 | 23552 Lübeck | Tel. 0451/122 4230
www.grass-haus.de  www.facebook.com/grasshaus

Gebäude/Umfeld

Mehr Sicherheit für die Wohnungswirtschaft durch www.schadenpraevention.de, die Wissensbank im Internet!

Die Initiative „Schadenprävention.de“ haben jetzt der Verlag „Wohnungswirtschaft heute“ und die AVW Gruppe, Versicherungsspezialist der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, gestartet. Die Initiative will die Wohnungswirtschaft dabei unterstützen, Schäden an Menschen und an Immobilien zu vermeiden, das Mietervertrauen in den Gebäudeschutz zu erhöhen und langfristig Kosten zu reduzieren. Mit der eigenen Website www.schadenpraevention.de als Wissensbank und künftig auch mit eigenen Veranstaltungen wird die Initiative das Thema Schadenprävention für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aufbereiten. Das Ziel dabei: Speziell die technischen Entscheider in den Unternehmen auf Gefahrenpotenziale aufmerksam machen, qualifizierte Informationen geben und praktische Lösungen auf allen Feldern der Schadenprävention bieten. Dafür bringen renommierte Fachexperten und führende Institutionen der Bau- und Gebäudetechnik ihr Know-how ein. Bei Bedarf können diese neutralen Spezialisten von den Wohnungsunternehmen direkt zurate gezogen werden. So entsteht nicht nur eine qualifizierte Plattform für den Wissenstransfer, sondern auch ein echter Dialog zwischen den Experten für Schadenprävention und professionellen Wohnungsunternehmen.



Screenshot der Internetseite schadenpraevention.de/

Themenschwerpunkte der Initiative „Schadenprävention.de“ sind Einbruchschutz, Brandschutz, Schutz vor Leitungswasserschäden, Schutz vor Naturgefahren und Schutz vor Schimmelschäden. Auf der Website www.schadenpraevention.de finden sich Expertenbeiträge zu aktuellen Problemstellungen und Problemlösungen, Hintergrundinformationen, Serviceangebote wie beispielsweise eine Unwetterkarte, Checklisten zum Download und vieles mehr.

In die Initiative „Schadenprävention.de“ bringen beispielsweise Prof. Dr. Ulrich Bogenstätter von der Fachhochschule Mainz, Experte für technisches Gebäudemanagement, Dr. Gerhard Führer vom peridomus-Institut und Dozent an der Donau-Universität Krems, Experte

Weitere Informationen zu der neuen Initiative finden sich im Internet unter www.schadenpraevention.de.

für Schimmelschäden, Hans Jürgen Krolkiewicz, Experte für Hochbau, Baukonstruktion und erneuerbare Energien und Diplomchemiker Dr. Georg Scholzen, Experte für Brandschutz und Leitungswasserschäden, ihr spezielles Fachwissen ein.

Darüber hinaus wird die Initiative auch mit Beiträgen der VdS Schadenverhütung GmbH und des Instituts für Schadenverhütung und Schadenforschung der öffentlichen Versicherer (IFS) unterstützt. Auf diesem Wege fördert die Initiative maßgeblich auch den Wissenstransfer zwischen Versicherungs- und Immobilienwirtschaft.

Gebäude/Umfeld

GTÜ: Rohrbrüche unter Straßen können angrenzende Gebäude erheblich schädigen

Brüche in Trink- oder Regenwasserleitungen können Gas- und Stromleitungen beschädigen. Schäden an Abwasserleitungen können zu Verseuchung des Mauerwerks führen und müssen daher früh erkannt werden. Feuchte Wände, Schimmelbildung, Wasseraustritt - der Albtraum eines jeden Haus- bzw. Wohnungseigentümers auf Grund von Rohrbrüchen in den Wintermonaten besonders häufig auf. Neben Verstopfungen oder Überbelastungen der Kanalisation kommen dabei vor allem weniger augenfällige Rohrbrüche an Kanalrohren als Ursache in Frage. Die GTÜ - Gesellschaft für Technische Überwachung mbH weist darauf hin, dass wegen der hohen Schadstoffbelastung auf Hausbesitzer schnell und langfristig sehr hohe Kosten zur Beseitigung des Schadens zukommen können. Dies kann durch umfassende Untersuchungen der Kanalrohre verhindert werden.

„Es ist wichtig, bei einem Wasserrohrbruch nicht nur die unmittelbare Schadensumgebung zu untersuchen. Bei einem Schaden an einer Trink- Regen- oder Abwasserleitung können schnell auch parallel oder quer verlaufende Leitungen, wie Gas- und Stromleitungen, beschädigt und so größere Schäden verursacht werden“, erläutert Josef Reis, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Mauerwerk, Beton- und Stahlbetonbau. „Bei Unterspülungen können diese brechen, unter Zugspannung geraten oder sich aus ihren Verbindungsmuffen lösen.“

Zudem kann das unterhalb des Straßenniveaus gelegene Mauerwerk durch Rohrbrüche im Straßenbereich durch Ausspülung und Befeuchtung erheblich beschädigt werden. In das Gebäude eindringendes Abwasser führt durch den hohen Schadstoffgehalt (u. a. Nitrat, Blei, Quecksilber) zur Verseuchung des Mauerwerks. Bakterien und Viren im Abwasser können darüber hinaus zu gesundheitlichen Schäden bei den Bewohnern und Nutzern führen. „Eine großflächige Austauschaktion der Bauteile ist mit enormen Kosten verbunden. Diese können durch eine frühzeitige Feststellung und anschließende Behebung des Schadens an der Trink- oder Abwasserleitung verhindert werden“, ergänzt Josef Reis. „Auch bei anscheinend kleinflächig auftretenden Schadensfällen ist es ratsam, umfangreichere Untersuchungen zu veranlassen. Letztendlich kann so die Schadenssumme erheblich reduziert werden.“

Im Schadensfall nimmt der Sachverständige je nach Umfang des Schadens neben ersten Trocknungsmaßnahmen und dem Abbruch von durchnässten Fußböden und Wänden auch die Freilegung der Hausmauer auf der Innen- und Außenseite vor, um die entstandenen Schäden aufzunehmen. Darüber hinaus werden zur genauen Bestimmung der Schadensursache Materialproben der befallenen Wände genommen. So kann festgestellt werden, ob ein Bruch einer Trink-, Regen- oder Abwasserleitung vorliegt und entsprechende Maßnahmen eingeleitet werden. „Aufgrund der größeren Durchflussmengen sind öffentliche Kanäle viel stärker beansprucht als private. Während neuere Kanäle meist aus beständigeren Materialien bestehen und sorgfältiger verlegt wurden, sind vor allem Untersuchungen der älteren öffentlichen Kanäle enorm wichtig“, ergänzt Josef Reis.

GTÜ - Gesellschaft Technische Überwachung mbH: Die GTÜ (Gesellschaft für Technische Überwachung mbH) ist die größte Überwachungsorganisation freiberuflicher Sachverständiger in Deutschland. Die GTÜ, dahinter steht der Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. (BVS), bietet Sachverständigenleistungen in den Bereichen Baubegleitung, Energieberatung, Qualitätsmanagement, Anlagensicherheit und Fahrzeuguntersuchungen an. www.gtue.de

Karen Jeratsch

Gebäude/Umfeld

EnEV Referentenentwurf: Peter Rathert stellt Eckpunkte auf den Rosenheimer Fenstertagen vor

Auf den Rosenheimer Fenstertagen im Oktober hat Peter Rathert in seiner Funktion als Referatsleiter Gebäude- und Anlagentechnik im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) die Eckpunkte des Referentenentwurfs zur EnEV 2013 vorgestellt. Dieser soll nach Klärung von juristischen Details in Kürze veröffentlicht werden.

Die Rosenheimer Fenstertage sind mit 1.000 Teilnehmern der wichtigste Treff der Fenster und Fassadenbranche. Fenster und Fassaden sind für die energetische Sanierung des Gebäudebestands und die Realisierung von Niedrigenergie- und Plusenergiehäusern zentrale Bauelemente. Deshalb sind die Regelungen der EnEV und der KfW-Förderung für die Unternehmen von großer Bedeutung. Herr Rathert stellte in seinem Vortrag die wichtigsten Eckpunkte des Referentenentwurfs vor, der zuletzt auch noch durch aktuelle Entwicklungen beeinflusst wurde, beispielsweise den starken Anstieg des Stromverbrauchs und des Strompreises. Auch wenn noch um die Details des Referentenentwurfs vom 15.10.2012 sicher noch gerungen wird, ist doch deutlich erkennbar, dass die Überarbeitung aufgrund des Wirtschaftlichkeitsgebots für 2013 insgesamt sehr moderat ausfällt und erst später in zwei Stufen (2015 und 2017) weiter verschärft werden soll. Die allgemeine Zielsetzung sieht eine schrittweise Absenkung des zulässigen Jahresprimärenergiebedarfs und damit der Gebäudereferenzwerte für Neubauten in zwei Schritten um je 12,5 % vor, um das Ziel der europäischen Gebäude-Effizienzrichtlinie (EPBD) zu erreichen. Die Anforderungen an den Gebäudebestand sollen in 2013 erst einmal bestehen bleiben. Auch die Daten des Referenzgebäudes von 2009 bleiben unverändert.

Die Nebenanforderung an den Transmissionswärmeverlust $H'T$ soll dann auch wieder in zwei Schritten um je 10 % verringert werden, ist aber je nach Gebäudetyp unterschiedlich (siehe Tabelle). Dies bedeutet konkret eine Verschärfung zwischen 5% und 30%. Vorteilhaft ist, dass der spezifische Transmissionswärmeverlust $H'T$ als absolute Größe entfällt. Beim Neubau beträgt der maximale Wert das 1,3fache des $H'T$ des Referenzgebäudes mit dem Effekt, dass die Anforderung an $H'T_{max}$ umso geringer wird, je höher der Fensterflächenanteil ist. Allerdings gehen die Regelungen zum Transmissionswärmeverlust $H'T$ generell zu Lasten der Fensterflächenanteile, weil hier nur die Wärmeverluste berücksichtigt und die solaren Gewinne bei diesem Bauteilbezug außer Acht bleiben.

Über das ift Rosenheim
Das ift Rosenheim ist eine europaweit notifizierte Prüf-, Überwachungs- und Zertifizierungsstelle und international nach DIN EN ISO/IEC 17025 akkreditiert. Im Mittelpunkt steht die praxisnahe, ganzheitliche und schnelle Prüfung aller Eigenschaften von Fenstern, Fassaden, Türen, Toren, Glas und Baustoffen. Ziel ist die nachhaltige Verbesserung von Produktqualität, Konstruktion und Technik sowie Normungsarbeit und Forschung. Die Zertifizierung durch das ift Rosenheim sichert eine europaweite Akzeptanz. Das ift fühlt sich zur Wissensvermittlung verpflichtet. Als neutrale Institution genießt das ift bei den Medien einen besonderen Status und die Publikationen dokumentieren den aktuellen Stand der Technik.

Stufenweise Verschärfung von $H'T$ in Abhängigkeit von der Gebäudeart

Nr.	Gebäudetyp	Höchstwert des spezifischen, auf die wärmeüber tragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlusts $H'T$					
		EnEV Version		Für Neubauten von Inkrafttreten EnEV bis 31.12.2015		Für Neubauten ab 1.1.2016	
		2009	in %	in % zu 2009	in % zu 2015	in % zu 2009	
1a	Freistehende Wohngebäude mit Nutzfläche $A_{N} \leq 350 \text{ m}^2$	0,40	100%	0,38	5%	0,36	10%
1b	Freistehende Wohngebäude mit Nutzfläche $A_{N} \geq 350 \text{ m}^2$	0,50	100%	0,46	8%	0,42	16%
2	Einseitig angebaute Wohngebäude mit Nutzfläche $A_N \leq 350 \text{ m}^2$	0,45	100%	0,40	11%	0,36	20%
3	Zweiseitig angebaute Wohngebäude mit Nutzfläche $A_N \leq 350 \text{ m}^2$	0,65	100%	0,45	31%	0,38	42%
4	Erweiterungen und Ausbauten von Wohngebäuden gemäß EnEV §9 Abs. 5	0,65	100%	0,65	0%	0,65	0%
5	Restliche Wohngebäude	0,65	100%	0,50	23%	0,45	31%

Das Modellgebäudeverfahren EnEV-Easy ist im Referentenentwurf enthalten, allerdings mit einer Auswahl von Heizsystemen, die das Marktangebot nicht ausreichend abdeckt. Das Verfahren kann nur unter Einhaltung bestimmter Randbedingungen angewendet werden. Es gilt nur für kompakte, nicht gekühlte Wohngebäude von 100 bis 2.000 m² Nutzfläche, einer Geschosshöhe von 2,5 bis 3,0 m, einer maximalen Fensterfläche von 30 %, einem Dachflächenfensteranteil < 15 %. Außerdem müssen die Wärmebrücken den Anforderungen von DIN 4108 Beiblatt 2 entsprechen, und ein Blower-Door-Test durchgeführt werden. Je nach verwendeter Haustechnik werden Klassen mit Mindestwerten für den Wärmedurchgangskoeffizienten der Bauteile definiert, die eingehalten werden müssen (Variante A – schlechter Wärmeschutz, bis

Variante E – guter Wärmeschutz). Dies folgt dem Prinzip: je besser die Gebäudetechnik ist, desto schlechter dürfen die U-Werte der Gebäudehülle (Wand, Fenster etc.) sein bzw. umgekehrt. Als Pferdefuß für die Fensterbranche ist die derzeit noch beste-hende Begrenzung der Fensterflächen auf 30% pro Fassadenseite, was auf der Südseite natürlich nicht sinnvoll ist. Das ift Rosenheim wird deshalb gemeinsam mit den Verbänden entsprechend intervenieren.

