

Editorial	3
Führung/ Kommunikation	4
Energie / Umwelt	11
Gebäude / Umfeld	23
Personalien	45
Marketing	7
Veranstaltungen	50



## Abwrackprämie für alte Ölheizungen macht nur Sinn bei gleichzeitiger massiver Unterstützung erneuerbarer Heizungssysteme

Die Idee einer Abwrackprämie für alte Ölheizungen hat Wellen geschlagen und Diskussionen ausgelöst. Dr. Martin Sabel, Geschäftsführer des Bundesverbands Wärmepumpe (BWP) e.V. dazu: „Eine Abwrackprämie für alte Ölheizungen kann eine sinnvolle Maßnahme sein ... [Seite 13](#)

## Berliner Mietendeckel – Erste Entwurfsdetails – Trifft die Falschen – Eine der Folgen: Adé, Klimaziele im Wohnungsbestand, 2. Miete steigt!

„Eine solche Ausprägung eines Berliner Mietendeckels würde völlig über das Ziel hinaus schießen und damit vor allem diejenigen treffen, die dauerhaft und verantwortlich in den Wohnungsmarkt investieren und ihre Wohnquartiere sozial orientiert pflegen“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des ... [Seite 4](#)

## Tornados, Regen, Hagel – Das Fenster der Zukunft wird durch den Klimawandel bestimmt, sagt Volker Fitschen, Roto-Geschäftsleiter Zentraleuropa

Diskussionen über das oder die Fenster der Zukunft identifizieren oft die Technik als entscheidenden Motor. Genau das ist sie nicht. Für die Fensterwelt und damit das Branchengeschäft von morgen viel wichtiger sind andere, von außen wirkende Faktoren. Politik, Recht, Umwelt und Kultur etwa beeinflussen ... [Seite 7](#)



AGB  
Kontakt  
Impressum  
Mediadaten

**Impressum**  
Wohnungswirtschaft heute  
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur  
Gerd Warda

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

**Sonstige Themen:** Wie viel verdunstet da? Kühlt es? - FH Münster startet Thermografie-Messungen an verschiedenen Gründach-Pflanzen | Vonovia mit neuen Zahlen - Mietgarantie für Ü70 - 1000-Dächer-Programm für den Klimaschutz und bezahlbare Mieten – Ja zum Neubau

# Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

## Der Klimawandel verändert unser Leben, die Ergiebigkeit von Einzelereignissen steigt

Intensivere  
Gewitter

Trockenere  
Sommer

Nasse Winter,  
mehr Regen,  
weniger Schnee

Mehr Starkregen,  
Hagel, Sturmböen

Häufiger  
Tornados

Häufiger  
Dürreperioden

### Editorial

3 Liebe Leserinnen, liebe Leser, Mietendeckel verfassungswidrig – klimaschädlich – nur das Bauen, Bauen, Bauen behebt den Wohnungsmangel

### Führung / Kommunikation

4 Berliner Mietendeckel - Erste Entwurfsdetails – Trifft die Faltschen – Eine der Folgen: Adé, Klimaziele im Wohngebäudebestand, 2. Miete steigt!

6 BFW-Mietendeckel-Umfrage: Schon jetzt führt der geplante Mietendeckel in Berlin zum Stopp von Investitionen, Sanierungen und Modernisierungen

9 Mietendeckel? Landeshauptstadt Kiel – OB Kämpfer: „Was hilft? Ganz klar: Bauen, Bauen, Bauen! Wir sind fleißig dabei.“

### Energie / Umwelt

11 Abwrackprämie für Ölheizungen reicht nicht: Öl- und Gaskessel im Bestand gleichermaßen veraltet - Digitale Anlagenüberwachung steigert Energieeffizienzpotenzial

13 Abwrackprämie für alte Ölheizungen macht nur Sinn bei gleichzeitiger massiver Unterstützung erneuerbarer Heizungssysteme

