

Energie/ Umwelt	7
Gebäude/ Umfeld	14
Führung/ Kommunikation	23
Marketing	47
Soziales	50
Personalien	52

Schneelasten auf dem Flachdach. Wie geht man damit um, Herr Hegger



Eine dicke Schneeauflage ist für die Dachkonstruktion eines Gebäudes eine enorme Belastung. Das gilt besonders für Flachdächer, von denen der Schnee nicht abrutschen kann. Eigentümer müssen daher in schneereichen Wintern die Situation zuverlässig im Blick behalten und gegebenenfalls die Dachflächen räumen. Der Fachverband Tageslicht und Rauchschutz e.V. (FVLR) gibt Hinweise, was es dabei zu beachten gibt... [Seite 21](#)

2016 wird „Wohnungsbau-Jahr“! Neubau-Zielmarke: 400.000 Wohnungen pro Jahr – Das muss getan werden! 6 Punkte zum Download

Die Bau- und Immobilienbranche hat Bund und Länder aufgefordert, 2016 zum „Wohnungsbau-Jahr“ zu machen. 29 Verbände und Organisationen – darunter auch der Deutsche Mieterbund (DMB) und die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU) – legten dazu in Berlin ein Positionspapier vor, das Kernforderungen für eine Wohnungsbau-Offensive enthält. Die in der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“... [Seite 4](#)

Checkliste zum Brandschutz bei Flüchtlingsunterkünften vom TÜV Rheinland – hier zum downloaden – damit Sie sicher sind

Brandschutz für Flüchtlingsunterkünfte ernst nehmen: Erstbewertung für Containeranlagen Kommunen stehen aktuell vor der Herausforderung, schnell Wohnraum für Flüchtlinge bereitzustellen. Sind kurzfristig keine Gebäude vorhanden, stellen Containerunterkünfte, Zelte oder Leichtbauhallen eine mögliche Alternative dar. In der Praxis... [Seite 31](#)

Sonstige Themen: 15. Weimarer Baurechtstage – jetzt anmelden · Mindestlohngesetz: 70 % aller Beschäftigten in WEG und Immobilienverwaltungen · Krankmeldungen von Mitarbeitern - Jede dritte deutsche Führungskraft überprüfen die Angaben



Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis



Wohnen in Wassernähe, die Wärme und Strom-Versorgung ist dezentral im Quartier; Foto Buwog



WBM Zentrale in Berlin; Foto Jens Schulz / WBM

- 4 2016 wird „Wohnungsbau-Jahr“! Neubau-Zielmarke: 400.000 Wohnungen pro Jahr – Das muss getan werden! Sechs Punkte zum Download
- 7 Keine Eile bei Etiketten zur Energieeffizienz für alte Heizungen!
- 8 Berlin-Grünau, BUWOG-Wohnquartier „52 Grad Nord“ – Wärme aus regenerativ betriebenen Blockheizkraftwerken für über 700 Wohnungen
- 11 Pilotphase für den AktivPlus-Standard abgeschlossen - Auf dem Weg zu einem nachhaltigen Gebäudestandard
- 14 Bauen in Berlin bis zu 17 Prozent teurer durch Novellierung der Berliner Bauordnung - heftiger Schlag gegen mehr bezahlbaren Neubau
- 17 Dortmund - Vivawest erweitert Wohnunbestand um 500 Wohnungen
- 19 Bezahlbarer Wohnungsbau für alle! Architektenkammern legen umfassendes Aktionsprogramm vor
- 20 Jetzt auch in Sachsen. Seit dem 1 Januar gibt die Rauchwarnmelderpflcht in Neubauten
- 21 Schneelasten auf Flachdach. Wie geht man damit um, Herr Hegger
- 23 Wenn sich Gerichte mit der Verkehrssicherungspflicht im Winter befassen müssen - Die 10 wichtigsten Winter-Urteile
- 27 15. Weimarer Baurechtstage – jetzt anmelden
- 29 3. Erbbaurechtskongress im Februar 2016 ,Neugeschäft mit Erbbau-rechten – Überlegungen, Konditionen und Rechtsfragen bei Neuabschluss oder Erneuerung von Erbbaurechten‘
- 31 Checkliste zum Brandschutz bei Flüchtlingsunterkünften vom TÜV Rheinland – hier zum downloaden – damit Sie sicher sind
- 32 Wohnungsinvestmentmarkt Deutschland 2015 – um zwei Drittel auf knapp 22,5 Mrd. Euro gestiegen
- 35 15. Februar 2016 - 10. BBU-Neubautagung - Neues Bauen!
- 36 Mindestlohngegesetz hat erhebliche Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft / DDIV fordert weiterhin Änderungen
- 38 Regenfallrohre vs. Wasserleitungen: Was ist versichert, Herr Senk?
- 40 6. Würzburger Schimmelpilz Forum, 11. bis 12. März 2016! Feuchtigkeit in Fußbodenkonstruktionen und Folgen: Risiken – Kosten – Vorsorge
- 43 Warum Unternehmen gut daran tun, auf Vertrauen zu setzen. Aber kann man Vertrauen verordnen, Frau Büchse?
- 45 Krankmeldungen von Mitarbeitern - Jede dritte deutsche Führungskraft überprüfen die Angaben
- 47 Fünf Megathemen fordern Deutschland 2016 – und was bedeutet dies für das Marketing der Wohnungswirtschaft im Lande, Herr Stolp?
- 50 Beispiel für Bürgerengagement im Wohnumfeld - Stadtteilkonferenz Klausenerplatz in Berlin-Charlottenburg
- 52 BVLEG: Eckhard Horwedel ist neuer Präsident der Bundesvereinigung der Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften
- 53 Jan Kowalewski wechselt in die Geschäftsführung der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
- 53 Jan Robert Kowalewski MRICS wird ab 1. Februar 2016 Geschäftsführer der WBM und gemeinsam mit Frau Christina Geib das städtische Wohnungsunternehmen mit Sitz in Berlin-Mitte leiten.
- 54 LEG Entwicklung GmbH: Tim Holborn jetzt neuer Geschäftsführer

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser, Willkommen im Jahr 2016. Ein Jahr mit vielen Herausforderungen, wenn alle in eine Richtung ziehen ist es zu schaffen!

13 Tage ist 2016 alt. Der Silvesterhorror und die Sex-Attacken in Köln und anderswo bestimmen die restlichen 352 Tages des Jahres. Das politische Personal ruft stereotyp nach Strafverschärfung.



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de
Gerd Warda; Foto WOWheute

Wohnungen nicht noch knapper werden, soll gebaut werden. Zielmarke: 400.000 pro Jahr. Ab Seite 4 lesen Sie, wie es gehen kann. Das Bauen jedoch allein reicht nicht, sondern es muss auch an Marketing gedacht werden. Wie beschreibt unser Experte Kay P. Stolp in seiner Kolumne ab Seite 47.

Und lesen Sie, wie Mieter sich ehrenamtlich für ihren Kiez stark machen. Dies ist ein Beispiel fürs Bürgereengagement, wie es unterstützt durch viele Wohnungsunternehmen und Genossenschaften auch bundesweit gelebt wird. In Berlin-Charlottenburg trafen sich über 70 Anwohner zu der Stadtteilkonferenz Klausenerplatz. Dr. Gabriele Mittag von der Gewobag hat es aufgeschrieben, ab Seite 50.

Januar 2016. Ein neues Heft, mit neuen Inhalten.

Klicken Sie mal rein. - Ihr Gerd Warda

Dabei stehen im Grundgesetz Artikel 3 die Eckpunkte, die für uns Deutsche gelten, aber auch für die, die zu uns kommen.

Art 3

*(1) Alle Menschen sind vor dem Gesetz gleich.
(2) Männer und Frauen sind gleichberechtigt.
Der Staat fördert die tatsächliche Durchsetzung der Gleichberechtigung von Frauen und Männern und wirkt auf die Beseitigung bestehender Nachteile hin.
(3) Niemand darf wegen seines Geschlechtes, seiner Abstammung, seiner Rasse, seiner Sprache, seiner Heimat und Herkunft, seines Glaubens, seiner religiösen oder politischen Anschauungen benachteiligt oder bevorzugt werden. Niemand darf wegen seiner Behinderung benachteiligt werden.*

und zum Nachlesen: <http://www.gesetze-im-internet.de/gg/BJNR000010949.html>

Soweit das Grundgesetz. In einschlägigen Gesetzen ist vieles schon geregelt, wird aber nicht konsequent angewendet.

Aber die Wohnungswirtschaft will das Ihrige tun, denn ein Großteil der Menschen sind ihre Kunden, leben in ihren Wohnungen. Und damit

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 89 erscheint am 10. Februar 2016

Führung / Kommunikation

2016 wird „Wohnungsbau-Jahr“! Neubau-Zielmarke: 400.000 Wohnungen pro Jahr – Das muss getan werden! Sechs Punkte zum Download

Die Bau- und Immobilienbranche hat Bund und Länder aufgefordert, 2016 zum „Wohnungsbau-Jahr“ zu machen. 29 Verbände und Organisationen – darunter auch der Deutsche Mieterbund (DMB) und die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU) – legten dazu in Berlin ein Positionspapier vor, das Kernforderungen für eine Wohnungsbau-Offensive enthält. Die in der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ zusammengeschlossenen Verbände machen darin deutlich, dass „Bund und Länder dringend zusätzliche Steueranreize für den Neubau von bezahlbaren Wohnungen schaffen müssen“. Ebenso verlässliche Rahmenbedingungen, um einen Neustart beim bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau zu erreichen. Der Forderungskatalog zum Wohnungsneubau wird an Mitglieder der Bundesregierung und des Bundestages sowie an alle Ministerpräsidenten verschickt.

Aktion Impulse für den Wohnungsbau

Ein Zusammenschluss von 29 Verbänden und Organisationen der Architekten und Planer, der Bau- und Immobilienbranche. Das stärkste Fundament für den Wohnungsbau in Deutschland.



Dr. Ronald Rast; Foto privat

Gerade in Großstädten und Ballungsräumen habe sich das schon bestehende Wohnungsdefizit in 2015 noch einmal enorm vergrößert. Der Zuzug nach Deutschland stelle den Wohnungsmarkt vor eine zusätzliche Herausforderung. Die „Wohnungsbau-Zielmarke“, so die Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“, liegt deshalb in den kommenden Jahren bei 400.000 Wohnungen, die neu gebaut werden müssen – und zwar pro Jahr. Über den schon bestehenden, aber viel zu geringen Wohnungsneubau hinaus seien damit jährlich rund 80.000 neue Sozialmietwohnungen notwendig. Zusätzlich noch einmal 60.000 bezahlbare Wohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Dies mache einen Kurswechsel bei der Wohnungsbapolitik notwendig. „Bund und Länder dürfen dabei keine Zeit verlieren. Sie müssen gleich zu Beginn des neuen Jahres die Pflöcke für eine neue Wohnungsbapolitik einschlagen“, sagt der Koordinator der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“, Ronald Rast.

Dr. Ronald Rast (Foto) ist Koordinator der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“, der 29 Verbände und Organisationen der Architekten und Planer, der Bau- und Immobilienbranche angehören. Diese

fordert Bund und Länder auf, 2016 zum „Wohnungsbau-Jahr“ zu machen und eine Neubau-Offensive zu starten. Foto Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“

Per KLICK zum
Sechs-Punkte-Programm



Partnerschaft, die Mehrwert schafft



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

- Digitales Fernsehen – auch in HD-Qualität
- Zeitversetzt fernsehen – mit dem Digitalen HD-Video-Recorder¹
- Filme und Fernsehen auf Abruf – mit Select Video²
- Internet mit Kabel-Power – mit bis zu 200 Mbit/s im Download bereits in einigen Ausbaugebieten und bis zu 100 Mbit/s im Download in vielen weiteren Ausbaugebieten verfügbar³
- Telefonanschluss – einfach und günstig über das Kabel³
- Kabel Internet Telemetrie – Bandbreite für Ihre Immobilie⁴

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

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

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

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

⁴ Vodafone Kabel Deutschland Telemetrie ist in immer mehr Ausbaugebieten von Vodafone Kabel Deutschland verfügbar.

Stand: November 2015



Vodafone Kabel Deutschland
Partner der Immobilienwirtschaft

Konkret sei es spätestens mit der erneuten Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) ab dem 1. Januar 2016 notwendig, für den Neubau von bezahlbarem Wohnraum die lineare Abschreibung von 2 auf insgesamt 4 Prozent zu erhöhen. Die Verbände und Organisationen der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ fordern die Verdopplung der AfA (Absetzung für Abnutzung) übereinstimmend und begründen die beiden zusätzlich erforderlichen Prozentpunkte: So entspreche die anteilige Erhöhung der linearen AfA von 2 auf 3 Prozent einer sachgerechten Anpassung der Abschreibung an die sich verändernde, deutlich abnehmende technische Nutzungsdauer der Gebäude. Ein weiteres Prozent sei als Sonderabschreibung für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ausschließlich in Ballungsgebieten dringend erforderlich.

Lineare Abschreibung von 2 auf insgesamt 4 Prozent erhöhen

„Die Abschreibungsmöglichkeiten, die wir heute haben, entsprechen nicht mehr dem tatsächlichen Werteverlust. Eine Anpassung ist dringend erforderlich, um insbesondere private Investoren für den Wohnungsneubau zu motivieren“, sagt Ronald Rast. Alternativ wird der vom Bundesfinanzministerium vorgelegte Vorschlag, zusätzlich zur linearen Abschreibung von 2 Prozent eine gezielte Sonderabschreibung für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten einzuführen, ausdrücklich begrüßt. Danach soll es zeitlich und regional begrenzt für zwei Jahre eine 10-prozentige und ein Jahr lang eine 9-prozentige Sonderabschreibung geben. „Mit diesem steuerlichen Instrument könnten Bund und Länder relativ rasch genau dort einen Effekt erzielen, wo Wohnraum Mangelware ist und Mieten explodieren. Es bleibt zu wünschen, dass sich Bund und Länder jetzt schnell darauf einigen, damit so Impulse für bezahlbaren Wohnungsneubau gesetzt werden“, so Rast.

Grunderwerbssteuer für 5 Jahre auf 3,5 Prozent begrenzen

Um einen Neustart beim sozialen Wohnungsbau zu schaffen, sei auch hier eine Sonderabschreibung dringend notwendig. Die Wohnungsbau-Experten fordern dazu die Wiedereinführung des Paragrafen 7k im Einkommensteuergesetz. Damit könne es gelingen, den Neubau von Sozialmietwohnungen regional gezielt anzukurbeln. Gleichzeitig müsse der Bund den Ländern für den sozialen Wohnungsbau 1,5 Milliarden Euro jährlich – und damit 500 Millionen Euro mehr als bislang zugesagt – bereitstellen, fordern die 29 Verbände und Organisationen. „Der Bund muss dabei auf Nummer sicher gehen, dass die Länder das Geld auch tatsächlich ausschließlich für den Bau von Sozialwohnungen verwenden und nicht, wie in der Vergangenheit passiert, zweckentfremdet einsetzen“, sagt Ronald Rast.

Scharfe Kritik richtet die Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ an die Adresse einiger Bundesländer. „Diese haben die Grunderwerbsteuer als neue Geldquelle entdeckt und inzwischen teilweise schon mehrfach nach oben geschraubt“, so Ronald Rast. Das breite Bündnis der Verbände und Organisationen von Architekten, Planern, Bau- und Immobilienbranche fordert daher, ab 2016 die Grunderwerbsteuer für den Neubau von bezahlbarem Wohnraum in den kommenden fünf Jahren auf 3,5 Prozent zu begrenzen. „In keinem Fall sollte eine weitere Erhöhung der Grunderwerbsteuer erfolgen, da das die Impulswirkung einer Sonderabschreibung gleich wieder gefährden würde“, so Rast.

Die Preise für neuen Wohnraum seien auch durch die wiederholte Verschärfung der Energie-einsparverordnung (EnEV) stark gestiegen. Um die Kosten, die mit der ab dem 1. Januar 2016 erneuten Verschärfung der EnEV verbunden sind, wenigstens abzumildern, sei es erforderlich, die KfW-Förderung für das Effizienzhaus 70 mindestens bis 2021 weiter zu garantieren.

Darüber hinaus sprechen sich Bau- und Immobilienbranche für die Bereitstellung von kostengünstigem Bauland für den Neubau von bezahlbarem und von sozialem Wohnraum durch Bund und Länder aus. Der Bund solle hier beim Verkauf von Liegenschaften durch die Bundesimmobilienanstalt Vorbild sein. Auch die Länder sollten Vorschriften für ihre Gemeinden erlassen, die eine kostengünstige Abgabe von Bauland ermöglichen, so die Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“.

Red.

Energie / Umwelt

Keine Eile bei Etiketten zur Energieeffizienz für alte Heizungen!

Ab 1. Januar 2016 besteht die Kennzeichnungspflicht für alte Heizkessel. Sie sollen im Laufe der nächsten Monate und Jahre nach und nach mit Etiketten versehen werden, die Aufschluss über die Energieeffizienz der Geräte geben, erläutert der Verband Privater Bauherren (VPB). Der Gesetzgeber möchte damit die schnelle Erneuerung alter Geräte forcieren. Die Kennzeichnungspflicht hat für Hausbesitzer allerdings keinerlei Folgen und kostet sie auch nichts. Hausbesitzer werden aber wahrscheinlich Besuche und Angebote ihrer Heizungsbaufirmen bekommen, denn ab 1. Januar 2016 dürfen Heizungsbauer, Energieberater im Handwerk, Schornsteinfeger, Installateure und alle, die Energieausweise ausstellen dürfen, das Etikett auf alten Heizkesseln anbringen. Ab 1. Januar 2017 wird das Effizienzlabel dann Pflicht, bleibt aber für Hausbesitzer weiterhin kostenlos.



Ab 2017 muss der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger das Label im Rahmen der Feuerstättenschau anbringen. Je nachdem, wie lange die letzte Feuerstättenschau her ist, kann das eine Zeit lang dauern; der Bezirksschornsteinfeger führt nur zweimal alle sieben Jahre die sogenannte Feuerstättenschau durch. Laut VPB gibt es aber auch dann noch keinen Grund zur Eile: Das Etikett ist unter allen Umständen kostenlos und verpflichtet die Hausbesitzer zu gar nichts. Heizungsanlagen müssen laut Energieeinsparverordnung (EnEV) nach spätestens 30 Jahren ausgetauscht werden. Vorher nicht! Der frühere Austausch kann sinnvoll sein, aber Hausbesitzer sollten sich nicht zu Sanierungsmaßnahmen drängen lassen – schon gar nicht von reisenden Firmen an der Haustür. Denn der Tausch eines Heizkessels ist nur eine von vielen Möglichkeiten, die Energiebilanz des Hauses zu optimieren. Was bauphysikalisch am besten zur Immobilie passt und sich in vernünftiger Zeit amortisiert, das klären am besten unabhängige Sachverständige in einem Sanierungskonzept.

VPB

ab 2017 muss der
Schornsteinfeger das
Label anbringen



Partner im Gespräch 15. Weimarer Baurechtstage

Haftung und Haftungsvermeidung
in der Leistungskette bei Bauvorhaben

3. und 4. März 2016 – congress centrum neue weimarhalle

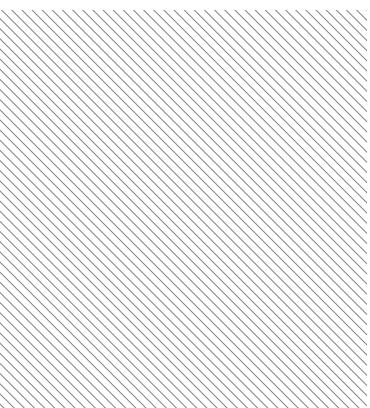
ESWiD

Evangelischer Bundesverband
für Immobilienwesen
in Wissenschaft und Praxis e.V.