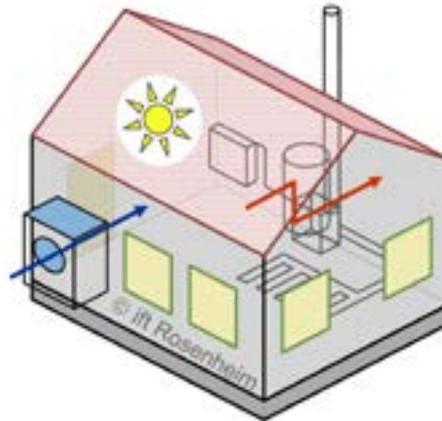
Modellgebäudeverfahren

Brennwertkessel mit Solaranlage

U-Wert Fenster $U_w \leq 0,9 \text{ W/(m}^2\text{K)}$
gemäß Variante C, n. EnEV-Tab. 4

Tabelle 4: Ausstattungsvariante „Brennwertkessel mit Solaranlage“

Spalte		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Deckenoberfläche A_{ce} [m ²]	100	121	146	188	201	241	281	321	418	511	581	781	881	1281	1821
	A_{ce}	120	143	185	200	240	280	300	415	500	580	790	890	1290	1930	2000
Wärmeschutzklasse nach Tabelle 3		C														
Kernwerte für freistehende Gebäude																
2	Endenergiebedarf	75	88	98	94	81	57	55	53	52	58	48	46	45	43	42
	in kWh/m ² a	81	78	77	74	70	67	64	61	60	58	55	53	51	50	48
3	Primärenergiebedarf	65	82	77	74	71	68	65	62	60	58	55	53	51	50	48
	in kWh/m ² a	0,91														
4	Energetische Qualität & Gesamtzufuhr E _{tot}	0,36														
	in kWh/m ² a	0,36														
Kernwerte für einseitig angebaute Gebäude																
2	Endenergiebedarf	68	82	81	78	65	52	51	50	49	49	49	48	46	42	41
	in kWh/m ² a	75	72	69	66	64	61	59	58	57	55	53	51	50	49	47
3	Primärenergiebedarf	58	73	68	67	54	52	50	49	48	47	46	45	43	40	39
	in kWh/m ² a	0,36														
4	Energetische Qualität & Gesamtzufuhr E _{tot}	0,33														
	in kWh/m ² a	0,33														
Kernwerte für freistehend angebaute Gebäude																
2	Endenergiebedarf	57	66	64	62	49	47	46	45	45	43	42	41	40	38	38
	in kWh/m ² a	67	64	61	59	57	55	54	52	52	50	48	47	46	45	44
3	Primärenergiebedarf	48	65	61	59	56	54	52	52	50	49	47	46	45	43	44
	in kWh/m ² a	0,36														
4	Energetische Qualität & Gesamtzufuhr E _{tot}	0,36														
	in kWh/m ² a	0,36														



Einführung des vereinfachten Modellgebäudeverfahrens in der EnEV 2013

Außerdem wurden die Regelungen zum Energieausweis und der sommerliche in die EnEV explizit aufgenommen, also nicht nur einen Verweis auf die DIN 4108-2. Dies wird zu einer Verschärfung des sommerlichen Wärmeschutzes führen. Dieser Punkt wirkt sich auch auf das Fenster aus und könnte zu einer Reduzierung der Fensterflächen führen.

Die EnEV soll gemeinsam mit den Änderungen des Erneuerbare-Energiengesetz (EEG) in den politischen Gremien beraten werden, was eine Vorhersage des Inkrafttretens sehr schwierig macht. Wenn es gut läuft wird die EnEV ab dem 4. Quartal 2013 gültig. Bei intensiveren politischen Diskussionen wohl erst zum 1.1.2014. Das ift Rosenheim wird den weiteren Fortgang des Gesetzgebungsverfahrens beobachten und aus dem Blickwinkel der Fenster- und Fassadenbranche aktuell analysieren und kommentieren.

Jürgen Benitz-Wildenburg

Gebäude/Umfeld

Leidbild, Lightbild oder Leitbild? Für WIRO in Rostock eine messbare Erfolgsgeschichte

Leitbilder sind modern und zieren heute viele Unternehmenswebsites. Sie mit Leben zu erfüllen und zu einer echten wirtschaftlichen Ressource zu machen, ist die eigentliche Herausforderung. Die WIRO Wohnen in Rostock ist auf einem guten Weg: 600 Mitarbeiter - ein gemeinsames Selbstverständnis mit klar definierten Werten für unternehmerisches Denken und Handeln.



Zukunftskonferenz für die gesamte Belegschaft im Februar 2010: WIRO-Mitarbeiter Sascha Brinkmann gibt seine Gedanken, Ideen und Meinungen auf der Bühne wieder

„Schätzen Sie doch mal, wie viele Mitarbeiter im bundesdeutschen Durchschnitt bereits ihre innere Kündigung vollzogen haben ... Und was das kostet“, fragt Britt Zimlich. Es sind 23 Prozent, weitere 63 Prozent der Arbeitnehmer machen den berühmten Dienst nach Vorschrift – alarmierende Zahlen. Nur 14 Prozent der Angestellten verfügen über eine hohe emotionale Bindung an ihren Arbeitgeber und sind bereit, sich freiwillig für dessen Ziele einzusetzen. Dies, so die Verantwortliche für Unternehmensentwicklung und den Strategieprozess bei der WIRO Wohnen in Rostock, ist das seit Jahren unveränderte Ergebnis des Gallup Engagement Index 2011. „Unternehmensphilosophie“, betont Britt Zimlich, „ist deshalb kein Luxus, sondern eine wirtschaftliche Ressource, die sich in Mitarbeiterbindung und –mobilisierung widerspiegelt.“ Diese wiederum steigern Produktivität und Rentabilität, denn Unternehmen, die den Meinungen und Ansichten ihrer Mitarbeiter Gewicht geben und Anerkennung zollen, arbeiten um 27 Prozent profitabler und erhöhen die emotionale Bindung ihrer Mitarbeiter um durchschnittlich 22 Prozent (vgl. Gallup.de). „Um dieses Ziel zu erreichen, sollte jedes Unternehmen seinen eigenen Weg finden. Ein lebendiger, breit angelegter Leitbildprozess ist unserer Erfahrung nach sehr gut geeignet, das gesamte Team ins Boot zu holen.“

Den im Jahr 2009 von der Geschäftsführung an sie gerichteten Auftrag, ein Leitbild zu erarbeiten, vergleicht die Unternehmensentwicklerin heute mit einem anspruchsvollen Hürdenlauf: „Aus vielen unterschiedlichen Wertvorstellungen, Regeln, Arbeitsaufgaben und Denkweisen jedes einzelnen Mitarbeiters sollte eine gemeinsame Unternehmensphilosophie entstehen – der Geist unseres gesamten unternehmerischen Denken und Handelns.“ Auf persönliche und zentrale Fragen sollte es Antworten finden: Wer sind wir? Was erwarte ich? Was wird von mir, von uns erwartet? Und schließlich: Wie gehe ich mit meinen Partnern um, den internen und externen?

Nur 14 Prozent der Angestellten verfügen über eine hohe emotionale Bindung an ihren Arbeitgeber



Dazu kam die Entwicklungsgeschichte des Unternehmens - ein langer Weg von der gegen Wohnungsnot kämpfenden sozialistischen „Gebäudewirtschaft“ zur kommunalen WIRO mit Sanierungsprogramm und gesättigten Märkten. Heute, sagt Britt Zimlich stolz, sei man auf einem guten Weg: „600 WIRO-Mitarbeiter, ein Selbstverständnis, dieselben Werte und Prinzipien – und ein wirtschaftliches Rekordergebnis.“

Ein lebendiger Prozess braucht Präsenz und Bewusstsein



11. Mai 2012, 12:35 Uhr: Geschafft! Ein stolzes Team, festgehalten per Selbstauslöser nach dem Leitbild-Workshop

neue Unternehmensidentität auf einer Zukunftskonferenz für die gesamte Belegschaft im Februar 2010 war deshalb ein entscheidender Schritt. Nach einer hoch emotionalen Präsentation setzten sich erstmals alle Mitarbeiter aktiv mit den Leitlinien auseinander und gaben ihre Gedanken, Ideen und Meinungen später auf der Bühne wieder. Damit waren die Weichen gestellt.

Miteinander sprechen, gemeinsam entscheiden

Nun galt es, die Inhalte mit Leben zu erfüllen und damit zu einer echten wirtschaftlichen Ressource werden zu lassen. Alle Teams arbeiteten nach einheitlichem methodischem Vorgehen an den Themen „Kundenorientierung“ und „Schnittstellenoptimierung“. Das Rüstzeug dazu bekamen die Führungskräfte auf einer Klausurtagung. Auf den anschließenden Workshops analysierten die Mitarbeiter ihre Potenziale. Ob es um die Vereinbarung von Besichtigungen möglichst innerhalb von 48 Stunden ging, Termine nach 17 Uhr oder am Wochenende oder die fristgerechte Beantwortung von Email-Anfragen innerhalb von 24 Stunden: Vorbehalte wurden abgebaut, Abläufe umstrukturiert, Aufgaben neu verteilt. Die klassischen Schnittstellen zwischen den Abteilungen, an denen es oft noch hakte, konnten gemeinsam beleuchtet und optimiert werden. Die Ergebnisse aus den einzelnen Klausurveranstaltungen fielen recht spezifisch aus, und doch gab es etliche Parallelen zwischen den Abteilungen. An den klassischen Schnittstellen zwischen Wohnungsverwaltern, Vermietern, Technikern und Handwerkern fanden abteilungsübergreifende Workshops statt: Die offene transparente Kommunikation weckte Verständnis füreinander, vereinfachte den Arbeitsalltag und machte die Lösung am Ende einfach: miteinander sprechen, gemeinsam entscheiden. Seitdem, so Britt Zimlich, habe sich viel getan.

Bis dahin gab es viel zu tun. Unter der Leitung Britt Zimlichs begann eine sechsköpfige Arbeitsgruppe im Juli 2009 mit der Entwicklung des Leitbildes: Ideen sammeln, Material sortieren, Gedanken neu ordnen, wieder verwerfen ... Allmählich entstand eine Struktur. „Wir hatten Feuer gefangen und feilten am Ende um jedes einzelne Wort. Schließlich ist es ein großer Unterschied, ob „wir“ in der Verantwortung stehen oder ob „ich“ zuständig bin.“ Im Herbst 2009 präsentierte die Arbeitsgruppe erstmals vor Geschäftsführung und Führungskräften das erste Leitbild-Konzept. „Das Feedback“, so Britt Zimlich, „war toll. Wir erhielten ungeteilte Zustimmung, ernteten sogar Begeisterung. Die erste Etappe war also geschafft.“

Was aber nützt eine moderne Unternehmenskultur, wenn sie bei der Belegschaft nicht zündet? Ein lebendiger Prozess braucht Präsenz und Bewusstsein: Die Initialzündung für eine

Wir hatten Feuer gefangen...

Schnittstellenoptimierung

Der mühsame Weg über die Hochebene ...



Mit Herzblut dabei: Britt Zimlich, verantwortlich für Unternehmensentwicklung und den Strategieprozess bei der WIRO Wohnen in Rostock.



Sie holten unter den insgesamt 28 geprüften deutschen Wohnungsunternehmen den ersten Platz.

Für Britt Zimlich spiegeln Wertschätzung, Kundenorientierung und die Fähigkeit, mit gesunden wirtschaftlichen Ergebnissen Verantwortung für Rostock zu übernehmen, die sichtbaren Erfolge des Leitbildprozesses wieder: „Der mühsame Weg über die Hochebene lohnt sich.“

Michael Ahrens
Dagmar Horning

„Die Kundenorientierung wird unser Maßstab und Ansporn bleiben“, macht Britt Zimlich deutlich. Auch in diesem Jahr haben bereits einige Teams weiter daran gearbeitet: So nahmen die Mitarbeiter aus den KundenCentern Evershagen und Mitte ihren eigenen Arbeitsplatz einmal etwas kritischer als gewöhnlich unter die Lupe, als „Visitenkarte“ der WIRO. Seitdem ist manches verbannt, was dort eigentlich nicht hingehört. Unter demselben Blick kamen auch Hauseingänge und Wohnumfelder auf den Prüfstand. Die Abteilung Rechnungswesen dagegen übte mit viel Begeisterung und Ideenreichtum Eigenlob und Selbstkritik. Gemeinsame Handlungsgrundsätze, festgehalten als „Goldene Regeln“, legen Zeugnis davon ab. Mit den neuen Regeln für Arbeitsabläufe, die sich auch die Abteilung Technik bei abteilungsinternen Informationsflüssen erarbeitete, kommt ebenfalls mehr Effizienz in den Berufsalltag.

„Unser Leitbildprozess“, fasst Britt Zimlich zusammen, „hat ordentlich Fahrt aufgenommen. Die zentralen Fragen der Zukunft werden sich weiter darum drehen, was unsere Partner – interne wie externe - von uns erwarten und wie wir diesen Erwartungen gerecht werden. Welches Ansehen die WIRO am Markt genießt, bestimmt nicht allein unser Wohnungsangebot, sondern auch unser Verhalten.“ Das Ringen um Verbesserungen, seien sie auch noch so klein, trägt – auch ohne unternehmenseigenen Engagementindex – mess- und spürbare Früchte: Trotz geburtenschwacher Jahrgänge ist das kommunale Wohnungsunternehmen ein begehrter Arbeitgeber, dies zeigen die unverändert hohen Bewerberzahlen und die praktisch nicht vorhandene Mitarbeiterfluktuation. Daneben ist der Leerstand in den 36.000 WIRO-Wohnungen in den vergangenen drei Jahren von über fünf auf unter zwei Prozent gesunken. 81 Prozent der Kunden beurteilen ihre Wohnsituation und den Kundenservice ihres Vermieters mit guten bis sehr guten Noten. 89 Prozent der Befragten würden wieder eine Wohnung der Rostocker Wohnungsgesellschaft mieten, so das Ergebnis der Mieterbefragung und Imageanalyse 2011. Die allerbesten Noten für Dienstleistung und Service gab es bei der Befragung für die Handwerker vom unternehmenseigenen Bauservice.

„Visitenkarte“ der WIRO....

89 Prozent der Befragten würden wieder eine Wohnung der Rostocker Wohnungsgesellschaft mieten

Führung/Kommunikation

Aareon-Regionaldirektor Carsten Wiese: Vertrauen ist die Basis für Erfolg

Auch wenn die alten und neuen Bundesländer heute fast schon nahtlos zusammengewachsen sind, wer sensibel ist, der spürt ihn noch, den einen oder anderen Unterschied. Nein, dabei geht es nicht um die großen Zukunftsthemen der Wohnungswirtschaft. Schaut man sich den Umgang miteinander an, stellt man schnell fest: Zwischen Leipzig und Berlin spielen Werte wie Vertrauen und Sympathie vielleicht noch eine etwas größere Rolle als im Rest der Republik. Und genau hier setzt unsere heutige Fortsetzung an. Die Region Mitte/Ost ist die dritte von 4 Vertriebsregionen der Aareon AG, die wir in loser Folge vorstellen. Sie umfasst die Bundesländer Berlin und Brandenburg (Region Ost) sowie die Bundesländer Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen (Region Mitte). Beide Regionen werden von Regionaldirektor Carsten Wiese und seinem engagierten neunköpfigen Team betreut, die mit viel Kompetenz und Nachhaltigkeit, aber auch mit Vertrauen und Sympathie in den neuen Bundesländern für IT-Innovationen aus dem Hause Aareon sorgen.



Teilnehmer des Projektes „Lerninsel“ für engagierte Auszubildende im 2. Lehrjahr mit Carsten Wiese.
Links, Dr. Brey (bba)

Streift man durch die neuen Bundesländer fällt einem zunächst das nahezu perfekte Zusammenspiel von Kultur und Natur ins Auge. Sachsen-Anhalt mit seiner reichen Geschichte, Thüringen, das „Grüne Herz Deutschlands“, der weltoffene Freistaat Sachsen, das multikulturelle Berlin und die intakte Umwelt von Brandenburg – auf den ersten Blick scheint die junge Vergangenheit an dieser Region ohne Spuren vorbeigegangen zu sein. Dieser Eindruck ändert sich schnell. Denn wer genau hinschaut, kann jede Menge Neues entdecken. „Speziell der Osten der Republik ist geprägt durch sein hohes Innovationspotenzial. Die Menschen mussten viel aufgeben und sich schnell auf neue Umstände einstellen. Überall spürt man die Neugier auf das Neue, die Lust auf Veränderung. Die Wohnungswirtschaft in unserer Region ist einfach offen für innovative IT-Lösungen.“ Carsten Wiese weiß, wovon er spricht. Seit 21 Jahren arbeitet er schon bei der Aareon AG. Zunächst als IT-Berater, dann als Seminarleiter und schließlich als Abteilungsleiter im Vertrieb mit einem Vertriebsgebiet, das von der Emslandküste bis nach Sachsen reichte. Es folgte die Berufung zum Regionaldirektor der Region Ost. „Als man bei Aareon einige Jahre später einen Regionaldirektor für die Region Mitte suchte, hieß es schnell ’Da kennst du dich aus, das machst du mit’“ erzählt Carsten Wiese. So kommt es, dass heute alle neuen Bundesländer – ausgenommen Mecklenburg-Vorpommern – von Aareon in einer einzigen „Doppel“-Region zusammengefasst sind.

Das hohe Innovationspotenzial lässt Raum für Entwicklung



Hohe Marktdurchdringung



Carsten Wiese

Vielleicht liegt es ja am Bekanntheitsgrad von Carsten Wiese, sicher aber an der guten Arbeit des gesamten Teams: In der Region Mitte/Ost steht der Name Aareon in der Wohnungswirtschaft für Kompetenz und Vertrauen. Über 80 % der Wohnungsbau-Unternehmen in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Berlin und in Thüringen sogar noch ein paar Prozent mehr stehen auf der Kundenliste der Regionaldirektion Mitte/Ost. Darunter auch die Schwergewichte aus den „Metropolen“. Nicht nur Berlin, Leipzig, Halle, Gera, Erfurt, Magdeburg, Dresden und Chemnitz sind Städte mit wohnungswirtschaftlicher Bedeutung, auch die Unternehmen der kleineren Städte zeichnen sich durch besondere Flexibilität und Kundenorientierung aus. „Neben erheblichem Neubaubedarf in stark wachsenden Regionen wird auch das Thema Stadtumbau und Abriss zukünftig eine stärkere Rolle spielen. Da-

Dank der starken Präsenz in den Metropolen ist die Region Mitte/Ost für die Zukunft gut aufgestellt

neben sind die Themen energetische Sanierung, Kostenbegrenzung bei den Betriebskosten und Umstellung auf altengerechtes Wohnen wichtige Zukunftsthemen. Dass wir hier in den großen Städten sehr gut dastehen, wird nicht nur heute, sondern vor allem auch in Zukunft von Bedeutung sein.“ betont Carsten Wiese.

Kontrolle ist gut, Vertrauen ist besser



Aareon Kongress in Garmisch, Schuhvergleich mit Carsten Wiese .. 50 Plus...

Wer in den neuen Bundesländern erfolgreich agieren möchte, muss nicht nur innovativ sein, er muss auch sparen und die ökonomischen Rahmenbedingungen erfüllen können. Im Raum Berlin kommt eine weitere Besonderheit dazu. Investorbezogene Verwaltungsgesellschaften stehen für einen anspruchsvollen Markt, der mit umfassenden Lösungen bedient werden will. Und das natürlich ebenfalls am liebsten zu einem guten Preis. „IT ist für unsere Kunden kein Hobby, sondern muss meist unter extremen finanziellen Bedingungen realisiert werden. Die Entscheidung für eine Investition setzt deshalb immer auch ein hohes Maß an Vertrauen voraus.“ bestätigt Wiese. Ein Vertrauen, das er und sein Team mit viel Kompetenz und Know-how erfüllen. Dementsprechend gestaltet sich die

Die Kundenbeziehung ist geprägt von Kompetenz und Nachhaltigkeit

Mitarbeiterstruktur: Die zum großen Teil seit 10 bis 15 Jahren im Unternehmen tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind alle ausgebildete Wohnungswirte, viele von ihnen kommen sogar von Kundenseite. Diese gebündelte Erfahrung kommt an. Nicht zuletzt durch innovative Lösungen, die viel großartiger sind als sie kosten. „Wir begegnen unseren Kunden auf Augenhöhe. Die Tatsache, dass wir uns in den relevanten Themen wirklich gut auskennen, wird immer wieder sehr positiv wahrgenommen. Ob einfach so, im Gespräch oder bei einem konkreten Auftrag: Unsere Kunden spüren, dass sie von Menschen betreut werden, die ihr Handwerk von der Pike auf verstehen. Doch auch die Kenntnis der regionalen Besonderheiten – und hier vor allem der wirtschaftlichen Voraussetzungen – hat Aareon speziell in dieser Region so erfolgreich gemacht“ ergänzt Wiese und verweist auf zwei Kundenprojekte, bei denen die Zusammenarbeit groß geschrieben wird.

Das Team: (Region Mitte) Carsten Wiese, Steffen Beutler, Sven Dittrich, Carsten Imelmann, Isabell Jaeger, Ute Friedrich; (Region Ost) Carsten Wiese, Alexandra Hüskens, Kathrin Meister, Rolf Potrikus, Andrea Rietzel

Wodis-Sigma bei der WBM

Mit der WBM (Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH) hat sich über Jahre eine vertrauensvolle Zusammenarbeit entwickelt. Das landeseigene Immobilienunternehmen ist der größte Wohnungsanbieter in den Berliner Stadtteilen Mitte und Friedrichshain. Der Bestand umfasst rund 34.000 Wohnungen und mehr als 300.000 Quadratmeter Gewerbeflächen. Die Unterstützung betrifft vor allem die Qualitätssicherung der einzelnen Wodis-Sigma-Releases. Doch auch bei neuen Lösungen der Aareon unterstützt die WBM praxisnah. Sowohl die Einführung von Mareon als auch das aktuelle Projekt-Einführung ‚Aareon Rechnungsservice mit Wodis-Sigma‘ werden gemeinsam implementiert und sind aus dem WBM-Alltag nicht mehr wegzudenken.

Die GGG Chemnitz setzt seit Jahren auf GES

Mit Aareon DMS hat die Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H. Chemnitz den idealen Begleiter auf dem Weg zum – zwar nicht papierlosen, doch aber papierarmen – Büro gefunden. Der Name GGG steht für Sicherheit, Vertrauen, soziales Engagement und für wirtschaftliche Stabilität. Neben den Kernbereichen, der Wohnungsbewirtschaftung sowie der Wohnungs- und Gewerbevermietung, engagiert sich die GGG maßgeblich in der Stadtentwicklung und mit besonderem Einsatz im sozialen Bereich. Die GGG hat sich über Jahre sehr stark mit dem GES-Verfahren beschäftigt und zur Weiterentwicklung der Aareon-NetOffice-Komponenten, insbesondere des Aareon Archivs, beigetragen. Das Feedback und die Praxiserfahrungen sind sukzessive in die Produktlinien bei Aareon mit eingeflossen.

Von einer guten Kundenbeziehung können beide Seiten nur profitieren.

Blick über den Tellerrand

Allein die Region Mitte agiert in den fünf wichtigsten Verbänden, darunter der VdWg (Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e. V.), der VdW (Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e. V.), der vtw Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V., der VdWg (Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e. V.), der VSWG Verband sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. und der vdw Sachsen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. Dazu kommen noch in der Region Ost der BBU-Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen. Plus die dazugehörigen zwei Bildungstochterunternehmen. Das sieht nach viel Arbeit aus – und ist es auch. Dank dem Einsatz von Carsten Imelmann für die Region Mitte und Kathrin Meister für die Region Ost können die Aareon-Kunden direkt von der intensiven Zusammenarbeit auf Verbandsebene profitieren. Die Diskussion von topaktuellen Themen wie „Risiken und Chancen des demografischen Wandels“, „Soziales Wohnen“, „Cloud Computing“ oder auch „Stadtumbau Ost“ führt unternehmensübergreifend zum Know-how-Transfer und nicht selten zu ganz praktikablen IT-Lösungen vor Ort.

Per [KLICK](#) zum Teil 1 der Aareon-Team-Serie Aareon: Erfolgsfaktor Kundennähe, alles über Christina Behrens, Regionaldirektorin Vertrieb Nord, und ihr Team

Immer im Gespräch

Besonders Engagement sucht sich mit hoher Frequenz und Nachhaltigkeit seinen Weg. Das gilt auch für Aktivitäten der Region Mitte/Ost rund um das Kerngeschäft. Ob das Projekt „Lerninsel“ für engagierte Auszubildende im 2. Lehrjahr oder überragend besuchte Kundentage – wenn es um Diskussion und Austausch geht, ist die Region Aareon Mitte/Ost mittendrin statt nur dabei. Und das macht sich, da ist man sich in Berlin und Leipzig sicher, auf lange Sicht bezahlt.

Per [KLICK](#) Teil 2 der Aareon-Team-Serie. Aareon: Das Erfolgsgeheimnis ist Teamgeist, alles über Lothar Böttcher, Regionaldirektor Vertrieb West, und sein achtköpfiges Team

Stefanie Meik

Führung/Kommunikation

Kooperation seit 1. November 2012: Baugenossenschaft Esslingen und der Deutsche Mieterbund Landkreis Esslingen

Die Baugenossenschaft Esslingen, die älteste Wohnungsgenossenschaft in Baden-Württemberg mit rund 7.300 Mitgliedern. In über 3.000 Wohnungen in Esslingen gibt die BGE ihren Mitgliedern ein gutes Zuhause – sicher wie im Eigentum und flexibel wie zur Miete. Mieter einer Genossenschaftswohnung sind zugleich Miteigentümer der Genossenschaft. Die BGE nimmt mietrechtlich betrachtet zwar die Vermieterstellung ein, ist aber kein typischer Vermieter, sondern eine große Mietergemeinschaft. Genossenschaftsmieter sind sozusagen „Mieter im eigenen Haus“. DMB und BGE sehen sich deshalb als Partner, wenn es um die Interessen von zur Miete wohnenden Menschen in Esslingen geht. Deswegen ermöglichen DMB und BGE den Mitgliedern der BGE, die neu eine Genossenschaftswohnung mieten, eine stark vergünstigte Mitgliedschaft im DMB.



Das Logo am
Verwaltungsgebäude

Der DMB bezweckt den Zusammenschluss aller Wohnungsmieter im Landkreis Esslingen sowie die Förderung ihrer Interessen und die Verbesserung der Miet- und Wohnverhältnisse. Der Verein tritt für eine soziale Wohnungspolitik in Gemeinden, Land und Bund und für ein soziales Mietrecht ein. Zudem berät und vertritt er seine Mitglieder in allen mietrechtlichen Angelegenheiten. In über 3.000 Wohnungen in Esslingen gibt die BGE ihren Mitgliedern ein gutes Zuhause – sicher wie im Eigentum und flexibel wie zur Miete. Mieter einer Genossenschaftswohnung sind zugleich Miteigentümer der Genossenschaft. Die BGE nimmt mietrechtlich betrachtet zwar die Vermieterstellung ein, ist aber kein typischer Vermieter, sondern eine große Mietergemeinschaft. Genossenschaftsmieter sind sozusagen „Mieter im eigenen Haus“.

DMB und BGE sehen sich deshalb als Partner, wenn es um die Interessen von zur Miete wohnenden Menschen in Esslingen geht. Zusammen ermöglichen sie den Mitgliedern der BGE, die neu eine Genossenschaftswohnung beziehen, eine stark vergünstigte Mitgliedschaft im DMB. Jeder Neu-Mieter erhält von der Genossenschaft einen Wertgutschein, den er beim Mieterbund einlösen kann. Mit dem Gutschein verbilligt sich die Mitgliedschaft im DMB von 68,00 EUR auf 34,00 EUR im ersten Jahr. Außerdem erlässt der DMB

**Mieter sind gleich
Miteigentümer der
Genossenschaft**



Bildunterschrift 7

die Aufnahmegebühr von 15,00 EUR. Udo Casper, Vorsitzender des Deutschen Mieterbundes Landkreis Esslingen e. V. sieht die Baugenossenschaft als fairen Wohnungsgeber: „Die Baugenossenschaft nimmt ihre Vermieterpflichten gewissenhaft wahr. Mit der Kooperation beweist sie, dass sie die Mieterrechte ernst nimmt.“ Von der Kooperation erhofft sich Casper auch neue Mitglieder: „Die Vergünstigung des Beitrags erleichtert den Beitritt zum Mieterbund.“

Im Kreis Esslingen vertritt der DMB rund 4.200 Mieterhaushalte mit etwa 10.000 Personen. In seinen Beratungsstellen in Esslingen, Nürtingen und Ostfildern geben Mietrechtsexperten des Mieterbundes Auskünfte zu allen Mietrechtsfragen: z. B. Betriebskosten, Mieterhöhung, Schönheitsreparaturen, Modernisie-

rung, Wohnungsmängel oder Kündigung. Der Anspruch auf kostenlose Beratung beginnt sofort mit der Mitgliedschaft. Außerdem übernimmt der Verein den Schriftverkehr mit dem Vermieter, der Hausverwaltung oder gegebenenfalls mit den zuständigen Behörden. Das Mitglied des DMB ist automatisch mietrechtlich geschützt. Bei gerichtlichen Auseinandersetzungen übernimmt die Rechtsschutzversicherung nach einer dreimonatigen Wartezeit die Rechtsanwalts- und Gerichtskosten, sofern der Mieterbund zuvor die Gelegenheit hatte, den Streit außergerichtlich zu klären. „Das ist ein echter Mehrwert für unsere Mitglieder, die neu in eine Genossenschaftswohnung einziehen“, freut sich Christian Brokate, Vorstandsmitglied der BGE. „Wir schätzen die Arbeit des DMB. Gerade wenn es einmal Mietprobleme zwischen einem Bewohner und der BGE gibt, ist die fachlich fundierte und sachorientierte Begleitung durch den Mieterbund sehr hilfreich. Wir erreichen so schneller und in den allermeisten Fällen ohne gerichtliche Hilfe eine gute Lösung für beide Seiten“, beschreibt Brokate seine Erfahrungen mit dem Deutschen Mieterbund.

Gegründet im Jahr 1890 ist die Baugenossenschaft Esslingen die älteste Wohnungsgenossenschaft in Baden-Württemberg. Mit rund 7.300 Mitgliedern ist rechnerisch jeder 12. Einwohner Esslingens Mitglied der BGE. Über das ganze Stadtgebiet von Esslingen erstreckt sich der Wohnungsbestand von über 3.000 Mietwohnungen, das sind etwa 16 % Marktanteil am Mietwohnungsmarkt. Allein im Jahr 2011 investierte die BGE 9,1 Mio. EUR in die Sanierung und Modernisierung von 180 Wohnungen. Mit durchschnittlich 5,42 EUR/m² liegen die Nutzungsentgelte rund ein Viertel unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete von durchschnittlich 7,16 EUR/m². Mitglieder der BGE profitieren aber nicht nur vom preisgünstigen Mietwohnraum. Die BGE betreibt für ihre Mitglieder und deren Angehörige auch eine eigene Spareinrichtung. In leicht verständlichen und sehr sicheren Sparanlagen erzielen die Kunden eine attraktive Verzinsung von durchschnittlich 2,1 % p. a.

Die Baugenossenschaft nimmt ihre Vermieterpflichten gewissenhaft wahr

Gegründet im Jahr 1890

Führung/Kommunikation

Ausschluss der Verwalter aus elektronischen Grundbuchverfahren ist verfassungswidrig

Ein Gutachten des renommierten Rechtsprofessors Rüdiger Zuck erklärt den Ausschluss der Immobilienverwalter aus dem elektronischen Grundbuchverfahren für verfassungswidrig. Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) hatte das Gutachten in Auftrag gegeben, nachdem seine Forderung nach einem Einsichtsrecht für Immobilienverwalter mehrfach zurückgewiesen wurde. Präsident Heckeler: „Jetzt muss das Bundesjustizministerium handeln“



DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler;
Foto privat

Der aktuelle Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums zum Datenbankgrundbuch (DaBaGG) schließt die Immobilienverwalter aus dem elektronischen Grundbuchverfahren aus. Das, so der DDIV als Spitzenverband der Immobilienverwalter in Deutschland, sei eine enorme Benachteiligung seines Berufsstands. Das Wohnungseigentumsgesetz und die aktuelle Rechtsprechung verpflichten den Verwalter, sich regelmäßig über die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse der verwalteten Wohnungen zu informieren. „Dieses Thema ist für unsere Branche existenziell. Auf der einen Seite versagt uns der Gesetzgeber derzeit Zugangsvoraussetzungen mit dem Verweis auf die freie Berufsausübung, aber hier beim Datenbankgrundbuch werden wir an der Berufsausübung gehindert. Seit Jahren fordern wir Einsichtsrecht in das elektronische Grundbuch“, kritisiert DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler die derzeitigen Pläne des Bundesjustizministeriums (BMJ). Jetzt bekommt die Auffassung des DDIV Rückendeckung durch ein Rechtsgutachten.

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) ist mit mehr als 1.600 Mitgliedsunternehmen die berufsständige Organisation für hauptberuflich tätige Immobilienverwalter in Deutschland. Die Unternehmen sind in 10 Landesverbänden organisiert und verwalten einen Bestand von ca. 1,9 Millionen Wohnungen mit 122 Millionen Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche. Der Wert der verwalteten Einheiten beträgt circa 180 Milliarden Euro. Jährlich wenden die von den Unternehmen verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften etwa 3,1 Milliarden Euro für Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung auf. Der DDIV ist Mitglied in der BID.

Ausschluss der Immobilienverwalter verstößt gegen Artikel 3 I GG

Der DDIV hat den Stuttgarter Prof. Dr. Rüdiger Zuck damit beauftragt, zu klären, ob Immobilienverwaltern die Teilnahme am elektronischen Grundbuchverfahren verweigert werden darf. In seinem jetzt vorgestellten Gutachten kommt Zuck zum Ergebnis, dass Verwalter ein eingeschränktes Einsichtsrecht nicht nur bekommen könnten, sondern sogar müssen. Der renommierte Rechtsprofessor geht in seinem Fazit sogar noch einen Schritt weiter: „Als Ergebnis ist festzuhalten, dass der Ausschluss der Immobilienverwalter aus der Gruppe der nach § 133 II GBO Einsichtsberechtigten gegen Artikel 3 I GG (Grundgesetz) verstößt.“ Eine Beschränkung des Informationszugangs sei auch nicht erforderlich. Der Ausschluss sei im Sinne des Verhältnismäßigkeitsprinzips unzumutbar. Zuck zufolge ist es technisch problemlos machbar, Immobilienverwaltern dauerhaft Zugang zur ersten Abteilung der Grundbücher zu gewähren. Darin werden die Eigentumsverhältnisse der Immobilien dargelegt. Diese Information ist für jeden Immobilienverwalter eminent wichtig. Einsichtsberechtigt sind dem Entwurf zufolge nach § 133 Absatz 2 der Grundbuchordnung (GBO) Gerichte, Behörden, Notare, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure und an dem jeweiligen Grundstück dinglich Berechtigte, das sind zum Beispiel Eigentümer oder Hypothekengläubiger. Von dieser Regelung



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

will das Bundesjustizministerium auch nicht abrücken. Ein Verwalter muss jedoch häufig in gesetzlichen Fristen handeln und ist deshalb auf einen schnellen Informationsfluss angewiesen. Das gilt für das Einreichen von Eigentümerlisten bei Beschlussanfechtungsklagen genauso wie für die Ermittlung des richtigen Schuldners bei der Verfolgung von Zahlungsansprüchen der Gemeinschaft gegen einzelne Eigentümer. Selbst für die Einladung zur Eigentümerversammlung und die in vielen Teilungserklärungen geforderte Zustimmung zur Veräußerung des Wohneigentums muss der Verwalter rechtssicher wissen, wer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist.

Zuck zufolge hat das BMJ bei der rechtlichen Abwägung des Einsichtsrechts die berührten Interessen falsch gewichtet. Der Gesetzgeber behandle Informationsansprüche der Verfahrensbeteiligten im Rahmen des § 133 II GBO immer noch so, wie sie althergebracht zu verstehen wären. Das werde der gewandelten Bedeutung der Informationsfreiheit aus Art. 51 GG nicht mehr gerecht. Deshalb stellt für den Rechtsprofessor der Ausschluss der Immobilienverwalter aus der Gruppe der nach § 133 II GBO Einsichtsberechtigten einen weiteren Verstoß gegen das Grundgesetz dar, diesmal gegen Artikel 12 I, der besagt, dass alle Deutschen das Recht haben, Beruf, Arbeitsplatz und Ausbildungsstätte frei zu wählen. „Das Gutachten bestätigt unsere Haltung zum Gesetzentwurf eindrucksvoll. Jetzt muss das Bundesjustizministerium handeln und seinen Entwurf soweit ändern, dass er wieder verfassungskonform ist.“, fordert DDIV-Präsident Heckeler.

Der Gesetzgeber modernisiert mit dem sogenannten Datenbankgrundbuch (DaBaGG) das Grundbuchverfahren und passt es aktuellen Erfordernissen an. Damit soll die Auskunftserteilung effizienter und differenzierter werden. Dazu sind die für das Grundbuchverfahren zuständigen Bundesländer gemäß § 127 GBO-E ermächtigt worden, per Rechtsverordnung ein Datenbankgrundbuch einzuführen. In dem vorliegenden Gesetzentwurf verweigert das Bundesjustizministerium den Immobilienverwaltern bislang das Einsichtsrecht in das elektronische Grundbuch. Seit vielen Jahren fordert der DDIV bereits die Einsichtnahme in das elektronische Grundbuch.

Verstoß gegen das Grundgesetz

Martin Kaßler



Führung/Kommunikation

Das Milieu schützen – Wie nachhaltige Wohnungsunternehmen einer Mieterverdrängung aus den Stadtzentren entgegenwirken

„Wohnen in Deutschland wird teurer“, titelte SPIEGEL ONLINE im September diesen Jahres; dazu eine Schlagzeile der WELT, die seit dem 23.10.12 online steht: „Jeder fünfte Deutsche arm oder ausgegrenzt“. Man braucht nur eins und eins zusammenzählen, um die gewaltigen Umwälzungen zu erahnen, die, besonders in unseren Großstädten, derzeit vonstattengehen. Den Gürtel enger schnal-len, sich einschränken müssen, die alte Wohnung vielleicht ganz aufzugeben und aus den Stadtzentren ins Umland zu wechseln, wo die Mieten erschwinglicher sind. „Ein Horrorszenario, das für viele längst Realität geworden ist“, erklärt Kay Stolp, Geschäftsführer der auf die nachhaltige Wohnungswirtschaft spezialisierten Marketinggesellschaft STOLPUNDFRIENDS aus Osnabrück.



Das facettenreiche Milieu der Innenstädte leidet, wenn überzogenen Mieten nichts entgegengesetzt wird.

Mieterverdrängung wird zum ernsthaften Problem, zwar nicht erst seit heute, aber das Ausmaß der Verdrängung steigt massiv an. Hier lohnt ein Seitenblick auf die Bürgerproteste: In Hamburg und Berlin, in München und anderen Städten schließen sich immer mehr Mietaktivisten zu Bündnissen zusammen, um für Milieuschutz und gegen Luxussanierungen zu demonstrieren ... Denn in der City wird gebaut! Der von Inflationsangst getriebene Immobilienboom in den Großstädten führt dazu, dass aus sozialem Wohnraum, wie günstigen Mietwohnungen, durch Komplettanierung oder Abriss und Neubau hochpreisige Eigentumswohnungen entstehen. Zum großen Nachteil der heimischen Stadtteilbewohner, wie in Berlin Friedrichshain, hier droht das lebendige und facettenreiche Sozialgefüge aufgrund des überspannten Mietspiegels auseinanderzubrechen.

Anderenorts, wie in Bonn, ist der schädliche Einfluss radikaler Finanzinvestoren noch deutlich spürbar, sogenannte „Heuschrecken“, die ab 2004 über den deutschen Mietmarkt hergefallen sind, um in minimaler Zeit und mit minimalem Aufwand, ergo: ohne gewinnschmälernde Investitionen in die Bausubstanz

Das lebendige und facettenreiche Sozialgefüge droht aufgrund des überspannten Mietspiegels auseinanderzubrechen



Radikal-profitorientierte Mietwohnkonzerne, die „Heuschrecken“, scheuen davor zurück, ihr Kapital in die Objektpflege zu investieren.

folgen sie primär das Ziel, eine sozial verantwortungsvolle Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu gewährleisten – obwohl die Preisgestaltung natürlich die unternehmenswirtschaftliche Gesamtrentabilität sicherstellen muss, um finanziell überlegt zu handeln. Kommunale Wohnungsgesellschaften oder Baugenossenschaften mit eigenem Wohnbestand sind in der Lage, und deshalb in der Pflicht, die städtische Wohnlandschaft mit Bedacht und Weitsicht an die demografischen und infrastrukturellen Veränderungen anzupassen. Sie sind nicht nur Verwalter, sondern aktive Gestalter der zukünftigen Stadtentwicklung! Ihr Auftrag lautet deshalb, nicht bloß den Bestand zu sanieren bzw. modernisieren, sondern auch durch schädliche Einflüsse von außen – wie Profitgier, Eigennutz – abzuschirmen und zu schützen.

Diese Verantwortung ist in den letzten Jahren, auch aus pekuniären Gründen, mancherorts vernachlässigt worden; doch aus Schaden wird man bekanntlich klug, und so ist es eine positive Nachricht, dass nach einer Studie des Berliner Instituts für Stadtforschung nur noch etwa 13 Prozent der Städte und Gemeinden erwägen, eigenen Wohnbestand zu verkaufen. Mehr noch: Seit 2010 werden Absichten einer „Rekommunalisierung“ registriert, Stadtkämmerer wollen privaten Insolvenzbestand zurückkaufen, sofern es ihre Kasse zulässt.



Nachhaltige Wohnungsunternehmen pflegen und entwickeln ihren Bestand im Sinne der Gemeinschaft.

terzuentwickeln. Wobei das erwirtschaftete Kapital eben nicht gewinnmaximiert abgeführt wird, sondern in den Bestand zurückfließt. In Krisenzeiten, gestern wie heute, ein bewährtes System – und ein tragfähiges Modell gegen Milieuzerstörung und Mieterverdrängung; gegen eine Ausplünderung unserer Gesellschaft durch Habsucht und Geldgier. Das sind wir uns, unseren Mitmenschen und unseren Kindern schuldig.

Kay Stolp

– einen maximalen Profit zu erwirtschaften, eine hohe Dividende einzustreichen. Mit mäßigem Erfolg. Zu schlecht ihr Ruf; zu aufwändig und zeitintensiv ist es, die unschönen Seiten des selbst verursachten Investitionsstaus auf Dauer zu kaschieren oder dauerhaft zu beseitigen. Jene „Glücksritter“ sitzen heute auf den gekauften Beständen fest, ohne sie mit dem erhofften Profit veräußern zu können. Bei ihnen findet derzeit ein Umdenken statt: mehr getrieben als überzeugt versucht man, das angeschlagene Image durch ein Plus an Service zu kompensieren. Doch so leicht lassen sich vernachlässigte Mieter und die Öffentlichkeit nicht täuschen.

Nachhaltige Wohnungsunternehmen setzen hier einen Kontrapunkt. Von vornherein auf die Nöte und Bedürfnisse ihrer Mieter ausgerichtet,

„Glücksritter“ sitzen heute auf den gekauften Beständen fest

aktive Gestalter der zukünftigen Stadtentwicklung

Auch Wohnungsbau-Genossenschaften wirken negativen Tendenzen wie Mietexplosionen mit probaten Methoden entgegen, die ihrem Selbstverständnis entspringen: Sie handeln stets im Sinne der Gemeinschaft, weil sie den ethischen Gleichbehandlungsgrundsatz respektieren und beachten: „Alle Menschen sind frei und gleich an Würde und Rechten geboren.“ Denn Wohnen ist ein Grundrecht! Somit sind Forderungen nach bezahlbarem Wohnraum und fairen Mieten keine „Bittstellerei“, sondern der berechnete Anspruch eines jeden deutschen Bürgers. Renditerwartungen einzelner Anleger können und dürfen nicht der Maßstab bei Mieterhöhungen sein ... sondern allein die gestiegenen Gesamtkosten, die anfallen, um im Sinne der Gemeinschaft den Bestand zu pflegen und weiter-

Wohnen ist ein Grundrecht!

Führung/Kommunikation

Versicherungsinformationen für die Wohnungswirtschaft

Versicherungsschutz für Datenrisiken

Top-Thema im aktuellen AVW-Newsletter: die neue AVW Data Risk-Police. Das Risiko aus dem Verlust personenbezogener Daten ist aufgrund der Informationspflicht nach dem Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) aktueller denn je. Ein gezielter Hackerangriff oder auch nur ein verlorener Laptop mit personenbezogenen Daten können immense Kosten verursachen. Klicken Sie doch einmal in den AVW-Newsletter und lassen Sie sich darüber informieren, wie Sie sich gegen solche Risiken finanziell schützen können... Darüber hinaus finden Sie in dieser Ausgabe noch mehr Wissenswertes zum Thema Risikoschutz für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Und wenn Sie ein Thema vertiefen möchten: Die Experten der AVW Unternehmensgruppe stehen Ihnen selbstverständlich gern auch persönlich zur Verfügung.

Police gegen Hacker

Hackerangriffe: Neue Data Risk-Police der AVW bietet Wohnungsunternehmen umfassenden Schutz

Immer wieder geistern Berichte über spektakuläre Hackerangriffe durch die Medien. So wurde beispielsweise Sony das Opfer eines derartigen Angriffs, bei dem sensible Kundendaten in gewaltigem Ausmaß entwendet wurden. Die AVW Gruppe hat jetzt gemeinsam mit einem Spezialversicherer ein Konzept entwickelt, das Unternehmen aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft finanziellen Schutz im Falle eines Hackerangriffs bietet.

[...weiterlesen](#)

Wechsel-Risiko bei Sachversicherungen

Drum prüfe, wer sich länger bindet ... Risiken des Versichererwechsels

Dass ein Wechsel des Versicherers gerade in der D&O-Versicherung wohl überlegt sein will ist inzwischen allgemein anerkannt. Demgegenüber sind häufigere Wechsel des Anbieters in der Sachversicherung gängige Materie und gelten geradezu als Ausweis von Markttransparenz und gutem Kostenmanagement. Ein derartiger Wechsel des Anbieters kann jedoch auch zu einem klassischen Eigentor werden, wie ein jüngst vom Oberlandesgericht Celle entschiedener Rechtsstreit belegt.

[...weiterlesen](#)

AVW stellt Eigentümer bedeutend besser

Bessere Vertragsklauseln nach Brandschäden!

Nach einem Brandschaden kann es zu einem regelrechten Wirrwarr von Fristen, Bedingungen und Obliegenheiten kommen. Dabei steht oft viel Geld auf dem Spiel. Die AVW Gruppe hat deshalb Rahmenverträge mit Versicherungsgesellschaften verhandelt, die den Eigentümer bedeutend besser stellen.

[...weiterlesen](#)

Altersgrenze für Versorgungswerke wächst mit

Gericht entscheidet über Altzusagen: Rentenzahlung erst ab 67 Jahre

Unter bestimmten Voraussetzungen müssen Leistungen aus einer Betrieblichen Altersversorgung erst mit 67 Jahren gezahlt werden, auch wenn sie ursprünglich zum 65. Lebensjahr zugesagt wurden. Das hat das Bundesarbeitsgericht (BAG) jetzt entschieden. Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sollten sich auf die Folgen dieses Urteils einstellen.

[...weiterlesen](#)

AVW vermittelt Mietschutz-Police

Wenn der Mieter nicht mehr zahlt...

Es gibt eine ganze Reihe von Gründen, die dazu führen können, dass Mieter ihre Miete nicht mehr zahlen. Die AVW Gruppe kann für diese Fälle jetzt die Problemlösung einer namhaften Versicherungsgesellschaft vermitteln – mit Leistungen, die über die bekannte Mietnomaden-Versicherung hinausgehen.

[...weiterlesen](#)

Unisex-Tarife ab Ende 2012

Aktueller Stand zum Thema "Unisex" in der Vorsorge

Männer und Frauen sollen künftig in ganz Europa auch bei der Auto-, Renten- und Krankenversicherung gleich behandelt werden. Die neuen Unisex-Tarife werden spätestens zum 21. Dezember 2012 in Kraft treten, sie gelten aber nur für die Verträge, die nach dem 21. Dezember 2012 geschlossen werden. Die Konditionen von bestehenden Policen ändern sich nicht und bleiben wie beantragt bestehen.

[...weiterlesen](#)



Auf dem Gipfel
der Ingenieurskunst.

Wo immer Sie Balkone planen: Wir finden die Lösung. Ob auf zwei Stützen oder frei auskragend, unsere Balkonsysteme sind technisch ausgereift und thermisch optimal entkoppelt.

Und wer neben innovativer Ingenieurskunst auch umfassende Beratung und Services benötigt, bekommt auch das von uns.

www.schoeck-balkonsysteme.de

Perfekt aufgestellt!

 **Schöck** | Balkonsysteme

Führung/Kommunikation

Interview Dr. Hasse, wie wichtig ist das Thema SEPA für die Wohnungswirtschaft?

Dr. Olaf-Rüdiger Hasse seit 1. Juni 2012 Mitglied im Aareon-Vorstand und verantwortlich für das operative Geschäft in Deutschland beantwortet die Frage wie wichtig auch für die Wohnungswirtschaft das Thema SEPA ist. Reicht am Ende also ein simpler Knopfdruck, Herr Hasse? „Als ganz so einfach würde ich es nicht bezeichnen, aber wenn man rechtzeitig plant, gute Partner und eine gute Software hat, dann läuft die SEPA-Einführung reibungslos. Es muss aber in jedem Fall – je nach Situation des Unternehmens – eine Menge getan werden, damit diese von A bis Z rund verläuft.“

Herr Dr. Hasse, ist SEPA ein unterschätztes Thema in der Wohnungswirtschaft?



Dr. Olaf-Rüdiger Hasse; Porträt Region Mitte/Ost

Wir erhalten sehr viel Resonanz auf unsere Veranstaltungen zum Thema SEPA, die wir gemeinsam mit der Aareal Bank durchführen. Annähernd 1.200 Teilnehmer zeigen, dass viele Wohnungsunternehmen sich dieser Herausforderung bewusst sind. Auch die Zusammenarbeit mit den Verbänden, allen voran dem GdW, den wir zum Beispiel bei der Erstellung von umfangreichen Unterlagen unterstützt haben, unterstreicht, dass das Bewusstsein für SEPA geschärft ist. Auf der anderen Seite haben wir natürlich noch nicht alle Wohnungsunternehmen über unsere Veranstaltungen erreichen können. Auch in Zusammenarbeit mit den Verbänden werden wir weiterhin daran arbeiten, dass sich die Unternehmen frühzeitig und aktiv mit der Einführung von SEPA und den daraus resultierenden Konsequenzen auseinandersetzen.

[Per KLICK lesen sie auch SEPA \(Single Euro Payments Area\) - IBAN und BIC statt Kontonummer und Bankleitzahl. 6 Schritte, damit im Februar 2014 alles klappt](#)

Wie groß ist das Thema wirklich?

Sicher ist: SEPA ist ein Thema mit großer Tragweite, fast vergleichbar mit der Einführung des Euro. Es handelt sich dabei auf jeden Fall nicht nur um die Aktivierung einer neuen Funktion in der IT. Sondern es steckt auch hier, wie so häufig, die Tücke im Detail, denn SEPA hat durchaus auch Auswirkungen auf die bisherige Arbeitsweise. Ich denke hier nur an das Schriftgut oder an die veränderten Fristen. Aber wie bereits ausgeführt, mit dem Thema beschäftigen sich nicht nur wir, sondern auch die Verbände. Wer also rechtzeitig plant, die angebotenen Informationen und eventuelle Unterstützung effizient nutzt, wird keine Probleme bei der SEPA-Umstellung haben. Die aktiven Unternehmen werden die Umstellung reibungslos meistern. Bei Aareon laufen die Planungen und notwendigen Vorbereitungen zur SEPA-Einführung auf Hochtouren. Und das bedeutet: Auf uns ist Verlass, wir werden unseren Kunden termingerecht die notwendige Funktionalität bereitstellen und sie dabei, wo es notwendig ist, unterstützen, damit eine Top-Qualität gewährleistet ist.

Am Ende reicht also ein simpler Knopfdruck?

Als ganz so einfach würde ich es nicht bezeichnen, aber wenn man rechtzeitig plant, gute Partner und eine gute Software hat, dann läuft die SEPA-Einführung reibungslos. Es muss aber in jedem Fall – je nach Situation des Unternehmens – eine Menge getan werden, damit diese von A bis Z rund verläuft.

Haben Sie einen Tipp parat?

Die Wohnungsunternehmen sollten jetzt ihre SEPA-Umstellung planen und dabei die zur Verfügung stehenden Informationen und, wo es nötig ist, die angebotene Unterstützung nutzen. Es sollte allen klar sein, dass SEPA deutlich mehr Aufwand bedeutet als nur die IT-Systeme umzustellen. Der Spielraum ist begrenzt, denn der Gesetzgeber hat klare Fristen gesetzt. Um alles pünktlich umzusetzen, muss man seine Prozesse hinterfragen und auch das eine oder andere anders als bisher machen. Dabei begleiten wir gerne.

Mit welchen Zielen?

Die Intention von Aareon ist es, bei den Wohnungsunternehmen eine sachlich fundierte Entscheidung herbeizuführen, wie und bis wann das individuelle SEPA-Projekt realisiert werden sollte, wo eventuell Fallstricke lauern und wie man diese umgehen kann.

Studium Immobilienwirtschaft



Hochschule für
Wirtschaft und Umwelt
Nürtingen-Geislingen

Eine der besten Adressen



für die Immobilienwirtschaft

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

Studiengang Immobilienwirtschaft
Parkstraße 4
73312 Geislingen an der Steige

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

www.studium-immobilien.de

Führung/Kommunikation

SEPA (Single Euro Payments Area) – IBAN und BIC statt Kontonummer und Bankleitzahl. 6 Schritte, damit im Februar 2014 alles klappt

Am 1. Februar 2014 ist es unumkehrbar: Kontonummer und Bankleitzahl haben ausgedient und werden von IBAN und BIC abgelöst. Auch für die Wohnungswirtschaft bedeutet die SEPA-Umstellung eine weitreichende Verpflichtung. Erstens müssen IBAN und BIC in den Geschäftspartnerdaten der IT-Systeme ergänzt werden. Zweitens muss der Einzug mittels SEPA-Lastschrift jedem Zahlungspflichtigen 14 Kalendertage im Voraus angekündigt werden. Die vielleicht wichtigste Neuerung für alle Arbeitsabläufe und -prozesse aber ist das SEPA-Mandat. Es ersetzt Einzugsermächtigung und Abbuchungsvereinbarung, ist jedoch wesentlich komplexer als seine Vorgänger aufgebaut. Mit anderen Worten: Die SEPA-Einführung funktioniert nicht auf simplen Knopfdruck. Im Gegenteil: An vielen Stellen müssen neue beziehungsweise angepasste Prozesse etabliert werden. Wertvolle Unterstützung leisten hier die wohnungswirtschaftlichen IT-Systeme. Lesen Sie die wichtigsten sechs Schritte auf dem Weg zu einer erfolgreichen SEPA-Umstellung für die Wohnungswirtschaft.

Schritt 1: IT-Infrastruktur

Im Mittelpunkt der unternehmensinternen IT-Infrastruktur steht das ERP-System, in dem die wohnungswirtschaftlichen Prozesse abgebildet sind. Hier gilt es zu prüfen, ob die SEPA-Fähigkeit vorhanden ist beziehungsweise ob sie hergestellt werden kann. Im Einzelnen geht es in dieser Phase um einen ersten Check der technischen Voraussetzungen. Können die neuen SEPA-Formate sachgerecht bedient werden? Existiert zum Beispiel eine Funktion, um zu den bestehenden Geschäftspartner-Bankverbindungen IBAN und BIC zu vergeben? Kann ein integrierter IBAN-Konverter für die Umrechnung der Bankverbindung genutzt werden? Bietet das ERP-System eine Toolunterstützung für die Konvertierung aller relevanten Bankverbindungen an? Und beinhaltet das ERP-System die Möglichkeit, bestehende Einzugsermächtigungen in Mandate „umzuschichten“? Gleichzeitig müssen alle anderen IT-Systeme betrachtet werden, die im Kontext des Zahlungsverkehrs zum Einsatz kommen wie beispielsweise die Lohn- und Gehaltsabrechnung oder Zahlungsverkehrsprogramme für Online-Banking.

Können die neuen SEPA-Formate sachgerecht bedient werden?

Schritt 2: Konvertierung IBAN/BIC

Schon in dieser Phase ist es wichtig, die Pflege von IBAN und BIC ab Umstellung für alle neu zu erfassenden Stammdaten sicherzustellen. Gleichzeitig gilt es, die Konvertierung der bestehenden Bankverbindungen vorzunehmen. Idealerweise verfügt das ERP-System über eine entsprechende Toolunterstützung. Dabei ist zu beachten, dass die Konvertierung nicht durch einen einfachen Algorithmus erfolgen kann, sondern spezifische Besonderheiten der verschiedenen Banken berücksichtigen muss. Die Empfehlung: Nutzung der Angebote des Bank-Verlags zur Konvertierung der deutschen Kontonummer und Bankleitzahl in IBAN und BIC. Dabei sind die individuellen Besonderheiten der Kreditinstitute berücksichtigt.

Toolunterstützung

Schritt 3: Mandatsverwaltung

Die Identifikation des Zahlungsempfängers erfolgt durch eine Gläubiger-Identifikationsnummer, die bei der Bundesbank beantragt werden muss. Für die Wohnungseigentumsverwaltung wird in der Regel je Wohnungseigentum eine Gläubiger-ID benötigt. Die gute Nachricht: Bestehende Einzugsermächtigungen, die in unterzeichneter Form vorliegen, können weiter genutzt werden. Für den Einzug aller „neuen“ Forderungen ist in Zukunft die Erfassung von Mandatsdaten wie Gläubiger-ID, Mandatsreferenz und Datum der Unterschrift im ERP-System Pflicht, die in jedem Lastschrifteinzug übertragen werden. Ebenso muss die Mandatsverwaltung in der Lage sein, einen Verfall von Mandaten zu kontrollieren und automatisch zu erkennen, ob es sich um eine Erst- oder Folge-Lastschrift handelt. Bei der Erfassung der Mandate ist besonders darauf zu achten, ob der Zahler mit dem Vertragspartner identisch ist, da das Mandat nicht vom Vertragspartner, sondern vom Zahler unterzeichnet werden muss. Idealerweise bietet das ERP-System Werkzeuge zur automatischen Generierung der Mandate an. Wichtig ist, dass die Generierung auf alle aktiven Mietverträge eingeschränkt werden kann, damit nicht für bereits ausgezogene Mieter Mandate generiert werden. Die Vorteile einer Massenaktivierung sind zum einen die schnelle Mandatsbereitstellung für das SEPA-Verfahren. Und zum anderen kann in diesem Zusammenhang auch ein Informationsanschreiben zur SEPA-Umstellung an die Debitoren erzeugt werden.

Bestehende Einzugsermächtigungen, die in unterzeichneter Form vorliegen, können weiter genutzt werden

Schritt 4: Korrespondenz

Die Anpassung der Korrespondenz umfasst im Wesentlichen die folgenden drei Blöcke.

1. Auf allen eigenen Schriftstücken, E-Mails, Briefen, Informationen etc. sind statt Kontonummer und Bankleitzahl spätestens mit Umstellung des Verfahrens) IBAN und BIC zu ergänzen. Auch alle Vertragsmuster wie Mietvertrag etc. müssen einen Verweis zum Lastschrifteinzug enthalten.
2. Alle Zahlungspflichtigen (Kontoinhaber) sind vor dem erstmaligen Einzug im SEPA-Verfahren über die Umstellung zu informieren. Die Information über die Umstellung wird einmalig erstellt und dient gleichzeitig als Vorankündigung für zukünftige Lastschrifteinzüge via SEPA.
3. Jede SEPA-Lastschrift muss vor dem ersten Einzug mit einer Pre-Notification 14 Tage vorab angekündigt werden. Auch bei wiederkehrenden Einzügen ist bei Änderung des Betrags oder der Fälligkeit eine Pre-Notification erforderlich. Die Pre-Notification muss eine Angabe zu Betrag und Fälligkeit sowie einen Verweis auf die Gläubiger-ID und die Mandatsreferenz enthalten. In der Regel reicht es aus, den bestehenden Schriftverkehr zu einer Betragsänderung um die Pre-Notification zu ergänzen.

Enten legen ihre Eier in aller Stille.
Hühner gackern dabei wie verrückt. Was ist die Folge? Alle Welt isst Hühnereier. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Gackern!

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

Schritt 5: Kommunikation mit der Bank

In Zukunft stellen Sie Ihrer Bank Zahlungsdateien im den neuen SEPA-Formaten bereit. Dabei ist zu beachten: Die SEPA-Zahlungsverkehrsformate stellen für den Verwendungszweck nur noch 4x35 Zeichen zur Verfügung –was auch von der kommunizierenden Bank berücksichtigt werden muss. Achten Sie auf die Vorlagefristen (für Erstlastschriften 5 Banktage, für Folgelastschriften 2 Banktage). Beim Einsatz von Zahlungsverkehrsprogrammen ist eine Abstimmung mit der eigenen Hausbank, bei Bedarf auch eine Prüfung, sinnvoll.

Schritt 6: Aktivierung des SEPA-Verfahrens

Nach Abschluss aller Vorarbeiten sind zur SEPA-Aktivierung nur noch drei Schritte erforderlich. Erstens: die Aktivierung der Mandate und Versand des Informationsschreibens. Zweitens: die Aktivierung der SEPA-Verfahren. Drittens: der erstmalige Lastschrifteinzug unter Beachtung der Vorlagefristen.

nur noch drei Schritte

Die Millenniums-Umstellung und die Einführung des Euro haben gezeigt: Eine rechtzeitige Planung schützt vor Umstellungsproblemen. Wenn die Planung, Bestandsaufnahme und Organisation noch in 2012 beginnen und die erste Einführung in 2013 stattfinden kann, stehen die Zeichen gut, dass zum Endtermin am 1. Februar 2014 alles optimal funktioniert.



The advertisement features a blue background with a horizontal line representing water. Above the line, four colorful fishing lures (yellow, red, purple, green) are visible. Below the line, four corresponding lures (yellow, red, green, red) are shown, suggesting they are underwater. In the bottom left corner, a goldfish is swimming. The logo for STOLPUNDFRIENDS is in the top right corner, with the tagline 'Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989'.

STOLPUNDFRIENDS
Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989

Leerstand abbauen?

Nutzen Sie jetzt die passenden „Köder“ für jeden Mieter! Ob Singles, Familien oder Senioren – vernetzte Gesamtkonzepte von **STOLPUNDFRIENDS** machen aus Interessenten zufriedene Kunden.

Weitere Informationen finden Sie auf:
www.stolpundfriends.de

Führung/Kommunikation

Navigation und Obliegenheiten, worauf muss man denn da achten, Herr Senk.

Mancher Versicherungsnehmer erlebt im Schadenfall eine böse Überraschung, wenn der Versicherer mit der Begründung, der Versicherungsnehmer habe gegen irgendwelche Obliegenheiten verstoßen, die Entschädigungsleistung kürzt oder gar gänzlich verweigert. So erging es auch der Klägerin in einem kürzlich vom Oberlandesgericht (OLG) Karlsruhe entschiedenen Fall, wo um die Entschädigung für ein aus einem stillgelegten PKW entwendetes Navigationsgerät gestritten wurde (OLG Karlsruhe, Az.: 12 U 196/11).). Versicherungsexperte Wolf-Rüdiger Senk erklärt den Sachverhalt.



Im Streitfall war ein im Eigentum des Sohnes der Klägerin, die selbst Versicherungsnehmerin war, stillgelegt und auf dem Privatgrundstück der Klägerin abgestellt worden. Dort wurde das Fahrzeug aufgebrochen und das Navigationsgerät entwendet. Sie begehrte daraufhin Ersatz der anfallenden Kosten in Höhe von ca. 5.000 € für den Ersatz des Gerätes und die sonstigen Reparaturkosten von der Kaskoversicherung des PKW.

Der beklagte Versicherer verweigerte jedoch die Regulierung mit der Begründung, das Vertragsverhältnis sei mit Stilllegung des Fahrzeugs abgerechnet worden. Da kein Antrag auf Ruheversicherung gestellt worden sei, sei der Versicherungsvertrag beendet worden. Selbst wenn das Vertragsverhältnis in Gestalt einer Ruheversicherung fortgedauert habe, sei die Beklagte leistungsfrei, da dann die Klägerin gegen ihre vertraglichen Obliegenheiten verstoßen habe, wonach sie das Fahrzeug auf einem umfriedeten Abstellplatz hätte abstellen müssen.

Das erstinstanzlich angerufene Landgericht vertrat zwar die Auffassung, das Versicherungsverhältnis zwischen den Parteien sei mit der Stilllegung des PKW nicht beendet, sondern automatisch in eine Ruheversicherung umgewandelt worden. Letztlich wies es die Klage jedoch ab mit der Begründung, die Klägerin habe ihre vertragliche Obliegenheit, das Kfz auf einem umfriedeten Abstellplatz abzustellen, zumindest grob fahrlässig verletzt mit der Rechtsfolge der Leistungsfreiheit des Versicherers.

Dieser Lesart wollte sich das in zweiter Instanz angerufene OLG nicht anschließen. Es argumentierte damit, dass auch in dem Fall, dass die Allgemeinen Kraftfahrtbedingungen (AKB) der Beklagten wirksamer Vertragsbestandteil geworden seien, die Beklagte dennoch zur Regulierung verpflichtet sei, weil es zum einen an einem ein Leistungskürzungsrecht des Versicherers begründenden schweren Verschulden der Klägerin gefehlt habe und zum anderen der Verstoß gegen die Verpflichtung, das Fahrzeug auf einem umfriedeten Grundstück abzustellen, letztlich nicht kausal für den Schadeneintritt gewesen sei.

Mehr zum Thema **Versicherung von Immobilien** finden Sie unter www.avw-gruppe.de

In diesem Zusammenhang bezweifelte das OLG bereits, dass das Abstellen des Fahrzeugs auf dem Hof der Klägerin überhaupt eine Obliegenheitsverletzung darstellte, da der Wortlaut der AKB keinen „verschlossenen“ sondern einen „umfriedeten“ Stellplatz verlangte. Der Senat stellte in diesem Zusammenhang darauf ab, mit der Klausel solle nicht nur eine psychologische Sperre eines möglichen Täters gefordert werden, sondern der Zugang zum Fahrzeug solle (auch) durch ein körperliches Hindernis erschwert werden. Allerdings lasse sich der Klausel nicht entnehmen, dass Dritte sich nur unter großem Aufwand darüber hinwegsetzen können sollten. Ausreichend seien auch unverschlossene Türen und Tore sowie auch niedrige Einfriedungen. Da der PKW zur nächtlichen Tatzeit auch von anderen Fahrzeugen „zugeparkt“ gewesen sei, sei ein Zustand geschaffen worden, der jedenfalls vor der Entwendung des gesamten Fahrzeugs geschützt habe. Damit konnte die Klägerin ohne grobes Verschulden von der Einhaltung des geforderten Sicherheitsstandards ausgehen.

einen „umfriedeten“ Stellplatz

Darüber hinaus konstatierte das OLG, die von der Beklagten behauptete Obliegenheitsverletzung sei für den Eintritt des Versicherungsfalles nicht kausal gewesen, da der Versicherungsfall auch bei Erfüllung der Obliegenheit eingetreten wäre gemäß § 28 Abs. 3 VVG. Es begründet diese Einschätzung damit, dass selbst in dem Fall, dass das Grundstück der Klägerin mit einem im Sinne der Obliegenheit ausreichenden halbhohen Zaun umfriedet gewesen wäre, dies die gemäß der beigezogenen Ermittlungsakte der Staatsanwaltschaft professionell agierenden Täter nicht von der Entwendung des Navigationsgerätes abgehalten hätte.

Interessant ist über die hier streitgegenständliche Auslegung der Obliegenheiten im Rahmen der Kaskoversicherung hinaus die erfreuliche Klarheit, mit der das OLG die Bestimmung des § 28 Abs. 3 VVG, der zufolge sich im Schadenfall der Versicherer nicht auf die Verletzung der Obliegenheit berufen darf sondern dessen ungeachtet zur Leistung verpflichtet ist, wenn die Verletzung nicht kausal für den Schadeneintritt war, angewandt hat.

Diese Konsequenz gilt natürlich auch für sämtliche anderen

Versicherungssparten!

Gerade in jüngster Zeit ist vermehrt zu beobachten, dass Versicherer immer kleinlicher regulieren, und jedweden Aufhänger nutzen, um sich womöglich ganz aus der Regulierung herauszuwinden. Hier ist es für den Versicherungsnehmer unabdingbar, einen starken Partner an seiner Seite zu haben, der dem Versicherer auf „Augenhöhe“ begegnet und in der Lage ist, auch das „Kleingedruckte“ im Versicherungsvertrag zu Gunsten seines Klienten sowohl zu lesen als auch - wenn möglich - schon im Vorwege günstig zu gestalten, auf dass Schlupflöcher nach Möglichkeit vermieden werden.

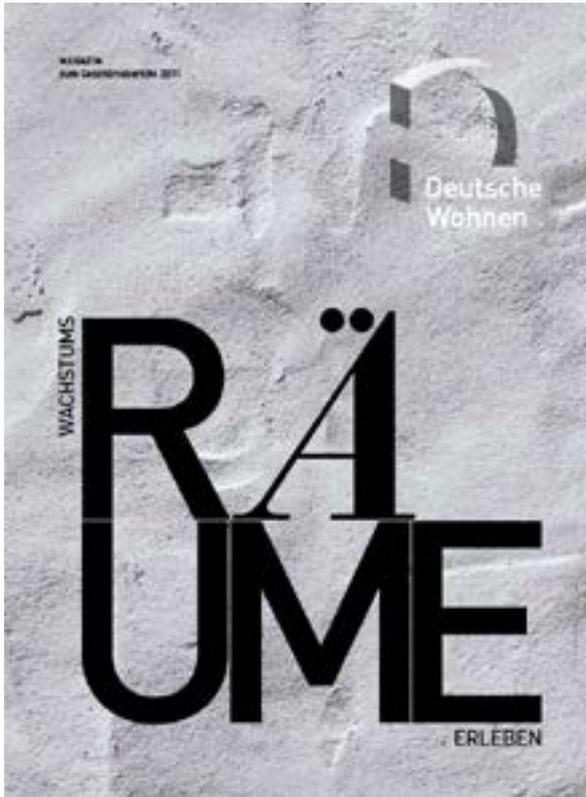
Wolf-Rüdiger Senk

AVW Unternehmensgruppe

Führung/Kommunikation

Geschäftsbericht der Deutsche Wohnen gewinnt ARC Award

Die Deutsche Wohnen wurde für ihren Geschäftsbericht 2011 mit dem ARC Award in Silber in der Kategorie „Interior Design“ ausgezeichnet. Die Annual Report Competition (kurz ARC) ist der größte Wettbewerb für Geschäftsberichte weltweit und wird seit 1987 jährlich von MerComm, Inc./The International Academy of Arts & Sciences, Ossining, N.Y. verliehen. 2012 nahmen rund 2.200 Einreichungen aus 32 Ländern am ARC Award teil. Die Deutsche Wohnen überzeugte die internationale Jury mit einem außergewöhnlichen Design, dass die Unternehmensphilosophie der Deutsche Wohnen kreativ und anschaulich vermittelt.



Titelseite Deutsche Wohnen

nungsbestands liegt. Das Portfolio umfasst im September 2012 insgesamt rund 74.000 Einheiten, davon rund 73.200 Wohneinheiten und rund 800 Gewerbeeinheiten. Die Gesellschaft ist im MDAX der Deutschen Börse gelistet und wird zudem in den wesentlichen Indizes EPRA/NAREIT und GPR 250 geführt.

Unter dem Motto „Wachstumsräume erleben“ präsentiert der Geschäftsbericht umfangreiche Informationen zum Unternehmen. Im Finanzbericht werden dem Leser die wichtigsten Kennzahlen und Finanzdaten in übersichtlicher Form unter Verwendung diverser Gestaltungsmittel wie Schaubilder, Grafiken, Registerführung etc. vorgestellt. Das Magazin zum Geschäftsbericht wirft einen Blick auf die volkswirtschaftlichen Perspektiven, beleuchtet die Branche und skizziert die Höhepunkte der Geschäftsentwicklung der Deutsche Wohnen. Darüber hinaus werden Ziele und Herausforderungen der Zukunft dargestellt. Zur Erstellung des Berichts arbeitete die Deutsche Wohnen mit der renommierten Hamburger Geschäftsberichtsagentur HGB zusammen.

[Per KLIICK zum prämierten Geschäftsbericht](#)

[Per KLIICK zum Magazin](#)

Manuela Damianakis

Die Deutsche Wohnen

Die Deutsche Wohnen ist eine der größten börsennotierten Wohnungsgesellschaften Deutschlands, deren operativer Fokus auf der Bewirtschaftung und Entwicklung ihres Wohn-

Marketing

Altersgerechtes Wohnen – überall und für alle! Drei Ausstattungstypen machen es möglich!

Weshalb die demografische Entwicklung den kooperativen Ausbau wohnbegleitender Dienstleistungen erfordert und welche Maßnahmen sowohl sozial geboten als auch lukrativ sind. WohnBau Schaumburg übernimmt Vorreiterrolle. Von einer Alterspyramide für Deutschland kann kaum mehr gesprochen werden: sehr viele Alte, wenig Kinder, sodass die Form eher einem Pilz gleicht. Dieser Trend wird auch in den kommenden Jahren zu beobachten sein, schon jetzt ist unsere Bevölkerung die zweitälteste der Welt, Japan führt, noch. Dem Statistischen Jahrbuch 2012 zufolge gelten dann über drei Millionen Bürger als pflegebedürftig. Über drei Millionen – die heutige Einwohnerzahl von Berlin! Unserer Gesellschaft stehen also drastische Veränderungen bevor. Wie kann man ihnen begegnen? Wie können wir Vorkehrungen treffen, damit eine flächendeckende Versorgung für so viele alte Menschen geleistet werden kann? Es herrscht akuter Handlungsbedarf!



Nur eine stufenlose Wohnung ist wirklich rollstuhlgeeignet, mit ausreichend großen Bewegungsflächen.

gefragt, die mithelfen, zwischen den einzelnen Parteien – eine Wohnungsbaugenossenschaft oder ein kommunales Wohnungsunternehmen hier, ein kirchlicher oder sozialer Träger dort – sauber zu vermitteln. Die Reibungsstellen analysieren und Vorschläge für deren Beseitigung machen, unterdessen das Altenhilfenetzwerk mit aufbauen, koordinieren und im Auge behalten; Mediatoren wie STOLPUNDFRIENDS aus

Über das so genannte „Bielefelder Modell“ – oder den kooperativen Ausbau wohnbegleitender Dienstleistungen werden zwei verschiedene Richtungen verfolgt, mit denen nachhaltige Wohnungsunternehmen dem demografischen Wandel entgegentreten wollen: Für ein „Altern in Würde“, zu dem nicht nur die soziale Integration zählt, sondern auch die Möglichkeit und Machbarkeit für Alte trotz körperlicher Einschränkungen bis zum Tod in ihren „eigenen vier Wänden“ zu bleiben. Denn das eigene Haus, die eigene Wohnung ist für viele Menschen ein essentieller Bestandteil ihrer Lebensqualität.

So schön die Utopie, so zäh und arbeitsreich ist die Umsetzung in der Praxis, die ohne professionelle Hilfe kaum zu bewältigen ist – das gilt für Mieter und private Hausbesitzer wie auch für Wohnungsunternehmen, nachhaltige eingeschlossen, gleichermaßen. Letztere wollen ihren traditionellen, sozial-orientierten Werten gemäß „so viel wie möglich“ für den Kunden tun: Service wird groß geschrieben, der Wille ist also da, allein das Zusammenspiel zwischen Wohnungsunternehmen und den Kooperationspartnern verläuft oft nicht zielführend, weil z.B. die Zuständigkeiten nicht geklärt sind. Wer informiert über die Kosten für Dienstleistungen wie Menü-, Notruf- und Pflegeleistungen oder weitere Services? Wer ist direkter Ansprechpartner für den Kunden? Hier sind externe Berater

„Altern in Würde“

Service wird groß geschrieben

Osnabrück: „Manchmal braucht es eben den neutralen Blick von außen, um das große Ganze zu sehen“, erklärt Geschäftsführer Kay Stolp. „Unsere Expertise hilft, zielführende Maßnahmen für eine gelungene Umsetzung zu ergreifen.“ Im zweiten Schritt, eigentlich parallel zum Service-Ausbau, müssen Teile des Bestands barrierearm umgerüstet werden, um für Senioren attraktiver zu werden. Das kostet Geld, was direkt zu der Frage führt: Rechnet sich der ganze Aufwand? Hand aufs Herz, helfen ist gut für die Seele und gut fürs Markenimage, aber von Luft und Liebe kann selbst eine idealistisch-solidarische Wohnungsbaugenossenschaft oder ein kommunales Wohnungsunternehmen nicht lange existieren.

Rechnet sich der ganze Aufwand?

Wo also steckt der Mehrwert?



Hohe Stufen und lange Treppen sind für alte Menschen immer ein Wagnis, oft sogar eine zu große Hürde.

Der große Vorteil neben altersorientierten Services auch bedarfsgerechte Wohnungen anzubieten, ist die Senkung der Fluktuationsrate und der damit verbundenen Kosteneinsparung, einfach dadurch, weil die Senioren zuhause wohnen bleiben können. Das wäre eine klassische Win-Win-Situation: Denn ein Umzug in eine externe Pflegeeinrichtung ist für beide Seiten eine finanzielle Belastung; der Mieter zahlt dann für einen Service, den er vielleicht gar nicht nötig hätte, und der Vermieter zum Teil enorme Modernisierungskosten. Auch Mietausfälle sind ein Risiko. Besser vorausschauend handeln, indem Portfolio und Services an die demografische Entwicklung angepasst werden. Ein weiterer, beispielhafter Schritt, der für andere Wohnungsunternehmen sinnvoll und möglich ist, soll am Best-Practice-Modell der WohnBau, die 1950 durch den Landkreis Schaumburg-Lippe sowie den Städte und Gemeinden des Kreises gegründet wurde und über einen Bestand von fast 1.000 Wohnungen verfügt, kurz angerissen werden: Da die individuellen Wohnbedürfnisse eben so verschieden sind, hat die WohnBau – neben einer Online-Wohnungsbörse für eigene, aber auch fremde Wohnungen – drei Ausstattungstypen für barrierearme Wohnungen eingeführt: alltagserleichternd, rollatorfreundlich

Portfolio und Services an die demografische Entwicklung angepasst

und rollstuhlgeeignet. Alltagserleichternd sind Wohnungen, in denen es keine Schwellen über 2 cm gibt. Der Duschplatz ist ebenerdig begehbar und das Treppenhaus verfügt über beidseitige Handläufe. Für Mieter geeignet, die auch ohne Gehhilfe zurechtkommen, sich aber stets einen sicheren Stand verschaffen wollen. Rollatorfreundlich bedeutet, dass im Idealfall eine Wohnung stufenlos ist. Es gibt passende Rampen bzw. Aufzüge, innen wie außen. Im Haus ist ein stufenloser Zugang zur Wohnung möglich. Das Treppenhaus ist beidseitig mit einem Handlauf ausgerüstet. Die Wohnungen verfügen über ebenerdige Duschen, mind. 85 cm breite Türen und Bewegungsflächen von mindestens 120x120 cm, damit Rollatoren genug Platz zum Rangieren haben. Für Balkon- bzw. Terrassenzugang gilt eine maximale Schwellenhöhe von 2cm. Rollstuhlgeeignet erst, wenn eine Wohnung vollkommen stufenlos ist. Rampen und/oder Aufzüge sind vorhanden, außerhalb und innerhalb des Hauses. Die Wohnung ist schwellenfrei und verfügt über mindestens 95 cm breite Türen und Bewegungsflächen von mindestens 150x150 cm. Auch die Dusche ist mit dem Rollstuhl bequem befahrbar. Balkon- und/oder Terrassenzugang sind schwellenfrei.

Ausstattungstypen sind zu festen Marken ausgebaut worden

„Diese drei Ausstattungstypen sind zu festen Marken ausgebaut worden“, erläutert WohnBau Geschäftsführer Heinz-Helmut Steege. „So findet jeder Interessent, auch dank unserer Wohnungsbörse, schnell und übersichtlich die für ihn geeignete Wohnung, ohne böse Überraschungen.“ Mustergültig eben! So kann am Zukunftsmarkt des altersgerechten Wohnens souverän agiert werden ... und dieser Markt wächst, Tag für Tag.

Marketing

Dirk Meyhöfers Buch: „Ungewöhnlich Wohnen! Bremer Perspektiven“ – Die Stadt und das Wohnen weiterdenken

Welchen Anforderungen muss sich städtischer Wohnungsbau heute stellen? Wie können Städte auf veränderte demografische, wirtschaftliche und ökologische Bedingungen, aber auch auf neue Ansprüche der zukünftigen Bewohner reagieren? Wie sieht vorbildlicher Wohnungsbau heute aus? Städtebaulichen und architektonischen Fragen wie diesen geht der bekannte Autor und Publizist Dirk Meyhöfer im Buch „Ungewöhnlich Wohnen! Bremer Perspektiven“ nach. Herausgegeben vom Bremer Zentrum für Baukultur (b.zb) und von der Aufbaugemeinschaft Bremen, stellt das reich bebilderte Buch 25 vorbildliche Wohnungsbau- und Stadtentwicklungsprojekte aus Bremen vor. Neben den planenden Architekten kommen auch Vertreter der Wohnungswirtschaft und der Stadtplanung zu Wort. Der theoretische Hauptbeitrag bietet eine ebenso kompakte wie spannende Zusammenfassung der bremischen Wohnungsbaugeschichte im nationalen und internationalen Vergleich.



Wohnstadt Bremen – dort wo sie sich am nächsten steht: Reihe aus historischen Bremer Bürgerhäusern, die sich bestens zum Wohnen, Arbeiten und vielem mehr eignen

Musterbeispiele qualitativen Wohnungsbaus

Namensgeber für das 168 Seiten starke Buch ist der Architekturwettbewerb „Ungewöhnlich Wohnen“, den die Stadt Bremen und die Wohnungsbaugesellschaft GEWOBA 2011 auslobten: Gesucht waren Vorschläge für fünf Grundstücke in Wohnsiedlungen der 50er und 60er Jahre. Ziel war die stadt- und sozialverträgliche Nachverdichtung in einer hybriden Nutzung aus Wohnen, Arbeiten und anderem. Nicht zuletzt sollte die Stadt auch für Zuzügler attraktiver werden. Der Band dokumentiert ausführlich die fünf Siegerentwürfe von Spengler-Wiescholek (Hamburg), Arno Brandlhuber, Finn Geipel, Bar-Architekten (alle Berlin) und Kempe Thill (Rotterdam). Ergänzt werden diese Musterbeispiele für qualitativen, nachhaltigen und machbaren Wohnungsbau durch weitere Projekte aus Bremen, die den prämierten Entwürfen in Anspruch und Ambition kaum nachstehen.

Hybridität – Herausforderung für Architekten und Bewohner



UNGEWÖHNLICH WOHNEN!

Bremer Perspektiven

Herausgeber: Bremer Zentrum für Baukultur (bzb) und Aufbaugemeinschaft Bremen e.V.

Autor: Dirk Meyhöfer

Verlag: Jovis, Berlin

Hardcover mit 168 Seiten und ca. 100 farb.

Abbildungen

Format: 16,8 x 24 cm

Bezugspreis: Euro 24.80 sFr 32.80

ISBN 978-3-86859-158-3

Schuppen Eins in der Überseestadt (Westphal Architekten, Bremen), der auf 25.000 Quadratmeter Nutzfläche künftig neben Automobilausstellung, Wohn- und Büroflächen einen befahrbaren Boulevard inklusive Autolift für die künftigen Nutzer beherbergen soll. Ganz anders hingegen geht das Haus im Viertel (Haslob Kruse + Partner, Bremen) mit hybriden Wohn- und Lebensentwürfen um: Unter einem Dach finden sich hier Platz für Mietwohnungen und einen Kindergarten, ein Café und Vereinsräume sowie für eine achtköpfige Wohngemeinschaft demenzkranker Menschen, die mitten im Szeneviertel der Hansestadt selbstbestimmt in eigenen Wohnungen und mit gemeinsamer Küche zusammenleben.

Auch dem Einfamilien- und Reihenhausesegment widmet sich der Band: Vornehmlich auf dem Stadtwerder, aber auch an anderen Stellen der Stadt finden sich richtungsweisende Bauprojekte und zeitgemäße Interpretationen des Bremer Hauses. „Wir Architekten müssen ja immer einen Schritt weiter in die richtige Richtung denken und wir brauchen Bauherren und Unternehmungen, die uns dabei helfen“, wird der Bremer Architekt Hans-Jürgen Hilmes im Buch zitiert. Für derart fruchtbare Partnerschaften, so scheint es nach der Lektüre, bietet Bremen aktuell ein optimales Milieu.

Lisa Schmees

Ein Leitmotiv des Buchs ist die Frage nach Hybridität und ihrer architektonischen Verwirklichung. „Man muss die Stadt nicht neu erfinden und den Wohnungsbau ebenso wenig – man muss sie nur den gegenwärtigen Bedürfnissen und Anforderungen gemäß modifizieren. Die Bauten, Projekte und Textbeiträge dieses Buches sind in dem hier angedeuteten Sinn eines Weiterdenkens der Stadt und des Wohnens zu verstehen“, so die Herausgeber im Vorwort. Ein Anspruch, den die vorgestellten Lösungen mustergültig umsetzen und einer, der dem Architekten zunehmend eine neue Rolle als „Lebens- und Anlageberater“ (Brandlhuber) zugesteht. Hervorgebracht hat das Weiterdenken unkonventionelle Baukörper und Grundrisslösungen, die explizit auf die Lebens- und Aufenthaltsqualität ihrer künftigen Nutzer zugeschnitten sind – zum Beispiel Mehrfamilienhäuser mit innen liegenden Laubengängen, die auch als Orte nachbarschaftlicher Begegnung gedacht sind, modulare Gebäude, deren Maisonette-Wohnungen der Lichtverhältnisse wegen im 45 Grad-Winkel zum Grundstück stehen und pro Etage um 90 Grad verschwenkt sind, oder Neubaukörper, die den benachbarten Altbaubestand zusätzlich barrierefrei erschließen.

Gelungene Beispiele für komfortablen Geschosswohnungsbau findet Meyhöfer aber auch an anderen Orten in Bremen. Ausführlich und anhand von Skizzen, Fotos und Simulationen werden Entwürfe sowohl für die aktuell spannendsten Stadtentwicklungsprojekte der Hansestadt – Überseestadt und Stadtwerder – als auch für gewachsene Quartiere der Stadt vorgestellt. Beispielsweise das Konzept für den historischen

Orte nachbarschaftlicher Begegnung

Kindergarten, ein Café und Vereinsräume

Personalentwicklung

Professor Dr. Hansjörg Bach in das Kuratorium des vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. berufen

Professor Dr. Hansjörg Bach, Prorektor der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU), ist unlängst in das Kuratorium des vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. berufen worden. Professor Dr. Hansjörg Bach ist Prorektor an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt und Professor für Immobilienmanagement. Er gründete an der HfWU den Studiengang Immobilienwirtschaft. Als profunder Kenner und Experte der Wohnungswirtschaft stellt Bach sein Expertenwissen als Kuratoriumsmitglied dem vhw zur Verfügung. Mit ihm, als einzigem Professor für Immobilienwirtschaft, taucht nun auch der Name der HfWU in der Kuratoriumsliste auf. Dort finden sich eine ganze Reihe von Wissenschaftlern aus dem Bereich der Stadtentwicklung vieler deutscher Universitäten und Wissenschaftseinrichtungen.



Prof. Dr. Hansjörg Bach

Der vhw mit Sitz in Berlin ist seit über 60 Jahren ein unabhängiger Idealverband in den Tätigkeitsfeldern Stadtentwicklung und Wohnen. Seit der Gründung 1946 setzt sich der Verband dafür ein, dass die Position der Bürger am Markt durch eine nachfrageorientierte Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik aktiviert und gestärkt wird. Heute hat der Verband über 1.400 Mitglieder aus Kommunen, der Immobilien- und Wohnungswirtschaft. 1946 wurde der vhw als Deutsches Volksheimstättenwerk e. V. von führenden Wohnungs- und Sozialpolitikern gegründet.

Der vhw setzt sich für die Weiterentwicklung der demokratischen Stadtgesellschaft als Mittelpunkt der Stadtentwicklung ein. Aktuell sind die Aktivitäten des vhw auf das zentrale Projekt des vhw Städtetzwerks zur Stärkung lokaler Demokratie durch bürgerorientierte integrierte Stadtentwicklung gerichtet.

Gerhard Schmücker

Personalentwicklung

Verleihung des Thomas-Aschenbrenner-Preises 2012 beim Genossenschaftstag in Stuttgart

Der Thomas-Aschenbrenner-Preis für soziale Kompetenz wurde in diesem Jahr zum fünften Mal an Studierende des Studiengangs Immobilienwirtschaft an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt in Nürtingen-Geislingen (HfWU) verliehen. Der diesjährige Preisträger ist Adam Klose. Er wird für sein besonderes soziales Engagement zugunsten seiner Mitstudenten ausgezeichnet und erhält neben Urkunde und Award ein Preisgeld in Höhe von 500 Euro.



Thomas-A.-Preis Verleihung

Die Preisverleihung fand beim Genossenschaftstag 2012 in Stuttgart statt, der von AWI (Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH) und vbw (Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) gemeinsam ausgerichtet wurde. Den Rahmen für die Preisverleihung bot das Programm „Wohnungsgenossenschaften auf dem Weg“ am 25. Oktober 2012. Der Preis wurde vom Vorstandsvorsitzenden des Siedlungswerks Baden e.V., Herrn Peter Stammer, an Herrn Klose übergeben, die Laudatio hielt Herr Dr. Klaus-Dieter Roos, Vorstand des Siedlungswerks Baden.

Dr. Maria Marhoffer-Wolff

Der ausgelobte Preis basiert auf den Prinzipien und Ideen der katholischen Soziallehre. Zentrale Werte sind Gemeinwohl, Solidarität und Subsidiarität. Der Name des Preises geht zurück auf Prälat Dr. Thomas Aschenbrenner, der auf dem Deutschen Katholikentag 1929 in Freiburg das Ziel formulierte, einer möglichst großen Zahl von Familien die Chance zum Erwerb familien-gerechter Eigenheime zu geben.

Vor diesem Hintergrund zielt der Preis nicht auf akademische Leistungen der Studierenden ab, sondern soll besonderes Engagement von Studierenden für die studentische Gemeinschaft und die studentischen Belange belohnen. Diese Vorgaben erfüllte der Preisträger in vorbildlicher Weise, indem er beispielsweise eigenständig Exkursionen und Fachveranstaltungen für seine Kommilitonen organisierte. Ziele der Studienfahrten waren unter anderem die Vermittlung von Geschäftskontakten und Praktikumsplätzen.

Das Siedlungswerk Baden e.V. ist ein Verband von 24 selbstständigen Wohnungsgenossenschaften, die auf kirchliche Gründungen in der Nachkriegszeit zurückgehen. Zusammen verwalten die 450 Mitarbeiter der Mitglieds-genossenschaften mehr als 30.000 Mietwohnungen aus dem eigenen Bestand, dazu werden mehr als 12.000 Wohnungen für Dritte verwaltet. Allein im Jahr 2009 investierten die Unternehmen im Siedlungswerk Baden insgesamt 31,5 Mio. Euro in den Mietwohnungsneubau und fast 69 Mio. Euro in Instandsetzungen und Modernisierungen. Innerhalb der baden-württembergischen Wohnungswirtschaft nimmt das Siedlungswerk Baden eine herausragende Stellung im Bereich der Schaffung und Verwaltung von Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten ein.

Personalentwicklung

Masterstudiengängen zum Komplex „Stadt und Energie“ – Eröffnung des TU-Campus EUREF in Anwesenheit von Dr. Frank-Walter Steinmeier

Der TU-Campus EUREF in Berlin-Schöneberg wurde in Anwesenheit von Dr. Frank-Walter Steinmeier, Stephan Kohler, Rada Rodriguez, Prof. Dr.-Ing. Jörg Steinbach, Prof. Dr. Frank Behrendt, Dr. Dagmar Simon und mehr als 130 Gästen feierlich eröffnet. Im denkmalgeschützten Wasserturm auf dem EUREF-Campus werden drei weiterbildende Masterstudiengänge zum Themenkomplex „Stadt und Energie“ stattfinden. Zugleich wurde bekannt gegeben, dass der französische Weltkonzern Schneider Electric sein Engagement für die Masterstudiengänge des TU-Campus EUREF deutlich erweitert. Prof. Dr. Frank Behrendt, Geschäftsführer der TU-Campus EUREF gGmbH, und Rada Rodriguez, Geschäftsführerin und President Germany Schneider Electric, unterzeichneten hierzu einen Fördervertrag. Darüber hinaus wurden Stipendienverträge mit Bilfinger SE und dem Kompetenzzentrum Kritische Infrastrukturen GmbH unterzeichnet.



Eröffnung TU Campus EUREF; hinten Reinhard Müller, Stephan Kohler, Dr. Frank-Walter Steinmeier, Dr. Dagmar Simon, Prof. Dr.-Ing. Jörg Steinbach, vorn Rada Rodriguez, Prof. Dr. Frank Behrendt

Dr. Frank-Walter Steinmeier, MdB und Außenminister a.D.: „Um die Energiewende in Deutschland nachhaltig gestalten zu können, bedarf es einer zukunftsorientierten Industrie- und Energiepolitik. Hier, mitten in Berlin, kann man sehen, was möglich ist, wenn die heute verfügbaren Technologien und Prozesse intelligent genutzt und mit wissenschaftlicher Forschung und Entwicklung verbunden werden.“ Steinmeier weiter: „Der EUREF-Campus lässt erahnen, welches Potenzial in der industriellen und energetischen Erneuerung steckt.“

Die Zusammenarbeit des TU-Campus EUREF mit Schneider Electric umfasst unter anderem die Gestaltung und Weiterentwicklung der Masterstudiengänge, gemeinsame Forschungsarbeiten zu den Themen „Grid Management“, „Mobility2Grid“ und „Energie in der Stadt“ wie auch die Begleitung von Pilotprojekten und

Energie in der Stadt

Masterarbeiten. Schneider Electric SA mit Hauptsitz in Frankreich ist einer der führenden Spezialisten für Energiemanagement mit mehr als 130.000 Mitarbeitern weltweit. Rada Rodriguez, Geschäftsführerin und President Germany Schneider Electric SA: „Für Schneider Electric sind Energie und Knowhow absolute Kernthemen der Zukunft. Deshalb freuen wir uns ganz besonders, Platinsponsor der neuen Masterstudiengänge „Stadt und Energie“ des TU-Campus EUREF zu sein. Denn wir wollen den Prozess hin zu einer nachhaltigen Energieversorgung in Europa nicht nur begleiten, sondern mit unseren Partnern, Kunden und Studierenden aktiv gestalten.“

Prof. Dr. Frank Behrendt, Geschäftsführer des TU-Campus EUREF gGmbH: „Als Koordinator der neuen Masterstudiengänge auf dem TU-Campus EUREF bin ich hochofrennt, dass wir nun gemeinsam mit allen Partnern und Studierenden beginnen können, am Kernthema unserer Zeit zu arbeiten, der Energiewende. Wir werden hier die dafür notwendigen Fach- und Führungskräfte ausbilden und zugleich praxisorientierte Grundlagenforschung betreiben.“ Prof. Dr. Behrendt fügt hinzu: „Damit wird der TU-Campus EUREF weit über die Region hinaus zur ersten Adresse in Sachen Energie in urbanen Räumen.“

Dr. Dagmar Simon, 2. Geschäftsführerin TU-Campus EUREF gGmbH: „Nicht zuletzt durch den Bologna-Prozess kommt es zunehmend zu heterogenen beruflichen Werdegängen mit mehreren Etappen. Akademische Weiterbildung gewinnt rasant an Bedeutung. Für das große interdisziplinäre Thema „Energiewende“ bieten wir berufsbegleitende, praxisorientierte und für Kunden maßgeschneiderte Formate der Weiterbildung an.“ Reinhard Müller, Vorstand EUREF AG: „Für mich ist die Eröffnung des TU-Campus EUREF ein persönlicher Meilenstein. Auf dem EUREF-Campus, mitten in der größten deutschen Stadt, hat nun die geballte wirtschaftliche und wissenschaftliche Kompetenz in Sachen Energie ein neues Zuhause.“ Müller ist sich sicher: „Der TU-Campus EUREF wird mit seinem gebündelten Knowhow ein wesentlicher Baustein für die Realisierung der nachhaltigen Stadt von heute wie auch für das Erreichen der Klimaschutzziele der Bundesregierung sein.“



Eröffnung TU Campus EUREF, Steinmeier

Prof. Dr.-Ing. Jörg Steinbach, Präsident der TU Berlin: „Der TU-Campus EUREF mit den drei Masterstudiengängen zum Komplex „Stadt und Energie“ ist für die Technische Universität Berlin ein besonderes Projekt. Wir verbinden hier in einzigartiger Weise Forschung, Praxis, Lehre und Ausbildung und können dabei zentrale Akteure der Energiewirtschaft einbeziehen.“ Prof. Dr.-Ing. Steinbach weiter: „Wir begrüßen alle Sponsoren und Stipendienggeber herzlich und freuen uns auf eine intensive und fruchtbare Kooperation in diesem zugleich historischen wie zukunftssträchtigen Umfeld.“

Stephan Kohler, Vorsitzender der Geschäftsführung der Deutsche Energieagentur (dena): „Ob uns die Energiewende in der Bundesrepublik gelingt, hängt auch davon ab, inwiefern auf die anstehenden Herausforderungen innovative Lösungen erarbeitet werden. Der TU-Campus

EUREF in Berlin nimmt hier eine herausgehobene Position ein. Denn auf dem TU-Campus EUREF werden mit einem interdisziplinären, praxisorientierten Ansatz Lösungen für eine sichere und verantwortungsvolle Energieversorgung ganzer Stadtteile erarbeitet und zugleich die Fachkräfte dafür ausgebildet.“

Am 25. September 2012 wurde der TU-Campus EUREF als „Forschungscampus“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) ausgezeichnet. Als einer der Wettbewerbsgewinner „Forschungscampus: öffentlich-private Partnerschaft für Innovation“ erhält der TU-Campus EUREF eine Förderung von 3,6 Mio. Euro für die ganzheitliche Erforschung einer nachhaltigen Energie- und Mobilitätsentwicklung in den nächsten beiden Jahren mit der Möglichkeit einer Anschlussförderung von bis zu zehn Jahren. Insbesondere die Verbindung von urbanen Mobilitäts- und intelligenten Energiekonzepten wurde dabei gewürdigt. Sponsoren und Stipendienggeber der Masterstudiengänge sind Schneider Electric SA, GASAG Berliner Gaswerke AG, InnoZ GmbH, OLSWANG LLP, Volkswagen AG, Stifterverband für die Deutsche Wissenschaft sowie KKI Kompetenzzentrum Kritische Infrastrukturen GmbH, Bilfinger SE und auch die EUREF AG.

Die Studiengänge „Urbane Versorgungsinfrastrukturen“, „Energieeffizientes Bauen und Betreiben von Gebäuden“ und „Energieeffiziente urbane Verkehrssysteme“ werden auf rund 1.300 Quadratmetern im Wasserturm stattfinden. Das MCC - Mercator Research Institute on Global Commons and Climate Change bezog dort bereits Büroflächen. Wie der schon sanierte Messelbau auf dem EUREF-Campus wird der denkmalgeschützte Wasserturm CO₂-neutral mit Strom und Wärme versorgt. Die EUREF AG hat rund 3,5 Mio. Euro in die Sanierung und Herrichtung des historischen Wasserturms investiert, in dem die Masterstudiengänge stattfinden werden.

Möglichkeit einer Anschlussförderung von bis zu zehn Jahren

Stefanie Terp

Personalentwicklung

5. Dezember 2012 in Hannover ULI Germany Leadership Award & Urban Leader Forum 2012

Am 5. Dezember 2012 lädt das Urban Land Institute - ULI – gemeinsam mit der Landeshauptstadt Hannover zum Urban Leader Forum 2012 und anschließender Verleihung der ULI Germany Leadership Awards. Topentscheider und Experten der gesamten Immobilienwirtschaft werden sich ab 13:00 Uhr im Rahmen der Konferenz im Alten Rathaus treffen, um die Marktentwicklung zu analysieren und Themen der nachhaltigen Stadtentwicklung zu diskutieren. Wie: Europas Währungsunion und deren Auswirkung auf unsere Immobilienmärkte, Wie beeinflusst Handel den „Stadtwert“, Städte im demografischen Wandel, Energiewandel und Klimaaspekte am Beispiel der Smart City, Urban Change: Bedeutung von nachhaltigen Stadtumbau für den Wirtschaftsstandort Stadt & Region sowie den Immobilienmarkt. Am Abend findet die festliche Preisverleihung in der Galerie Herrenhausen statt und lädt zum Netzwerken und zum vertiefen aktueller Themen in entspannter Atmosphäre.

Die nachhaltige Entwicklung von Städten ist ein kontinuierlicher Prozess, in dem Stadtplanung immer stärker in Abhängigkeit von kurzfristigen Entscheidungen, Bürgerbeteiligung, neuen gesellschaftlichen Entwicklungen und dem wirtschaftlichen Druck globaler Finanzmärkte gerät. Dabei werden die Entwicklung und die Nutzung von Immobilien als Arbeits- und Lebensraum häufig wirtschaftlichen Aspekten untergeordnet. Dennoch - oder vielleicht gerade deshalb - erklären sich die maßgeblichen Beteiligten zu dem gemeinsamen Ziel, zukunftsfähige Städte mit hoher Lebensqualität zu schaffen.

Entscheidungen, die in diesen Prozessen getroffen werden, hängen also von vielerlei Aspekten ab und müssen hohen Ansprüchen unterschiedlicher Zielgruppen gerecht werden. Das ULI bietet mit dem Urban Leader Forum eine Plattform für den hierzu notwendigen an und lädt ein, Themen auf multidisziplinärer Ebene zu diskutieren. Einleitend wird die Konferenz einen Ausblick auf globale und europäische Aspekte und deren Auswirkung auf unsere Städte und Immobilienmärkte werfen. Dazu sprechen Uwe Brandes, Senior Vice President Initiatives, ULI und Prof. Dr. Michael Voigtländer, Institut der deutschen Wirtschaft Köln. Die weiteren Themen der Agenda fokussieren sich auf die Qualität des urbanen Raumes und deren Strahlkraft auf die zukünftige, nachhaltige Entwicklung von Kommunen und Quartieren.

„Der künftige Wert von Immobilieninvestitionen hängt nicht nur von der Gebäudequalität, den Mietern und den Märkten ab. Entscheidungen zur Stadtentwicklung beeinflussen maßgeblich die Lagequalität und damit die Werthaltigkeit von Immobilien“, so Dr. Frank Pörschke, CEO Germany Jones Lang LaSalle GmbH und Mitglied des Executive Committee des ULI Germany.

Unter der Fragestellung „Wie beeinflusst die Immobiliensparte Handel den Stadtwert?“ werden die Aspekte und Aufgaben von Handel für die Qualität erörtert. Besonders die Frage nach stärkerer Steuerung durch die öffentliche Hand und nach der richtigen Mischung von Handelsformen und anderen Nutzungen wird dabei den roten Faden der Diskussion bilden. Kann Handel unter nachhaltigen Aspekten heute überhaupt noch „nur“ von Investoren gesteuert werden oder ist die öffentliche Hand aufgefordert hier stärker zu agieren? Anhand des Beispiels der Stadt Frankfurt am Main werden wir neue Konzepte diskutieren, in der die Kommune selbst als „Centermanager“ auftritt und somit die Durchmischung von Wohnen und Handel in den Quartieren sowie den Erhalt von kleinteiligeren Handelsformen stärker steuern kann.

Ein weiteres Themenfeld haben wir dem Urban Change und der Smart City gewidmet. Energiewende, Klimawandel, Mobilität und demografische Entwicklung stellen die gesamte Immobilienwirtschaft vor große Herausforderungen zur Weiterentwicklung der bestehenden Lebensräume. Dazu werden Experten wie Dr. Steffen Maretzke / Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Georg Houben / Project & coordination officer EU Commission - Energy dep. und Oliver Rapf / Executive Director, Buildings Performance Institute Europe (BPIE) die Konferenzteilnehmer mit aktuellen Zahlen und Fakten auf den neuesten Stand bringen und anschließend die Ergebnisse zur Diskussion stellen.

Das Urban Land Institute ist eine internationale, gemeinnützige Forschungs- und Bildungsorganisation (NPO) mit rund 30.000 Mitgliedern in über 94 Ländern, die sich Themen der nachhaltigen Nutzung und Gestaltung urbaner Arbeits- und Lebensräumen widmet. Durch sein breites Angebot an Veranstaltungen und Publikationen lädt das ULI Entscheider der öffentlichen und privaten Immobilienwirtschaft zum Dialog und fördert somit gezielt Themen der nachhaltigen Entwicklung von Städten und Immobilien.

Am Abend werden in festlicher Atmosphäre die ULI Germany Leadership Awards 2012 verliehen. Damit zeichnet das Institut Persönlichkeiten der Immobilienwirtschaft mit dem „Goldenen Ginkoblatt“ für zukunftsorientiertes und nachhaltiges Handeln und Denken aus. Als Laudatoren werden Prof. Christiane Thalgot / Stadtbaurätin München a.D., Prof. Jörn Walter, Oberbaudirektor der Freien und Hansestadt Hamburg, Bernhard H. Hansen, Chairman ULI Germany & Vorstand CA Immo und Friederike Martin, Vorsitzende des Verwaltungsrats der ARTON Real Estate AG die Preisträger auszeichnen.

Das detaillierte Programm zur Konferenz und zur Preisverleihung, alle Redner und Anmeldung finden Sie unter: www.uli-germany.de. Gerne können Sie sich auch direkt an die Geschäftsstelle des ULI Germany unter der Tel.-Nr.: 069-60627181 wenden.