16 Grüner Strom „gekühlt“ vom Gründach - Kooperation über Mieterstrom hinaus: Solaranlage für degewo-Kundenzentrum

18 Wie viel verdunstet da? Kühlt es? - FH Münster startet Thermografie-Messungen an verschiedenen Gründach-Pflanzen

### Führung / Kommunikation

20 Tornados, Regen, Hagel - Das Fenster der Zukunft wird durch den Klimawandel bestimmt, sagt Volker Fitschen, Roto-Geschäftsleiter Zentraleuropa

### Gebäude / Umfeld

23 Prävention von Feuchtigkeits- und Wasserschäden aus Sicht der Wohnungswirtschaft von Siegfried Rehberg und Helmut Asche

### Führung / Kommunikation

28 Kündigungsmöglichkeiten eines Wohnungsunternehmens bei verhaltensbedingten Störungen des Mietvertrages durch den Mieter – aktuelle Rechtsprechung – von Dr. Peter Hitpaß

35 Dreiste Schuldner – hilflose Gläubiger? Mit fachmännischem Rat das Blatt wenden, damit Forderungen noch realisiert werden können!

38 Kantar EMNID Umfrage: Großteil der Menschen sieht Verbesserung ihrer Wohnqualität, vor allem in Niedersachsen, Berlin, Brandenburg und Thüringen

41 Tolle IT-Lösung – wird aber nicht genutzt. Warum, Herr Javadi?

42 Rekordsummen in NRW - Wo Elementargefahren die höchsten Versicherungs-Schäden verursachen

### Personalien

45 Megatrends in der Personalgewinnung - Einsatz innovativer Recruiting-Technologien ist gefragt im Kampf um neue Mitarbeiter

48 Anke Brummer-Kohler neue Vorsichtende des Aufsichtsrates der Gewobag (Berlin)

49 Ralf Görner zurück bei Minol

### Veranstaltungen

50 Aareon Forum 2019: am digitalen Puls der Zeit - 27. und 28. November 2019 im Convention Center der Deutschen Messe in Hannover

53 NoIR 2019 mit 17 Yachten am Start - 10 Jahre Sportsgeist, Team-Spirit und viele gemeinsame Erlebnisse

Editorial

# Liebe Leserinnen, liebe Leser, Mietendeckel verfassungswidrig – klimaschädlich – nur das Bauen, Bauen, Bauen behebt den Wohnungsmangel

Einen Mangel behebt man durch weitere Verknappung, durch einen Deckel, mit einem Mietendeckel. So jedenfalls reagiert die Berliner Landesregierung auf fehlende Wohnungen und steigende Mieten. Die Berliner wollen den Mietendeckel zu einem Landesgesetz machen. Andere Bundesländer liebäugeln schon mit der Idee, wollen nachziehen. Mal abgesehen, dass hier nur Bauen, Bauen, Bauen ... die Lösung wäre. Aber darf eine Landesregierung dies eigentlich, oder ist es Bundessache?



Hans Jürgen Papier, der ehemalige Präsident des Bundesverfassungsgerichts, kommt in einem Gutachten im Auftrag des GdW zu folgendem Schluss: „Der Landesgesetzgeber von Berlin verfügt nach dem Grundgesetz unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt über eine Gesetzgebungskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels.“

## Hier zitiere ich aus der Meldung des GdW.

Der ehemalige Präsident des Bundesverfassungsgerichts begründet die Verfassungswidrigkeit damit, dass durch einen Landesmietendeckel für ein und denselben Sachverhalt – nämlich den Mietpreis für Wohnraum – im Land Berlin unterschiedliche gesetzgeberische Anordnungen gelten würden: Zum einen die Vorschriften des im Bürgerlichen Gesetzbuch verankerten sozialen Mietrechts und zum anderen die dazu im Widerspruch stehenden Regelungen durch den Mietendeckel. Damit wäre die Rechtsordnung an dieser Stelle widersprüchlich.

Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass der Bundesgesetzgeber für das von ihm geregelte soziale Mietpreisrecht eine Vollkompetenz besitzt. Das Landesverfassungsrecht kann diese

Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute. Gerd Warda

grundgesetzliche Kompetenzverteilung weder sprengen, noch anders auslegen. Es dürfen, wie bereits das Bundesverfassungsgericht entschieden hat, „konzeptionelle Entscheidungen eines Bundesgesetzgebers nicht durch auf Spezialzuständigkeiten gründende Einzelentscheidungen eines Landesgesetzgebers verfälscht werden.“ Das bundesrechtliche Mietpreisrecht übt daher eine Sperrwirkung in Verbindung mit dem Grundsatz der wechselseitigen bundesstaatlichen Rücksichtnahme aus. Das Land Berlin hat keine Gesetzgebungskompetenz für einen Landesmietendeckel.

**Zitat Ende**

Gebetsmühlenartig raten alle Akteure im Markt, Wohnungsunternehmen, Gewerkschaften, Bauindustrie zum Neubau. Wohnungsmangel behebt man durchs Bauen, wie auch Kiels OB Kämpfer in einem Gespräch mit Wohnungsunternehmer klar und deutlich sagt. (mehr ab Seite 9)

Und wie reagieren die betroffenen Akteure in Berlin? Hierzu einen BFW-Umfrage. 84 Prozent der BFW-Mitglieder im Landesverband Berlin/Brandenburg merken schon konkrete Auswirkungen, 72 Prozent stoppen geplante Investitionen in Neubau, Sanierung und Modernisierung. Die Verunsicherung greift um sich. (mehr ab Seite 6)

**September 2019. Ein neues Heft, mit neuen Inhalten wartet auf Sie. Klicken Sie mal rein. Ihr Gerd Warda**

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 133 erscheint am **09. Oktober 2019**

Führung / Kommunikation

# Berliner Mietendeckel – Erste Entwurfsdetails – Trifft die Falschen – Eine der Folgen: Adé, Klimaziele im Wohngebäudebestand, 2. Miete steigt!

„Eine solche Ausprägung eines Berliner Mietendeckels würde völlig über das Ziel hinaus schießen und damit vor allem diejenigen treffen, die dauerhaft und verantwortlich in den Wohnungsmarkt investieren und ihre Wohnquartiere sozial orientiert pflegen“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, zu den in verschiedenen Berliner Medien veröffentlichten Auszügen des Entwurfes für ein Mietendeckelgesetz in Berlin. Derzeit handelt es sich um einen Entwurf, der sich in der politischen Diskussion befindet.

#Wohnwende jetzt. Damit  
wir wieder ausreichend  
**bezahlbares**  
**Wohnen**  
schaffen können in Deutschland.

[wohnwende.wohnungswirtschaft.de](http://wohnwende.wohnungswirtschaft.de)

Die Wohnungswirtschaft Deutschland appelliert an die vernünftigen Kräfte im Berliner Senat, einzugreifen und sachgerechte Änderungen an dem Entwurf herbeizuführen. Ziel muss es sein, die Interessen von Eigentümern und Mietern auszugleichen und mehr bezahlbaren Wohnraum in Berlin – wie in den anderen Ballungsräumen Deutschlands zu schaffen. Die medial bekannt gewordenen Pläne aus Berlin würden genau das Gegenteil bewirken und wären darüber hinaus juristisch unhaltbar.

## Negativer Effekt

Die dramatische Folge eines solchen Deckels besonders bei denjenigen Vermietern, die heute schon mit Ihren bezahlbaren Mieten ein wichtiger Stabilitätsfaktor am Wohnungsmarkt sind: Sie müssten sich künftig auf das aller Notwendigste im Umgang mit den Häusern und der Entwicklung des Wohnumfeldes beschränken. Denn sie alle müssten davon ausgehen, dass die starken Regulierungen am Ende weit länger als fünf Jahre gelten – dass hat erst kürzlich die Verlängerung der Mietpreisbremse gezeigt. Negativer Effekt darüber

hinaus: Belohnt würden von einer solchen Regelung nur solche Vermieter, die in der Vergangenheit kaum Geld in ihre Wohnungen und das Wohnumfeld gesteckt haben und dennoch Mieten am oberen Rand nehmen. Die Vermieter, die mit Augenmaß investiert haben und dennoch bezahlbare Mieten stellen, haben die schlechtesten Karten.

## Neue Regeln schaffen keine neuen Wohnungen

Wenn ein Mietendeckel in der so dargestellten Version Wirklichkeit werden würde, wäre das außerdem ein herber Rückschlag für alle Investoren, die ihr Geld in den dringend notwendigen Neubau preiswerter Mietwohnungen fließen lassen würden. Denn das Vertrauen, dass mit diesen Investitionen am Ende auch sachgerecht umgegangen wird, dürfte dann schwer erschüttert sein. Darüber hinaus lässt die zunehmende Verunsicherung am Markt die Kapital- und Beleihungskosten steigen. Das hat zur Folge, dass die ohnehin schon sehr hohen Kosten für den Wohnungsneubau noch weiter nach oben schießen. Die unausweichliche Konsequenz ist noch weniger Wohnungsneubau und damit ein viel zu langsam steigendes Wohnungsangebot. Schon jetzt meiden Investoren den Standort Berlin.

„Wir müssten uns dann in Deutschlands Städten auf noch viel längere Schlangen bei Wohnungsbesichtigungen gefasst machen.“, so Gedaschko. „Die Hoffnung auf niedrigere Mieten durch immer mehr Regulierung ist falsch, in Wahrheit sieht es so aus: Mit Instrumenten wie einem Mietendeckel wird keine einzige Wohnung gebaut und es wird für viele Menschen dann immer schwieriger, eine bezahlbare Bleibe zu finden. Menschen, die eine gepflegte Wohnung suchen würden dann künftig immer weniger Erfolg haben.“

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

## Die Wohnungswirtschaft Deutschland



### GdW Position

## Bezahlbares Wohnen jetzt – 20 Vorschläge zur kurzfristigen Umsetzung

Der GdW hat als Spitzenverband der Wohnungswirtschaft die Positionen „Bezahlbares Wohnen jetzt – 20 Vorschläge zur kurzfristigen Umsetzung“ veröffentlicht. **KLICKEN Sie einfach auf das Bild und die 20 Vorschläge öffnen sich als Pdf.**

## Adé, Klimaziele im Wohngebäudebestand

Ebenso drastisch wären die Folgen für den Klimaschutz und den altersgerechten Umbau. Eine abnehmende Investitionstätigkeit bedeutet automatisch, dass das Erreichen der Klimaziele im Wohngebäudebestand in weitere Ferne rückt und weitere enorm wichtige Maßnahmen für mehr altersgerechten Umbau und die Digitalisierung unfinanzierbar werden und dadurch einfach ausbleiben. Das setzt eindeutig die Zukunftsfähigkeit des Wohnstandortes Deutschland aufs Spiel. Fest steht: Einer muss die Zeche am Ende zahlen. Und wenn das notwendige Geld schlichtweg fehlt, wird sich die Wohnsituation verschlechtern.

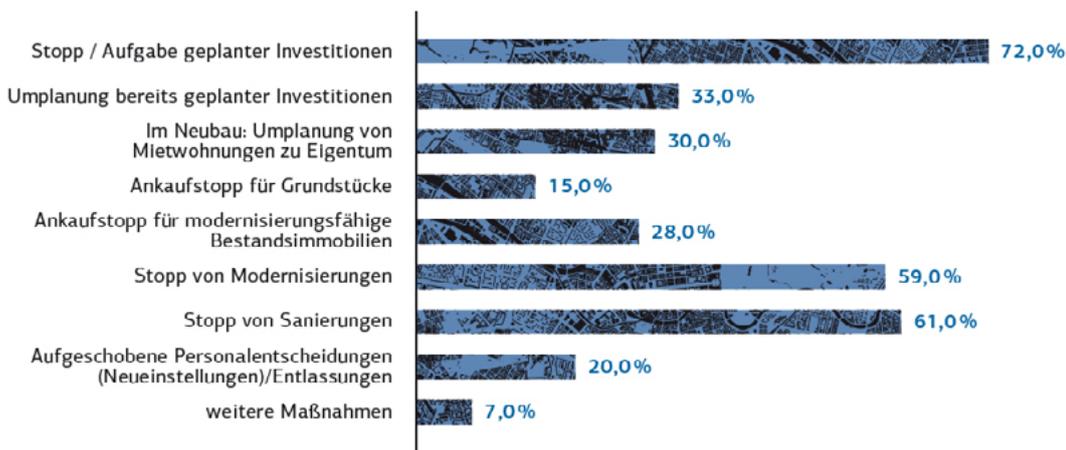
Katharina Burkardt

Führung / Kommunikation

# BFW-Mietendeckel-Umfrage: Schon jetzt führt der geplante Mietendeckel in Berlin zum Stopp von Investitionen, Sanierungen und Modernisierungen

- \* BFW Landesverband Berlin/Brandenburg veröffentlicht repräsentative Umfrage unter privaten Wohnungsunternehmen – 84 Prozent der Mitgliedsunternehmen geben an, dass der geplante Mietendeckel bereits heute konkrete Auswirkungen auf die Unternehmen und negative Folgen für den Wohnungsbestand hat
- \* 72 Prozent der Unternehmen stoppen geplante Investitionen oder geben sie ganz auf
- \* Drei Viertel der Kapitalgeber wie Banken und Pensionsfonds wollen in Berlin nicht mehr in den Wohnungsbau investieren
- \* 41 Prozent der Wohnungsunternehmen verlagern ihre Aktivitäten nach Brandenburg,
- \* ein Drittel weicht in andere Bundesländer aus
- \* BFW bekräftigt, dass Erlass eines Mietendeckels in Berlin Verstoß gegen die Verfassung und massiver Eingriff in das Eigentumsrecht ist

## Welche Maßnahmen haben Sie in Ihrem Unternehmen veranlasst? Wie reagieren Sie auf die politischen Maßnahmen?



Quelle: BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V.

Die mittelständische Immobilienwirtschaft ist entsetzt über die aktuellen Bekanntmachungen zum Berliner Mietendeckel am vergangenen Wochenende. Die bisherigen Veröffentlichungen hinterlassen eine verheerende Wirkung. So hat die geplante Einführung eines Mietendeckels durch den Berliner Senat schon jetzt negative Auswirkungen auf die private Immobilienwirtschaft. Wegen der Ungewissheit in der Mietpolitik der rot-rot-grünen Landesregierung musste die große Mehrzahl der Unternehmen reagieren – mit dramatischen Folgen für den Wohnungsbestand: 72 Prozent der Unternehmen haben ihre geplanten Investitionen gestoppt – oder geben sie ganz auf. Deutlich mehr als die Hälfte der Unternehmen verzichten auf dringend erforderliche Sanierungen (61 Prozent) und haben geplante Modernisierungen ihres Wohnungsbestandes auf Eis gelegt (59 Prozent).

Das geht aus einer aktuellen, repräsentativen Umfrage des BFW Landesverbandes Berlin/Brandenburg unter seinen Mitgliedsunternehmen hervor. An der Umfrage in der ersten und zweiten Augustwoche 2019 beteiligten sich mehr als 60 private Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. 84 Prozent der teilnehmenden Unternehmen gaben demnach an, dass der geplante Mietendeckel schon jetzt Auswirkungen auf sie hat.

Der BFW Berlin/Brandenburg wirkt als starker Interessenverband in der Region mit der kraftvollen Stimme der privaten Immobilienunternehmen. Er steht für Innovation und Zukunftsthemen und bietet den Entscheidern der Branche als starker Interessenverband einen dauerhaften Innovationsvorsprung. Die BFW-Mitgliedsunternehmen schaffen rund 50 % des Wohnungsneubauvolumens und sind damit die Hauptantriebskraft für die Stadtentwicklung in Berlin. 14 der 20 leistungsfähigsten Projektentwickler und Bauträger der Hauptstadtregion sind Mitglied im BFW.

## Mietsenkungen von teilweise mehr als 50 Prozent

„Schon die Ankündigung eines Mietendeckels in Berlin hat nicht nur die Mieterinnen und Mieter, sondern auch die Immobilienwirtschaft extrem verunsichert, obwohl noch nicht einmal ein Gesetzentwurf vorliegt. Immer wieder veröffentlicht die Stadtentwicklungssenatorin Details und präsentiert andere Vorschläge, womit sie Spekulationen anheizt und die dramatische Situation auf dem Wohnungsmarkt weiter verschärft. Das ist eine verantwortungslose Odyssee und ist meilenweit von der Realität am Berliner Wohnungsmarkt entfernt. Mietobergrenzen von höchstens acht Euro pro Quadratmeter wie am Wochenende klientelgetrieben herauszuposaunen und damit einhergehende Mietsenkungen von teilweise mehr als 50 Prozent vorzusehen, sind Beleg für den absoluten Realitätsverlust der Berliner Landesregierung“, sagt Susanne Klabe, die Geschäftsführerin des BFW Landesverbandes Berlin/Brandenburg e.V.

Nicht nur die Berliner Immobilienwirtschaft ist alarmiert, sondern auch die Geldgeber wie Banken und Investoren sowie die bauausführenden Unternehmen selbst. So berichten drei Viertel der Unternehmen in der Umfrage, dass sie negative Signale und Reaktionen von ihren Investoren sowie Projektpartnern erhalten haben. Dramatisch wirkt sich insbesondere aus, dass drei Viertel der Endinvestoren, zu ihnen zählen unter anderem Banken, private Pensionsfonds, Krankenkassen und Family Offices, ihre Investitionen gestoppt haben und ihr Geld aus der Hauptstadt abziehen.

## Der Berlin-Motor kommt ins Stottern

„Fehlende Investitionen bedeuten: Es werden keine neuen Wohnungen gebaut. Die Mieterinnen und Mieter werden keine neue Wohnung mehr finden. Das ist verheerend für die Berliner Wirtschaft und ein katastrophales Signal für den Berliner Wohnungsmarkt. Mit seiner Politik torpediert der Senat sämtliche Aktivitäten der Privatwirtschaft und ignoriert alle Erfordernisse der wachsenden Stadt“, sagt Susanne Klabe.

### Planungshorizont – Gibt es in Ihrem Unternehmen aufgrund des Mietendeckels strategische Überlegungen zur Veränderung Ihrer Geschäftsfelder, wie z.B.:



Quelle: BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V.

Statt in Berlin in den Wohnungsneubau zu investieren, verlagern schon jetzt 41 Prozent der Mitgliedsunternehmen ihre Bauaktivitäten ins Nachbarland Brandenburg. Jedes dritte Unternehmen will sein Geld nicht mehr in der Region sondern lieber in anderen Bundesländern ausgeben (34 Prozent). Viele Unternehmen wechseln auch ihr Geschäftsfeld und entwickeln keine Mietwohnungen mehr sondern Eigentumswohnungen. Andere Unternehmen geben den Wohnungsneubau ganz auf und investieren künftig in Gewerbeobjekte (39 Prozent).

## Verletzung der Eigentumsfreiheit

Der BFW erneuert seine Kritik am Berliner Mietendeckel und bekräftigt, dass die Einführung eines Mietendeckels durch das Land Berlin verfassungswidrig wäre. Zu diesem Ergebnis war im Frühjahr ein Rechtsgutachten gekommen, das die renommierte internationale Rechtsanwaltskanzlei Greenberg Traurig im Auftrag des BFW Landesverbandes Berlin/Brandenburg erarbeitet hatte. Demnach fehlt dem Berliner Gesetzgeber allein schon die erforderliche Gesetzgebungskompetenz, heißt es in dem Gutachten. Denn der Bund habe von seiner Gesetzgebungskompetenz bereits erschöpfend Gebrauch gemacht. Zudem stellt die Kappung der Mieten laut Rechtsgutachten auch eine unverhältnismäßige Beschränkung von Grundrechten, insbesondere eine Verletzung der Eigentumsfreiheit nach dem Grundgesetz dar.

Red.

Damit Käufer und Mieter sich  
schon vor dem Einzug  
**wohlfühlen.**

Exposés, Online-Vermarktung,  
Vermietungsförderung



stolp+friends  
Immobilienmarketing  
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

Führung / Kommunikation

## Mietendeckel? Landeshauptstadt Kiel – OB Kämpfer: „Was hilft? Ganz klar: Bauen, Bauen, Bauen! Wir sind fleißig dabei.“

Kiels Oberbürgermeister Ulf Kämpfer und Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), sowie Vorstände von Wohnungsunternehmen trafen sich am 3. September, zu einem Meinungsaustausch über die Lage auf dem Kieler Wohnungsmarkt und die Situation der Wohnungswirtschaft getroffen. Dabei waren sich beide darin einig, dass in erster Linie der Neubau bezahlbarer Wohnungen die Situation für die Wohnungssuchenden entspannen kann.



Sven Auen, Vorstandsvorsitzender WOGGE Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG, VNW-Direktor Andreas Breitner im Gespräch mit Kiels OB Ulf Kämpfer. Die Themen: Bezahlbare Grundstücke, schlanke Genehmigungsverfahren und die Neugründung der KiWoG. Foto: vnw

„Was hilft? Ganz klar: Bauen, Bauen, Bauen! Wir sind fleißig dabei. Allein in diesem Jahr haben wir bisher 526 Wohneinheiten genehmigt. Insgesamt werden wir 2019 dann auf über 1000 Baugenehmigungen kommen“, so Oberbürgermeister Ulf Kämpfer. „Rund 950 Wohnungen befinden sich derzeit im Bau, werden also in den kommenden Monaten fertig. Allerdings, auch Land und Bund müssen noch aktiver werden – und sie müssen noch deutlich mehr Geld für den sozialen Wohnungsbau bereitstellen.“

### Bezahlbarer Wohnraum ist Chefsache

VNW-Direktor Andreas Breitner: „Es ist gut, dass Oberbürgermeister Ulf Kämpfer die Schaffung bezahlbaren Wohnraums zur Chefsache erklärt hat. Damit ist die Voraussetzung geschaffen, dass die gesamte Stadtverwaltung an einem Strang zieht. Der Mangel an preiswerten Baugrundstücken ist gegenwärtig eines der größten Hindernisse für Unternehmen, die Wohnraum für Menschen mit mittlerem und geringem

Einkommen schaffen wollen. Wenn vermehrt kommunale Flächen vergünstigt an Wohnungsunternehmen verkauft werden, die darauf bezahlbare Wohnungen errichten, wäre ein großer Schritt zur Entlastung der Wohnungsmärkte getan. Oberbürgermeister Ulf Kämpfer wird in den zehn in Kiel aktiven VNW-Unternehmen stets die richtigen Ansprechpartner finden. Die VNW-Unternehmen verfügen in der Landeshauptstadt über 32.000 Wohnungen und haben in den vergangenen fünf Jahren rund 1200 Wohnungen neu gebaut.“

Der VNW vertritt in Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein und Hamburg insgesamt 359 Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften. In den von ihnen verwalteten 732.000 Wohnungen leben rund 1,5 Millionen Menschen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter liegt bei den VNW-Unternehmen bei 5,74 Euro. Der VNW ist der Verband der Vermieter mit Werten.

## Alle Beteiligten sollten an einen Strang ziehen

Sven Auen, Vorstandsvorsitzender WOGE Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG: „Ohne politische Unterstützung des Wohnungsbaus, ohne Grundstücke, ohne Baurecht können die Wohnungsunternehmen nichts bewirken. Das weiß auch die Stadt, und die Erfahrungen zeigen insgesamt eine gute und zielorientierte Zusammenarbeit. Trotzdem: manches muss noch besser laufen, wenn benötigter Wohnraum schnell entstehen und auch bezahlbar sein soll. Alle Beteiligten sollten an einen Strang ziehen. Gezogen wird, aber oft in unterschiedliche Richtungen. