

AVW empfiehlt:



Jetzt informieren



[avw-gruppe.de](http://avw-gruppe.de)

# Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 67 | April 2014

Energie/Umwelt	3
Energie/Umwelt	6
Gebäude/Umfeld	19
Führung/ Kommunikation	24
Personalien	38

## Sanierung historischer Eisenbahnersiedlung in Elstal läuft erfolgreich: Deutsche Wohnen beginnt mit zweitem Bauabschnitt



Die Deutsche Wohnen hat den ersten Bauabschnitt der Komplettsanierung an der historischen Eisenbahnersiedlung in Elstal (Gemeinde Wustermark) bei Berlin erfolgreich abgeschlossen und beginnt in Kürze mit dem zweiten Bauabschnitt. 28 der insgesamt 127 Wohneinheiten wurden bisher umfangreich und denkmalgerecht... [Seite 13](#)

## Steuerfreie Betriebsveranstaltungen – Aktuelle Rechtsprechung erweitert die Möglichkeiten.

Betriebsfeiern sind ein wichtiges Instrument, um das Betriebsklima zu fördern. Oft fallen hierfür hohe Summen an, gerade wenn Veranstaltungen in stilvollem Ambiente stattfinden oder auch die Lebenspartner der Mitarbeiter teilnehmen. Jüngst hat der Bundesfinanzhof mit zwei Urteilen (BFH; Az. VI R 94/10, Az. VI R 7/11) die steuerlichen Rahmenbedingungen für Betriebsveranstaltungen verbessert. Zwar wenden viele... [Seite 22](#)



AGB  
Kontakt  
Impressum  
Richtlinien  
Mediadaten  
Ihr Account

**Impressum**  
Wohnungswirtschaft heute  
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur  
Gerd Warda

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



## Forsa-Studie zum Energiebewusstsein: Verbraucher wünschen mehr Transparenz bei den Heizkosten

Die deutschen Verbraucher wünschen sich mehr Transparenz und Kostenkontrolle bei der Heizkostenabrechnung. Dies belegt eine im Auftrag des Essener Energiedienstleisters ista vom Marktforschungsinstitut Forsa durchgeführte Studie zum Energiebewusstsein in deutschen Haushalten. Demnach würden... [Seite 35](#)

**Sonstige Themen:** EnEV 2014 würgt Neubau ab: Mehrkosten von mindestens 10.000 Euro pro Haus • Leipzig-Grünau: Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG baut 48 Wohnungen mit Blick auf Kulkwitzer See • Baumpflege mit System bei der GEWOBA - Über 22.000 Bäume wachen die Landschaftspfleger

# Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 67 | April 2014



Fassade, Foto Blumers Architekten



Elbe-Hochwasser in Wehlen, Juni 2013 Foto: Bernd G

4 Forsa-Studie zum Energiebewusstsein: Verbraucher wünschen mehr Transparenz bei den Heizkosten

6 EnEV 2014 würgt Neubau ab: Mehrkosten von mindestens 10.000 Euro pro Haus

8 Lüftungsgeräte für die Wohnung: zum Energiesparen und für ein gesundes Raumklima. 10 Fragen an den Lüftungsexperten Rudolf Wiese

10 Leipzig-Grünau: Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG baut 48 Wohnungen mit Blick auf Kulkwitzer See

13 Sanierung historischer Eisenbahnersiedlung in Elstal läuft erfolgreich: Deutsche Wohnen beginnt mit zweitem Bauabschnitt

16 Rauchmelder: Nachrüstungsfristen in Hessen und Baden-Württemberg laufen ab. Energiedienstleister Kalo hat bundesweit schon mehr als eine Mio. Geräte installiert

18 Für Wohnungsbaugesellschaften steigt die Attraktivität (teil) –autonomer Versorgung eigener Liegenschaften mit vor Ort erzeugtem Strom und Wärme. Aber Vorsicht: RA Christoph Kaiser sagt wie!

20 Baumpflege mit System bei der GEWOBA - Über mehr als 22.000 Bäume wachen die Landschaftspfleger

22 Steuerfreie Betriebsveranstaltungen - Aktuelle Rechtsprechung erweitert die Möglichkeiten.

24 2. Kieler Immobilien Dialog - Chance für Führungsnachwuchs und Fachkräfte – Jetzt bewerben

25 9. Mai 2014: Bau + Immobilie 14 - Positionen, Strategien und Perspektiven für Planungs- und Bauunternehmen

27 Hochwasserrisiken richtig managen - 1. Hochwassertag am 5. Mai 2014 in Stuttgart informiert über die neue Gesetzeslage und Vorsorge

29 PRAXIS-CHECK 2014 STEIERMARK und SCHWEIZ Jetzt schon mal vormerken!

Editorial

## Liebe Leserin, lieber Leser

„Die ostdeutschen Bundesländer stehen vor einer zweiten Leerstandswelle“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW (siehe auch Artikel in dieser Ausgabe). Er verwies in diesem Zusammenhang auf das vom Ministerium in Auftrag gegebenes Gutachten „Neue Anreizinstrumente für den Stadtumbau Ost – Alternative zur Altschuldenhilfe?“ Die Autoren des IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Berlin, Dr. Reinhard Aehnelt, Jürgen Vesper und Dr. Heike Liebmann, Dr. Hanna Sommer vom



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de  
Gerd Warda; Foto WOWIheute

**April 2014. Ein neues Heft, mit neuen Inhalten.**

**Klicken Sie mal rein.**

**Ihr Gerd Warda**

B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH, Potsdam machen deutlich, das (Zitat) „Allein um den Leerstand konstant zu halten, wären im Zeitraum 2012 bis 2020 Abrisse von rund 42.000 Wohnungen pro Jahr und im Zeitraum 2021 bis 2030 von rund 52.000 Wohnungen pro Jahr erforderlich. Ohne eine Fortsetzung des Rückbaus sind bis spätestens 2030 Leerstandsquoten von mehr als 20% in den meisten Regionen der neuen Länder zu erwarten.“ (Zitat Ende).

Sie kommen ferner zum Schluss „Förderinstrumente und Anreize des Programms Stadtumbau Ost haben sich grundsätzlich bewährt - Förderung auch weiterhin auf hohem Niveau notwendig.“

**Aber lesen Sie selbst...**

Per Klick zum Gutachten Neue Anreizinstrumente für den Stadtumbau Ost – Alternative zur Altschuldenhilfe

Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet Ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft. Unser nächstes Heft 68-1 erscheint am 14. Mai 2014

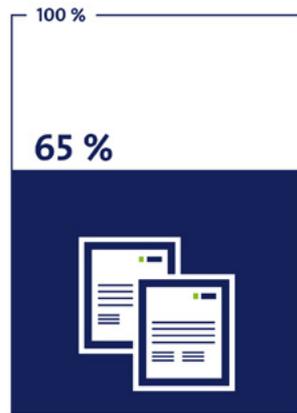
Um-Frage

# Forsa-Studie zum Energiebewusstsein: Verbraucher wünschen mehr Transparenz bei den Heizkosten

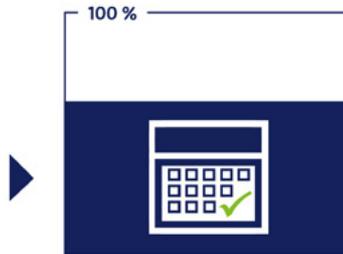
Die deutschen Verbraucher wünschen sich mehr Transparenz und Kostenkontrolle bei der Heizkostenabrechnung. Dies belegt eine im Auftrag des Essener Energiedienstleisters ista vom Marktforschungsinstitut Forsa durchgeführte Studie zum Energiebewusstsein in deutschen Haushalten. Demnach würden rund zwei Drittel der Deutschen aktuelle Informationen zum Heizenergieverbrauch unterjährig nutzen. Eine größere Transparenz beim Heizenergieverbrauch ist auch dringend geboten, denn rund drei Viertel der Deutschen können die eigenen Heizkosten nicht exakt beziffern.



76 % der Verbraucher fehlt es an exaktem Wissen über das eigene Heizverhalten und die verbundenen Kosten.



65 % der Verbraucher wünschen zusätzliche unterjährliche Informationen.



Mehr als die Hälfte dieser Verbraucher würden gerne mindestens monatlich über Heizkosten und-verbrauch informiert werden.

Ist die jährliche Heizkostenabrechnung noch zeitgemäß? Verbraucher wünschen mehr Transparenz bei den Heizkosten. Quelle forsa, Studie März 2014, Basis der Befragung: 1002 Verbraucher

Die jährliche Heizkostenabrechnung kann für Verbraucher eine unangenehme Überraschung bedeuten. Denn rund drei Viertel (76%) fehlt es laut einer Studie von Forsa im Auftrag von ista an exaktem Wissen über das eigene Heizverhalten und den damit verbundenen Kosten. Die Befragung zeigt aber auch, dass rund zwei Drittel der Verbraucher (65%) zusätzliche unterjährliche Information wünschen. Mehr als die Hälfte davon wollen sogar monatlich oder häufiger unterrichtet werden – sie haben erkannt, dass nur der sparen kann, der auch weiß, was er verbraucht. „Die regelmäßige Heizkosteninformation schafft genau die von den Verbrauchern gewollte Transparenz“, sagt Peter Ruwe, Geschäftsführer Vertrieb von ista Deutschland. „So erhalten sie eine unmittelbare Rückmeldung und können jederzeit sinnvolle Korrekturen an ihrem Verbrauchsverhalten vornehmen. Die Forsa-Studie zeigt klar, dass dies von den Verbrauchern mehrheitlich gewünscht wird.“ Dieser Wunsch der Deutschen nach mehr Transparenz kann bereits heute im Rahmen eines Energiedatenmanagements schnell und einfach erfüllt werden.

Dabei wird der individuelle Wärmeverbrauch in den Haushalten erfasst und per Funk an ista übermittelt. Die Nutzer sehen dann bequem über ein Webportal oder ein Smartphone bzw. Tablet jederzeit den Verbrauchsstand und die damit verbundenen Energiekosten. So bekommen sie ein echtes Fahrgefühl für den Verbrauch und können ihr Verhalten entsprechend anpassen.

**Über ista**  
ista bietet innovative und zukunftsfähige Lösungen rund um das Thema Energieeffizienz in Gebäuden. Die Dienstleistungen für Immobilienverwalter und -eigentümer sowie Energieversorgungsunternehmen reichen von der Lieferung und Installation von Messgeräten über die Verbrauchserfassung bis hin zur Abrechnung und Analyse von Energiedaten.

## Europa hat Potenziale erkannt

Die Bedeutung einer unterjährigen Verbrauchsinformation hat auch die Europäische Union erkannt und die Energieeffizienzrichtlinie (EED) eingeführt. Diese EED soll bereits bis Juni 2014 in jeweiliges nationales Recht umgesetzt werden. Die Richtlinie gibt verbindliche Zielvorgaben für den effizienten Umgang mit Energie, besonders im Gebäudebereich. Denn vor allem hier gibt es große Einsparpotenziale, da der Großteil der Energieverbräuche (ca. 85%) im Gebäudebereich, beim Warmwasser- und Heizenergieverbrauch entsteht und nicht beim Strom.

**Red.**

Neben den klassischen Services entwickelt ista nachhaltige Lösungen im Bereich Energiemanagement, die zur Einsparung knapper Ressourcen beitragen. Das Unternehmen beschäftigt in 26 Ländern rund 4.600 Menschen und erbringt regelmäßige Leistungen für über 11 Mio. Nutzereinheiten (Wohnungen und Gewerbeimmobilien). Die ista Gruppe erwirtschaftete einen 12-Monatsumsatz von 730,2 Mio. Euro zum 30. September 2013\*.

# Multimedia für Ihre Immobilie

Fernsehen, Internet und Telefon von primacom

- Brillantes Fernsehen mit bis zu **46 HD-Sendern\***
- Internetanschluss mit bis zu **128 Mbit/s**
- Günstiger Telefonanschluss



Ihre E-Mail-Anfrage an: [wohnungswirtschaft@primacom.de](mailto:wohnungswirtschaft@primacom.de)

\* Weitere Infos zu unseren Produkten auf [primacom.de](http://primacom.de)

**primacom.de**  
fernsehen · internet · telefon

Energie/Umwelt

## EnEV 2014 würgt Neubau ab: Mehrkosten von mindestens 10.000 Euro pro Haus

Die am 1. Mai 2014 in Kraft tretende Energieeinsparverordnung EnEV treibt die Baukosten um voraussichtlich um weitere sechs bis acht Prozent in die Höhe, so die Befürchtung des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Landesverband Mitteldeutschland. „Die geplante Verschärfung der energetischen Anforderungen führt zu untragbaren wirtschaftlichen und sozialen Belastungen, die in Zukunft insbesondere den Neubau negativ beeinflussen“, so Steffen Bieder, Geschäftsführer des BFW Mitteldeutschland.

### Amortisation der Kosten überschreitet Lebensdauer der energetischen Maßnahme



Steffen Bieder Geschäftsführer BFW Landesverband Mitteldeutschland e.V.

Dabei rechnet er vor: „Schon seit der Einführung der EnEV 2009 koste ein normales Wohnhaus im Neubau mit 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche gegenüber der Änderung der EnEV im Jahr 2004 ca. 30.000,00 € mehr. Die potenziellen Energieeinsparungen wägen diese Investitionen niemals auf, argumentiert Bieder: Selbst wenn der Bauherr auf 2.000,00 € weniger Energiekosten komme, sei eine Amortisation nicht möglich, weil die vorgeschriebenen Geräte die zur Energiereduzierung führen, auf eine maximale Betriebsdauer von etwa 15 Jahren kämen. Wenn dann nach 20 Jahren die Amortisierung einsetzen würde, muss der Bauherr die Geräte spätestens erneuern, seine geplanten Einsparungen löst sich in Luft auf. Im Ergebnis wird eine Verschärfung der Anforderungen als massives Investition-Hemmnis wirken und neben der Erhöhung von Kosten und Mieten keine effiziente Verbesserung des energetischen Standorts bewirken - weder im Neubau noch im Bestand.“

Amortisation nicht möglich

### 10.000 Euro Zusatzkosten für ein Haus

Die um 25 Prozent verschärften energetischen Anforderungen der EnEV 2014 werden zwar erst für den Neubau ab 1.01.2016 wirksam. Doch dies hat auf Grund des Planungsvorlaufs bereits jetzt praktische Konsequenzen für Immobilienprojekte. Der BFW Mitteldeutschland als Interessenvertretung der Bauträger, Projektentwickler und Immobilienverwalter sieht es kommen: „Die geplante Gesetzesnovelle kostet den Hausbau einschließlich seines Planungsvorlaufes mit in Kraft treten der EnEV 2014 mindestens 10.000,00 € zusätzlich. Es werden dann wesentlich weniger Häuser gebaut wie heute, weil die Finanzierungen insbesondere bei den Schwellenhaushalten im Eigennutzerebereich nicht mehr möglich sein werden.“

## Fast ein Dutzend weitere Preistreiber verschärfen das Problem

Preistreiber wie steigende Grundstücks-, Bauproduktpreise sowie gestiegene Anforderungen an Barrierefreiheit, Brandschutz, Schallschutz, Naturschutz und Arbeitsschutz verschärfen die Problematik. Als Folge steigen die Kosten für den Neubau weiter. Neben der Grundstückspreisentwicklung und den hohen technischen Mindestanforderungen wirken sich außerdem die Zusatzanforderungen an altengerechte Wohnungen preissteigernd aus. „Das ist eine Situation, die sich in Kombination mit einer Verschärfung der energetischen Anforderung so zuspitzt, dass bezahlbarer Wohnraum in Deutschland kaum mehr möglich wird“, so Steffen Bieder abschließend. Bieders Meinung folgt übrigens ein Großteil der deutschen Privatanleger. Laut einer Umfrage von Euro Grundinvest glauben 58 Prozent, dass die neue Verordnung Immobilien unnötig verteuert.

bezahlbarer Wohnraum in Deutschland kaum mehr möglich

## Über die EnEV 2014

Die Energieeinsparverordnung EnEV 2014, die Ende November im Bundesgesetzblatt Nr. 67 veröffentlicht wurde, tritt zum 01.05.2014 in Kraft. Die Neuerungen, die damit im Zusammenhang stehen, betreffen vor allem Neubauten. So soll beispielsweise der zulässige Jahresenergiebedarf aller Neubauten ab dem 01. 01. 2016 um 25 Prozent sinken. Darüber hinaus fordert die neue Verordnung, dass ab 2015 Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind ersetzt werden. Eigentümer, die eine Immobilien verkaufen oder vermieten wollen, müssen künftig die energetischen Kennwerte aus dem Energieausweis in Ihrer Anzeige mit angeben. Mit dem vom Bundesrat beschlossenen Instrument will Deutschland den Energieverbrauch von Gebäuden bis 2050 um 80 Prozent senken will, um seine Klimaziele zu erreichen.

Kennwerte aus dem Energieausweis in der Verkaufsanzeige mit angeben

red



*Hallo Urbana,*  
**wie schafft man es, Wärme und Strom  
 in den eigenen Gebäuden optimal zu nutzen?**

Mit zukunftsfähigen KWK-Lösungen für Wohnungswirtschaft, Gewerbe und Industrie: URBANA bietet von anlagenoptimierender Technik bis zu Mieterstrom-Lösungen innovative Konzepte, die durch Einsatz erneuerbarer Energien, CO<sub>2</sub>-Reduktion und preisgünstigen Mieterstrom wirtschaftlich, umweltschonend und versorgungssicher sind.

**Jetzt den Kontakt aufnehmen: 040/237 75-100**

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

**Mieterstrom.**

Unabhängigkeit, die sich rechnet.

[urbana.de/mieterstrom.html](http://urbana.de/mieterstrom.html)



**URBANA.**

Zukunft einschalten

Energie/Umwelt

# Lüftungsgeräte für die Wohnung: zum Energiesparen und für ein gesundes Raumklima. 10 Fragen an den Lüftungsexperten Rudolf Wiese

Zentral, dezentral, mit oder ohne Wärmerückgewinnung: Warum brauchen wir eigentlich Lüftungsgeräte in den Wohnungen? Helfen die Geräte gegen Schimmelbildung? Wie ist das mit dem Filterwechsel? Wer hat die meisten Erfahrungen? Fragen über Fragen. Wohnungswirtschaft-heute Chefredakteur Gerd Warda hat sie dem Panasonic-Lüftungsexperten Rudolf Wiese gestellt.



Lüftungsexperten Rudolf Wiese; Foto privat

**Herr Wiese, Sie sind seit Jahren in der Entwicklung von Lüftungsanlagen tätig. In welchem Land liegen die Wurzeln der Wohnraumlüftung?**

Herr Wiese: Japan ist ein Land, das sich schon sehr frühzeitig mit der Raumluftqualität beschäftigt hat. Durch das sehr feuchtwarme Klima halten sich die Menschen noch mehr in geschlossenen Räumen auf. Die ersten Lüftungsgeräte waren deshalb auch die ersten elektrischen Tischventilatoren, die dort vor über 100 Jahren entwickelt wurden. Der künstlich erzeugte Luftzug sorgte so für ein angenehmeres Klima. Heute werden Lüftungssysteme in jedem Haus eingebaut, um ein gesundes Raumklima zu garantieren.

Japan, Lüftungsgeräte werden in jedem Haus eingebaut

**Wenn wir mal die händische Lüftung, Fenster auf und Fenster zu, außer Acht lassen, seit wann denkt man in Deutschland über die Wohnraumlüftungs-Geräte nach?**

Herr Wiese: Einfachste Entlüftungsgeräte für fensterlose Bäder gibt es auch schon lange in Deutschland. Erst mit Inkrafttreten der 2. Wärmeschutzverordnung 1984 wurde die Notwendigkeit von Wärmerückgewinnungsgeräten und Schimmelprävention am Markt erkannt und führte zu den heute verfügbaren Lüftungssystemen.

Das Wohnklima an erster Stelle

Die Notwendigkeit von Wärmerückgewinnungsgeräten und Schimmelprävention am Markt erkannt und führte zu den heute verfügbaren Lüftungssystemen.

**Was war der Grund: das Wohnraumklima, der Außenlärm?**

Herr Wiese: Das Wohnklima an erster Stelle. Die heutigen Bauvorschriften zur Minimierung der Wärmeverluste erfordern die Dichtigkeit der Gebäude, die einen natürlichen ausreichenden Luftwechsel verhindern. Fensterlüftung reicht so nicht aus, um ein gutes Raumklima zu erhalten und Energie zu sparen.

**Sie sagten, in Japan hat Wohnraumlüftung Tradition - welche Geräte oder anders gefragt, welche Grundidee des Wohnraumlüftens bestimmt die Geräteart?**

Herr Wiese: Beide Systeme, also zentral und dezentral werden hier eingesetzt, aber auch immer noch viele Abluftventilatoren. Da quasi jedes Haus mit einer Klimatisierung ausgestattet ist, ist hier aber besonders im Sommer der gleichmäßige Luftaustausch wichtig, damit nicht zu viel Hitze und Luftfeuchtigkeit unkontrolliert in das Haus gelangt. In Wohnungen werden vielfach kleine Wärmerückgewinnungssysteme mit kurzen Kanälen eingesetzt, mit dem der notwendige Luftaustausch sichergestellt wird. Diese lassen sich dann auch nach Jahren sehr viel einfacher reinigen.

## Was können wir von dieser japanischen Herangehensweise lernen?

Herr Wiese: Einfache kompakte Systeme bieten eine sehr gute Lösung, wenn das Platzangebot und die Montagemöglichkeiten begrenzt sind. Laut aktueller Klimaprognose [<http://www.dwd.de/klimawandel>] stehen auch in Deutschland heiße Sommer mit mehr Niederschlag an, und wir werden zunehmend auf technische Hilfsmittel zurückgreifen müssen, um eine angenehme Umgebungstemperatur in unserem Umfeld zu schaffen.

Belastete Luft ist nicht sichtbar

## Findet sich dieses auch in der DIN 1946-6 wieder?

Herr Wiese: Die DIN 1946-6 ist das Regelwerk für die Lüftung von Wohnungen. Die Norm beschreibt die freie Lüftung und die Lüftung mit Ventilatoren. Es wird also immer davon ausgegangen, dass die ganze Wohnung gleichmäßig be- und entlüftet wird, „benutzerunabhängig“, also automatisiert. Der tatsächliche Bedarf an frischer Luft ist aber von sehr vielen Faktoren abhängig. Belastete Luft ist nicht sichtbar.

## Wie müssen wir uns das vorstellen?

Herr Wiese: Wir haben dies mal optisch gelöst. Schauen Sie mal unter <http://www.lueftung.ventilation.panasonic.eu/vent/875.htm>. Hier sehen Sie deutlich, worum es geht, wo die Schwachstellen liegen und das eine Wohnungslüftung mehr ist als ein Gerät, das die Raumluft tauscht.

## Welchen Stellenwert haben die Wartung und die Bedienerfreundlichkeit bei der Auftragserteilung?

Herr Wiese: Die Bedienerfreundlichkeit, laufende Wartungskosten und die generelle Handhabung werden immer wichtiger bei der Kaufentscheidung. Heute wird besonders darauf geachtet, wenn man schon mal eine schlechte Erfahrung bei den Kosten für Filterwechsel gemacht hat.

laufende Wartungskosten und die generelle Handhabung werden immer wichtiger bei der Kaufentscheidung

## Aber lassen Sie uns noch einen Schritt zurückgehen. Hier geht es um die Henne und das Ei. Plant der Architekt schon den Raum für Wohnraumlüftung mit, oder muss der TGA-Planer sehen, wo er die Geräte unterbringt...??

Herr Wiese: Mit Blick auf die effektive Planung, die ja auch in der Architektur wichtig ist, sollte der Architekt schon den Raum für die Geräte mit einplanen. Dies bedingt allerdings, dass er schon vorher die Geräte und deren Raumbedarf kennt. Kompaktere Geräte sind hier deutlich im Vorteil.

## Wenn wir jetzt unsere Rahmenbedingungen betrachten:

EnEV heute und in Zukunft, Nutzerverhalten, Baukosten, Wartungskosten

## Wie sollten die Geräte in Zukunft aussehen...?

Herr Wiese: Es gibt hier sicher noch großes Potential für Entwicklungen, die wir heute noch nicht abschätzen können. In Sachen Bedienkomfort und Effizienz sind wir aber schon nah dran.

## Müssen wir dabei noch nach „Geräte für den Neubau“ und „Geräte für Bestandsmodernisierung“ unterscheiden?

Herr Wiese: Im Bestand ist es häufig schwierig, die nachträgliche Installation durchzuführen. So wird es in Zukunft speziell für die Sanierung entwickelte Produkte geben, die den Anforderungen des Marktes immer gerechter werden.

Herr Wiese, vielen Dank für das Gespräch

Gebäude/Umfeld

# Leipzig-Grünau: Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG baut 48 Wohnungen mit Blick auf Kulkwitzer See

Einer der größten ostdeutschen Plattenbausiedlungen steht ein Wandel bevor. In Leipzig-Grünau errichtet die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG in den nächsten 14 Monaten drei neue Gebäude. Die mehrgeschossigen Häuser unter dem Namen „Kulkwitzer See-Terrassen“ sind die ersten nach der Fertigstellung Grünaus 1989. Sie markieren symbolträchtig die Wende im Stadtteil.



„Die Häuser sind für mich wie Schiffe im Hafen“ Wilhelm Grewatsch, Vorstandsvorsitzender Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG

## Keine Veränderung ohne Neubau

„Grünau ist ein guter Standort. Doch er wird sich nicht ändern, wenn wir uns nicht ändern“, erklärt Wilhelm Grewatsch, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG die Investition von acht Mio. Euro in Grünau. Er ist überzeugt, dass nur verschiedene Angebote den Stadtteil im Bereich Wohnen aufwerten können. Dazu gehört für die Genossenschaft die Investition in Neubau, der modernen Ansprüchen genügt. „Die Menschen werden uns zeigen, wo sie wohnen wollen“, ist sich Grewatsch sicher. Positive Zeichen sind bereits gesetzt: So gab es allein in Lausen-Grünau 2013 rund 300 Bewohner mehr als noch im Jahr zuvor. Auch in Grünau-Nord und Grünau-Ost ist der Wegzug gestoppt.

In den 70ern und 80ern stapfte Wilhelm Grewatsch monatelang durch den Schlamm. Straßen und Wege waren kaum vorhanden. Es gab in einem Winter über Tage keine Heizung, weil die Kohle auf den Waggons für das Kulkwitzer Kraftwerk eingefroren war. Trotzdem warteten die Leipziger ungeduldig in Baracken, um die Schlüssel zu ihrer Grünauer Neubauwohnung zu bekommen. „Ich sah damals viele glückliche Menschen“, erinnert sich der heutige Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG.

## Naturnahes Wohnen in den Kulkwitzer See-Terrassen

Die „Kulkwitzer See-Terrassen“ sind ein klares Bekenntnis der WG „Lipsia“ eG zu Grünau. In der Zschampertau 54-58 beginnt mit dem heutigen Spatenstich der Bau von drei Mehrfamilienhäusern nach KfW-Energie-Effizienz-Standard 70. Mit der Planung wurde das Leipziger Architekturbüro Fuchshuber Architekten GmbH beauftragt.

Die Grundrisse der 48 Wohneinheiten zwischen 61 und 127 Quadratmetern sind auf junge Familien, Singles und Paare abgestimmt. Alle Wohnungen können bequem über einen Aufzug erreicht und barrierefrei umgestaltet werden. Attraktive Bäder mit Dusche und Wanne, Mieterkeller, Fahrrad- und Trockenraum verweisen auf einen hohen Ausstattungsstandard. Von den großzügigen Balkonen und Terrassen ist

der Kulkwitzer See zu sehen. Eingebettet sind die Häuser in Grünanlagen und einen Spielplatz. Die gute Infrastruktur mit S-Bahn- und Straßenbahnanbindung, die Nähe zur Stadt als auch zur Natur überzeugte bereits die ersten Interessenten. „Über 150 potentielle Mieter haben sich schon für eine Wohnung vormerken lassen“, erzählt Dr. Kristina Fleischer, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG.

## Eine sichere Zukunft für Grünau



Lipsia-Vorstand Wilhelm Grewatsch, Oberbürgermeister Burkhard Jung, Lipsia-Vorstand Dr. Kristina Fleischer und Ronny Wendel von Diring & Scheidel beim ersten Spatenstich der Kulkwitzer See-Terrassen

Grünau, das mit Berlin-Marzahn und Halle-Neustadt über die größte Ansammlung an DDR-Plattenbauten verfügt, ist ein Stadtteil mit hoher Wohnzufriedenheit. Dieses Potential will die WG „Lipsia“ eG nutzen und ihre Bestände vor Ort ausbauen. „Wir werden nicht verkaufen“, stellt Vorstand Wilhelm Grewatsch fest.

Damit sich die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG mit dem Neubau den aktuellen Anforderungen am Wohnungsmarkt stellen kann, wurde in den vergangenen Monaten der letzte Sechsgeschosser in der „Zschampertaue“ abgerissen. Die Wohnungen waren nicht barrierefrei, die Grundrisse ungeeignet und das Gebäude technisch so verschlissen, dass eine Sanierung unrentabel war.

Über die Entstehung und die Zukunft der Plattenbausiedlung berichten die Vorstände Dr. Kristina Fleischer und Wilhelm Grewatsch

## Gute Prognosen für Einwohnerwachstum

Der Stadtteil Grünau erlebte in den vergangenen Jahren eine Halbierung der Einwohnerzahl in zwei Wellen. So zogen zum einen Einwohner weg, weil sich die Ansprüche an modernes Wohnen geändert hatten. Zum anderen aber war in Grünau in den 70ern und 80ern eine ganze Generation zur gleichen Zeit eingezogen. In den Räumen, in denen vor 25 Jahren vierköpfige Familien wohnten, lebt heute oft nur noch eine Person. Dadurch verringerte sich zwar die Zahl der Einwohner, nicht aber die der Wohnungen. „Die WG Lipsia beobachtet und analysiert den Trend seit Jahren. Wir bemerken seit einiger Zeit, dass eine Kehrtwende eingesetzt hat. Diesen Aufwärtstrend wollen wir mit unserem Neubau unterstützen“, betont Dr. Kristina Fleischer, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG.

**Swenia Teichmann**

## Anfangseuphorie mit riesigem Andrang

Als erster Außenstellenleiter Grünaus erlebte er die Anfangseuphorie ungebremst. „Von allen Seiten kamen Initiativen, um Fernsehen aus Ost und West zu empfangen“, erzählt er. Der Andrang war riesig. Allein 1979 bekamen in den Plattenbauten knapp tausend Menschen Wohnraum, der in der DDR-Zeit mehr als knapp war. Wilhelm Grewatsch navigierte das Grünauer Schiff dabei sicher durch die Jahre des Neubaus. Dafür gab er sogar eine seiner großen Leidenschaften auf – die See. Als geborener Kühlungsborner umreiste der Maschinenbauingenieur ursprünglich die Weltmeere. Erst mit der Einkehr in den sicheren Hafen der Ehe wechselte er dauerhaft auf das feste Land. „Häuser sind für mich wie Schiffe im Hafen“, erklärt Grewatsch. Mit seiner Familien wohnte er selbst in Grünau und konnte die Kinder vom Fenster aus in die Schule oder Kita gehen sehen. Mit den anderen Hausbewohnern übernahm er die Innenhofgestaltung. Um dieses Gemeinschaftsgefühl auch im Beruf zu bewahren, wechselte er 1985 zur Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG als technischer Leiter und wurde hier vor zwanzig Jahren als gewählter Vorstandsvorsitzender bestellt. Die einmal erlebte Gemeinschaft wurde auch hier zum Zentrum der Arbeit. „Unsere Mitarbeiter stellten die Platten im Werk selber her, mit denen unser Firmensitz erbaut wurde“, erzählt er.

## Mit der Wende kam der Wandel

Die Nachwendejahre in Grünau erlebte Wilhelm Grewatsch als Zeit des Wandels. „Plötzlich wollten alle raus aus der Platte. Was einem lieb und teuer war, verlor plötzlich an Bedeutung“, erzählt der Vorstandsvorsitzende. Viele Kinder der Grünauer zogen weg und es gab Unsicherheiten über die Zukunft Grünaus. Als Folge halbierte sich die Zahl der Einwohner.

## Die Zukunft liegt im Neubau

Doch die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG hielt weiter zum Stadtteil. „Grünau hat eine super Lage. Doch es wird sich verändern müssen. Nicht jeder möchte in einem Plattenbau wohnen. Dafür müssen wir uns von besonders heruntergewirtschafteten Häusern trennen und Neubau wagen“, resümiert Wilhelm Grewatsch. Direkt am Kulkwitzer See baut die Genossenschaft deshalb jetzt den ersten mehrgeschossigen Neubau nach 25 Jahren.

Eine Neubauwohnung in Grünau hatte zu DDR-Zeiten den Luxus einer Zentralheizung, zentrales Warmwasser, neue Fenster und oft einen Aufzug. Auch für die Familie von Dr. Kristina Fleischer, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG war der „Plattenbau“ ein Glücksgriff. „Meine Eltern sind Mitte der 80er in einen 16-Geschosser umgezogen und haben bis zu ihrem Ende in Grünau gewohnt“, erinnert sich die Leipzigerin. Bis zu dem Auszug der Eltern wohnte die gesamte Familie mit Kleinkind mangels Alternativen zusammen in Leutzsch, mit zugigen Fenstern und Kohleofen. „Die Wohnung in Grünau war für meine Eltern ein Traum“, erzählt die Wirtschaftswissenschaftlerin.

„Grünau ist aus Leipzig nicht wegzudenken“

Dr. Kristina Fleischer,  
Vorstand Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG

## Gegen den Trend saniert

Über ihre Arbeit als Prüferin des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften kam Dr. Kristina Fleischer zur WG „Lipsia“ eG. Seit 1996 leitet sie zusammen mit Wilhelm Grewatsch den Vorstand der Genossenschaft. „Wir haben unseren Bestand in Grünau in den letzten zehn Jahren gegen den Trend saniert – auch als der Markt schwieriger wurde“, erzählt sie. Grund für das Bekenntnis der WG „Lipsia“ eG zum Stadtteil ist nicht nur der hohe Bestand an über 3.000 Wohnungen, den die Genossenschaft hier hat. „Grünau ist aus Leipzig nicht mehr wegzudenken. Ich bin selbst mit dem Ballon über das Gebiet gefahren und habe erlebt, wie großzügig die Außenanlagen gebaut sind und wieviel Grün es hier gibt. Die gute Infrastruktur und der preiswerte Wohnraum im sanierten Bestand machen das Wohnen hier attraktiv“, erklärt Dr. Kristina Fleischer einen wichtigen Standortvorteil.

Die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG ist eines der größten und leistungsstärksten Wohnungsunternehmen in Leipzig. Mit sozialer Verantwortung vermietet, verwaltet und bewirtschaftet sie Wohnungen und gewerbliche Einrichtungen. Als Grundstückseigentümer und bedeutender Investor gestaltet sie Wohngebiete und prägt damit das Gesellschaftsbild. Auch zukünftig bietet sie aus eigenen Beständen attraktiven und bezahlbaren Wohnraum in gepflegtem Umfeld.

## Toleranz der Generationen

Vor allem die älteren Genossenschaftler der WG „Lipsia“ eG identifizieren sich sehr mit der Entwicklung des Stadtteils. Die Mieterforen sind rege besucht, ebenso wie die Veranstaltungen des Lipsia-Clubs. In besonderen Härtefällen baut die Genossenschaft die Wohnungen der Mieter altersgerecht um. Doch auch die junge Generation steht immer mehr im Fokus. „Wir haben als Genossenschaft eine Partnerkita und drei Tagesmütter, an die wir gern die Kinder unserer Mitglieder vermitteln“, betont der Vorstand. Ihr größter Wunsch ist, dass die Toleranz und Akzeptanz in den Grünauer Wohnungen generationsübergreifend wirkt.

Gebäude/Umfeld

# Sanierung historischer Eisenbahnersiedlung in Elstal läuft erfolgreich: Deutsche Wohnen beginnt mit zweitem Bauabschnitt

Die Deutsche Wohnen hat den ersten Bauabschnitt der Komplettsanierung an der historischen Eisenbahnersiedlung in Elstal (Gemeinde Wustermark) bei Berlin erfolgreich abgeschlossen und beginnt in Kürze mit dem zweiten Bauabschnitt. 28 der insgesamt 127 Wohneinheiten wurden bisher umfangreich und denkmalgerecht saniert. Die Deutsche Wohnen hatte die Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten im Juli 2013 begonnen und investiert insgesamt knapp EUR 15 Mio. in die Zukunft der Siedlung.



Alle Foto Blumers Architekten

„Aufgrund der guten Zusammenarbeit mit der Gemeinde und der Denkmalpflege konnten wir den ersten Bauabschnitt fristgerecht abschließen. Die Nachfrage nach den Wohnungen ist, wie von uns erwartet, ausgesprochen hoch. Bereits Ende Dezember 2013 waren alle neu sanierten Wohnungen erfolgreich vermietet“, sagt Stefan Degen, Leiter Technisches Projektmanagement bei der Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH. Die Sanierung ist in drei Bauabschnitte unterteilt. Der erste Bauabschnitt umfasst die Geschosswohnungsbauten in der südlichen Schulstraße und wurde Ende November 2013 fertig gestellt. Im Rahmen der Umbauarbeiten wurden die Fassaden nach Vorlage der historischen Farbgebung verputzt und angestrichen, die Dacheindeckungen erneuert sowie die Hauseingänge und Treppenhäuser instandgesetzt. In den Wohnungen wurden die Bäder modernisiert und neue Heizungen eingebaut. Alle Wohnungen werden zudem aufwendig energetisch saniert: die Fenster werden ausgetauscht und sowohl Dächer als auch Keller gedämmt.

laufende Wartungskosten und die generelle Handhabung werden immer wichtiger bei der Kaufentscheidung



Zeitgleich zu den Sanierungsarbeiten an der Siedlung führte die Gemeinde Wustermark in engem Austausch mit der Deutsche Wohnen Infrastrukturmaßnahmen durch. „Wir haben 2013 die gesamte anliegende Schulstraße in einer Länge von 488 Metern komplett saniert. Straßen und Gehwege sind nun erstmals in einem sehr hochwertigen Zustand erstellt, der sich im gesamten Gebiet der Eisenbahnersiedlung fortsetzen wird. Damit werten wir dieses hervorragend sanierte Wohnensemble zusätzlich auf und waren – ebenso wie die Deutsche Wohnen – termintreu. Auch hier wurden ca. EUR 605.000 durch die Kommune sinnvoll und nachhaltig investiert. Das bisher erreichte Sanierungsergebnis sehe ich mit Stolz und kann feststellen, dass sich unser gemeinsames großes Engagement hier in Elstal als „Erfolgsstory“ für die Einwohner entwickelt. Hervorheben will ich auch, dass im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen im Bestand durch die Deutsche Wohnen zu jeder Zeit eine intensive und lösungsorientierte Abstimmung mit den Bestandsmietern erfolgte, die deren Interesse berücksichtigte. Ich freue mich schon auf die Vorsetzung dieses Sanierungsprojektes im ehemaligen Ortszentrum“, sagte Wustermarks Bürgermeister Holger Schreiber.

Am 22. April 2014 beginnen die Arbeiten am zweiten Bauabschnitt, der 40 Wohneinheiten und fünf Gewerbeeinheiten rund um den Karl-Liebknecht-Platz, dem früheren Marktplatz, umfasst und voraussichtlich Ende 2014 abgeschlossen sein wird. Der Marktplatz gegenüber der Kirche von Elstal stellt das ehemalige Zentrum des Ortsteils dar und soll in Zukunft wieder belebt werden. Eike Petersen, Projektleiterin bei der Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH, erklärt: „Der Marktplatz hat ein ganz besonderes Flair, das wir bewahren und weiterentwickeln wollen. Dazu suchen wir Gewerbetreibende für die Nahversorgung, für Gastronomie sowie Künstler und Dienstleister, die Interesse an gut geschnittenen Laden- oder Büroräumen an diesem einzigartigen Platz haben.“

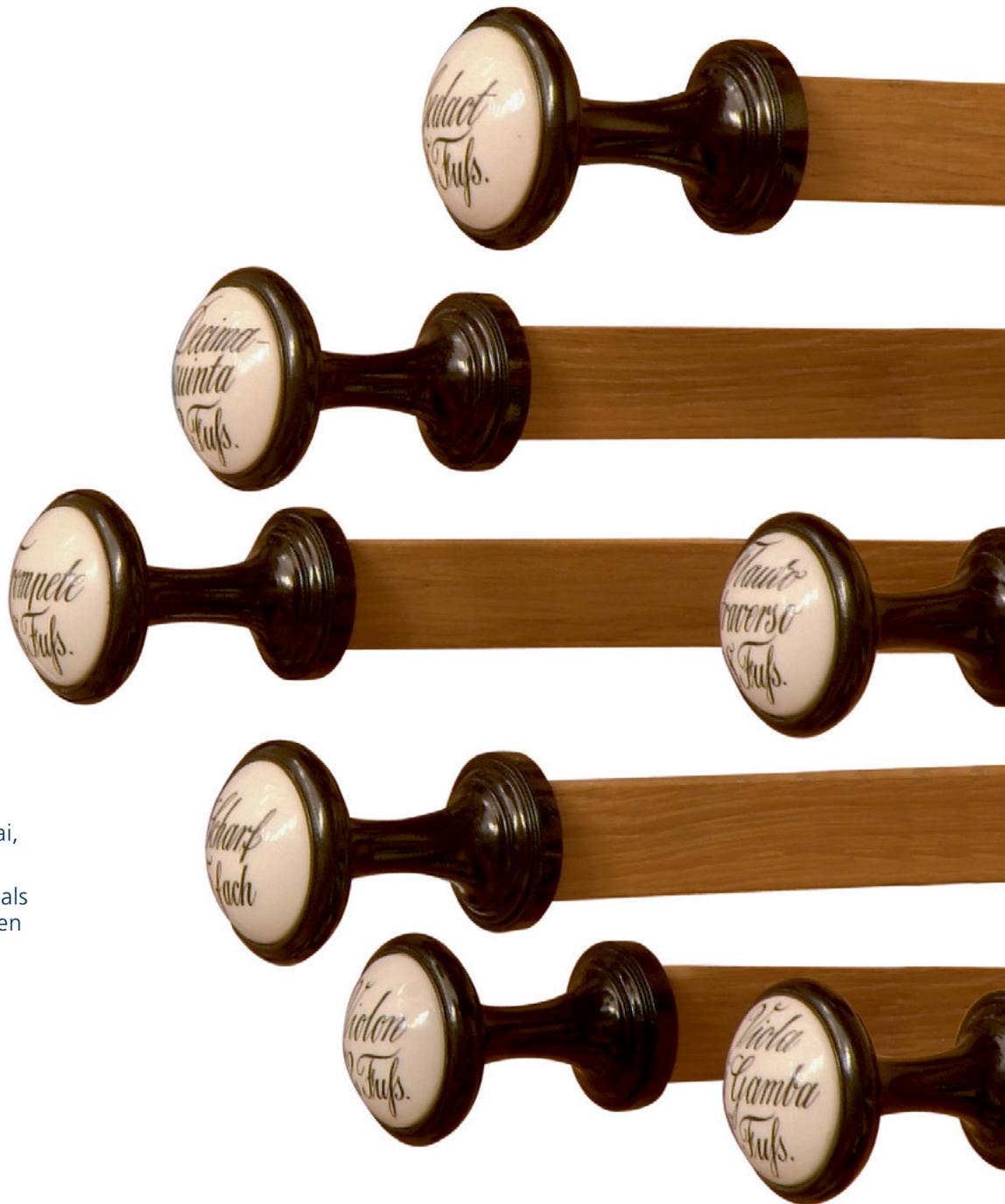
Erbaut wurde die Eisenbahnersiedlung in den 20er und 30er Jahren des 20. Jahrhunderts von der Reichsbahnsiedlungsgesellschaft. Nach dem Vorbild der Gartensiedlungen errichtet, galt sie als architektonisch fortschrittlich. Jedes Haus hat ein 400-500 m<sup>2</sup> großes Gartengrundstück, ehemalige Kleinviehställe verbinden die einzelnen Gebäude. Die Wohnungen unterschieden sich deutlich in Größe und Ausstattung und boten Eisenbahnern ganz verschiedener Dienstränge ein Zuhause. Architektonisch verbindet die Siedlung ganz unterschiedliche Stile, die sich – über die Jahrzehnte erbaut – erstaunlich harmonisch ineinander fügen.

**Julian Pinnig**

## Die Deutsche Wohnen

Die Deutsche Wohnen ist eine der größten börsennotierten Wohnungsgesellschaften Deutschlands, deren operativer Fokus auf der Bewirtschaftung und Entwicklung ihres Wohnungsbestands liegt. Das Portfolio umfasst zum 31. Dezember 2013 insgesamt 152.300 Einheiten, davon 150.200 Wohneinheiten und 2.100 Gewerbeeinheiten. Die Deutsche Wohnen ist Eigentümerin von Wohnungen in vier Siedlungen der Berliner Moderne, welche im Juli 2008 zum UNESCO-Welterbe erklärt wurden: der Weißen Stadt, der Hufeisensiedlung Britz, der Wohnsiedlung Carl Legien sowie der Ringsiedlung Siemensstadt.

# KULTURGUT



Orgelregister  
Kirche St. Nikolai,  
Stralsund

Eines von mehr als  
3600 geförderten  
Denkmalen.



DEUTSCHE STIFTUNG  
DENKMALSCHUTZ

**25**  
JAHRE

**Wir bauen auf Kultur.**

Spendenkonto 305 555 500 · BLZ 380 400 07 · [www.denkmalschutz.de](http://www.denkmalschutz.de)

Gebäude/Umfeld

## Rauchmelder: Nachrüstungsfristen in Hessen und Baden-Württemberg laufen ab. Energiedienstleister Kalo hat bundesweit schon mehr als eine Mio. Geräte installiert

Rauchmelder retten Leben - inzwischen sind die Geräte in 13 Bundesländern im Neubau Pflicht und auch die Nachrüstung im Bestand ist gesetzlich verankert. Was auf der einen Seite der Helfer in der Not ist, bedeutet auf der anderen Seite: Wohnungsunternehmen und Eigentümer, die in Baden-Württemberg und Hessen noch keine Maßnahmen eingeleitet haben, müssen nun schnell aktiv werden, um die Rauchmelderpflicht fristgerecht umzusetzen.



Rauchmelder; Foto Kalo

Die Wohnungswirtschaft im Südwesten ist aktuell mit einer großen Herausforderung konfrontiert: Bis Ende des Jahres muss die Rauchmelderpflicht in Bestandswohnungen umgesetzt werden. Vorgeschrieben ist die Ausstattung aller Aufenthaltsräume, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen, also Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die aus diesen Räumen als Rettungswege führen. Für alle Wohnungsunternehmen und Verwaltungen bringt die Erfüllung dieser Pflicht einen großen Aufwand und gegebenenfalls Haftungsrisiken mit sich. So müssen die Bewohner über den Einbau

Bewohner über den Einbau der Rauchwarnmelder informiert und Termine abgestimmt werden

der Rauchwarnmelder informiert und Termine abgestimmt werden. Weiter besteht die Verpflichtung CE-konforme Geräte nach DIN zu installieren und die Bewohner in den Instandhaltungsprozess einzuweisen. Zum Abschluss müssen entsprechende Nutzerbroschüren an die Bewohner übergeben werden.

### Übertragung der Wartungspflicht auf Mieter birgt Risiken

Eigentümer haben die Pflicht, für den Schutz der Mieter und deren Besucher zu sorgen und somit auch die Funktionssicherheit technischer Geräte zu gewährleisten. Zwar ist es grundsätzlich möglich, die Wartungspflicht auf die Mieter zu übertragen, doch muss dann ebenfalls sichergestellt werden, dass die Mieter physisch und psychisch in der Lage sind, diese Aufgabe und die damit verbundene Verantwortung zu verstehen und zuverlässig durchzuführen. Hier existieren gegebenenfalls signifikante Risiken, denn: Jeder Mieter müsste die Inspektion und Wartung der Rauchwarnmelder gemäß der Herstellerangaben sowie der DIN 14676:2012-09 durchführen können - diese Norm besteht auf eine jährliche Inspektion und Wartung und empfiehlt die Realisierung durch Fachkräfte für Rauchwarnmelder. Daraus ergibt sich eine „Sekundärhaftung“ für den Eigentümer: Er ist verantwortlich für eine sorgfältige Auswahl und Überwachung der Personen, denen er die Wartungsaufgabe überträgt. Aufgrund der Verkehrssicherungspflicht des Wohnungseigentümers gegenüber den Mietern/Nutzern wird dieser nicht aus der Haftung entlassen.

Eigentümer haben die Pflicht, für den Schutz der Mieter und deren Besucher zu sorgen

Weil kaum ein wohnungswirtschaftliches Unternehmen die zusätzlichen Aufwände neben den täglichen Aufgaben leisten kann, bieten Dienstleister wie Kalo einen umfassenden Rauchwarnmelderservice, der alle Prozessschritte rechtssicher bedient.

## Kalo: Erfahrung mit Massenprozessen

Kalo war einer der ersten Messdienstleister, der im Rauchwarnmeldergeschäft aktiv wurde. Das Unternehmen ist seit über 60 Jahren auf die Organisation von Massenprozessen in der Wohnungswirtschaft spezialisiert und damit besonders prädestiniert für den Rauchwarnmelderservice. Seit mehr als fünf Jahren ist der Dienstleister in diesem Bereich tätig und hat inzwischen mehr als eine Millionen Rauchmelder installiert. Kalo verfügt über ein bundesweit flächendeckendes Netz von Servicefachkräften und montiert und wartet Rauchwarnmelder für die Wohnungswirtschaft von kleinen Wohnanlagen bis zur Großsiedlung. In diesem Bereich hat Kalo die Prozessführerschaft inne: Das Unternehmen verfügt über geschulte, qualifizierte Fachkräfte für Rauchwarnmelder und lässt sich darüber hinaus die Montage und die spätere Wartung der Geräte von den Wohnungsnutzern schriftlich bestätigen. In allen Fällen gewährleistet Kalo eine konsequente Restantenverfolgung - nur so kann jederzeit lückenlos dokumentiert werden, dass alle Verpflichtungen erfüllt wurden. Eingesetzt werden außerdem nur Geräte, die eine garantierte Batterielaufzeit von zehn Jahren haben. Für Störfälle realisiert das Unternehmen zudem eine 24-Stunden-Rufbereitschaft.

Geschulte, qualifizierte Fachkräfte für Rauchwarnmelder

## Großer Ansturm erwartet

In Baden-Württemberg und Hessen wird die Zeit knapp. Wer jetzt nicht handelt, läuft nicht nur Gefahr, die Frist zu verpassen - auch drohen im Schadensfall rechtliche Konsequenzen. Angesichts der kurzen Übergangsfrist bis Ende 2014 ist zu befürchten, dass es in Baden-Württemberg und Hessen voraussichtlich ab Herbst dieses Jahres zu Engpässen bei der Ausrüstung mit Rauchwarnmeldern kommen kann. Deshalb sollten alle Wohnungsunternehmen die Ausstattung der Bestände schnell in die Wege leiten, um späteren Konsequenzen vorzubeugen.

Die Zeit knapp

## Rosalba Iasi

INNOVATIVE IMPULSE  
MIT NACHHALTIGER WIRKUNG!

**STOLPUNDFRIENDS**  
Die Markenmacher für die Wohnungswirtschaft. Seit 1989.

VERNETZTES MARKETING | ANALYSE | CHANGE MANAGEMENT | DEMOGRAFIEKONZEPTE

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

Führung/Kommunikation

## Für Wohnungsbaugesellschaften steigt die Attraktivität (teil) –autonomer Versorgung eigener Liegenschaften mit vor Ort erzeugtem Strom und Wärme. Aber Vorsicht: RA Christoph Kaiser sagt wie!

Das Bundeskabinett hat auf seinem „Energiegipfel“ Anfang April 2014 von seinen bisherigen Plänen Abstand genommen, die Befreiung von Eigenstromanlagen von der sog. EEG- Umlage aufzuheben. Für Wohnungsbaugesellschaften steigt die Attraktivität (teil) –autonomer Versorgung eigener Liegenschaften mit vor Ort erzeugtem Strom und Wärme, nicht zuletzt vor dem Hintergrund des technischen Fortschritts bei der gleichzeitigen Gewinnung beider Energietypen mittels KWK-Anlagen. Der folgende Beitrag beschäftigt sich vor diesem Hintergrund mit der Frage, welche Bestimmungen des Vergaberechts öffentliche Auftraggeber bei der Suche nach Contractoren für die dezentrale Gewinnung von Wärme in eigenen Liegenschaften berücksichtigen müssen. Mit dieser Fragestellung hat sich in jüngster Zeit das OLG Naumburg (Beschl. v. 27.02.2014, Az. 2 Verg 5/13), intensiv auseinandergesetzt. Die zutreffende Einordnung der Leistung ist vor allem wegen der unterschiedlichen Schwellenwerte (EUR 207.000,- bei Dienst- und Lieferleistungen und EUR 5,186 Mio. bei Bauleistungen (jeweils netto)) und wegen der teilweise unterschiedlichen Regelungen der Vergabe- und Vertragsordnungen (z.B. öffentlicher Submissionstermin nur in der VOL/A) von Bedeutung. Die richtige Wahl der Vertragsordnung ist damit sowohl für Wohnungsbaugesellschaften als auch für Bieter von Bedeutung.



Rechtsanwalt Christoph Kaiser; Foto priv.

Der (Energie-)Contracting- Vertrag ist ein sog. „typengemischter“ Vertrag, der regelmäßig Verpflichtungen zur Erbringung von Bauleistungen (Planung und Errichtung der Wärmeerzeugungsanlage), Finanzdienstleistungen (Finanzierung der Bauleistungen), sonstigen Dienstleistungen (Betriebsführung einschließlich Wartung über die Laufzeit des Contracting-Vertrages), Lieferleistungen (der Energieträger) und Lieferverpflichtungen (Wärme und Strom) regelt. Nach § 99 Abs. 1 GWB bestimmt sich das anzuwendende Vergaberegime bei typengemischten Aufträgen nach dem Schwerpunkt der Leistung insgesamt. In Zweifelsfällen kann zur Abgrenzung auf das wertmäßige Verhältnis zwischen Errichtung der Anlage und Liefermenge über die gesamte Vertragslaufzeit abgestellt werden. Der Schwerpunkt der geschuldeten Leistung liegt bei Contracting- Modellen regelmäßig auf dem Dienstleistungsanteil des Vertrages: Das Kerninteresse des Auftraggebers liegt nor-

**Contracting-Verträge regelmäßig nach den Bestimmungen der VOL/A (Schwellenwert: EUR 207.000,-) auszuschreiben**

malerweise in einer „Rundum-Betreuung“ mit allen Leistungen, die zur Sicherstellung der Wärmeversorgung notwendig sind. Daher sind Contracting-Verträge regelmäßig nach den Bestimmungen der VOL/A (Schwellenwert: EUR 207.000,-) auszuschreiben.

Abweichungen von dieser Regel sind bei besonderen Vertragsgestaltungen allerdings denkbar. So kann der Auftrag etwa als Baukonzession gem. § 99 Abs. 6 GWB (Schwellenwert: EUR 5,186 Mio.) ausgestaltet sein. Kennzeichnend für Baukonzessionen ist eine Gestaltung der Verträge,

- die dem Vertragspartner nicht nur das Risiko von Betriebsstörungen oder witterungsbedingtem Minderbedarf auferlegen,
- sondern ihn außerdem wegen der zu betreibenden Anlage auch einem weitergehenden wirtschaftlichen Risiko aussetzen, weil etwa die Anlage in ihren Kapazitäten so dimensioniert ist, dass zu ihrem wirtschaftlichen Betrieb neben der Versorgung der Liegenschaft des Auftraggebers auch die Belieferung weiterer Abnehmer notwendig ist.

Alternativ kommt auch eine Anwendung der VOB/A in Betracht, wenn etwa die Wärmelieferung für einen Zeitraum vereinbart wird, der deutlich hinter der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Anlage zurückbleibt und die Anlage nach Ablauf des Lieferzeitraumes der Wärme in das Eigentum des Auftraggebers übergehen und von diesem betrieben werden soll.

Der öffentliche Auftraggeber sollte daher die Anwendung der richtigen Vergabe- und Vertragsordnung jeweils sorgfältig prüfen. Fehler können gravierende vergaberechtliche Folgen haben.

RA Christoph Kaiser

Wollmann & Partner Rechtsanwälte, Frankfurt am Main



*Hallo Urbana,*  
**wie schafft man es, Wärme und Strom  
 in den eigenen Gebäuden optimal zu nutzen?**

Mit zukunftsfähigen KWK-Lösungen für Wohnungswirtschaft, Gewerbe und Industrie: URBANA bietet von anlagenoptimierender Technik bis zu Mieterstrom-Lösungen innovative Konzepte, die durch Einsatz erneuerbarer Energien, CO<sub>2</sub>-Reduktion und preisgünstigen Mieterstrom wirtschaftlich, umweltschonend und versorgungssicher sind.

**Jetzt den Kontakt aufnehmen: 040/237 75-100**

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

**Mieterstrom.**

Unabhängigkeit, die sich rechnet.

[urbana.de/mieterstrom.html](http://urbana.de/mieterstrom.html)



**URBANA.**  
 Zukunft einschalten

Gebäude/Umfeld

## Baumpflege mit System bei der GEWOBA – Über mehr als 22.000 Bäume wachen die Landschaftspfleger

Den Wald vor lauter Bäumen nicht sehen – das passiert den Garten- und Landschaftspflegern der GEWOBA nicht so schnell. Wenige Klicks im digitalen Baumkataster genügen, um nahezu jeden Baum auf den Grundstücken des Unternehmens zweifelsfrei zuzuordnen. Dokumentiert sind in dem Verzeichnis derzeit insgesamt 22.613 Bäume mit Angaben zu Art und botanischer Bezeichnung, zu Stammumfang und -durchmesser, Wuchshöhe und genauem Standort. Jede Pflegemaßnahme und Kontrolle an den Bäumen wird im Kataster nachgewiesen. Auch vor Ort sind diese Informationen für die GEWOBA-Landschaftspfleger zugänglich: Dazu reicht es, die kleinen, mit Zahlen und Barcodes versehenen Plaketten an den Baumstämmen mit einem Tablet-PC zu scannen.



Wohn-Aussenanlage-Vahr;  
alle Fotos Gewoba

Die Übersicht wurde in zweijähriger Fleißarbeit von einem Ingenieurbüro angelegt, um die Pflege der Bäume künftig systematischer planen zu können. „Wir haben eine Datenbasis geschaffen, um einen Gesamtüberblick über den Zustand unserer Bäume zu gewinnen“, sagt GEWOBA-Landschaftsplaner Stefan Berndt, „So konnten wir die Pflegeverträge 2014 neu ausschreiben.“ Denn nicht allen Bäumen widmet sich das 35-köpfige Garten- und Landschaftsbau-Team des Unternehmens persönlich. Auch Firmen aus der Region werden mit der fachmännischen Pflege und dem Schnitt beauftragt. „Wir gehen mit einem sehr gut gepflegten und verkehrssicherungstechnisch optimalen Baumbestand in die Zusammenarbeit“, so Berndt. Darüber hinaus dient das Baumkataster der GEWOBA im Schadensfall gegenüber Versicherungen als Nachweis dafür, dass das Unternehmen seinen Pflichten nachgekommen ist.

Doch liefert das Baumkataster immer nur Momentaufnahmen: Rund 130 Bäume werden von den Gärtnern jedes Jahr neu gepflanzt, während andere aufgrund von Krankheiten oder Bauarbeiten gefällt werden müssen. Neben seinem praktischen Nutzen für die Grünanlagenpflege, erlaubt das Zahlenwerk erstmals auch statistische Spielereien: Das mit Abstand grünste Wohnviertel der GEWOBA ist die Vahr mit 4.738 Bäumen. In Bremerhaven hat Leherheide mit 3.002 Bäumen das dichteste Blätterdach. Am häufigsten findet sich im Umfeld der Wohnanlagen die Hain-Buche: 3.758 Exemplare der *Carpinus betulus* listet das Kataster.

Mit stolzen 161 Jahren ist eine Deutsche Eiche, verzeichnet als *Quercus robur*, in der Oberhauser Straße 2 in Blockdiek der älteste Baum. Das höchste Exemplar ist eine 28 Meter hohe, 91-jährige Pyramiden-Pappel in der Eichendorffstraße in Bremerhaven-Lehe.

Das Baumkataster der GEWOBA dient im Schadensfall gegenüber Versicherungen als Nachweis dafür, dass das Unternehmen seinen Pflichten nachgekommen ist

Karin Liedtke



# INTERNATIONAL ART EXHIBITION

14. Juni – 12. Oktober 2014 • Di–So 11–19

250 Künstler aus aller Welt • Länderfokus 2014 Russischer Pavillon

[www.facebook.com/NordArt](http://www.facebook.com/NordArt) • [www.kunstwerk-carlshuette.de](http://www.kunstwerk-carlshuette.de)

Führung/Kommunikation

# Steuerfreie Betriebsveranstaltungen – Aktuelle Rechtsprechung erweitert die Möglichkeiten.

Betriebsfeiern sind ein wichtiges Instrument, um das Betriebsklima zu fördern. Oft fallen hierfür hohe Summen an, gerade wenn Veranstaltungen in stilvollem Ambiente stattfinden oder auch die Lebenspartner der Mitarbeiter teilnehmen. Jüngst hat der Bundesfinanzhof mit zwei Urteilen (BFH; Az. VI R 94/10, Az. VI R 7/11) die steuerlichen Rahmenbedingungen für Betriebsveranstaltungen verbessert. Zwar wenden viele Finanzämter die Urteile noch nicht an, doch Firmen sollten sich jetzt mit den Neuerungen vertraut machen. Unternehmen haben für Betriebsfeiern womöglich mehr Gestaltungsspielraum, betont Steuerberater Stefan Rattay von der Niederrheinische Steuerberatungsgesellschaft WWS. In jedem Fall sind unverändert strenge Formalitäten zu beachten, damit die Finanzbehörden bei den Kosten mitspielen.

Die steuerliche Freigrenze beträgt weiterhin 110 Euro pro Arbeitnehmer und zwar für maximal zwei Veranstaltungen pro Jahr. Zentrale Neuerung: Es sollen nur noch unmittelbar konsumierbare Leistungen für die Freigrenze berücksichtigt werden. Dazu zählen Speisen, Getränke oder künstlerische Darbietungen. Aufwendungen des Arbeitgebers, die Teilnehmer nicht direkt bereichern, bleiben außen vor. So fließen etwa Kosten für die Raummiete, Dekoration oder das Event-Management nicht in die Berechnung der Freigrenze ein. Auch Reisekosten oder Übernachtungen werden nicht mit einberechnet. Da es sich um eine beruflich veranlasste Veranstaltung handelt, ist eine steuerfreie Erstattung im Rahmen der Reisekostenabrechnung denkbar. Wie wird ermittelt, ob die Ausgaben innerhalb der Freigrenze liegen? Die Summe der unmittelbar konsumierbaren Leistungen wird gleichmäßig auf die Gäste aufgeteilt. Eine Besonderheit ergibt sich, wenn die tatsächliche Teilnehmerzahl stark von den Anmeldungen abweicht. Dann können vergebliche Aufwendungen wie Speise- und Getränkepauschalen für Nichtanwesende aus der Summe herausgerechnet werden.

Auch das Einladen von Begleitpersonen wird finanziell erleichtert, falls die Finanzämter der BFH-Entscheidung folgen. „Kosten für Partner oder Familienangehörige werden dann nicht mehr der Freigrenze des Arbeitnehmers zugerechnet“, sagt Stefan Rattay, Steuerberater der WWS in Aachen. „Für sie gilt laut BFH eine gesonderte Freigrenze von 110 Euro.“ Die obersten Finanzrichter sind der Ansicht, dass bei der Einladung von Familienangehörigen nicht die Entlohnung des Arbeitnehmers, sondern die Förderung des Betriebsklimas im Vordergrund steht. Keine Regel ohne Ausnahme: Besuchen Unternehmen allgemein zugängliche Veranstaltungen wie ein Musical oder Theater, werden die Kosten für Begleitpersonen weiterhin in die Freigrenze des jeweiligen Mitarbeiters einberechnet.

Ungeachtet der neuen Rechtsprechung bleiben die steuerlichen Anforderungen an eine Betriebsveranstaltung bestehen. Für die Freigrenze sind nicht die Netto-Ausgaben, sondern grundsätzlich die Brutto-Beträge maßgeblich. Liegen die Kosten pro Teilnehmer nur geringfügig über 110 Euro, wird der vollständige Betrag steuer- und beitragspflichtig. Konsequenz: Der Arbeitgeber muss dann alle Kosten mit 25 Prozent pauschal der Lohnsteuer unterwerfen oder die Ausgaben als zusätzlichen Arbeitslohn mit dem Monatsgehalt abrechnen. Besonders kritisch beäugen die Finanzbeamten gemischte Rechnungen, die etwa Bewirtungs- und gleichzeitig Mietkosten ausweisen. Die berücksichtigungsfähigen Kosten für die Freigrenze sind von den weiteren Aufwendungen zu trennen. Noch hat die Finanzverwaltung nicht klargestellt, wie eine Aufteilung gemischter Verträge bei Betriebsfesten zu erfolgen hat. „Um Abgrenzungsprobleme zu vermeiden, sollten Unternehmen möglichst auf gemischte Rechnungen verzichten“, rät WWS-Steuerberater Rattay. „Bei Full-Service-Dienstleistern müssen Firmen auf eine detaillierte Aufschlüsselung der Leistungen drängen.“

Vorsicht ist grundsätzlich bei der Gästerauswahl für eine Betriebsfeier geboten. Die Veranstaltung muss allen Mitarbeitern offen stehen. Begrenzte Teilnehmerkreise erkennen die Finanzbehörden nur in Ausnahmefällen an. „Möglich sind Feierlichkeiten für bestimmte Abteilungen oder Fachgruppen“, betont WWS-Experte Rattay. „Allerdings dürfen einzelne Mitarbeiter keinesfalls bevorteilt oder benachteiligt werden.“

## Über die WWS-Gruppe:

Die WWS ist eine überregional tätige, mittelständische Wirtschaftsprüfungs-, Steuerberatungs- und Rechtsberatungskanzlei. Sie ist an drei Standorten am Niederrhein vertreten (Mönchengladbach, Nettetal, Aachen). Rund 130 Mitarbeiter entwickeln interdisziplinäre Beratungslösungen mit ganzheitlichem Anspruch. Die WWS-Gruppe besteht aus der WWS Wirtz, Walter, Schmitz GmbH, der Partnerschaftsgesellschaft Wirtz, Walter, Schmitz & Partner und der Dr. Schmitz-Hüser WWS GmbH.

Bei Betriebsfeiern mit freien Mitarbeitern oder Geschäftspartnern sieht das Finanzamt besonders genau hin. Ihre Bewirtung ist im Gegensatz zu Angestellten und ihrer persönlichen Begleitung nur eingeschränkt abzugsfähig. Unternehmen sollten eine Teilnehmerliste erstellen, die den Status der Gäste aufschlüsselt und ihre Anwesenheit vermerkt. So können Unternehmen unbeschwert feiern und riskieren keine bösen Überraschungen mit den Finanzbehörden.

[www.wws-gruppe.de](http://www.wws-gruppe.de)

WWS Wirtz



The screenshot shows the homepage of 'Immobilienpraxis'. At the top left is a logo featuring a red and white building. To its right, the text reads 'Immobilienpraxis' in blue, followed by 'Rechtsinformationen und Praxiswissen rund um das Thema Immobilien' in a smaller font. Below this is a horizontal navigation bar with six green buttons: 'Startseite', 'News', 'Aktualisierung', 'Produktübersicht', 'Jetzt kaufen', and an empty button. A blue banner below the navigation bar says 'Willkommen'. The main content area has a blue header 'Immobilienpraxis Online - die Rechtsdatenbank für die Immobilienbranche'. The text below describes the database's offerings, including legal foundations, expert information, and practical work aids, totaling over 57,000 pages. It emphasizes the quality of customer service and the convenience of the online platform. A pricing section states 'Immobilienpraxis online kostet pro Monat nur 19,90 inkl. 19% MwSt.' and offers a '4-week free trial'. Contact information for Stefan Kolbe, Product Manager, is provided, including a phone number and an email address: [skolbe@wolterskluwer.de](mailto:skolbe@wolterskluwer.de).

## Veranstaltungen

## 2. Kieler Immobilien Dialog – Chance für Führungsnachwuchs und Fachkräfte – Jetzt bewerben

„Wind und Wellen sind immer auf der Seite des besseren Seefahrers.“ Diese Weisheit gilt auch für Führungs- und Fachkräfte von Immobilienunternehmen. Der Erfolg eines Unternehmens hängt maßgeblich von der Qualität des Managements ab.



In der Aus- und Weiterbildung von Führungs- und Fachkräften für die deutsche Immobilienwirtschaft hat der 1. Kieler Immobilien Dialog neue Wege beschritten. Die positive Resonanz auf diese Veranstaltung hat uns überzeugt, den Dialog zum festen Branchenergebnis zu machen. Das innovative Konzept des Kieler Immobilien Dialogs kombiniert anspruchsvolle Workshops mit Gesprächsrunden. Das Besondere dabei ist der Dialog auf Augenhöhe: Die Experten sind weniger Referenten, sondern vielmehr hervorragende Gesprächspartner. Abgerundet wird das Konzept mit einem Segelprogramm in Begleitung von Profitrainern der Universität Kiel, bei dem die Seminarteilnehmer erfahren, wie sie auch bei möglichem Gegenwind sicher ans Ziel kommen.

[Hier zu den Bewerbungsunterlagen per KLIICK](#)

Dr. Joachim Wege, Verbandsdirektor Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

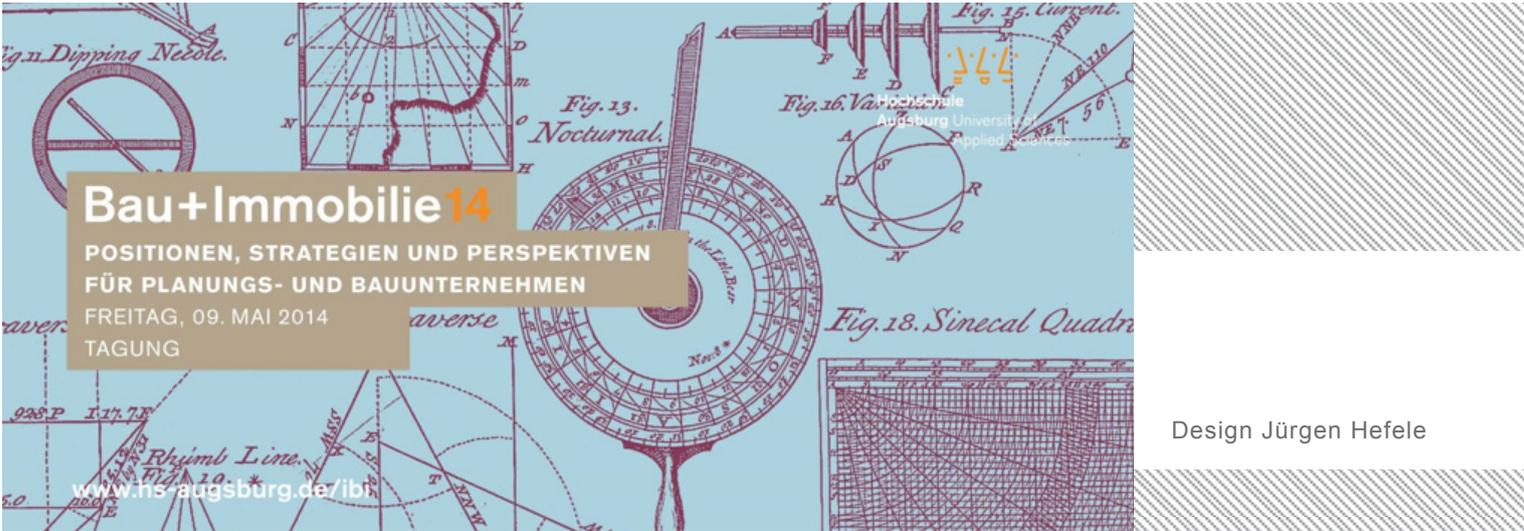
Dr. Manuel Cubero, Vorstandsmitglied der Kabel Deutschland Holding AG

Prof. Dr. Hansjörg Bach FRICS, Prorektor der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt, Nürtingen-Geislingen

## Veranstaltungen

# 9. Mai 2014: Bau + Immobilie 14 - Positionen, Strategien und Perspektiven für Planungs- und Bauunternehmen

Geschäftserfolg tritt ein, wenn Produkt, Markt, Unternehmensstrategie und viele andere Komponenten wie z.B. auch verfügbares Know How sinnvoll und erfolgreich zusammenspielen. Technologische Entwicklung, aber auch sich stetig verändernde Märkte machen dies zu einem dynamischen Prozess. Das sind die Themen der Tagung des Instituts für Bau und Immobilie der Hochschule Augsburg. Renommierte Spezialisten aus der Unternehmensberatung sowie Unternehmensvertreter sind eingeladen, um diesen Themenkomplex zu beleuchten. Gleichzeitig wird der aktuelle Stand der BIM-Diskussion beleuchtet, die für alle am Bau Beteiligten hochaktuell ist.



**Bau+Immobilie 14**  
 POSITIONEN, STRATEGIEN UND PERSPEKTIVEN  
 FÜR PLANUNGS- UND BAUUNTERNEHMEN  
 FREITAG, 09. MAI 2014  
 TAGUNG

www.hs-augsburg.de/ib

Design Jürgen Hefele

## Vortragende und Themen

Dr. Werner Gleißner, Vorstand FutureValue Group AG, Leinfelden-Echterdingen, spricht über robuste Unternehmensstrategie und den Umgang mit Risiken.

Toni C. Plonner, UnternehmerPlan GmbH, München, erläutert Strategie und Umsetzung bei der Nachfolge für Architekten und Ingenieure.

Der Einführung von BIM im Unternehmen widmet sich Jakob Przybylo, Obermeyer Planen + Beraten, München.

Ulrich Rudolph, Ed. Züblin AG Direktion Bayern/Systembau, München, referiert über die Frage „Wie stellt sich ein Bauunternehmen die Zukunft vor?“.



## Tagung Bau + Immobilie

Die Tagung Bau + Immobilie widmet sich in jährlicher Folge den Vertiefungsthemen des Masterstudiengangs Projektmanagement Bau und Immobilie mit wechselnden Schwerpunkten. Die Veranstaltung richtet sich an alle Interessierte aus Planung, Beratung, Ausführung und Betrieb von Immobilien.



## Die Tagung findet in Kooperation mit

der Bayerischen Architektenkammer, der Bayerische Ingenieurekammer-Bau, Bayerischem Bauindustrieverband, BDB, DVP, VDI sowie dem IfBBA sowie mit Unterstützung des VFBI (Förderverein Bau und Immobilie) und IfBBA (Institut für Baurecht und Baubetrieb an der Hochschule Augsburg) statt. Sonderkonditionen gibt es für Absolventen sowie Mitglieder der Kammern und Verbände.

**Sonja Schön**

Vollständiges Programm und  
Anmeldung unter  
[www.hs-augsburg.de/ibi](http://www.hs-augsburg.de/ibi)

---

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

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda [warda@wohnungswirtschaft-heute.de](mailto:warda@wohnungswirtschaft-heute.de)  
Hans-J. Krolkiewicz [krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de](mailto:krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de)

---

## Veranstaltungen

# Hochwasserrisiken richtig managen – 1. Hochwassertag am 5. Mai 2014 in Stuttgart informiert über die neue Gesetzeslage und Vorsorge

„Niemand kann garantieren, dass das nächste extreme Hochwasser nicht Baden-Württemberg treffen wird“, betont Umweltminister Franz Untersteller. Erst im letzten Sommer habe das Hochwasser vor allem im Osten und Südosten Deutschlands Kosten von mehreren Milliarden Euro verursacht. „Bei einem vergleichbaren Hochwasserereignis beispielsweise an Rhein oder Neckar wäre auch hier mit Schäden in Milliardenhöhe zu rechnen“, so der Minister weiter. Um solche Schäden weitestgehend zu vermeiden oder wenigstens zu begrenzen, sei daher eine wirksame Hochwasservorsorge unerlässlich, betont Franz Untersteller. Das kürzlich in Kraft getretene Wassergesetz in Baden-Württemberg leistet ebenfalls einen wichtigen Beitrag, um Hochwasserrisiken zu verringern. Dazu liefern sogenannte Hochwassergefahrenkarten wichtige Informationen. Sie zeigen detailliert auf, welche Gebiete bei verschiedenen Hochwasserszenarien überflutet werden – über 11.000 Gewässerkilometer sind aktuell in Baden-Württemberg in solchen Karten erfasst. Wie diese Informationen von Kommunen, Bauwirtschaft, Gewerbe und privaten Hausbesitzern genutzt werden können, soll auf dem Hochwassertag Baden-Württemberg am 5. Mai 2014 im Haus der Wirtschaft in Stuttgart diskutiert werden.



Neckar-Hochwasser in Lauffen, 2. Juni 2013

Wirtschaft und Gewerbe wännen sich oft gut gerüstet und geschützt. Wie die Ereignisse im Juni 2013 an Donau und Ebbe gezeigt haben, gibt es keinen absoluten Schutz. Das bestehende Schadenspotenzial ist häufig deutlich größer als vermutet: Rund 20 Prozent der Industrie- und Gewerbeflächen in Baden-Württemberg könnten bei einem extremen Hochwasser betroffen sein. Mithilfe der im Internet öffentlich einsehbaren Hochwassergefahrenkarten können Unternehmen schnell und einfach klären, ob ihr Betrieb von Hochwasser bedroht ist oder in einem vom neuen Wassergesetz festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt. Ein betriebliches Hochwasserrisikomanagement leistet einen wichtigen Beitrag, um Betriebsausfälle zu vermeiden, Schäden von Unternehmen und Umwelt abzuwenden und finanzielle Verluste zu minimieren.

**20 Prozent der Industrie- und Gewerbeflächen in Baden-Württemberg könnten bei einem extremen Hochwasser betroffen sein**



Veranstalter des Hochwassertages ist das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg. Alle Informationen und Anmeldung unter [www.hochwassertag-bw.de](http://www.hochwassertag-bw.de)

Teilnahmegebühr: 60 Euro, ermäßigt: 40 Euro für Bedienstete Land, Landkreise, Städte und Gemeinden.

Elbe-Hochwasser in Wehlen, Juni 2013 Foto: Bernd G

Der erste Hochwassertag in Baden-Württemberg informiert in fünf Foren über die neuen Gesetzesregelungen sowie Möglichkeiten der Eigenvorsorge. Rund 40 Expertinnen und Experten stellen Konzepte und Ideen vor, wie ein effektives Hochwasserrisikomanagement gelingen kann. Dabei geht es um Planen und Bauen, Vorsorge für Industrie und Gewerbe, Eigenvorsorge für Bürgerinnen und Bürger, Krisenmanagement sowie Öffentlichkeitsarbeit und Fortbildung. In interaktiven Themenforen werden Fallbeispiele und erfolgreiche Vorgehensweisen aus der Praxis gezeigt sowie unterstützende Materialien vorgestellt. Die Teilnehmer des Hochwassertages können zudem Vorschläge für das weitere Vorgehen des Landes im Hochwasserrisikomanagement einbringen.

## Iris Berghold

**KALO**  
*einfach persönlicher.*

„Mit über 1 Mio. Rauchmeldern machen wir Deutschland sicher – machen Sie mit!“  
Johannes Guffleisch, Regionalleiter Süd und Rauchmelderexperte bei KALO unterstützt Sie gerne persönlich.

Rauchmelder schützen Ihre Mieter, ein rechtssicherer Rauchmelderservice schützt Sie:

- Marktführende Gerätetechnik für Ihre Sicherheit
- Installation sowie jährliche Inspektion und Wartung der Rauchmelder
- Geräteindividuelle Dokumentation sorgt für Rechtssicherheit

KALORIMETA AG & Co. KG  
Heidenkampsweg 40  
20097 Hamburg  
Tel. 040 – 23775 - 0  
[info@kalo.de](mailto:info@kalo.de) · [www.kalo.de](http://www.kalo.de)

**DEUTSCHLAND**  
WIRD-SICHER.DE

## Veranstaltungen

# PRAXIS-CHECK 2014 STEIERMARK und SCHWEIZ Jetzt schon mal vormerken!

Nach dem erfolgreichen Praxis-Check zu „Mehrwert durch Kooperation“ im Oktober 2013 in Hamburg plant das Fachmagazin WohnenPlus in bewährter Kooperation mit Robert Korab von „raum & kommunikation“, der „Wohnen Plus Akademie“ und wohnungswirtschaft-heute für 2014 zwei weitere Veranstaltungen. Beide handeln in höchst unterschiedlicher Weise von konkreten Varianten kooperativer Problemlösung, ergänzt durch Besichtigungen modellhafter Wohnhäuser vor Ort:

## Kapfenberg - Wegweiser im Strukturwandel

lautet der Arbeitstitel für einen Praxis-Check in der Obersteiermark, wo eine ganze Region unter den Folgen wirtschaftlicher und demographischer Veränderungen leidet. In vielen Städten und Gemeinden haben gemeinnützige Bauvereinigungen in den letzten Jahren jedoch Impulse für neue Vitalität durch Wohnbauten und Sanierungsprojekte gesetzt. Mit konkreten Lösungswegen aus der örtlichen Zusammenarbeit – welche Modellcharakter für andere Orte und Regionen aufweisen – beschäftigt sich diese Veranstaltung, die am 10. und 11. Juli 2014 in Kapfenberg stattfindet.

## Zürich - sozial Wohnraum-Sicherung für die 2000 Watt-Gesellschaft

steht im Fokus einer dreitägigen Praxis-Check-Reise nach Zürich. Ausgehend vom schweizerischen Programm zum mittelfristigen Ziel einer auf Energiesparen und Klimaschutz orientierten Gesellschaft werden Wohnbauten besichtigt, welche den sozialen Anspruch leistbaren Wohnens dennoch erfüllen. Die genossenschaftlichen Initiativen in Zürich für Ersatzneubauten und Verdichtung alter Wohnquartiere bieten gerade für Städte in Österreich wertvolle Anregungen und Beispiele, wie solche Projekte erfolgreich umzusetzen sind. Wie eine Stadt mit großem ökonomischen Druck auf dem Grundstückmarkt durch kooperative Stadtplanung zu sozial-verträglichen Lösungen findet, ist ein weiterer Aspekt dieser Veranstaltung, deren Programm in Kooperation mit dem Schweizer Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger gestaltet wird. Bereits fixer Termin ist 19. bis 21. Oktober 2014, plus eintägigem Vorprogramm für besonders interessierte Teilnehmer.

**Bitte Termine vormerken – weitere Infos ab April.**



# Brand ?

## Einbruch

## Naturgefahren

# Leitungswasser- schäden

## Schimmelschäden

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



**SCHADEN  
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

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

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

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

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

**AVW Versicherungsmakler GmbH**

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

Tel.: (040) 2 41 97-0 | Fax: (040) 2 41 97-115

E-Mail: [service@avw-gruppe.de](mailto:service@avw-gruppe.de)

[www.avw-gruppe.de](http://www.avw-gruppe.de)

## Marketing

# Demografie trifft nachhaltige Wohnungswirtschaft – Wie dem demografischen Wandel mit klugen Konzepten begegnen können

Viele nachhaltige Wohnungsunternehmen haben sich bereits auf den demografischen Wandel eingestellt und bieten älteren Mietern – oft in Kooperation mit karitativen Dienstleistern – umfassenden Service rund ums Wohnen im Alter. Doch nicht immer wird dieses Angebot von den Mietern angenommen. Das hat vielschichtige Gründe, meint Kay Stolp, Geschäftsführer der auf die nachhaltige Wohnungswirtschaft spezialisierten Agentur STOLPUNDFRIENDS.



Ein Ansprechpartner für alle Fragen rund ums Wohnen im Alter: Die GWG München bündelt alle Leistungen im Programm WGplus.

„Für einige Wohnungsunternehmen ist das „Bielefelder Modell“ geeignet für den Umgang mit dem demografischen Wandel: barrierefrei gestaltete, altersgerechte Quartiere, versorgt von externen Dienstleistern, welche die Bewohner von Servicestützpunkten aus individuell betreuen – ohne dass dafür eine Betreuungspauschale verlangt wird. Allerdings müssen Senioren zunächst in die Quartiere ziehen – wollen dies jedoch in vielen Fällen nicht.

## Wohnbegleitende Dienstleistungen sind auch wirtschaftlich vernünftig

Daher verfolgen immer mehr Wohnungsunternehmen flexiblere Lösungen nach dem Motto: „Kommen die Mieter nicht zum Service, bringen wir den Service zum Mieter“. Die Unternehmen entwickeln ein Versorgungsmodell mit individuellem und nach Bedarf ausgerichtetem Service. Kooperationspartner stellen die benötigten Hilfs- und Pflegeleistungen, Mieter können sich über ihr Wohnungsunternehmen ein individu-

elles Betreuungspaket zusammenstellen. Das Unternehmen fungiert damit als bestenfalls als moderierendes Bindeglied zwischen sozialen Dienstleistern und Mietern. Häufig können auf diese Weise teure Umbauten vermieden werden: „Einkaufservice statt Fahrstuhl“ – eine effiziente Lösung, die die Quersubventionierung solcher Angebote für die Unternehmen auch wirtschaftlich sinnvoll erscheinen lässt.

## Bauliche Anpassungen in kleinen Schritten

Wo dennoch Umbaumaßnahmen nötig werden, ist es ratsam, die Mieter mit einem gezielten Beratungsangebot zu unterstützen. Die GWG München etwa bietet im Rahmen ihres Service-Modells „WGplus – Wohnen in Gemeinschaft plus Service“ auch eine umfassende Wohnraumberatung an. Zusammen mit dem Münchner Verein Stadtteilarbeit ermitteln Mitarbeiter des städtischen Wohnungsunternehmens den Umbaubebedarf bei älteren Mietern und loten gleichzeitig Finanzierungsmöglichkeiten aus: Was zahlen die Pflege- und Krankenkassen? Welche öffentlichen Fördertöpfe können aussichtsreich herangezogen werden? Zudem hat die GWG selbst ein Budget für altersgerechte Umbauten eingerichtet, aus dem die notwendigen Maßnahmen finanziert werden können.

## WGplus als beispielhaftes Programm

Das Programm WGplus umfasst neben der Wohnraumberatung auch über die GWG buchbare Serviceangebote von karitativen Partnern, die im Rahmen von Kooperationsverträgen vereinbart wurden – von Angeboten zur Freizeitgestaltung bis zu Pflegedienstleistungen. Darüber hinaus zählen auch die Seniorenwohngemeinschaften und das Bauen für und mit sozialen Partnern zu dem Programm, für dessen Betreuung das Unternehmen eigens eine Sozialpädagogin engagiert hat. Bei ihr laufen alle Fäden zusammen; Mitarbeiter, Mieter und Kooperationspartner haben eine zentrale Ansprechpartnerin.

Der große Vorteil des Ansatzes: Große und riskante Investitionen entfallen. Stattdessen wird der Bestand sukzessive den tatsächlichen Bedürfnissen der Mieter angepasst. Oftmals bewirken dabei schon kleine Dinge viel – und verlässliche Mieter können im Bestand gehalten werden. Das Unternehmen profitiert zudem davon, dass es die Bedürfnisse seiner Mieter besser kennenlernt und von diesen als vertrauenswürdiger Partner begriffen wird. Im Idealfall wird auch das Image des Unternehmens in der Öffentlichkeit aufgewertet. Allerdings setzt dies eine zielgerichtete Kommunikation der Programminhalte voraus.

## Ohne Kommunikation ist alles nichts

Denn in manchen Fällen wissen selbst die eigenen Mitarbeiter nicht, was sie den Mietern anbieten können. Dies ist jedoch die Grundbedingung dafür, dass die Programme angenommen werden. Gerade für größere Wohnungsunternehmen empfehlen sich daher weitergehende Maßnahmen: Mitarbeiterworkshops, Mieterinformationsmappen und die Entwicklung einer PR-Strategie. Denn erst die Kommunikationsarbeit verschafft dem eigenen Programm die nötige Akzeptanz bei Mitarbeitern, Mietern und in der Öffentlichkeit.“