Energie / Umwelt

Berlin-Grünau, BUWOG-Wohnquartier „52 Grad Nord“ – Wärme aus regenerativ betriebenen Blockheizkraftwerken für über 700 Wohnungen

Direkt an der Dahme, in Berlins wasserreichstem Bezirk Treptow-Köpenick, entsteht derzeit in Berlin-Grünau das Wohnquartier „52 Grad Nord“. Insgesamt sollen auf dem rund 100.000 Quadratmeter großen Wassergrundstück bis zum Jahr 2022 etwa 700 bis 800 Eigentums- und Mietwohnungen sowie Reihenhäuser und eine Kindertagesstätte entstehen. Der Ansatz sieht individuelle Wohnformen mit engem Bezug zum Wasser und hoher Aufenthaltsqualität durch ein attraktives Freianlagenkonzept vor. Für die energetische Versorgung der Wohnungen ist der Energiemanager Techem verantwortlich, der das Konzept mit Fokus auf einen geringen Primärenergiefaktor bereits umsetzt, im September 2015 mit dem Bau des Nahversorgungsnetzes begonnen und die Halle für die Wärmeerzeugungsanlagen in einer von der BUWOG errichteten Energiezentrale übernommen hat.



Wohnen in Wassernähe, die Wärme und Strom-Versorgung ist dezentral im Quartier, Foto Buwog



Nach der geplanten Fertigstellung von Anlagen und Nahwärmennetz im April 2016 übernimmt Techem zudem die dauerhafte Wärmeversorgung inklusive Brennstoffeinkauf, Anlagenbetrieb und verbrauchsabhängiger Abrechnung. „Wir sind froh, dass wir im Rahmen des Bieterverfahrens Techem als flexiblen Partner gewonnen haben, der die Wärmeversorgung auf unsere Umwelt- und Standortentwicklungsanforderungen zugeschnitten hat“, so Alexander Happ, Geschäftsführer Development Deutschland der BUWOG Group.

Blockheizkraftwerke brauchen 40 Prozent weniger Primärenergie

Das Energieversorgungskonzept sieht eine eigene dezentrale Wärmestation und die Erzeugung von Wärme und Strom direkt im Quartier vor. Dabei wird der Grundlastbetrieb über zwei Blockheizkraftwerke (BHKW) mit Kraft-Wärme-Kopplung sichergestellt. Diese Form der Energieerzeugung ist deutlich energieeffizienter als andere Wege: Konventionelle Energieerzeugungsanlagen gewinnen in der Regel entweder Strom oder Wärme. Ein BHKW erzeugt beides gleichzeitig. Die im Brennstoff vorhandene Energie wird dadurch besser ausgenutzt, was gegenüber der getrennten Erzeugung von Wärme und Strom rund 40 Prozent Primärenergie einspart.

Primärenergiefaktor von 0 dank Biomethan-BHKW

Rund 60 Prozent der im BUWOG Quartier benötigten Wärmeenergie werden durch zwei mit Biomethan als regenerativem Brennstoff betriebene BHKW erzeugt, sodass Klima und Umwelt zusätzlich entlastet werden. Den Rest erzeugen ein drittes mit Erdgas betriebenes BHKW und zwei Gas-Brennwert-Kessel für den Spitzenlastbetrieb. Die Wärme wird zur Gänze direkt im Quartier genutzt, der erzeugte Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist. Das Konzept ermöglicht die wirtschaftliche Umsetzung einer annähernd CO2-freien Versorgung und einen Primärenergiefaktor von 0.

Robert Woggon
Barbara Lipka



Der beste Zeitpunkt
für Ihren Website-Relaunch?
Jetzt.

Tel. 0541 800493-0
www.stolpundfriends.de

STOLPUNDRIENDS
Marketing für die Wohnungswirtschaft | Seit 1989

Über die BUWOG Group

Die BUWOG Group ist der führende deutsch-österreichische Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich und blickt auf eine mittlerweile rund 65-jährige Expertise zurück. Das Immobilienbestandsportfolio umfasst zum Ende des ersten Quartals am 31. Juli 2015 rund 51.500 Bestandseinheiten und verteilt sich je zur Hälfte auf Österreich und Deutschland. Neben dem Asset Management (nachhaltige Vermietungs- und Bestandsbewirtschaftung) wird mit den Geschäftsbereichen Property Sales (profitabler Verkauf von Einzelwohnungen sowie von Objekten und Portfolios) und Property Development (Planung und Errichtung von Neubauten in Wien und Berlin) die gesamte Wertschöpfungskette des Wohnungssektors abgedeckt. Die Aktien der BUWOG AG sind seit Ende April 2014 an den Börsen in Frankfurt am Main, Wien und Warschau notiert.

www.buwog.com

Zurzeit realisiert die BUWOG Group in Berlin mehrere Projekte in prosperierenden Bezirken im Osten der Stadt sowie in etablierten westlichen Stadtteilen. Die Development-Pipeline in Berlin umfasst zum Ende des ersten Quartals am 31. Juli 2015 rund 1.900 Einheiten mit einem Investmentvolumen von mehr als 600 Millionen Euro. Darüber hinaus hält die BUWOG Group in der Hauptstadt rund 5.000 Bestandseinheiten.

Über Techem

Techem ist ein weltweit führender Anbieter für Energieabrechnungen und Energiemanagement in Immobilien. Das Unternehmen mit Hauptsitz in Eschborn wurde 1952 gegründet. Techem ist heute mit über 3.500 Mitarbeitern in mehr als 20 Ländern aktiv und hat 10,3 Millionen Wohnungen im Service. In Deutschland ist Techem flächendeckend an rund 100 Standorten vertreten.

Das Leistungsangebot reicht von der Energiebeschaffung über die Erfassung und Abrechnung von Wärme und Wasser bis hin zu einem detaillierten Energiemonitoring. Des Weiteren bietet Techem neben gering investiven Maßnahmen, wie dem Energiesparsystem adapterm, auch innovative Contracting Lösungen für Wohn- und Gewerbeimmobilien. Durch den Einsatz effizienter Technik und günstigen Energiebezug werden für Eigentümer und Mieter attraktive Wärmepreise und Verbrauchseinsparungen erzielt. Der Funkrauchwarnmelder ergänzt das Portfolio des Marktführers für funkgesteuerte Systeme zur Erfassung von Heizwärme und Wasser. Die in Kooperation mit einem akkreditierten Partnerunternehmen durchgeführte Legionellenprüfung rundet das umfassende Lösungsangebot für die Wohnungswirtschaft ab. Techem bietet hierfür als einer der wenigen Dienstleister in Deutschland ein Komplett-Paket inklusive Präventiv- und Sanierungsberatung, wobei Probenahme und Analyse durch das Partnerunternehmen erfolgen.

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

Energie / Umwelt

Pilotphase für den AktivPlus-Standard abgeschlossen – Auf dem Weg zu einem nachhaltigen Gebäudestandard

Wie soll nachhaltiges Bauen aussehen und welche Kriterien bestimmen die Effizienz eines Gebäudes? Erste Antworten auf diese Fragen sollte die Pilotphase des AktivPlus-Standards geben, an der sich 18 Gebäude beteiligt haben. Nach Abschluss dieser rund fünfmonatigen praktischen Erprobung des neuen Standards zeigen sich viele positive Erkenntnisse, aber auch einige Hürden, die noch aus dem Weg zu räumen sind.



Die vier Prinzipien stehen für den ganzheitlichen Ansatz des AktivPlus Standards für Gebäude. Grafik: AktivPlus e.V.

ersten Betriebsjahr befinden. Jedoch zeigt sich bereits bei den Projekten, die Messdaten liefern, wie hilfreich diese zur Optimierung des realen Betriebes sind. So gibt es sowohl Projekte, die weniger verbrauchen als geplant war, aber auch solche, die mehr verbrauchen. Ziel des AktivPlus-Standards ist es, den Bewohnern diesen Soll-Ist Vergleich transparent zugänglich zu machen und sie damit in die Lage zu versetzen, den Betrieb ihrer Gebäude aus energetischer Sicht zu optimieren.

„Die erste Pilotphase hat uns gezeigt, dass die Grundidee, Wohnkomfort und Energieeffizienz zu verknüpfen, sehr gut umsetzbar ist. Auf dem Weg zu einem wirklich nachhaltigen Gebäudestandard liegen jedoch einige Steine, die wir aus dem Weg räumen müssen, wie etwa die zum Teil noch verbesserbaren Planungsinstrumente“, so Joost Hartwig, Vorsitzender des AktivPlus-Vereins. „Wir werden nun im nächsten Schritt den Standard entsprechend weiterentwickeln und die notwendigen Planungswerkzeuge überarbeiten.“

Planungstools müssen vereinfacht und optimiert werden

Der AktivPlus e. V. hat das Ziel, einen zukunftsfähigen Standard für Gebäude und Quartiere in der Bau- und Immobilienwirtschaft zu entwickeln, der Energieeffizienz, Innenraumklima und die Gesundheit sowie das Wohlbefinden der Nutzer kombiniert und damit neue Gebäudemodelle ermöglicht, die zugleich ökologisch und ökonomisch nachhaltig sind. In der nun abgeschlossenen Pilotphase des neuen Standards untersuchten die Fachleute aus Wissenschaft und Praxis 18 Gebäude mit dem Ziel, das System auf seine Anwendbarkeit zu überprüfen. Zu den wichtigsten Ergebnisse der vier Arbeitsgruppen in den Disziplinen Energie, Vernetzung, Lebenszyklus und Nutzer zählt die Erkenntnis, dass die bereitgestellten Planungstools vereinfacht und optimiert werden müssen, um eine eindeutige Handhabung für die Planer zu garantieren.

Das für den Standard ebenfalls wichtige Thema Monitoring im Bereich Energie konnte in der Pilotphase zwar lediglich anhand von drei Objekten bearbeitet werden, da die meisten Projekte sich derzeit noch in der Fertigstellung beziehungsweise im

1. Pilotphase des AktivPlus Standards

Die Ergebnisse der einzelnen Bereiche im Überblick:

Der AktivPlus-Standard soll neben der Energieeffizienz insbesondere die Umweltauswirkungen eines Gebäudes und die Perspektive der Nutzer einbeziehen. Mit der 1. Pilotphase haben sich die Experten das Ziel gesetzt, die Grundsätze des AktivPlus-Standards mit Verfahren und Zielwerten zu konkretisieren. Die beteiligten Bauprojekte bieten im Hinblick auf Projektstadium, Typologie, Bestands- oder Neubau sowie in Größe und Nutzung eine große Bandbreite. Damit ermöglichen sie den Wissenschaftlern, Methoden zu testen und Berechnungen durchzuführen, um den AktivPlus-Standard genauer definieren zu können.

AktivPlus-Standard
genauer definieren

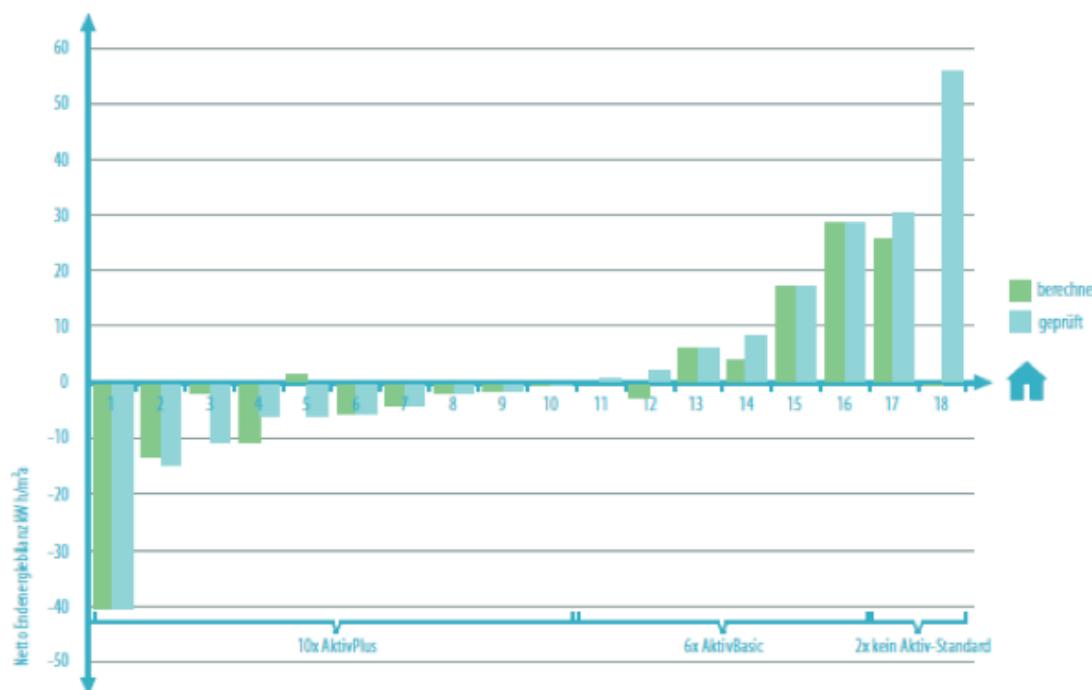
Positive Ökobilanzen bestätigen Umweltfreundlichkeit

Anhand von Ökobilanzen für die einzelnen Häuser stellen die Fachleute des Vereins die verschiedenen Auswirkungen von Bau, Betrieb, Abbruch und Entsorgung auf die Umwelt dar. Dies soll in Zukunft helfen, Gebäude noch umweltfreundlicher planen zu können. Insgesamt war bei 13 Projekten der Pilotphase die Datengrundlage für eine Bilanzierung ausreichend vorhanden. Die Ergebnisse bestätigen die Annahme, dass AktivPlus-Gebäude aufgrund der positiven Energiebilanz in der Nutzungsphase über geringere Umweltwirkungen als konventionelle Gebäude verfügen. Es zeigte sich aber auch, dass die Durchführung einer Ökobilanz nach wie vor aufwendig ist und die aktuell verfügbaren Werkzeuge sich nicht für eine optimale Planung eignen. Daher besteht als weitere Aufgabe für die Experten, vereinfachte Bilanzierungsverfahren und -werkzeuge zu entwickeln.

Grundlagenarbeit beim Thema Wohnkomfort

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist das Nutzer-Monitoring. Im Rahmen der Pilotphase wurden 15 Fragebögen von den Nutzern aus insgesamt fünf Objekten beantwortet und Erkenntnisse für den Wohnkomfort abgeleitet. Auch stellten die Wissenschaftler fest, dass zum Teil die wissenschaftlichen Grundlagen und die Komplexität der Werkzeuge und Nachweise nicht passend konzipiert wurden oder noch fehlen. Die Experten werden passende Werkzeuge und Nachweise entwickeln. Als Ergebnis über alle Projekte lässt sich jedoch bereits festhalten, dass Gebäude, die in Hinblick auf den AktivPlus-Standard geplant wurden, über gut gedämmte und luftdichte Gebäudehüllen und meist einen hohen Fensteranteil aufweisen, der strategisch nach Süden, Westen und Osten ausgerichtet ist und so die passiven solaren Gewinne optimiert. Diese Strategie führt zu niedrigem Energieverbrauch in der Heizperiode und garantiert den Komfort im Winter. Ebenso erwies sich wegen der verbauten Belüftungslösungen die Luftqualität in den Gebäuden als durchgängig gut.

Werkzeuge und Nachweise
nicht passend konzipiert
oder fehlen



Die Abgrenzung zwischen AktivPlus und AktivBasic liegt bei 0 kWh/m²a. Von 18 eingereichten Projekten konnten nach Überprüfung der gemachten Angaben zehn in den AktivPlus-Standard eingestuft werden, sechs Gebäude erreichten den AktivBasic-Standard. Grafik: AktivPlus e.V.

Energie selbst erzeugen und effizient nutzen

Neben dem Komfort für die Nutzer legt der AktivPlus-Standard ein besonderes Augenmerk auf die Energiebilanz der beteiligten Gebäude. Ihr Endenergiebedarf hat maßgebliche Auswirkung auf die Einordnung in die Stufen „AktivPlus“ für Häuser, die mehr Energie produzieren als sie verbrauchen, und „AktivBasic“ für Häuser, die zwar sehr energieeffizient sind, bei denen aber die selbst erzeugte Energie nicht ausreicht, um den Bedarf vollständig zu decken. Da die zu den Projekten gemachten Angaben zum Endenergiebedarf in vielen Fällen nicht eindeutig nachvollziehbar waren, wurden sie durch die Experten des Vereins in Rücksprache mit den Teilnehmern überarbeitet. Hierbei ergab sich, dass bei fast allen Projekten der Endenergiebedarf nach Überprüfung durch den Verein geringer war als zuvor von den Planern angegeben. Von 18 eingereichten Projekten konnten nach Überprüfung der gemachten Angaben zehn in den AktivPlus-Standard eingestuft werden, sechs Gebäude erreichten den AktivBasic-Standard und nur zwei konnten mit den gemachten Angaben in keine der beiden Stufen eingeordnet werden.

in fast allen Gebäuden intelligente Steuerungen

Vernetzung für Wohnkomfort und rationelle Nutzung der Energie

Für eine effiziente Nutzung der – möglichst vollständig selbst produzierten – Energie sorgen in fast allen Gebäuden intelligente Steuerungen. Hausautomations-technologien stellen beispielsweise ein angenehmes Klima sicher oder vermeiden Überhitzung in den Räumen. Neben der internen Vernetzung durch Smart Home Systeme werden im weiteren Verlauf des Projekts auch Technologien zur Vernetzung mit den Strukturen der öffentlichen Versorger untersucht. Dies umfasst beispielsweise lastgang- oder strompreisabhängige Ein- und Ausspeisevorgänge mit Nutzung von Stromspeichern im Haus.

Hélène Bangert

Über den AktivPlus e. V.

Der AktivPlus e. V. ist eine Initiative von Planern und Wissenschaftlern mit dem Ziel, einen zukunftsähigen Standard für Gebäude und Quartiere in der Bau- und Immobilienwirtschaft zu entwickeln, zu fördern und in der Gesellschaft zu etablieren. Der angestrebte AktivPlus Gebäude-Standard soll Energieeffizienz, Innenraumklima und die Gesundheit sowie das Wohlbefinden der Nutzer kombinieren und neue Gebäudemodelle ermöglichen, die zugleich ökologisch und ökonomisch nachhaltig sind. Hierfür übernimmt der gemeinnützige Verein die Aufgabe, Kompetenzen zentral zu bündeln und zu koordinieren und die Weiterentwicklung des Gebäudestandards aktiv zu gestalten. Zugleich versteht sich der AktivPlus e.V. als Wissensplattform und Kompetenznetzwerk, das dem Erfahrungsaustausch der Mitglieder und der Diskussion mit den politischen Akteuren sowie der Wissensvermittlung an das Fachpublikum und an Bauherren dient. Der AktivPlus e.V. ist auf Initiative von Prof. Dr.-Ing. Norbert Fisch, Prof. Dr.-Ing. Gerd Hauser, Prof. Dr.-Ing. Dr. h.c. Gerhard Hausladen und Prof. Dipl.- Ing. Manfred Hegger entstanden.

Weitere Informationen unter
www.aktivplus-ev.de



**Sie sind auf der Suche
nach mehr Dichte im Leben?**



Da können wir helfen!

Abdichtungstechnologie seit 1991! Beständig. Sicher. Praxiserprob. Schnell.

Fugen jeder Art | Fenster- und Türaussparungen | Boden- und Wandbeläge | Keller- und Dachabdichtung | Terrassen- und Balkoninstandsetzung | Sanierung und Modernisierung

InnoElast® | FlächenElast® | ProElast® | SynkoElast® | RubberElast®



Gebäude / Umfeld

Bauen in Berlin bis zu 17 Prozent teuer durch Novellierung der Berliner Bauordnung – heftiger Schlag gegen mehr bezahlbaren Neubau

Bauen in Berlin dürfte ab 2016 nochmal deutlich teurer werden. Hintergrund ist neben weiteren Verschärfungen bei der Energieeinsparung vor allem die im Dezember vom Senat verabschiedete Novellierung der Bauordnung. „Berlin braucht dringend bezahlbaren Wohnungsbau. Da ist das ständige weitere Schrauben an den Standards das völlig falsche Signal“, so Maren Kern, Vorstand beim BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.



Nicht nur bauen könnte 2016 bis zu 17 % teurer werden, auch die Kaltmiete müßte dadurch monatlich um 1,50 Euro pro Quadratmeter steigen. Foto Warda

Der Bau einer durchschnittlichen BBU-Neubauwohnung mit 75 Quadratmetern könnte ab 2016 bis zu gut 27.000 Euro mehr kosten. Gegenüber 2015 entspricht das einer Steigerung um bis zu 17 Prozent. Für die monatliche Nettokaltmiete im Neubau könnte das zu einem Anstieg um über 1,50 Euro pro Quadratmeter auf dann rechnerisch 12,50 Euro führen, eine jährliche Mehrbelastung je Mieterhaushalt von über 1.300 Euro. Kern: „Damit günstiger Wohnraum für alle entsteht, müssen die Baustandards sinken, nicht steigen.“

**Miete bei rechnerisch
12,50 Euro**

Mehrkosten von bis zu 27.000 Euro

Diese drohende Kostensteigerung wäre einzig das Ergebnis steigender staatlicher Neubaauflagen – vor allem im Zuge neuer Standards in der Berliner Bauordnung. Ihre nun ins parlamentarische Verfahren eingebrochene Novellierung sieht vor, dass ein Drittel aller Neubauwohnungen behindertengerecht barrierefrei errichtet werden soll. Ab 2020 sollen es sogar 50 Prozent sein.

Brand?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser- schäden

Schimmelschäden



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



Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

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

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

In Kooperation die Initiatoren

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

Aufgrund des höheren Flächenverbrauchs und des deutlich größeren Planungsaufwands bedeutet das für diese Wohnungen eine Baukostensteigerung um bis zu zehn Prozent bzw. rund 16.000 Euro pro Neubauwohnung. „Nach der kräftigen Anhebung der Grunderwerbsteuer im letzten Jahr soll mit der Novellierung der Bauordnung jetzt der nächste staatlich verordnete Kostensprung beim Wohnen folgen. Das ist ein heftiger Schlag gegen mehr bezahlbaren Neubau in Berlin“, kritisierte Kern.

Die am 1. Januar 2016 in Kraft tretende nächste Stufe der Energieeinsparverordnung verteuert den Bau sämtlicher Wohnungen um bis zu sieben Prozent – bei einer durchschnittlichen BBU-Neubauwohnung also um rund 11.000 Euro. Anders als bei der Landesbauordnung sei hierfür aber der Bund verantwortlich.

Praxistaugliche Definition von „Barrierefrei“

Eine ausreichende Zahl behindertengerechter Wohnungen sei wichtig, unterstrich Kern. Gerade im Alter komme es dabei aber auf die Bezahlbarkeit an. Kern: „Behindertengerecht hergestellte Wohnungen sind teuer und die Grundrisse sowie Ausstattungsmerkmale bei nicht behinderten Mieterinnen und Mietern nicht sehr beliebt. Deshalb werden sie nach Erfahrungen unserer Mitgliedsunternehmen wenig nachgefragt. Statt auf starre, teure Vorgaben sollte bei der demografiegerechten Ausstattung von Wohnungen deshalb besser auf flexible und individuelle Lösungen gesetzt werden.“

Deshalb setzen die BBU-Mitgliedsunternehmen bei ihrem Neubau auch vor allem auf die stufen- und schwellenlose Zugänglichkeit bis zur Wohnung, breitere Türen, bodengleiche Duschen und vergrößerte Bewegungsflächen. Kern: „Die Praxis zeigt, dass eine solche Ausstattung in den allermeisten Fällen völlig ausreicht. Im Einzelfall können dann auch weitergehende individuelle Lösungen umgesetzt werden.“ Vor diesem Hintergrund regte sie für die weitere Diskussion der Bauordnung eine praxisgerechte Definition des Begriffs „Barrierefrei“ an.

Dr. David Eberhart

Wer ist der BBU?

Unter dem Dach des BBU sind rund 350 öffentliche, genossenschaftliche, private und kirchliche Wohnungsunternehmen der Länder Berlin und Brandenburg vereint. Die BBU-Mitgliedsunternehmen bewirtschaften gut 1,1 Millionen Wohnungen. Das sind rund 40 Prozent aller Mietwohnungen in Berlin und fast 50 Prozent der Mietwohnungen im Land Brandenburg.

Wir zeigen Sie von Ihren besten Seiten.

Image-Kommunikation, Mietermagazine,
Geschäftsberichte, Exposés, Webmagazine



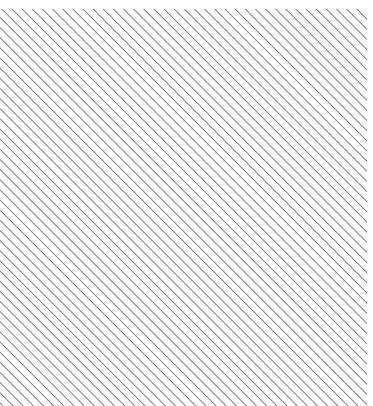
Tel. 0541 800493-0
www.stolpundfriends.de

STOLPUNDFRIENDS
Marketing für die Wohnungswirtschaft | Seit 1989

Gebäude / Umfeld

In Dortmund – Vivawest erweitert den Wohnungsbestand um über 500 Wohnungen

Vivawest hat ihr Quartier in Alt-Scharnhorst mit aktuell 76 Wohneinheiten durch den Zukauf eines Immobilienpaketes um 504 Wohnungen erweitert. 46 der insgesamt 82 zugekauften Mehrfamilienhäuser aus den Baujahren 1957-59 sind in 2014 bereits aufwändig modernisiert worden. In diesem Zuge sind auch 80 barrierefreie Bäder eingebaut worden. Die Modernisierung der restlichen 36 Gebäude wird nach dem Ankauf fortgeführt und voraussichtlich Ende August 2016 abgeschlossen sein. Die Modernisierung wird mit Landesmitteln finanziert, das heißt die Wohnungen werden für 20 Jahre mietpreis- und belegungsgebunden sein. Vivawest stellt damit auf dem angespannten Dortmunder Wohnungsmarkt langfristig bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung.



Modernisiertes Gebäude aus dem zugekauften Immobilienpaket in Dortmund-Alt-Scharnhorst; Foto Vivawest

Die Mieter der Bestandswohnungen wurden sowohl seitens der Lavida als auch seitens Vivawest Ende des vergangenen Jahres über den Eigentümerwechsel informiert. Für den 27. Januar 2016 wurden die Mieter von Vivawest zudem zu einer Mietersammlung eingeladen, bei der sich das Unternehmen seinen neuen Miethaltern persönlich vorstellen will.

„Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Portfoliooptimierung trägt der Erwerb der Objekte zu einer weiteren Verbesserung unserer Bestandsqualität bei. Wir freuen uns, dass wir mit diesem Schritt unser Wohnungsangebot in Dortmund um die hochwertig modernisierte MSA-Siedlung ausweiten können“, sagt Bernd-Michael Link, Bereichsleiter Portfoliomanagement bei Vivawest. Insgesamt besitzt Vivawest im Dortmunder Stadtgebiet nun über 9.000 Wohnungen und gehört damit zu den größten Anbietern von Wohnraum in Dortmund.

Dr. Marie Mense

VIELE HOHE TIERE, VON UNS GERETTET.



Wasserspeier am Kirchturm
von Ulm, dem höchsten
Kirchturm der Welt (161,5 Meter).
Mehr über die Geschichte
dieses Denkmals:
www.dieganzegeschichte.de

Eines von vielen tausend
geförderten Denkmälern.

Wir erhalten Einzigartiges. Mit Ihrer Hilfe.

Spendenkonto

IBAN: DE71 500 400 500 400 500 400
BIC: COBA DE FF XXX, Commerzbank AG

www.denkmalschutz.de



DEUTSCHE STIFTUNG
DENKMALSCHUTZ

Wir bauen auf Kultur.

Gebäude / Umfeld

Bezahlbarer Wohnungsbau für alle! Architektenkammern legen umfassendes Aktionsprogramm vor

In Deutschland fehlen über eine dreiviertel Million Wohnungen. Und der Bedarf insbesondere an günstigen Wohnungen in den Städten steigt und steigt, bedingt auch durch die ins Land kommenden Flüchtlinge. Eine Expertengruppe der deutschen Architektenkammern hat nun einen umfangreichen Maßnahmenkatalog erarbeitet. Die Architekten legen Bund, Ländern und Kommunen wie auch der Wohnungswirtschaft ein Aktionsprogramm vor.

Das Programm soll die „Kernempfehlungen und Maßnahmen“, die mit Bundesbauministerin Barbara Henckels im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen verabschiedet wurden, durch seine fachliche Fokussierung noch ergänzen. „Wir haben aus unserer Erfahrung heraus alle notwendigen Stellschrauben aufgeführt, damit die Planung und Realisierung der so dringend benötigten Bauten noch beschleunigt werden kann“, so die Präsidentin der Bundesarchitektenkammer, Barbara Ettinger-Brinckmann. Änderungen bei den Baustandards, dem Bau- und Planungsrecht und den Genehmigungsverfahren seien dringend erforderlich, um Hemmnisse abzubauen und den Wohnungsbau für alle voranzutreiben.

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten, eine gezielte Herabsetzung der Grunderwerbssteuer für Wohnungsbauvorhaben und eine verlässliche und übersichtliche Förderung können, so die Meinung der Architekten, dazu beitragen, den Bau kostengünstiger Wohnungen in Deutschland anzukurbeln. Hierbei gelte es aber insbesondere, die privaten Investoren zu motivieren. „Die privaten Haushalte sind Eigentümer von mehr als zwei Dritteln des deutschen Wohnungsbestands. Verdichtung erfordert kleinteilige Maßnahmen im Bestand. Dies geht nur mit den privaten Eigentümern. Sie sind ein wesentlicher Schlüssel zum Erfolg“, erläuterte die BAK-Präsidentin.

„Die Architekten stehen bereit, bei der notwendigen Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungsprozesse auch die Qualität der Bauten sicherzustellen. Ziel ist eine verlässliche und zukunftsfähige Umsetzung der Herkulesaufgabe eines bezahlbaren Wohnungsbaus“, so Ettinger-Brinckmann.

Paul Lichtenthäler

Die Bundesarchitektenkammer e.V. (BAK) ist ein Zusammenschluss der 16 Länderarchitektenkammern in Deutschland. Sie vertritt auf nationaler und internationaler Ebene die Interessen von ca. 130.000 Architekten gegenüber Politik und Öffentlichkeit.

Per Klick zum
Maßnahmenkatalog der
Architektenkammern



Gebäude / Umfeld

Jetzt auch in Sachsen. Seit dem 1 Januar gibt die Rauchwarnmelderpflicht in Neubauten

Zum 1. Januar 2016 wurde in Sachsen die gesetzliche Rauchwarnmelderpflicht für Neu- und Umbauten eingeführt. Rund 7.000 Wohnungen mit 35.000 Wohnräumen müssen ab 2016 jährlich mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden



Rauwarnmelder Foto Kalo

Auf Sachsen kommt die Rauchwarnmelderpflicht zu: Die am 16. Dezember vom Landtag beschlossene Rauchwarnmelderpflicht für Neu- und Umbauten ist ab dem 1. Januar 2016 rechtskräftig. Wie jetzt aus einer Erhebung des Messdienstleisters Kalorimeta (KALO) hervorgeht, müssen im Freistaat Sachsen so jährlich mehrere Tausend Wohnungen und zehn-tausende von Wohnräumen neu mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden. Seit 2011 wurden in Sachsen im Schnitt rund 6.000 Wohnungen mit rund 29.000 Wohnräumen fertig-gestellt. 2014 waren es im ganzen Bundesland 7.190 Wohnungen mit 35.615 Wohnräumen.

Die Feuerwehr warnt vor einer unsachgemäßen Installation der Rauchwarnmelder. Diese kann zu kostspieligen Fehleinsätzen führen. Alleine in Hamburg musste die Feuerwehr 2014 etwa 1600-

mal aufgrund von Rauchwarnmelder-Fehlalarmen ausrücken. Entstehende Kosten bei Schäden, beispielsweise durch von der Feuerwehr aufgebrochene Türen, müssen in der Regel vom Vermieter getragen werden.

Vorgeschrieben ist die Ausstattung aller Aufenthaltsräume, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen, also Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die aus diesen Räumen als Rettungswege hinausführen. Verantwortlich für die Erfüllung der Ausstattungspflicht sind der Bauherr beziehungsweise die Eigentümer oder Vermieter.

Volker Eck, Mitglied der Geschäftsleitung bei KALO: „Wir begrüßen die Entscheidung des sächsischen Landtags, die Rauchwarnmelderpflicht für Neu- und Umbauten einzuführen. Insbesondere aus Mieterschutzgründen sowie zur Sicherung der Eigentumswerte empfehlen wir Wohnungsunternehmen, Verwaltungen und Eigentümern jedoch unabhängig von dieser neuen gesetzlichen Grundlage, auch Bestandsbauten konsequent mit Rauchwarnmeldern auszustatten.“

Dienstleister wie KALO unterstützen die Wohnungswirtschaft bei der kostengünstigen Beschaffung sowie fachgerechten Installation und Wartung der Rauchwarnmelder.

Über KALO:

Die KALORIMETA AG & Co. KG bietet kompetente Mess-, Analyse- und digitale Abrechnungs-dienstleistungen für mehr als 1,5 Millionen Wohnungen in ganz Deutschland. Von der schnellen Verbrauchskostenabrechnung, 84 Prozent innerhalb von 7 Tagen, der Wartung von kontrollierten Wohnraumlüftungsanlagen über professionelle Legionellenprüfung bis hin zum zuverlässigen Rauchwarnmelderservice bietet KALO mit Hilfe ihrer bundesweiten Serviceorganisation professionelle Dienstleistungen für die Wohnungswirtschaft. Hierfür setzt KALO 8,8 Millionen eigene Messgeräte und Rauchwarnmelder ein. Für ihre Kunden beschäftigt KALO insgesamt 1.500 Mitarbeiter und selbstständige Werkunternehmer im Innen- und Außendienst. www.kalo.de

Marco Luterbach

Gebäude / Umfeld

Schneelasten auf dem Flachdach. Wie geht man damit sicher um, Herr Hegger

Eine dicke Schneeauflage ist für die Dachkonstruktion eines Gebäudes eine enorme Belastung. Das gilt besonders für Flachdächer, von denen der Schnee nicht abrutschen kann. Eigentümer müssen daher in schneereichen Wintern die Situation zuverlässig im Blick behalten und gegebenenfalls die Dachflächen räumen. Der Fachverband Tageslicht und Rauchschutz e.V. (FVLR) gibt Hinweise, was es dabei zu beachten gibt.



Grundsätzlich gilt: Ungesichert darf niemand zur Schneeräumung aufs Dach; Foto FVLR Fachverband Tageslicht und Rauchschutz e.V., Detmold

Eine verschneite Winterlandschaft ist schön anzuschauen, größere Schneemassen bedeuten für Flachdachkonstruktionen allerdings einen Härtetest. Die Schneelast muss daher bereits bei der Planung berücksichtigt werden. Je nach Region kann die anzusetzende Größe variieren. „Extremwinter mit hohem Schneeaufkommen können die Erfahrungswerte und vorgehaltenen Stabilitätsreserven allerdings überschreiten“, gibt Dipl.-Ing. Thomas Hegger, Geschäftsführer des FVLR zu bedenken. „Die tatsächliche Tragfähigkeit und Belastung der Dachkonstruktion müssen daher regelmäßig überprüft werden.“

Weitere Informationen zum Thema Absturz-/Durchsturzsicherungen bei Lichtkuppeln und Lichtbändern hier per **KLICK**

Konzept zur Überprüfung der Standsicherheit

Die Bauministerkonferenz empfiehlt, für öffentliche Gebäude wie Versammlungsstätten, Hallenbäder, Einkaufsmärkte, Hallen sowie für exponierte Bauteile wie große Vordächer ein Bauwerks- oder Objektbuch zu führen. Darin sollten unter anderem Konstruktionszeichnungen des Bestands und Lastannahmen enthalten sein. Statische Positionen, Tragwerksabmessungen sowie insbesondere die einkalkulierte Schneelast sind wichtige Informationen. Eine fachkundige Person muss die Angaben in regelmäßigen Abständen prüfen, um Änderungen der Tragfähigkeit der Dachkonstruktion zu berücksichtigen. Diese können durch Mehrbelastungen wie eine nachträgliche Begrünung, Klimaanlagen oder zusätzliche Dachdurchdringungen entstehen.

Schneelast variiert durch Schneeart

Ein gut gepflegtes Bauwerks- oder Objektbuch schafft Klarheit über die zu erwartende Tragfähigkeit der Konstruktion. Schnee wirkt allerdings nicht immer in gleicher Weise darauf ein. Vielmehr können verschiedene Schneearten die Konstruktion unterschiedlich belasten. So hat Pulverschnee zwar ein großes Volumen, jedoch ein geringeres Gewicht als Nassschnee oder eine Vereisung. Werden die kritischen Werte für die Standsicherheit erreicht, muss der Eigentümer des Gebäudes die Dachfläche räumen lassen.

Vorsicht bei Nassschnee

Durchbruchgefahr bei Räumarbeiten



Größere Schneemaßen können die Sicherheit von Flachdächern beeinträchtigen;
Foto FVLR Fachverband Tageslicht und Rauchschutz e.V., Detmold

Die Schneeräumung des Flachdaches birgt die generelle Gefahr eines Durchsturzes durch nicht durchsturzsichere Dachoberlichter. In der Regel sind diese nicht betretbar ausgeführt. Auf einer verschneiten Dachfläche sind sie aber möglicherweise nicht erkennbar. „Dachflächen sollten vor den Räumarbeiten von unten betrachtet werden“, sagt Hegger. „So ist die Lage von flächenbündigen Lichtplatten sowie Oberlichtern in Form von Lichtkuppeln und Lichtbändern zu sehen.“ Bei der Schneeräumung vorteilhaft sind Produkte, die mit einem Aufsetzkranz im Dach montiert werden. In diesem Fall können Arbeiter die Dachfläche von den Gebäudeändern beginnend in voller Höhe räumen. Stoßen sie dann an einen der Aufsetzkranze, sind sie gewarnt.

Nicht ungesichert aufs Dach steigen

Grundsätzlich darf niemand zur Schneeräumung ungesichert aufs Dach. Bei gewerblichen Arbeiten gilt dazu die Technische Regel für Arbeitsstätten ASR A.2.1, nach der der Arbeitgeber verpflichtend Maßnahmen gegen einen eventuellen Absturz ergreifen muss. Die stabile Verankerung fest installierter Schutzvorrichtungen wie Geländer oder Absturzsicherungen sollte nach Vorschlag der Bauministerkonferenz zudem bei der Pflege des Bauwerks- oder Objektbooks stichprobenartig überprüft werden.

Red.

Der FVLR stellt sich vor

Der FVLR Fachverband Tageslicht und Rauchschutz e. V. wurde 1982 gegründet. Er repräsentiert die deutschen Hersteller von Lichtkuppeln, Lichtbändern sowie Rauch- und Wärmeabzugsanlagen. Sie verfügen über ein umfangreiches, langjähriges Know-how und technisch qualifizierte Mitarbeiter. Sie beraten Planer und Anwender umfassend und leisten aktive Hilfestellung bei der Projektierung, Ausführung und Wartung von Tageslicht-Dachoberlichtern sowie Rauch- und Wärmeabzugsanlagen. Lichtkuppeln und Lichtbänder erfüllen vielfältige Aufgaben in der Architektur. Rauch- und Wärmeabzugsanlagen sind unverzichtbare Bestandteile des vorbeugenden baulichen Brandschutzes. Der FVLR hat es sich zum Ziel gemacht, europaweit produktneutrale, sachliche und fundierte Forschungs- und Informationsarbeit zu leisten, bei Planern, Architekten, Entscheidungsträgern und Anwendern. Aus diesem Grund ist der FVLR auch aktives Mitglied in Eurolux, der Vereinigung der europäischen Hersteller von Lichtkuppeln, Lichtbändern und RWA. Er wirkt darüber hinaus in den einschlägigen Gremien zur internationalen und europäischen Normungsarbeit mit.

Führung / Kommunikation

Wenn sich Gerichte mit der Verkehrssicherungspflicht im Winter befassen müssen – Die 10 wichtigsten Winter-Urteile

Weit mehr als im Sommer sind Haus- und Grundbesitzer normalerweise im Winter gefordert, denn dann müssen sie ihre öffentlich zugänglichen Wege von Schnee und Eis frei halten. Das fällt unter die Verkehrssicherungspflicht und kann manchmal erheblichen Aufwand bedeuten – besonders dann, wenn über Wochen hinweg Temperaturen unter dem Nullpunkt herrschen. Diese Extra-Ausgabe des Infodienstes Recht und Steuern der LBS befasst sich mit zehn Urteilen rund um den Winterdienst. Dabei geht es um ganz grundsätzliche Fragen. Zum Beispiel diese: Wie breit muss eigentlich ein geräumter Weg sein? Und wie sieht es mit Streugutresten aus, die auf einem Weg liegen geblieben sind und ihrerseits eine Gefahr darstellen?

Altersgrenze für Schneeräumer?



Eine Eigentümergemeinschaft beauftragte einen 82-jährigen Mann damit, das Schneeräumen zu übernehmen. Er konnte das offensichtlich nicht in erforderlichem Umfang leisten, jedenfalls ereignete sich ein Unfall mit Personenschaden. Das Oberlandesgericht Oldenburg (Aktenzeichen 1 U 77/13) kam im Zivilprozess zu der Entscheidung, dass die Eigentümergemeinschaft haften müsse. Sie hätte sich angesichts des hohen Alters des Betroffenen ausdrücklich vergewissern müssen, ob der Mann auch wirklich in der Lage sei, seine Pflichten zu erfüllen.

Erst prüfen, dann...

Wie breit müssen Wege geräumt werden?

Manche Gehwege sind sehr breit. Ein Verkehrssicherungspflichtiger muss allerdings in solchen Fällen nicht den kompletten Bürgersteig räumen. Das wäre zu viel verlangt und außerdem für ein sicheres Benutzen des Weges durch Passanten gar nicht erforderlich. Das Landgericht Coburg (Aktenzeichen 41 O 675/13) kam in einem Streitfall zu

Anforderungen erfüllt, wenn...

dem Ergebnis, dass nur so viel geräumt werden müsse, dass zwei Personen ohne Schwierigkeiten aneinander vorbei gehen können. Damit seien die Anforderungen im Winterdienst erfüllt.



Gefährliche Blätter?

Nicht nur Schnee und Eis können für Rutschgefahr sorgen, manchmal tut das auch eine dichte Decke herabgefallener Blätter. Wenn diese nass werden, dann entsteht ein schmieriger Belag. Immobilienbesitzer müssen darauf ein Auge haben. Das Oberlandesgericht Schleswig (Aktenzeichen 11 U 16/13) wies allerdings darauf hin, dass – ähnlich wie bei Eisregen oder Schneefall – von einem Verkehrssicherungspflichtigen nicht verlangt werden kann, ständig darauf zu achten. Es müsse auch eine Reaktionszeit gewährt werden, ehe der Betroffene einschreite. Auch könne Laub nicht komplett entfernt werden.

Reaktionszeit gewähren

Sturmschaden?

Im Herbst und Winter sorgen gelegentlich Stürme für große Gefahr. Sie decken ganze Dächer ab, wenn sie stark genug sind. In einem zivilrechtlichen Streitfall hatte ein Sturm für einen Astbruch an einem ansonsten gesunden Baum gesorgt. Doch für einen daraus entstehenden Schaden, so der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen III ZR 352/13), könne der Grundstückseigentümer nicht verantwortlich gemacht werden. Das liege nicht im Bereich seiner Einflussmöglichkeiten.

Nicht vorhersehbar

Auf Streusplitt ausgerutscht, was nun?

Wenn sich der Winter allmählich verabschiedet, dann liegt gelegentlich noch Streugut auf den Wegen. Auf diesem Splitt kann dann wiederum ein Passant oder ein Radfahrer ausrutschen. Wenn allerdings Anfang April noch Streugut auf dem Weg liegt, dann kann der Grundstückseigentümer nach Überzeugung des Landgerichts Dessau-Roßlau (Aktenzeichen 1 S 32/12) nicht automatisch für einen Unfallschaden haftbar gemacht werden. Denn bis Ende März kann es noch gelegentlich zu Überfrierungen kommen, die dann das Streugut wiederum erforderlich machen.

Überfrieren noch möglich



**QUO VADIS
2016**

26. Jahresauftakt für Immobilienentscheider
15. Februar 2016 Deutsche Parlamentarische Gesellschaft
16. und 17. Februar 2016 Hotel Adlon Kempinski Berlin



© Bundesministerium der Finanzen, Foto: Ilya C. Hendel

**Bundesfinanzminister
Dr. Wolfgang Schäuble
eröffnet QUO VADIS 2016**



Frühjahrsgutachten des Rates der Immobilienweisen

Prof. Dr. Lars P. Feld
liefert aktuelle Daten
zur Weltwirtschaft,
Europa und Deutschland

Themenauswahl

- Was treibt die Banken und mit welchen Konsequenzen für Investoren?
- Deutschlands Investmentmarkt im Fokus der internationalen Kapitalströme
- Welche Städte werden auch in Zukunft performen?
- Welche Projekte überzeugen auch nach einer Marktkorrektur?
- Menschen, die uns bewegen – Die „Wohnraum-Macher“ reden Klartext
- Institutionelle Investoren: Was sie planen, was sie sorgt und motiviert

heuer-dialog.de/quovadis



Streulücken, JA oder NEIN?

Der Winterdienst darf für Immobilienbesitzer nicht zum „Winterterror“ ausarten. So ist es Passanten durchaus zuzumuten, angesichts kritischer Wetterverhältnisse selbst auf die Wege zu achten, die sie begehen. Streulücken seien nämlich auch bei genauer Vorsorge nicht immer zu vermeiden, stellte der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen III ZR 326/12) fest. Es komme darauf an, dass der Verkehrssicherungspflichtige seine Aufgabe im Wesentlichen erfülle.

Kein „Winterterror“

Keiner oder Alle?

Auch beim Schneeräumen muss ein wenig auf Gleichbehandlung geachtet werden. Es ist nicht vertretbar, wenn per Hausordnung nur einige Bewohner eines Mehrfamilienhauses dafür herangezogen werden sollen. Das Amtsgericht Köln (Aktenzeichen 221 C 170/11) erteilte deswegen dem Plan eine Absage, dass nur drei im Erdgeschoss wohnende Parteien und nicht die 21 übrigen Parteien zu Schneeschippe und Besen greifen sollten.

Wann hat man Mitschuld?

Besonders gefährlich sind Schneeflächen, die erkennbar (noch) nicht „behandelt“ wurden. In manchen Witterungssituationen können Wege von einem Moment auf den anderen sehr rutschig sein, ohne dass der Verkehrssicherungspflichtige eine Chance hätte, sofort dagegen vorzugehen. Deswegen legte das Oberlandesgericht Naumburg (Aktenzeichen 5 U 44/11) in einem Urteil ausdrücklich Wert auf die Aufmerksamkeit der Passanten. Bei unklaren Verhältnissen müssten sie sich ganz sorgfältig voran tasten oder notfalls Umwege gehen, sonst liege ein Mitverschulden von ihrer Seite vor.

Was darf gestreut werden?

Ein Laie mag denken, dass es beim Streuen egal sei, welches Material zum Einsatz kommt – Hauptsache, es macht den Eindruck, dass dadurch die Rutschgefahr verhindert wird. Doch Gerichte sehen das nicht so. Wer zum Beispiel Hobelspäne statt des eigentlich dafür vorgesehenen Streuguts verwendet, der muss bei einem Unfall mindestens mithaften, wenn nicht die ganze Haftung übernehmen. Im konkreten Fall war eine Passantin gestürzt und hatte sich den Oberarm gebrochen. Das Oberlandesgericht Hamm (Aktenzeichen 6 U 92/12) bewertete das Streugut als ungeeignet. Im Urteil hieß es: „Hobelspäne entfalten keine nennenswerte abstumpfende Wirkung.“ Wegen eines zusätzlichen Mitverschuldens der Passantin, die besser hätte aufpassen müssen, hafteten der Verkehrssicherungspflichtige und die Verunglückte jeweils zur Hälfte.

Hobelspäne ?

Wer hat Wimnterdienst?

Mehrere Mieter einer Wohnanlage hatten den Winterdienst nach entsprechender Beauftragung durch den Eigentümer untereinander aufgeteilt. Allerdings waren die Regeln nicht so klar, dass jeder genau gewusst hätte, wann er an der Reihe war. Einer der Mieter stürzte daraufhin auf ungeräumtem Grund und forderte Schadenersatz von seinen Mitmietern. Das Oberlandesgericht Naumburg (Aktenzeichen 2 U 77/13) entschied, in solch einer Konstellation sei untereinander keine Haftung zu ermitteln. Dazu waren die Vereinbarungen zu ungenau gewesen. Der Verunglückte musste sich also an seine eigene Krankenversicherung halten.

Dr. Ivonn Kappel

Führung / Kommunikation

15. Weimarer Baurechtstage – jetzt anmelden

Die 15. Weimarer Baurechtstage des ESWiD Evangelischer Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis am 3. und 4. März 2016 befassen sich schwerpunktmäßig mit dem Thema Haftung und Haftungsvermeidung in der Leistungskette bei Bauvorhaben und aktuelle Rechtsentwicklung und Rechtsprechung zum öffentlichen und privaten Bau- und Bauträgerrecht. Entwicklung und Realisierung von Immobilienprojekten erfordern jeweils eine individuelle Planung und Bauausführung. Bauherren und Investoren bedienen sich dazu externer Planer und Bauunternehmer, die sie durch entsprechende Verträge binden.



Partner im Gespräch
15. Weimarer Baurechtstage

Haftung und Haftungsvermeidung
 in der Leistungskette bei Bauvorhaben

3. und 4. März 2016 – congress centrum neue weimarthalle

ESWiD
 Evangelischer Bundesverband
 für Immobilienwesen
 in Wissenschaft und Praxis e.V.

Eine derartige arbeitsteilige Differenzierung kann nur dann erfolgreich sein, wenn die Ergebnisse der Teilaufgaben und Teilprozesse nach Erfüllung eine Einheit bilden. Es ist somit notwendig, Teilaufgaben vertraglich so zu regeln und Schnittstellen so zu koordinieren, dass ein mangelfreies Werk entstehen kann. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass dies nicht immer gelingt und dadurch Haftungsansprüche entstehen. Wer für was in einer Leistungskette einstehen und haften muss, steht somit im Mittelpunkt der 15. Weimarer Baurechtstage.

Diese sind daher für Bauherren und Investoren sowie deren Rechtsberater gleichermaßen interessant, da – vom Vertragsschluss bis zur Abnahme – die Leistungskette nicht unterbrochen werden darf. Die Weimarer Baurechtstage geben dazu konkrete Hilfestellung. Und wie in jedem Jahr wird am Freitag die aktuelle Rechtsprechung und Rechtsentwicklung zum öffentlichen und privaten Bau-, Bauträgerrecht, sowie zum Architekten- und Ingenieurrecht behandelt. Tauschen Sie sich in angenehmer, persönlicher Atmosphäre mit den Referenten und engagierten Kolleginnen und Kollegen aus dem gesamten Bundesgebiet aus. Für Ihre Teilnahme erhalten Sie ein Zertifikat.

**ESWiD Evangelischer
 Bundesverband für Immo-
 bilienwesen in Wissenschaft
 und Praxis, Burgstr. 7, 90403
 Nürnberg, ab 1. Februar
 2016: Littenstraße 10, 10179
 Berlin Tel.: 030/5 4711 250,
 Fax: 030/5 4711 255,
info@esw-deutschland.de**

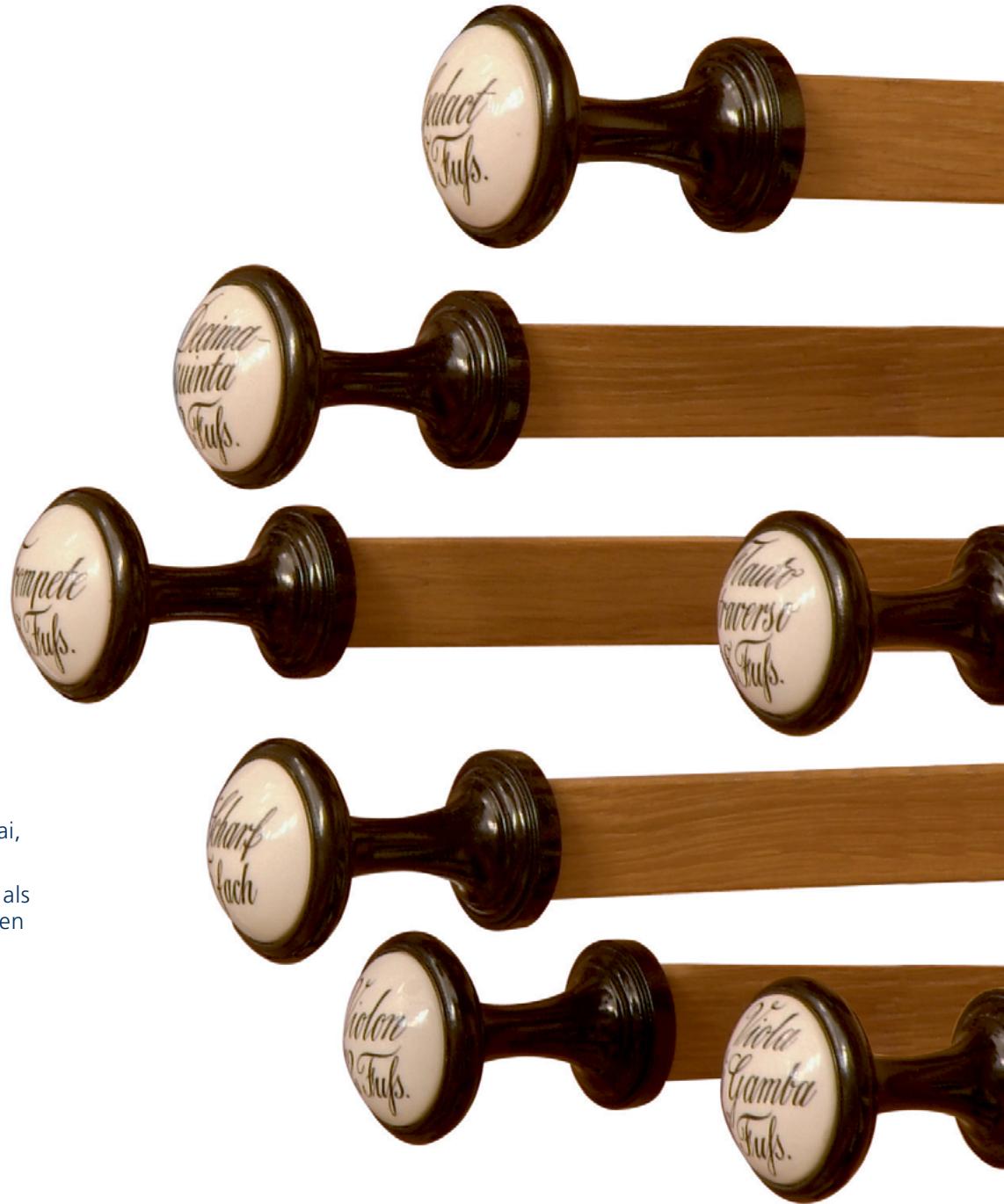
Zum Programm per KLICK

Die Teilnehmergebühr beträgt €45,00. In der Tagungsgebühr sind enthalten:

Tagungsunterlagen, Erfrischungsgetränke in den Kaffeepausen, Mittagsimbiss und Festabend im Hotel Elephant, sowie die Dokumentation aller Beiträge in der Schriftenreihe „Partner im Gespräch“. Für alle Teilnehmer werden Teilnahmebestätigungen ausgestellt, für Rechtsanwälte über 10 Zeitstunden im Sinne von §§ 4 Abs. 3,15 FAO.

Weitere Informationen auch unter www.esw-deutschland.de/DE/3303/weimar_aktuell.htm

KULTURGUT



Orgelregister
Kirche St. Nikolai,
Stralsund

Eines von mehr als
3600 geförderten
Denkmälern.



DEUTSCHE STIFTUNG
DENKMALSCHUTZ

25
JAHRE

Wir bauen auf Kultur.
Spendenkonto 305 555 500 · BLZ 380 400 07 · www.denkmalschutz.de

3. Erbaurechtskongress im Februar 2016

„Neugeschäft mit Erbaurechten – Überlegungen, Konditionen und Rechtsfragen bei Neuabschluss oder Erneuerung von Erbaurechten“

Wie sieht aktuell ein marktgerechter Erbbauzins aus? Wie kann ein Erbaurecht in der aktuellen Immobilienmarktsituation erfolgreich platziert werden? Und wie geht man mit auslaufenden Erbaurechtsverträgen um? Diese Fragen beschäftigen so manch Institution, dessen Grundlage die Einnahme von Erbbauzinsen ist. Aber auch viele Kommunen spüren den Druck der Investoren, insbesondere auf innerstädtische Lagen.



3. Erbaurechtskongress am 22. und 23. Februar 2016 in Hannover

Wie sich das Instrument Erbaurecht in Zukunft behaupten kann, wird bei dem in Hannover stattfindenden Kongress erörtert. Referenten aus Wirtschaft, Recht und Kirche sind geladen, aus ihrer Praxis zu berichten.

„Ich freue mich sehr auf unseren Kongress, deren Teilnehmer mittlerweile ein Großteil der Erbaurechte in Deutschland repräsentieren. Damit zeigt sich, dass das Erbaurecht sehr aktuell ist und als strategisches Instrument im Umgang mit Grund und Boden wahrgenommen wird“, unterstreicht Hans-Christian Bialas, Präsident des Deutschen Erbaurechtsverbandes.

Neben der aktuellen Rechtsprechung ist die wirtschaftliche Betrachtung von Erbaurechten ein weiterer Programmschwerpunkt, wie zum Beispiel die Wertermittlung und Erbbauzinsbemessung von Grundstücken und die Steigerung der Anlagerendite von Erbaurechten.

Die Teilnahme am Kongress steht allen Interessierten offen. Die Teilnahmegebühr beträgt 495 € zzgl. MwSt. bzw. 395 € zzgl. MwSt. für Verbandsmitglieder.

Weitere Informationen zum Programm und den Referenten erhalten Sie online unter www.erbaurechtsverband.de.



Angeregtes Interesse der Teilnehmer bei der letzten Jahrestagung in Kassel. Der 3. Erbbaurechtskongress findet am 22. und 23. Februar 2016 in Hannover statt. Foto: Erbbaurechtsverband

„Um den Kongress noch stärker als Forum für Anwender auszubauen, haben wir eine Podiumsdiskussion ins Programm aufgenommen. Unsere Gäste werden über die aktuellen Anforderungen bei der Neuvergabe bzw. Neuverhandlung von Erbbaurechten diskutieren und zum weiteren Austausch unter den Teilnehmern anregen“, sagt Dr. Matthias Nagel, Geschäftsführer des Deutschen Erbbaurechtsverbandes.

Wie bereits bei den vorherigen Tagungen wird das Erbbaurecht auch über die Landesgrenze hinweg betrachtet. Professor Dr. Andreas Kletečka von der rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Salzburg wird Einblicke in das österreichische Baurecht geben und über den aktuellen Reformentwurf referieren.

Dr. Matthias Nagel

Deutschen Erbbaurechtsverband e.V.

Im Deutschen Erbbaurechtsverband e. V. haben sich namhafte Erbbaurechtsausgeber zusammengeschlossen, die bundesweit einen erheblichen Anteil der im Erbbaurecht ausgegebenen Flächen repräsentieren. Der Verband versteht sich als objektive Informationsquelle für das Erbbaurecht in Deutschland und möchte zentrale Anlaufstelle für die Öffentlichkeit, Politik und Medien sein. Dies insbesondere durch die Bereitstellung von fachlichen Informationen, Veröffentlichung und Förderung wissenschaftlicher Arbeiten zum Erbbaurecht sowie die Veranstaltung von Fachtagungen und Fortbildungsmaßnahmen. Der Verband ist unabhängig, parteipolitisch neutral und nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ausgerichtet.



Führung / Kommunikation

Checkliste zum Brandschutz bei Flüchtlingsunterkünften vom TÜV Rheinland – hier zum downloaden – damit Sie sicher sind

Brandschutz für Flüchtlingsunterkünfte ernst nehmen: Erstbewertung für Containeranlagen Kommunen stehen aktuell vor der Herausforderung, schnell Wohnraum für Flüchtlinge bereitzustellen. Sind kurzfristig keine Gebäude vorhanden, stellen Containerunterkünfte, Zelte oder Leichtbauhallen eine mögliche Alternative dar. In der Praxis erweist sich allerdings die gewissenhafte Einhaltung der Brandschutzvorschriften als schwierig. Hier ist Vorsicht geboten, will man bei den komplexen Vorgaben Unsicherheiten und Fehler ausschließen. Helfen kann eine neue Checkliste der Experten von TÜV Rheinland.



Brandschutz-Check.
Foto TÜV-Rheinland

Die Checkliste bietet auf 22 Seiten einen Überblick über die wichtigsten Fragestellungen des baulichen, technischen und organisatorischen Brandschutzes bei Containeranlagen „Häufig fehlt eine klare Orientierung darüber, was ich als Verantwortlicher zu beachten habe, wenn ich eine Wohnunterkunft plane und bewerte, die zeitlich begrenzt genutzt wird“, sagt Gamal Nasser, Geschäftsfeldleiter Bautechnik bei TÜV Rheinland. „Hier haben wir reagiert und stellen kostenfrei einen praxisorientierten Leitfaden für Kommunen und Gemeinden zur Verfügung.“

Typische Fragen sind zum Beispiel, ob Rettungswege vorhanden und breit genug sind, inwieweit Trennwände die erforderliche Feuerwiderstandsfähigkeit aufweisen oder ob Türen über die geforderten Brandabschlüsse verfügen. „Details können darüber entscheiden, ob ein Brand entsteht, beherrschbar wird beziehungsweise gimpflig ausgeht.“, sagt Nasser.

Bei der brandschutztechnischen Einstufung einer Flüchtlingsunterkunft sind zunächst die Lage, die bauliche Anordnung und die genauen Nutzungsarten zu prüfen. Auf dieser Basis ergeben sich die Anforderungen aus den entsprechenden Regelwerken, Verordnungen und Erlassen „Mit Hilfe unserer Checkliste lässt sich Schritt für Schritt prüfen, ob die Anforderungen erfüllt sind“, so Nasser. So erhält man eine erste Orientierung vor dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Bei Bedarf helfen die Fachleute von TÜV Rheinland bei der brandschutztechnischen Begleitung entsprechender Projekte. Die Brandschutzsachverständigen und Spezialisten für Brandschutz von TÜV Rheinland sind bundesweit im Einsatz. Sie erstellen Brandschutzkonzepte, Sondergutachten und sorgen für die Qualitätssicherung und Optimierung des Brandschutzes. Daneben führen sie Brand-, Entrauchungs- und Evakuierungssimulationen durch und unterstützen Bauherren, Planer, Ausführende und Behörden.

[Die Checkliste zur Erstbeurteilung des Brandschutzes für Flüchtlingsunterkünfte hier per KLICK.](#)

Frank Ehlert

Führung / Kommunikation

Wohnungsinvestmentmarkt Deutschland 2015 – um zwei Drittel auf knapp 22,5 Mrd. Euro gestiegen

Der Wohnungsinvestmentmarkt zeigte sich im Jahr 2015 deutlich kleinteiliger als in den Jahren zuvor, dennoch stieg das Transaktionsvolumen gegenüber 2014 um zwei Drittel auf knapp 22,5 Mrd. Euro. Insgesamt wechselten 255 Wohnungspakete den Eigentümer (2014: 254), wobei lediglich 24 dieser Transaktionen 1.000 oder mehr Wohneinheiten umfassten (2014: 40). Die Zahl der gehandelten Einheiten summierte sich auf ca. 319.500, was gegenüber dem Vorjahr einem Anstieg um 33 % entspricht. Ebenfalls stark gestiegen ist das Preisniveau: Während Investoren im Jahr 2014 knapp 56.000 Euro je Wohneinheit bezahlten, waren es im vergangenen Jahr mehr als 70.000 Euro. „Angesichts weiterhin günstiger Mietwachstumsperspektiven, die durch den absehbaren Bevölkerungsanstieg zusätzliches Futter bekommen, haben Wohnungsinvestoren ihre Zahlungsbereitschaft in den vergangenen Jahren deutlich erhöht“, erläutert Karsten Nemecek, Managing Director Corporate Finance – Valuation bei Savills Germany.

Wohninvestmentmarkt 2015 im Überblick			
	2015	2014	Veränderung 2015 zu 2014
Zahl der gehandelten Portfolios*	255	254	+/- 0 %
darunter ab 1.000 Einheiten	24	40	
Zahl der gehandelten Einheiten	319.500	239.600	+ 33 %
Einheiten je Portfolio	1.250	940	+ 33 %
Transaktionsvolumen	€22,47 Mrd.	€13,40 Mrd.	+ 68 %
Transaktionsvolumen je Einheit	€70.300	€55.900	+ 26 %

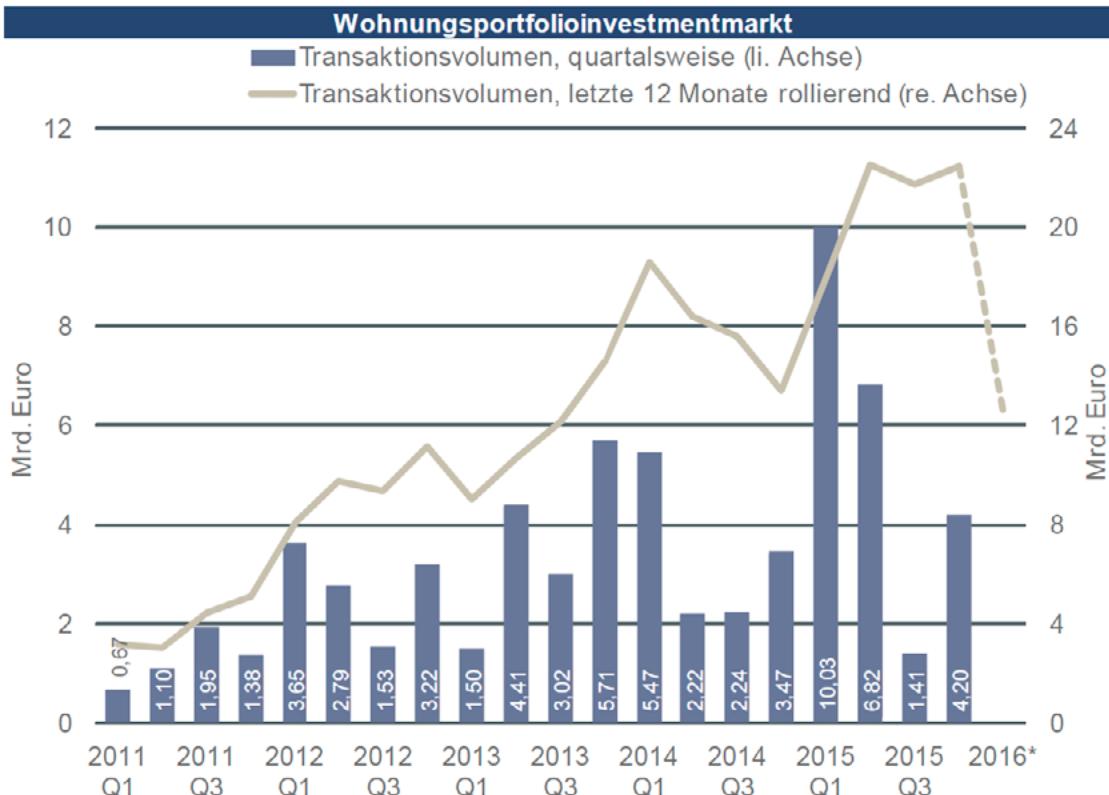
Quelle Savills / berücksichtigt werden alle Wohnimmobilientransaktionen ab 50 Einheiten

Investoren aus Nordamerika verkauften viel

Das gestiegene Preisniveau ist umso bemerkenswerter, wenn man die regionale Struktur des Transaktionsgeschehens betrachtet. Zwar entfielen im vergangenen Jahr immer noch 29 % aller gehandelten Einheiten auf die Top-7-Standorte – davon wiederum knapp zwei Drittel allein auf Berlin – im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre betrug der Anteil dieser Städte jedoch 35 %. Zu den Städten mit den meisten gehandelten Wohnungen zählten folglich neben Metropolen wie Berlin und Hamburg auch kleinere Städte, etwa Dresden, Leipzig und Hannover. „In der Tatsache, dass Investoren verstärkt auch außerhalb der großen Metropolen Wohnungspakete kaufen, kommen vor allem zwei Dinge zum Ausdruck: Erstens der starke Nachfrageüberhang in den Top-Standorten, zweitens das generelle Vertrauen der Investoren in den deutschen Wohnungsmarkt“, so Matthias Pink, Director und Head of Research bei Savills Germany.

Bei diesen Investoren handelt es sich fast ausschließlich um einheimische Käufer. Fast 90 % des gesamten im Jahr 2015 erzielten Transaktionsvolumens ist Käufern aus Deutschland zuzurechnen.

Auf der Verkäuferseite spielten ausländische Akteure mit einem Anteil von 58 % am Transaktionsvolumen eine bedeutendere Rolle, wobei hier vor allem Investoren aus Nordamerika auftraten (41 %). Im Hinblick auf die Investorentypen dominierten die börsennotierten Wohnungsgesellschaften sowohl auf der Käufer- (15,2 Mrd. Euro) als auch auf der Verkäuferseite (10,9 Mrd. Euro). Allein die Vonovia kaufte im vergangenen Jahr mehr als 150.000 Wohneinheiten hinzu und war damit größte Käuferin. Auf den weiteren Plätzen im Ranking der aktivsten Käufer folgen mit der Deutschen Wohnen, der LEG Immobilien sowie der Adler Real Estate drei weitere börsennotierte Gesellschaften.



Quelle Savills / Prognose

Auch in Vorausschau auf das gerade begonnene Jahr ist davon auszugehen, dass die Wohnimmobilien-AGs auf Wachstumskurs bleiben und auf der Käuferseite deshalb weiterhin die führende Rolle einnehmen werden. Allerdings wird es zunehmend schwerer, weiteres Wachstum zu realisieren, sei es durch Unternehmensübernahmen oder durch den Zukauf von Wohnungsportfolios. „Da deutsche Wohnimmobilien bei Investoren nach wie vor hoch im Kurs stehen, wird auch das Jahr 2016 in puncto Transaktionsvolumen überdurchschnittlich ausfallen“, ist Nemecek dennoch überzeugt. Konkret heißt das: Die Marke von 10 Mrd. Euro wird auch im laufenden Jahr überschritten. Sollte zudem die Vonovia ihre geplante Übernahme der Deutsche Wohnen AG im laufenden Jahr durchführen, wird das Transaktionsvolumen sogar erneut die Marke von 20 Mrd. Euro überschreiten.

In 2016 auch mehr als 10 Mrd. Euro

Madeleine Beil

Wir bringen gute Zahlen zum Glänzen.

Geschäftsberichte, Nachhaltigkeitsberichte, Pressearbeit

Tel. 0541 800493-0

www.stolpundfriends.de

STOLPUNDFRIENDS

Marketing für die Wohnungswirtschaft | Seit 1999

Über Savills

Savills ist eines der führenden, weltweit tätigen Immobiliendienstleistungs-Unternehmen mit Hauptsitz und Börsennotierung in London. Das Unternehmen wurde 1855 gegründet und blickt auf eine lange Geschichte mit überwältigendem Wachstum zurück. Savills setzt Trends statt ihnen zu folgen und verfügt heute über mehr als 600 Büros und Partner in Amerika, Europa, Afrika, dem asiatisch-pazifischen Raum sowie dem Nahen Osten mit über 30.000 Mitarbeitern.

In Deutschland ist Savills mit rund 200 Mitarbeitern in sieben Büros an den wichtigsten Immobilienstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart präsent. Savills bietet seinen Kunden heute Expertise und Markttransparenz in folgenden Bereichen an:

- An- und Verkauf von Immobilien sowie Portfolios
- Corporate Finance – Valuation
- Vermietung von Büros und Einzelhandelsimmobilien
- Vermietung und Verkauf von Industrie- und Logistikimmobilien
- Landlord und Occupier Services

Eine einzigartige Kombination aus Branchenkenntnis und unternehmerischem Denken und Handeln bietet unseren Kunden Zugriff auf Immobilienwissen von höchster Qualität. Unsere Mitarbeiter, ihre Kreativität und ihre Leistungsbereitschaft sind unser eigentliches Kapital – sie werden sowohl für ihre innovativen Denkansätze als auch für ihre ausgeprägte Verhandlungssstärke geschätzt. Savills hat sich auf einen ausgewählten Kundenkreis spezialisiert und bietet diesen Unternehmen und Personen hochprofessionellen Service zur Erreichung der gemeinsamen Ziele. Savills steht synonym für eine Premiummarke und ein qualitativ hochwertiges Serviceangebot, das Immobilien individuell betrachtet und in strategische Beziehungen investiert.



Mehrfamilienhaus wird zum
Energielieferanten für Mieter

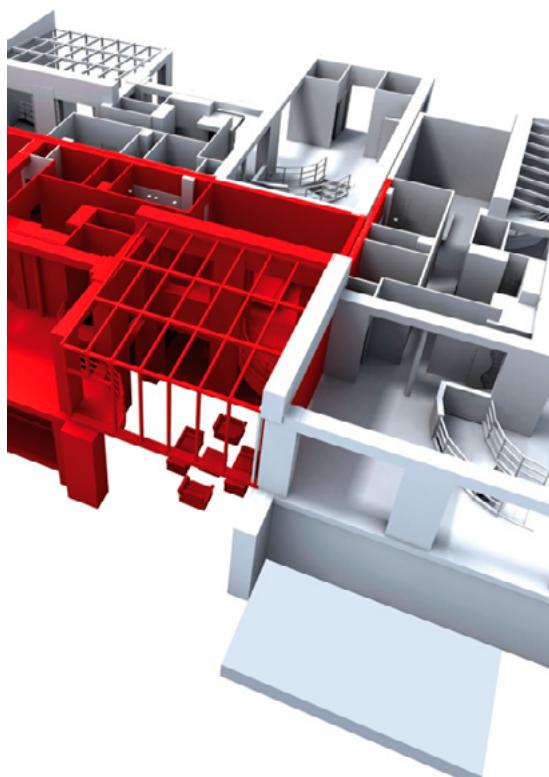
Energiewende: Ein Mehrfamilienhaus wird autark! Zum **Video per KLICK**

Führung / Kommunikation

15. Februar 2016 – 10. BBU-Neubautagung – Neues Bauen!

Wachstum und demografischem Wandel ein Zuhause geben – das ist in den nächsten Jahren die zentrale Herausforderung in Berlin-Brandenburg. Während vor allem in Berlin und Potsdam massiv neu gebaut werden muss, geht es in vielen weiteren Städten der Hauptstadtregion insbesondere um Ersatzneubau.

Ohne neue Wege zu gehen, wird diese enorme Herausforderung



nicht zu bewältigen sein. Das „magische Viereck“ dabei: Schnelligkeit, Kostenoptimierung, langfristige Flexibilität und Nachhaltigkeit. Welchen Beitrag kann modulares und serielles Bauen hierzu leisten? Bietet der Einsatz neuer Baustoffe und Systeme Lösungen – und welche Bedingungen sind dabei essenziell? Diesen und anderen aktuellen Fragen geht der BBU auf seiner zehnten Neubautagung nach, zu der wir Sie herzlich einladen:

[Zum Programm per KLICK](#)

Montag, den 15. Februar 2016
13:00 bis ca. 18:00 Uhr
Seminaris CampusHotel Berlin
Konferenzzentrum
Takustraße 39, 14195 Berlin

Anmeldung bis zum 1. Februar 2016
per E-Mail: kerstin.brodtke@bbu.de



Führung / Kommunikation

Mindestlohngesetz hat erhebliche Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft / DDIV fordert weiterhin Änderungen

Eine Umfrage des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter unter 250 Immobilienverwaltern ergab: MiLoG betrifft 70 Prozent aller Beschäftigten in Wohnungseigentümergemeinschaften und Immobilienverwaltungen, jedes 2. Unternehmen zog personelle Konsequenzen, die Hälfte der Befragten verzichtet auf Neueinstellungen, Pflicht zur Dokumentation und Prüfung der Arbeitszeitnachweise bereitet weiterhin große Probleme, nur jedes 4. Unternehmen hat bisher Haftungsausschluss mit Subunternehmen geregelt

Eine vom DDIV durchgeführte Umfrage unter bundesweiten Immobilienverwaltern kam zum Ergebnis, dass knapp 70 Prozent aller Beschäftigten in Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) und Immobilienverwaltungen unmittelbar vom Mindestlohngesetz betroffen sind. Für sie gilt die mit dem Gesetz zum 1. Januar 2015 eingeführte Auszeichnungspflicht (§17 MiLoG). Geringfügig Beschäftigte, Minijobber und Beschäftigte unter anderem aus dem Bau-, Gaststätten- und Gebäudereinigungsgewerbe sind demnach verpflichtet, ihre wöchentliche Arbeitszeit einschließlich Beginn, Ende und Dauer der täglichen Arbeitszeit aufzuzeichnen. Der Nachweis muss dem Arbeitgeber innerhalb von sieben Tagen zur Prüfung und Dokumentation vorliegen. In WEG und Hausverwaltungen trifft dies vor allem angestellte Hausmeister, Gärtner und Reinigungskräfte aber auch Beschäftigte in der Verwaltung selbst.

Hausmeister, Gärtner und Reinigungskräfte

Wöchentliche Arbeitszeitdokumentation bereitet größte Schwierigkeiten

Insbesondere die praktische Umsetzung der Arbeitszeitdokumentation stellt Immobilienverwaltungen und ihre Beschäftigten vor große Herausforderungen und einen erheblichen Mehraufwand. Mehr als die Hälfte der Befragten bezeichnete die Anwendung der Dokumentationspflicht als schleppend oder katastrophal, nur 10 Prozent fühlen sich gut oder sehr gut aufgestellt. Als Gründe wurden unter anderem eine fehlende Sorgfalt der Beschäftigten bei der Aufzeichnung und ein geringes Verständnis für die Notwendigkeit der Dokumentationspflicht genannt. Darüber hinaus führen sprachliche Barrieren, unterschiedliche Altersstrukturen und Bildungsgrade dazu, dass Mitarbeiter häufig damit überfordert sind. Auch die Entfernung zwischen dem Büro der Immobilienverwaltung und dem Arbeitsort der Beschäftigten erschweren die Umsetzung der Arbeitszeitdokumentation. Einige Unternehmer berichteten zudem über Mitarbeiter, die es ablehnen, Arbeitszeitnachweise gemäß MiLoG zu führen.

Mehraufwand führt zu Kostensteigerungen in der Immobilienverwaltung

Die Umsetzung der neuen Vorschriften führen bei Immobilienverwaltungen zu einem erheblichen Mehraufwand. Die Prüfung und Anpassung von Arbeitszeiten, Stundenlöhnen und Verträgen sowie die wöchentliche Arbeitszeitdokumentation führte zu einem einmaligen Mehraufwand von durchschnittlich 25 Stunden. Darüber hinaus sind monatlich weitere vier Stunden für die Abfrage, Erinnerung und Prüfung der Arbeitszeitnachweise erforderlich.

Mehrkosten an die WEG weitergereicht

Jedes dritte Unternehmen verzeichnete aufgrund des MiLoG gestiegene Lohnkosten, im Schnitt um 9,1 Prozent. Knapp zwei Drittel der Verwalter haben daraufhin mit Preissteigerungen reagiert: 26 Prozent haben die Mehrkosten an die WEG weitergereicht. Jede fünfte Immobilienverwaltung hat zudem die Grundvergütung, jede siebente die Stundensätze erhöht. Die Ergebnisse lassen darauf schließen, dass Immobilienverwaltungen den finanziellen Mehraufwand nicht ohne weiteres abfedern können. Die Vielzahl neuer

Gesetze und Verordnungen führt dazu, dass Verwaltungen zunehmend ihre Vergütungsstruktur den neuen Bedingungen anpassen. Bereits das 3. DDIV-Branchenbarometer ergab, dass in diesem Jahr über 60 Prozent der Immobilienverwaltungen ihre Vergütungssätze zwischen fünf und acht Prozent angehoben haben.

Personelle Konsequenzen die Folge

Jedes zweite Unternehmen hat auf das MiLoG mit personellen Veränderungen reagiert. Am häufigsten wurden Tätigkeiten an Fremdunternehmen ausgelagert (29 Prozent). Jedes achte Unternehmen verringerte die Stundenzahl seiner Beschäftigten. In neun Prozent der Unternehmen führte das MiLoG sogar zu Kündigungen. Nur vereinzelt führte das Gesetz zu Personalzuwachs, um den erhöhten Aufwand in der Personalabteilung und der Lohnabrechnung abfedern zu können. Zusätzlich dazu verzichtet knapp jedes zweites Unternehmen auf Neueinstellungen vor allem von geringfügig Beschäftigten. In Zeiten von Nachwuchssorgen und Fachkräftemangel wird dies jedoch erhebliche Auswirkungen auf die Branche haben.

Verzicht auf
Neueinstellungen

Nur jede 4. Verwaltung hat einen Haftungsausschluss mit Subunternehmen geregelt

Die Umfrage ergab zudem, dass nur knapp ein Viertel der befragten Unternehmer einen Haftungsausschluss geregelt haben, obwohl im MiLoG eine verschuldensunabhängige Generalunternehmerhaftung enthalten ist. Hintergrund könnte sein, dass viele der befragten Unternehmer sich mit diesem Haftungsrisiko noch nicht ausreichend befasst haben, da knapp ein Drittel der Befragten die Frage nicht beantworteten. Auch gaben einige Unternehmen an, dass bisher die Zeit fehlte, bzw. die Umsetzung des Haftungsausschlusses noch in Arbeit sei.

Fazit: MiLoG weiterhin Thema in Immobilienverwaltungen und WEG

Die Ergebnisse verdeutlichen, dass Immobilienverwaltungen weiteren Handlungsbedarf bei der Umsetzung des MiLoG haben. Denn auch die zum 1. August 2015 in Kraft getretene Novellierung hat kaum positive Auswirkungen, da lediglich die Einkommensschwelle für die Aufzeichnungspflicht abgesenkt wurde und diese für im Unternehmen tätige Ehegatten, Lebenspartner, Kinder und Eltern ganz entfiel. Der DDIV drängt daher auf eine Überarbeitung der Regelungen insbesondere zur Aufzeichnungs- und Dokumentationspflicht. Nach § 9 MiLoG muss jährlich über eine Anpassung des Gesetzes entschieden werden.

Die Gesamtauswertung der Umfrage ist bei Bedarf über die DDIV-Geschäftsstelle unter info@ddiv.de erhältlich.

Unsere Ideen gehen weiter.

Wärme und Strom, im eigenen Quartier produziert, kombiniert mit intelligenten Mehrwerten – wir entwickeln innovative Energiekonzepte für das Wohnen von morgen.

- Sie interessieren sich für Projekte, Trends und aktuelle Brancheninformationen?
Dann informiert Sie unser URBANA UPDATE:

www.urbana.de/update

Wir managen urbane
Energie-Infrastrukturen.
Individuell und überall
in Deutschland.

URBANA.
Zukunft einschalten

Regenfallrohre vs. Wasserleitungen: Was ist versichert, Herr Senk?

Rohrbruchschäden sind in der Leitungswasserversicherung das täglich Brot von Versicherungsnehmern und Versicherern. Dennoch wird über die Auslegung von Bedingungen und den Versicherungsumfang in kaum einer anderen Sparte so ausgiebig gestritten, wie auch in diesem vom Landgericht (LG) Bonn vor einiger Zeit entschiedenen Rechtsstreit (Urteil vom 09.10.2014, Az.: 6 S 39/14).



Wolf-Rüdiger Senk, Foto AVW-Gruppe

Die Kläger waren Eigentümer eines bei der beklagten Versicherungsgesellschaft unter Zugrundelegung der Allgemeinen Wohngebäude-Versicherungsbedingungen VGB 88 versicherten Gebäudes, an dem sich im Jahr 2012 ein Wasserschaden ereignete. Nachdem die Kläger im Keller des Hauses Feuchtigkeitsbildung bemerkten, zogen Sie eine Fachfirma zu Rate, die herausfand, dass an einem Regenwasserfallrohr, welches zunächst an der Fassade verlief, dann aber unter Materialwechsel unterhalb der Erdoberfläche zum Gebäude hin verlief, ein Rohrbruch entstanden war, welcher die Durchfeuchtung ausgelöst hatte.

Die Beklagte lehnte die Regulierung ab mit der Begründung, der Rohrbruchschaden sei nicht versichert, da an der schadhaften Stelle ausschließlich Regenwasser und keine häuslichen Abwässer durch das Rohr geflossen seien, was zwischen den Parteien auch unstreitig war. Umstritten blieb zunächst auch, ob das Ableitungsrohr innerhalb oder unterhalb der Bodenplatte des Gebäudes verlief.

Das erstinstanzlich mit dem Streit befasste Amtsgericht wies die Klage mit der Begründung ab, der Schaden sei weder nach § 6 VBG 88 noch nach § 7 VGB 88 versichert, da kein Rohr der Wasserversorgung gebrochen sei. Dieser Rechtsauffassung wollte sich das in zweiter Instanz angerufene LG Bonn jedoch nicht anschließen. Es widersprach der Ansicht, von einem Rohr der Wasserversorgung könne erst dann ausgegangen werden, wenn häusliches Abwasser zugeführt worden sei. Die von dem AG zitierte Auffassung des OLG Frankfurt (Urteil vom 14.10.1999, Az.: 3 U 215/98) sowie die identische Literaturmeinung (Kollhosser in Prölss/Martin, VVG, 27. Aufl. § 6 VGB 88) lehnte das LG ausdrücklich ab.

Die Kammer begründete ihre abweichende Auffassung damit, dass unter Berücksichtigung der AGB-Normen von § 305c Abs. 2 BGB sowie des Transparenzgebotes das allein taugliche Abgrenzungskriterium zur Begründung eines versicherten Schadenfalles im Sinne des § 7 VGB 88 im Falle eines Rohrbruches im Zusammenhang mit einem Regenfallrohr darin liegen könne, ob das Regenfallrohr mit den Abwasserleitungen des Gebäudes verbunden, also Teil des Abwassersystems sei und ob die Bruchstelle sich innerhalb des Gebäudes befunden habe. Nach dem von der Kammer postulierten maßgeblichen Verständnis eines durchschnittlichen Versicherungsnehmers müsse der Versicherungsnehmer die Formulierungen des § 7 VGB 88 im Zweifel so verstehen, dass alle Rohre, die in Verbindung mit den Abwasserrohren stünden und somit nach laienhaftem Verständnis Teil des Abwassersystems seien und innerhalb des Hauses verliefen, für den Fall des Rohrbruches vom Versicherungsschutz umfasst seien. Die Differenzierung des OLG, ob an

Durchfeuchtung ausgelöst

Ist das Regenfallrohr mit den Abwasserleitungen des Gebäudes verbunden?



der Bruchstelle bereits häusliches Abwasser eingeleitet worden sei, lasse sich aus Sicht eines durchschnittlichen Versicherungsnehmers der Klausel der VGB nicht entnehmen, wobei auch Regenwasser nach allgemeinem Sprachverständnis Abwasser sei.

Das LG begründete seine Interpretation im Übrigen auch mit der Zeugenaussage eines von der Beklagten benannten Architekten, welcher den Schadenfall für die Beklagte bewertet hatte. Dieser hatte in seiner Anhörung maßgeblich darauf abgestellt, ob sich der Schaden innerhalb oder außerhalb des versicherten Gebäudes ereignet habe und insofern die Klauselinterpretation der Kammer gestützt, dass es für das Vorliegen eines versicherten Schadens jedenfalls nicht auf die Einleitung des häuslichen Abwassers ankommen könne.

Da nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme auch feststand, dass die Regenwasserleitung innerhalb der Bodenplatte des Hauses verlief, gab das LG der Klage in vollem Umfang statt. Da die Kammer von der obergerichtlichen Rechtsprechung des OLG Frankfurt/Main abwich und in Ansehung der Vielzahl von Versicherungsverträgen, welche auf den VGB 88 beruhen, wurde wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache die Revision zugelassen.

Erfreulich aus Sicht der Versicherungsnehmer ist, dass sich das LG, ähnlich wie das OLG Schleswig in einigen jüngst hier besprochenen Entscheidungen, des AGB-Rechts bedient, um eine verbraucherfreundliche Lesart der Versicherungsbedingungen durchzusetzen. In der Tat dürfte die vom OLG Frankfurt postulierte vorherige Beimischung „häuslich generierter Abwässer“ kein für den Endverbraucher nachvollziehbares Kriterium zur Beurteilung, ob ein versicherter Schaden vorliegt, sein.

Gut beraten ist auf jeden Fall derjenige Versicherungsnehmer, der sich der Dienste eines spezialisierten Beraters bedient, welcher möglichst eigene Versicherungsbedingungen, die entsprechende Interpretationsspielräume von vornherein unterbinden, verwendet.

Wolf-Rüdiger Senk

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

AVW Unternehmensgruppe

Energie / Umwelt

6. Würzburger Schimmelpilz Forum, 11. bis 12. März 2016! Feuchtigkeit in Fußbodenkonstruktionen und deren Folgen: Risiken – Kosten – Vorsorge

Vom 11. bis 12. März 2016 findet das 6. Würzburger Schimmelpilz Forum statt. Im Fokus steht die Feuchtigkeit in Fußbodenkonstruktionen und deren Folgen sowie deren Bedeutung für die Immobilienwirtschaft, die Rechtsprechung, die Versicherungen und die Politik.



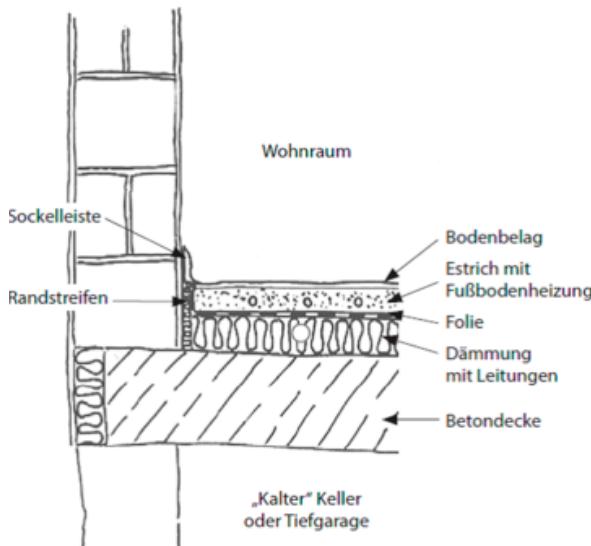
Tagungscenter der B. Neumann Residenzgaststätten in Würzburg

Fußbodenkonstruktionen sind häufig von Feuchteschäden betroffen. Bei einem Wasserschaden unter dem Estrich reichen in der Regel wenige Tage Feuchtigkeit für das Entstehen eines problematischen Schimmelpilzwachstums aus. Auch unerkannte oder nicht fachgerecht sanierte Wasserschäden, Neubaufeuchte und Kondenswasserbildung durch Wärmebrücken bei mangelnder Dämmung, führen zu Schimmelpilzbelastungen in der Dämmebene von Fußböden.

Eine typische Fußbodenkonstruktion

Die mit Schimmelpilzbestandteilen belastete Luft aus dem Unterboden kann über die Randfuge in die Raumluft austreten. Beim Begehen des Fußbodens wird zudem der Unterboden geringfügig zusammengedrückt und damit ein Luftstoß in alle Richtungen ausgelöst. Gesundheitliche Beschwerden wie allergische Reaktionen, Kopfschmerzen, Atemwegserkrankungen etc. können die Folge sein. Eine sachgerechte Sanierung ist dringend erforderlich.

Das 6. Würzburger Schimmelpilz-Forum findet am 11. und 12. März 2016 im Tagungscenter der B. Neumann Residenzgaststätten in Würzburg statt. Das Zwei-Tagesticket kostet 299 Euro zzgl. USt. Imbiss, Getränke und Mittagessen sind inklusive. Die Frühbisher-Rate beträgt bis 10. Februar 2016 nur 249 Euro zzgl. USt.



Eine typische Fußbodenkonstruktion

Bei einer Sanierung mit Komplettrückbau müssen Fußboden, Estrich und Dämmung sowie evtl. auch die Fußbodenheizung und Rohrleitungen entfernt werden. Ein erheblicher finanzieller Aufwand steht an. Hinzu kommt der Nutzungsausfall der betroffenen Räumlichkeiten und damit logistische Konsequenzen für die Raumnutzer.

Doch warum sind gerade Fußbodenauflagen „schimmelproblematisch“? Ist evtl. bei der heutigen Bauweise eine Schimmelbelastung im Fußboden vorprogrammiert? Fallbeispiele sowie eine Betrachtung unter bautechnischen Gesichtspunkten sollen Antworten geben. Inwiefern energetische Sanierungen die Problematik verschärfen wird beleuchtet. Die Bedeutung von Schimmel im Fußboden für die Immobilienbewirtschaftung, die Versicherungswirtschaft, die Rechtsprechung und die Politik wird erläutert.

Weitere Themen sind Bioindikatoren für Schimmel,

mel, verdeckter Schimmel in Fußbodenkonstruktionen, Feuchtemessungen bei Schimmelschäden in Fußböden und „Keine Feuchtigkeit bei Trockenbau“. Vorgestellt werden die Ergebnisse eines Containerversuches zur Simulation von Schimmelwachstum auf ausgewählten Materialien der Fußbodenkonstruktion. Ein Erfahrungsbericht über vertretbare Alternative(n) zum Komplettrückbau der Fußbodenkonstruktion bildet den Abschluss der Vortragsreihe.

Die Teilnahme an der Abendveranstaltung am 11. März kostet 39 Euro zzgl. USt. Sie beinhaltet einen Rundgang durch das Weingut Juliusspital und eine fränkische Brotzeit.

www.peridomus.de

Dr. Gerhard Führer beschäftigt sich seit seinem Studium der Biologie und Chemie an der Universität in Würzburg mit Schadstoffen in Innenräumen und die praxisnahe Umsetzung wissenschaftlicher Erkenntnisse. Unmittelbar nach dem Studium war er in München bei der Gesellschaft für Umwelt und Gesundheit (GSF) in der Umweltforschung tätig. Das von ihm 1993 gegründete Institut Peridomus führt bundesweit „Innenraumchecks“ zur Klärung und Vermeidung von gebäudebedingten Erkrankungen durch. Er ist öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schadstoffe in Innenräumen. Im Rahmen seiner Sachverständigenhaftigkeit zeigt Führer Lösungen für sachgerechte Sanierungen auf. Er ist Ehrenprofessor der Donau-Universität Krems in Österreich und unterrichtet an der dortigen Fakultät „Bauen und Umwelt“. Führer ist Lehrbeauftragter an der Hochschule Mainz und als Dozent u. a. für die Bayerische Architektenkammer tätig. Er ist Herausgeber des Loseblattwerkes „Schimmelbildung in Gebäuden“. Neben Veröffentlichungen in verschiedenen Fachmedien zur Schadstoffproblematik initiiert und organisiert Führer Fachtagungen und Weiterbildungsveranstaltungen zum Thema „Schadstoffe in Innenräumen“.

www.peridomus.de

Expertenwissen contra kostenträchtiger Sanierungen

Prävention und fachgerechte Sanierungen haben höchste Priorität und müssen schnellstmöglich zum Standard werden. Erforderlich hierfür ist konsequente fachübergreifende Zusammenarbeit, der Austausch wissenschaftlicher Erkenntnisse und der Einsatz aktueller Nachweismethoden. Darin ist sich der wissenschaftliche Fachbeirat des Würzburger Schimmelpilz-Forums einig.

Die Themen des 6. Würzburger Schimmelpilz Forums im Detail:

Warum sind Fußbodenauflagen „schimmelpilzproblematisch“?

- Fallbeispiel einer betroffenen Institution
- Betrachtung unter bautechnischen Gesichtspunkten
- Verschärfen energetische Sanierungen die Problematik?
- Diskussionsrunde:

Wie häufig und wie problematisch sind schimmelbelastete Fußbodenkonstruktionen?

Schimmel im Fußboden

- Wie gehen die Immobilienwirtschaft, die Rechtsprechung, die Versicherungswirtschaft und die Politik damit um?
- Diskussionsrunde: Ist Schimmel in Fußbodenkonstruktionen ein bisher weitgehend unbekanntes gesamtgesellschaftliches Problem?

Wie lässt sich Schimmel in Fußbodenkonstruktionen erkennen, beseitigen und vorbeugen?

- Bioindikatoren für Schimmel
- Verdeckter Schimmel in Fußbodenkonstruktionen
- Feuchtemessungen bei Schimmelschäden in Fußböden
- Keine Feuchtigkeit bei Trockenbau
- Containerversuch zur Simulation von Schimmelwachstum auf ausgewählten Materialien der Fußbodenkonstruktion
- Vertretbare Alternative(n) zum Kompletträckbau
- Diskussionsrunde: Wie sollen risikoarme Fußbodenkonstruktionen aussehen, um Schimmelwachstum möglichst zu vermeiden?

Christine Scharf

Mitglieder des wissenschaftlichen Fachbeirats:

Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter, Fachhochschule Mainz
Rechtsanwalt Hans-Dieter Fuchs, Anwaltskanzlei Fuchs und Kollegen, München
Prof. Dr. Christian Hanus, Dekan an der Donau-Universität Krems (Österreich)
Dr. Christoph Trautmann, Umweltmykologie GbR, Berlin
Dr. Gerhard Führer, peridomus Institut Dr. Führer, Würzburg/Himmelstadt
Gerd Warda, Chefredakteur Wohnungswirtschaft heute
Ihre Ansprechpartnerin:

Sie sind auf der Suche nach mehr Dichte im Leben?

Da können wir helfen!
Abdichtungstechnologie seit 1991! Beständig. Sicher. Praxiserprobt. Schnell.

Fugen jeder Art | Fenster- und Türaussparungen | Boden- und Wandbeläge | Keller- und Dachabdichtung | Terrassen- und Balkoninstandsetzung | Sanierung und Modernisierung

InnoElast® | FlächenElast® | ProElast® | SynkoElast® | RubberElast®

Nähere Informationen und Referenzen finden Sie unter: B.T. innovation GmbH // T: +49 391 73520 // M: info@bt-innovation.de // W: www.bt-innovation.de

BT
innovation

Führung / Kommunikation

Warum Unternehmen gut daran tun, auf Vertrauen zu setzen. Aber kann man Vertrauen verordnen, Frau Büchse?

Neben Geld und Macht ist Vertrauen zur wichtigsten Währung der Wirtschaft geworden: Wer das Vertrauen seiner Kund_innen genießt, und dieses nicht enttäuscht, wird sie trotz globalem Wettbewerb binden können. Wer sich des Vertrauens seiner Mitarbeiter_innen sicher sein kann, wird notwendige Change- und Reorganisationsmaßnahmen mit Kraft und Unterstützung dieser meistern. Zudem profitiert er von der Kreativität und den Innovationsideen, der Mitarbeiter_innen und kann damit Wettbewerbsvorteile generieren. Je höher die Vertrauenskultur im Unternehmen ist, desto weniger kostenintensive Kontrollmaßnahmen sind notwendig. Und wer auf Distanz führen will oder muss, kann dies nur tun, wenn gegenseitiges Vertrauen zwischen Führung und Mitarbeiter_innen tatsächlich gelebt wird.



Cordula Büchse, Foto Tidenhub

Kein Wunder also, dass in den meisten Unternehmensphilosophien Vertrauen als Unternehmenswert hervorgehoben wird. Und besonders in der Immobilienwirtschaft kommt es auf Vertrauen an, denn die geschäftlichen Beziehungen, die eingegangen werden, sollten möglichst störungsfrei und von Dauer sein.

„Von Vertrauen wird immer dann geredet, wenn es vermisst wird.“ Stellt Reinhard K. Sprenger in seinem Buch ‚Vertrauen führt‘ fest. Und tatsächlich sind moderne Unternehmen geprägt von institutionalisiertem Misstrauen. Dazu gehört die elektronische Zeiterfassung genauso wie Leistungsbeurteilungen, seitenlange Vertragswerke mit Kooperationspartnern oder Lieferanten, Anreizsysteme, Vorschlagwesen, Dinge, die zur Chefache gemacht werden, Verschwiegenheitsgebote zu Gehaltern oder sonstige Absicherungsmaßnahmen. Gleichzeitig wird aus der Chefetage erwartet, die Mitarbeiter_innen mögen doch der Unternehmensführung, den Vorgesetzten bzw. den Personalverantwortlichen vertrauen.

Dieser offensichtliche Widerspruch führt dazu, dass der Unternehmenswert Vertrauen immer stärker in die Schieflage gerät und zur nicht ernst zu zynischen Floskel verkommt.

Welche Möglichkeiten haben nun Unternehmen,

wenn sie dieser Falle entfliehen möchten, weil sie davon überzeugt sind, dass Vertrauen sich mittlerweile zu einem harten Wirtschaftsfaktor entwickelt hat?

Vertrauensbildung ist ein gerichteter und bewusster Entscheidungsprozess. Sicher, wir alle sind mit einer gehörigen Portion Urvertrauen ausgestattet, ohne die wir im sozialen Gefüge nicht überlebensfähig wären.

Zum Weiterlesen:

Reinhard K. Sprenger: Vertrauen führt: Worauf es im Unternehmen wirklich ankommt. Campus 2007

Winfried Berner: Vertrauen: Der steinige Weg zu einer „Vertrauenskultur“. <http://www.umsetzungsberatung.de/psychologie/vertrauen.php>

TIDENHUB
BERATUNG FÜR
BEWEGTE ZEITEN.

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

Ich muss z. B. darauf vertrauen, dass mir mein Sitznachbar in der S-Bahn nicht das Messer in die Kehle rammt und ich vertraue auch darauf, dass sich der Autofahrer an der Fußgängerampel an die Verkehrsregeln hält. Dies tue ich, ohne darüber nachzudenken. Und auch im Unternehmenskontext funktioniert die Zusammenarbeit deswegen, weil sie durch einen großen Anteil an Urvertrauen gesteuert wird.

Vertrauen, das sich über das sogenannte Urvertrauen erhebt ist daher das Resultat einer bewussten Entscheidung. Ich entscheide mich dann dazu, zu vertrauen, wenn ich mir dessen bewusst bin, dass ich damit ein Risiko eingehe und dies in Kauf nehme, bzw. den Eintritt des Risikos für gering halte.

Außerdem ist Vertrauen ist immer gerichtet, denn gerade im Unternehmen vertrauen sich die Menschen hinsichtlich bestimmter Aspekte und nicht allumfassend und generell. Niemand würde sein oder ihr Leben komplett in die Hand der Führungskraft legen. So vertraut die Führungskraft aber der Mitarbeiterin hinsichtlich ihres Engagements und ihrer Leistungsfähigkeit, weiß aber auch, dass sie die fachliche Richtigkeit der Tätigkeiten noch einmal prüfen muss, da die Aufgaben für die Mitarbeiterin neu sind.

Es geht also nicht um blindes Vertrauen. Es geht vielmehr darum, genau zu entscheiden, bezogen auf welche Personen und Aspekte Vertrauen möglich und an welcher Stelle (noch) Kontrolle notwendig ist. Insofern schließen sich Vertrauen und Kontrolle nicht aus. Sehr individuell und situationsabhängig muss entschieden werden, in welchem Maße Vertrauen möglich und wann Kontrolle notwendig ist. Damit die Kontrolle dem Vertrauen nicht entgegensteht, macht die kluge Führungskraft die Gründe transparent, die sie zur Kontrolle bewegen.

Den wirklichen Durchbruch in Richtung Vertrauenskultur erreichen Unternehmen und Führungskräfte aber dann, wenn sie damit anfangen, ihren Mitarbeiter_innen zu vertrauen und damit in Vorleistung gehen. Denn Vertrauen baut sich wechselseitig auf. Jemand muss sich bewusst dazu entscheiden und damit beginnen. Dazu gehört Mut, weil es keine Gewissheit gibt, dass das Vertrauen nicht missbraucht wird. Man macht sich in gewisser Weise verwundbar – auch als Unternehmen. Dies geschieht dann, wenn bewusst Regelungen und Kontrollmechanismen abgebaut werden. Warum nicht für eine Weile die elektronische Zeiterfassung abschalten und gucken, was passiert? Oder auf bestimmte Formen des Berichtswesens verzichten? Es ist eine lohnende Investition, weil Vertrauen Vertrauen schafft und damit einen Sprung in der Leistungsfähigkeit des Unternehmens.

Cordula Büchse

Es geht nicht um
blindes Vertrauen

The advertisement features a stack of three brochures or brochures on a wooden surface. The top brochure is for 'Porta Service' and the bottom ones are for 'LICHTBLICK'. To the right of the brochures, there is promotional text.

Damit Käufer und Mieter sich schon vor dem Einzug wohlfühlen.

Exposés, Online-Vermarktung, Vermietungsförderung

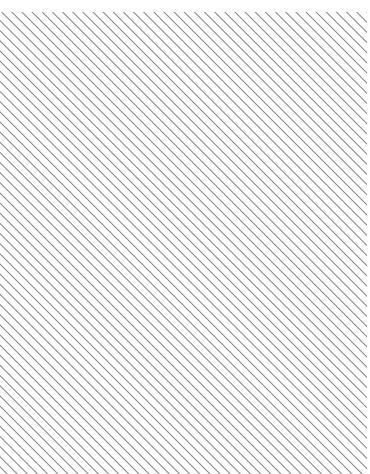
Tel. 0541 800493-0
www.stolpundfriends.de

STOLPUNDRIENDS
Marketing für die Wohnungswirtschaft | Seit 1989

Führung / Kommunikation

Krankmeldungen von Mitarbeitern – Jede dritte deutsche Führungskraft überprüfen die Angaben

Die Erkältungszeit steht vor der Tür, viele Unternehmen spüren das personell: 60 Prozent der jährlichen Krankheitstage von deutschen Angestellten entfallen auf die Zeit zwischen November und Februar. Nun hat eine Studie von CareerBuilder ergeben, dass Arbeitgeber ihren Mitarbeitern nicht immer glauben, dass sie krank sind. Fast ein Drittel (32 Prozent) der Führungskräfte überprüfen die Angaben ihrer Mitarbeiter sogar, um sicherzugehen, dass diese nicht simulieren.



Jede dritte Führungskraft kontrolliert bei Krankheit die Arbeitnehmer; Foto CareerBuilder



Manche Arbeitgeber gehen dabei auf naheliegende Weise vor und verlangen beispielsweise eine Krankmeldung vom Arzt (65 Prozent derjenigen, die Mitarbeiterangaben überprüfen) oder rufen die Mitarbeiter an, um sich zu vergewissern, dass sie wirklich krank sind (36 Prozent). Andere greifen auf weniger orthodoxe Methoden zurück. Zum Beispiel die folgenden:

- am Wohnort der betreffenden Person vorbeifahren (27 Prozent),
- einen anderen Mitarbeiter bitten, den kranken Kollegen anzurufen (13 Prozent),
- den Partner oder ein Familienmitglied kontaktieren, um sich die Krankheit bestätigen zu lassen (9 Prozent).

Profile der Mitarbeiter in sozialen Netzwerken überprüfen

Auch geben 15 Prozent der Arbeitgeber zu, die Profile ihres Mitarbeiters in sozialen Netzwerken daraufhin zu überprüfen, ob er die Krankheit womöglich simuliert. Diese Strategie scheint zu funktionieren: Nach Angaben der Studienteilnehmer wurden 29 Prozent der Arbeitnehmer, die sich unbegründet krank gemeldet haben, über ihre Social-Media-Aktivitäten entlarvt. 5 Prozent von ihnen wurden entlassen, weitere 19 Prozent erhielten eine Abmahnung.

Janet Prosper, Leiterin HR bei CareerBuilder EMEA, kommentiert die Studienergebnisse wie folgt: „Es ist wichtig für Arbeitgeber, zu verstehen, dass Arbeitnehmer in den Wintermonaten häufiger krank sein werden und dass sie wahrscheinlich Zeit brauchen, um wieder richtig auf die Beine zu kommen oder andere Kollegen nicht anzustecken.“

Ihr Rat lautet deshalb: „Wenn Sie Ihren Mitarbeitern ausreichend Zeit zur Erholung geben, werden sie umso schneller wieder zurück sein – und mit voller Energie. Sie sollten ihnen jedoch nicht nachspionieren. Klare Vorgaben für den Krankheitsfall können dagegen helfen, dass Ihre Mitarbeiter ehrlich sind: Bitten Sie beispielsweise darum, dass Mitarbeiter ihren direkten Vorgesetzten am ersten Krankheitstag anrufen und nach drei Abwesenheitstagen eine Krankmeldung vom Arzt vorlegen.“

„Ein gewisses Maß an Vertrauen gehört immer dazu, und dieses Vertrauen muss auf beiden Seiten vorhanden sein“, so Prosper weiter. „Wenn Ihre Arbeitnehmer befürchten müssen, dass Sie ihnen hinterher spionieren, wenn sie sich krank melden, werden sie ihre Motivation verlieren und weniger Spaß an der Arbeit haben. Und wenn Sie einmal einen klaren negativen Trend bei einem Mitarbeiter feststellen und dieser sehr häufig abwesend ist, sprechen Sie dies offen an, um sicherzugehen, dass es keine tiefer liegenden Gründe dafür gibt.“

Methoden

Die Studie wurde mit 400 Arbeitgebern in Deutschland durchgeführt. Die Interviews wurden im September und Oktober 2015 von Redshift Research anhand von E-Mail-Einladungen und einer Online-Umfrage geführt. Die Ergebnisse jeder Stichprobe unterliegen möglichen Abweichungen, deren Grad von der Anzahl der Interviews und den Prozentsätzen abhängt, die die Ergebnisse wiedergeben. Bei dieser Studie im Speziellen besteht eine Wahrscheinlichkeit von 95 Prozent, dass die Ergebnisse nicht mehr als 4,9 Prozentpunkte von den Ergebnissen abweichen, die man gewonnen hätte, wenn Interviews mit allen Menschen des Universums – hier repräsentiert durch die Stichprobe – durchgeführt worden wären.

Alexandra Schiekofer

Über CareerBuilder

Als führender Anbieter von Human-Resources-Lösungen hat sich CareerBuilder auf HR Software as a Service (SaaS) spezialisiert, die Unternehmen über den gesamten Recruiting-Prozess hinweg unterstützt – von der Ausschreibung bis zur Einstellung. Die Online-Jobbörse www.careerbuilder.com ist Marktführer in den USA mit mehr als 24 Mio. Unique Visitors und 1 Mio. Stellenangeboten. CareerBuilder bietet Top-Arbeitgebern weltweit Lösungen wie Job Distribution, Sourcing, Bewerbermanagement, CRM, Big Data und Analysen an – gebündelt in einer Recruiting-Plattform. Eigentümer sind TEGNA Inc. (NYSE:TGNA), Tribune Media (NYSE:TRCO) und The McClatchy Company (NYSE:MNI). CareerBuilder und seine Tochterunternehmen sind in den USA, Europa, Südamerika, Kanada und Asien tätig.

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

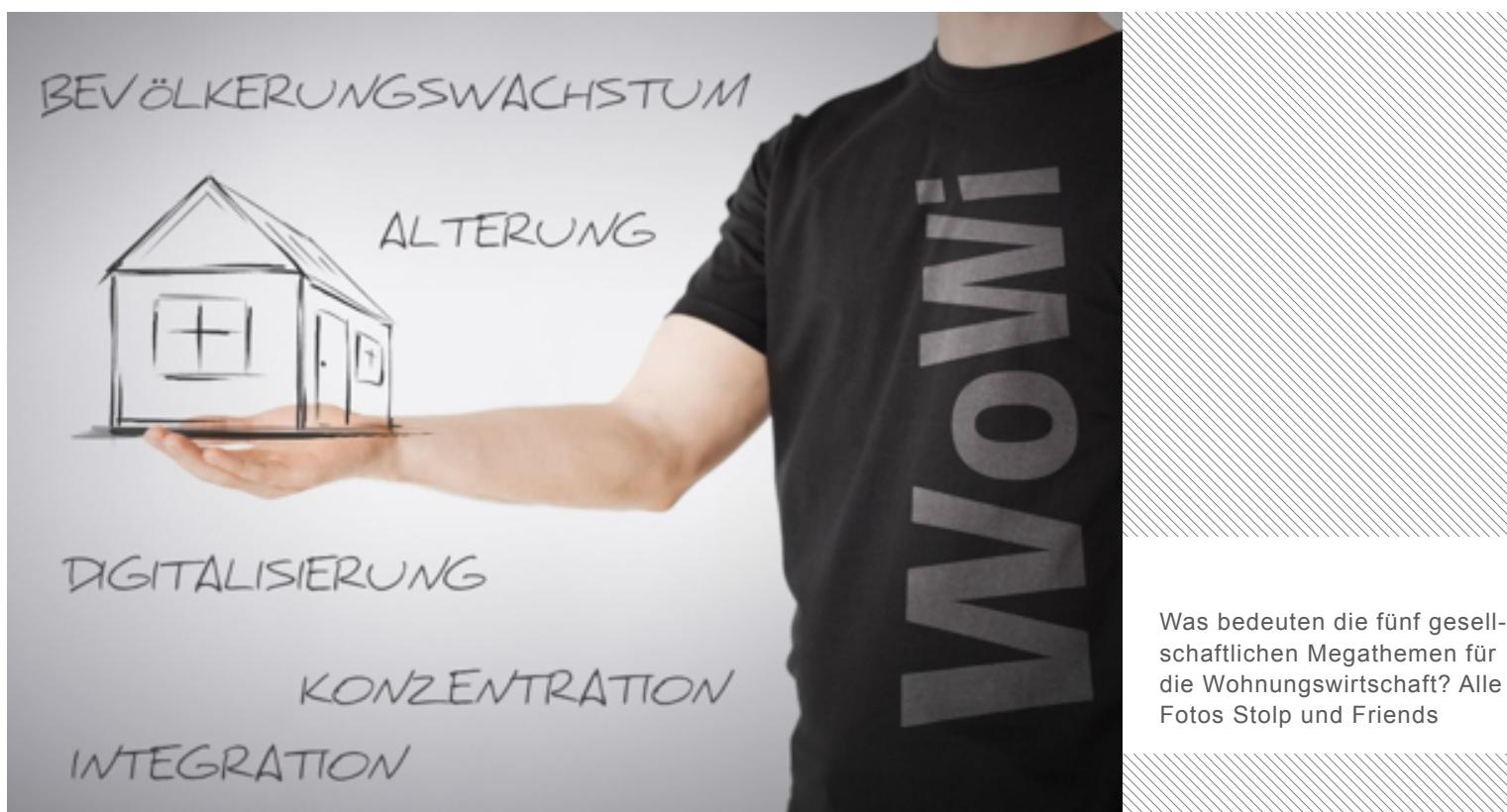
Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Marketing

Fünf Megathemen fordern Deutschland 2016 – und was bedeutet dies für das Marketing der Wohnungswirtschaft im Lande, Herr Stolp?

Deutschlands Bevölkerung wächst durch Zuwanderung, wird bunter, älter und kommuniziert zunehmend digital. Zudem hat die deutsche Wohnungswirtschaft in 2015 die Entstehung eines neuen Giganten erlebt. Kay P. Stolp, Inhaber und Geschäftsführer der auf die Wohnungswirtschaft spezialisierten Marketing-Gesellschaft STOLPUNDRIENDS, erläutert, was diese Megathemen für das Marketing der Wohnungsunternehmen in 2016 bedeuten.



Was bedeuten die fünf gesellschaftlichen Megathemen für die Wohnungswirtschaft? Alle Fotos Stolp und Friends

„Deutschlands Bevölkerung wächst durch Zuwanderung.“

Über eine Million neue Einwohner brachte der Flüchtlingszustrom 2015 – und die meisten dieser Menschen werden erst in 2016 als Nachfrager von regulärem Wohnraum auftreten. Das heißt: Leerstand und Fluktuation werden für viele Wohnungsunternehmen mittelfristig an Bedeutung verlieren. In einigen Regionen bleibt das Thema zwar oben auf den Agenden und auch Unternehmen, die kaum vermietbaren Leerstand haben, sollten ihre Vermarktung weiter verbessern. Doch die Dringlichkeit des Themas nimmt ab. Das gibt der Wohnungswirtschaft die Möglichkeit, bei der Entwicklung ihres Marketings andere Schwerpunkte zu setzen.

Vermarktung weiter verbessern

VIELE HOHE TIERE, VON UNS GERETTET.



Wasserspeier am Kirchturm
von Ulm, dem höchsten
Kirchturm der Welt (161,5 Meter).
Mehr über die Geschichte
dieses Denkmals:
www.dieganzegeschichte.de
Eines von vielen tausend
geförderten Denkmalen.

Wir erhalten Einzigartiges. Mit Ihrer Hilfe.

Spendenkonto

IBAN: DE71 500 400 500 400 500 400
BIC: COBA DE FF XXX, Commerzbank AG

www.denkmalschutz.de



DEUTSCHE STIFTUNG
DENKMALSCHUTZ

Wir bauen auf Kultur.

Die Bevölkerung wird bunter.



Kay P. Stolp – Inhaber und Geschäftsführer der Marketing-Gesellschaft STOLPUND-FRIENDS aus Osnabrück berät Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland in Sachen Marketing.

aber sollten gegenüber jungen Menschen zielgerichtet kommuniziert werden, um im Wettbewerb um die besten Köpfe zu bestehen. Die Kundenansprache sollte insgesamt einfacher werden – einerseits, um junge Mieter zu gewinnen und andererseits, um für ältere Mieter verständlich zu bleiben.

Quartiere wirtschaftlich und sozial stabilisieren

Die Zuwanderung bedeutet auch: Integration wird wichtiger. Es ist aus meiner Sicht eine wichtige Aufgabe für die Wohnungsunternehmen, die Kommunikation zwischen den neuen und den alteingesessenen Mietern sowie zwischen neuen Kunden und den Mitarbeitern zu verbessern, um die Quartiere wirtschaftlich und sozial zu stabilisieren. Manche Unternehmen der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft gehen bereits mit viel Engagement voran – andere ziehen nach. Ich hoffe, dass dieser Trend anhält und sich die Branche den Herausforderungen stellt.

Die Bevölkerung wird älter.

Die technischen Abteilungen der meisten Wohnungsunternehmen haben längst Konzepte entwickelt, um den Bedürfnissen älterer Mieter besser zu entsprechen. Die Kundenansprache und das Personalmarketing vieler Wohnungsunternehmen haben diesbezüglich allerdings noch Nachholbedarf. Für das Personalmarketing bedeutet der demografische Trend: Die Stärken des Unternehmens als Arbeitgeber

Kundenansprache sollte einfacher und verständlicher werden

Die Kommunikation wird digitaler.

Etwa zweieinhalb Stunden verbringen die Nutzer mobiler Endgeräte im Durchschnitt täglich mit der Internet-Nutzung – und über die Hälfte der Bevölkerung nutzt mobile Endgeräte. Das heißt für Wohnungsunternehmen: Das Online-Marketing wird immer wichtiger. Websites sollten schlanker, nutzerfreundlicher und vor allem responsiv konzipiert werden. Die größten Potenziale für die Wohnungswirtschaft sehe ich jedoch im Bereich der direkten Mieterkommunikation. Hier bieten sich riesige Potenziale, die nicht nur echte Mehrwerte für die Mieter erzeugen, sondern auch die Abläufe in den Wohnungsunternehmen vereinfachen. Es wird Zeit, dass die Wohnungswirtschaft diese Möglichkeiten stärker nutzt.

Direkte Mieterkommunikation

Wirtschaftliche Konzentration

Mit Vonovia ist ein Gigant auf dem deutschen Wohnungsmarkt entstanden. Der DAX-Konzern hat seinen Wachstumshunger offensichtlich noch nicht gestillt. Es wird zeigen, ob der Konzern es schafft, seine 370.000 Wohneinheiten effizient und im Sinne seiner Mieter zu bewirtschaften. Allerdings tun gerade kommunale Wohnungsunternehmen vor diesem Hintergrund gut daran, sich gegenüber ihren Gesellschaftern selbstbewusst zu positionieren und ihren Wert für die Region zu betonen.“

Wert für die Region zu betonen

Kay P. Stolp

Sozialmanagement

Beispiel für Bürgerengagement im Wohnumfeld – Stadtteilkonferenz Klausenerplatz in Berlin-Charlottenburg

Wie es sich für eine „von unten“ ausgerichtete Stadtteilkonferenz gehört, widmete sich die Veranstaltung am Klausenerplatz genau den Themen, die den Menschen dort rings um die Charlottenburger Nehringsstraße unter den Nägeln brennen: Nachbarschaft und Integration, Wohnumfeld, Verkehr und Ökologie, Freizeit und Kultur sowie Gesundheits- und Beratungsangebote. Über 70 Anwohner tauschten sich am 15. Dezember mit Aktiven, Bezirksvertretern und der Gewobag aus. Vorbildliche Vernetzung zwischen Bezirk und den Initiativen im Kiez. Erfolgsbilanz: Zwölf Projekte stellten ihre Arbeit persönlich vor.



Ziegenstall im Hinterhof;
Foto Ziegenhof-Berlin

In der Nehrings-Grundschule tauschten sich rund 70 Anwohner und Aktive mit Marc Schulte, Stadtrat für Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten von Charlottenburg-Wilmersdorf, und Kerstin Kirsch, Geschäftsführerin der Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft, aus. Basis und Motor der vorgestellten Projekte im Quartier sind das hohe Engagement von vielen im Kiez und eine ausgezeichnete Vernetzung der Akteure. Kerstin Kirsch: „Ich freue mich sehr über den eingeschlagenen Weg im Kiez Klausenerplatz. Wir erleben hier ein ‚Best-Practice-Modell‘ für ganz Berlin. Es ist beeindruckend, was die Bewohnerinnen und Bewohner vor Ort persönlich leisten und was die gute Arbeit des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf alles möglich macht. Davon profitieren beide Seiten.“

Faszinierende Vielfalt der Projekte im Kiez

Einer der engagierten Akteure vor Ort ist Cem Gömüsay. Als neuer Leiter des interkulturellen Stadtteilzentrums Divan in der Nehringsstraße war es ihm naturgemäß eine Freude, die Arbeit der Kiezeinrichtung vorzustellen. Hier finden Menschen aus der Nachbarschaft und andere Interessierte zusammen, um einander zu helfen, sich beraten zu lassen oder kulturelle und soziale Projekte zu starten, zum Beispiel auch die Initiativen „Charlottenburg hilft“ und „Flüchtlingsinitiative Klausenerplatz“. Auch die Nebenan.de-Nachbarschaftsvernetzung kommt dem Miteinander zugute: Christian Vollmann, Gründer und Geschäftsführer der Good Hood GmbH präsentierte die Plattform für Kommunikation, das Entdecken von Gemeinsamkeiten, Tausch und Hilfe.

Hier Links zu einigen Aktivitäten

<http://blog.klausenerplatz-kiez.de/autoren.php>

<https://www.ziegenhof-berlin.de/>

<http://klausenerplatz.de/on-line/kiezbuendnis-klausenerplatz-ev.html>

<http://klausenerplatz.de/on-line/unser-kiez/sozialstatistik.html>

Das Repair-Café Klausenerplatz und die BücherZelle sind laut Klaus Betz von Kiezbündnis e.V. weitere gute Beispiele für das Geben und Nehmen im Kiez. Das Projekt zur Erhaltung, Sanierung und Betrieb des Parkwächterhauses am Lietzensee, das die Vereinsvorstände Carsten Knobloch und Katja Baumeister-Frenzel vorstellten, will Historisches in neuem Glanz erstrahlen lassen und die Nachbarschaft durch einen neuen Ort verbinden. Weitere Projekte sind so spannend wie der Kiez, berichtete Hennig Voget von Kiezbündnis e.V.: Dazu gehören die Blockinitiative 128 Ziegenhof, einem Bauernhof mitten in der Stadt.

Bewohner züchten Ziegen und Hühner und bauen Obst und Gemüse an. Die VerkehrsAG im Kiezbündnis kümmert sich um beruhigte Zonen im Viertel, die neue „AG altengerechter und barrierefreier Kiez“ sucht in einem klassischen Altbau-Quartier mit viel Kopfsteinpflaster nach guten Lösungen für Blinde, ältere Menschen und Menschen mit Bewegungseinschränkungen.

Es grün so grün: Vorzeigeprojekt AG Wohnumfeld



Der Ziegenhof der Blockinitiative 128 Ziegenhof. Foto Ziegenhof-Berlin

Aus tristen Hochbeeten können blühende Gärten werden – und die Bewohner haben viel Spaß bei der Arbeit. Julia Bock von Kiezbündnis e.V. lobte die Hilfe von engagierten Mitarbeitern auf Bezirksseite, die sich für das Thema begeistern ließen. Birger Prüter, Klimaschutzmanagement Klausenerplatz Kiez stellte Projekte vor, die im kommenden Jahr umgesetzt werden sollen, wie beispielsweise das Projekt Schattenspender von adelphi: Es unterstützt besonders ältere Menschen bei extremen Wettersituationen und leistet einen Beitrag für das lebenslange Wohnen in den eigenen vier Wänden. Das Klimaschutzmanagement Klausenerplatz-Kiez selbst wird sich im zweiten Jahr seiner Arbeit dem Thema Nutzung von PKW im Stadtteil widmen. Mit einer App wird für maßgeschneiderte Konzepte das Nutzungsverhalten der Bewohner im Quartier ermittelt, „Mehr Wege als Einweg im Klimaschutz“ zeigte Tanja Menkel von LIFE Bildung Umwelt Chancengleichheit e.V. auf: Jeder einzelne kann in Zeiten des Klimawandels einen Beitrag zum Klimaschutz leisten, indem beispielsweise auf Plastiktüten beim Einkauf verzichtet wird. Die Arbeit der Platanen 19, einem Verein zur Wiedereingliederung psychisch Kranker, stellte Christina Gloth vor. Nicht gebrauchte Sachen sind herzlich willkommen und alle Erlöse kommen den Projekten direkt zugute,

Über die Gewobag

Die Gewobag ist eines der führenden Immobilienunternehmen in Deutschland mit rund 58.000 eigenen Mietwohnungen sowie 1.500 Gewerbeeinheiten in Berlin. Spezielle Serviceleistungen, unter anderem für das Wohnen im Alter, ergänzen das Angebot. Der Immobilienbestand der Gewobag steht für die Vielfalt der Stadt und bietet eine solide Basis auf dem regionalen Wohnungsmarkt. Soziale Quartiersentwicklung, Klimaschutz und wirtschaftliche Effizienz sind für die Gewobag bei der Entwicklung zukunftsorientierter Konzepte gleichermaßen wichtig. Mit der Gründung ihrer Stiftung Berliner Leben im Jahr 2013 übernimmt die Gewobag als städtisches Unternehmen in einem besonderen Maße Verantwortung für die kontinuierliche und nachhaltige Quartiersentwicklung in vielen Bezirken Berlins. Im Zentrum der Stiftungsarbeit steht die Förderung gleichberechtigter Partizipation und interkultureller Integration. Berliner Leben fördert Kunst, Kultur und Sport sowie Projekte für Jugendliche und ältere Menschen.

Dr. Gabriele Mittag



Partner im Gespräch 15. Weimarer Baurechtstage

Haftung und Haftungsvermeidung
in der Leistungskette bei Bauvorhaben

3. und 4. März 2016 – congress centrum neue weimarhalle

ESWiD

Evangelischer Bundesverband
für Immobilienwesen
in Wissenschaft und Praxis e.V.

Personalien

BVLEG: Eckhard Horwedel ist neuer Präsident der Bundesvereinigung der Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften

Eckhard Horwedel (58), Mitglied der Geschäftsführung der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG, ist mit sofortiger Wirkung einstimmig zum neuen Präsidenten der Bundesvereinigung der Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften (BVLEG) gewählt worden. Für die nächsten zwei Jahre wird er die Interessen der Mitgliedsunternehmen in allen Bereichen der Stadtentwicklung auf Bundesebene vertreten. Er löst Klaus Götsche (69), Geschäftsführer der LEG Entwicklung GmbH, ab.



Eckhard Horwedel, Foto BVLEG

„Gemeinsam mit Kommunen, Bund und Ländern sind wir gefordert, einen Beitrag zur Lösung aktueller Aufgaben zu leisten.“ Dazu gehört ganz drängend die Entwicklung von Integrationskonzepten in den Kommunen. „Die Kommunen brauchen hier weitere Unterstützung – auch vom Bund und den Ländern“, führt Horwedel weiter aus. Die anderen Zukunftsthemen dürfen aber auch nicht vergessen werden: Klimawandel und Energetische Stadtsanierung, Mobilisierung von Flächen für die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums, Demografischer Wandel und Konzepte für schrumpfende Regionen sowie Innovation und Digitalisierung in der Stadtentwicklung. „Ich freue mich auf die neue Aufgabe, den Dialog mit der Politik zu führen“, erklärt Eckhard Horwedel und sichert Bund, Ländern und Kommunen seine Unterstützung zu.

Horwedel weist auf die Rolle der Stadtentwicklungsgesellschaften als fairen Partner der Kommunen hin. „Aktuell arbeiten in unseren Unternehmen 700 qualifizierte Mitarbeiter der Stadtentwicklung für 1.700 Kommunen. Wir haben in den letzten 10 Jahren 1,5 Milliarden des Städtebauförderbudgets des Bundes umgesetzt sowie 8 Milliarden Euro Umsätze auf den Treuhandkonten für die Kommunen verantwortet.“ Die BVLEG bündelt die Interessen der Mitgliedsunternehmen, um ihnen eine Stimme auf Bundesebene zu geben.

**Kommunen brauchen hier
weitere Unterstützung**



www.bvleg.de

Anna Stratmann

Personalien

Jan Kowalewski wechselt in die Geschäftsführung der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

Jan Robert Kowalewski MRICS wird ab 1. Februar 2016 Geschäftsführer der WBM und gemeinsam mit Frau Christina Geib das städtische Wohnungsunternehmen mit Sitz in Berlin-Mitte leiten.



Jan Robert Kowalewski ab Februar in der Geschäftsführung der WBM; Foto Jan Robert Kowalewski

Der 42-jährige Diplom-Ingenieur verfügt über eine langjährige Erfahrung in der Projektentwicklung und Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Berlin. Zuletzt hat er als Geschäftsführer die PROJECT PGG Gewerbeimmobilien GmbH erfolgreich aufgebaut. Er hat in Berlin und Sydney Architektur studiert und einen Master of Business Administration – Real Estate Management an der BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft erworben. „Berlin ist eine großartige Stadt. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften nehmen in dieser wachsenden Metropole eine wichtige strategische Rolle ein. Es freut mich sehr, mich in dieser dynamischen Zeit speziell für die WBM engagieren zu dürfen. Die WBM verantwortet einen einzigartigen Immobilienbestand im Herzen der Stadt mit ausgeprägter Handschrift der DDR-Moderne. Gemeinsam mit dem WBM-Team sehe ich es als meine Aufgabe dieses architektonische Erbe respektvoll weiterzuentwickeln und in die Zukunft zu führen. Im Rahmen unserer Neubauprojekte und Portfolioaktivitäten werden wir im Dialog mit Mieterinnen und Mietern, den Bezirken und der Senatsverwaltung zukunftsweisend in unsere Quartiere investieren. Große Herausforderungen und tolle Möglichkeiten liegen vor uns. Dafür will ich unsere Teams und alle wichtigen Partner begeistern“, sagte Jan Robert Kowalewski.

Steffi Pianka

Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) ist in den zentralen Berliner Stadtteilen Mitte und Friedrichshain der größte städtische Immobilienverwalter, die Bestände befinden sich in attraktiven Lagen mit sehr guter Infrastruktur. Gemeinsam mit den Menschen im Kiez gestaltet die WBM ihre Quartiere aktiv zu interessanten Lebensräumen in der Innenstadt. 70 Prozent der Objekte sind Plattenbauten. Zu ihnen gehören unter Denkmalschutz gestellte Ensembles der DDR-Nachkriegsmoderne des Architekten Hermann Henselmann wie Platz der Vereinten Nationen und Haus des Lehrers / bcc, die Rathaus-Passagen am Alexanderplatz, gestaltet von Heinz Graf-funder und das Nikolaiviertel, das federführend von Günter Stahn entworfen wurde. Aber auch die industrielle Standardplatte in ihren typischen Ausprägungen – P 2 und vor allem die als Einheitsplatte titulierte WBS 70 – gehören dazu. www.wbm.de www.jeder-qm-du.de



WBM Zentrale in Berlin; Foto Jens Schulz / WBM

Personalien

LEG Entwicklung GmbH: Tim Holborn jetzt neuer Geschäftsführer

Tim Holborn (51) ist mit sofortiger Wirkung zum neuen Geschäftsführer der LEG Entwicklung GmbH bestellt worden. Er löst Klaus Götsche ab, der viele Jahre die Geschicke des Unternehmens geleitet und sich jetzt in den Ruhestand verabschiedet hat. Holborn war bereits seit April als Generalbevollmächtigter tätig. „Es ist eine großartige Aufgabe, die Geschicke dieses traditionsreichen Unternehmens zu leiten. Die zentrale Aufgabe ist es, die LEG für die Zukunft und die dazu gehörigen Herausforderungen richtig auszurichten. Es gilt, unsere Position auf den Kernmärkten Norddeutschlands auszubauen, aber auch im Verbund der DSK | BIG BAU-Unternehmensgruppe in Deutschland zu expandieren“, so Holborn.



Tim Holborn ist der neue Geschäftsführer des Grundstückentwicklers LEG; Foto BIG BAU

und ist im Bereich der Konversion militärisch oder gewerblich genutzter Flächen zur Nachnutzung für Wohnen und Gewerbe tätig.

Die BIG BAU-UNTERNEHMENSGRUPPE mit ihren über 150 Mitarbeitern ist eines der führenden Immobilienunternehmen in Norddeutschland. Die BIG ist seit 65 Jahren in den Kerngeschäftsfeldern Wohn-, Senioren-, Büroimmobilien, Grundstücksentwicklung und Immobilienhandel tätig. Darüber hinaus gehört die Unternehmensgruppe im Bereich der städtebaulichen Sanierung und Entwicklung zu Deutschlands Marktführern. www.big-bau.de

Holborn studierte Politische Wissenschaften, Soziologie und Geschichte in Kiel und arbeitete als Redakteur und freier Journalist. Für die Landeshauptstadt Kiel war er zwölf Jahre in den Bereichen Wirtschaft, Kommunikation und Standortmarketing tätig. Zuletzt leitete er das Amt für Wirtschaft, wo er sich für die Entwicklung von Gewerbevlächen für die Stadt Kiel engagierte.

Dr. Paul Kowitz

Über die LEG Entwicklung GmbH

Die LEG Entwicklung GmbH ist ein Unternehmen der BIG BAU-Unternehmensgruppe und seit über 40 Jahren als Grundstücksentwicklungsgesellschaft in Norddeutschland tätig. Die Gesellschaft plant und realisiert Projekte in integrierten Stadtlagen, entwickelt Baugebiete für Wohnen und Gewerbe



DESWOS



Familienfreundlich wohnen?

Indrani hat einen Traum - einen Traum von einem richtigen Zuhause. Wir bauen sichere Häuser. Sie können helfen. Mit uns!



Spendenkonto
IBAN: DE87 3705
0198 0006 6022 21



www.deswos.de

Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
DESWOS-Spendenkonto
IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21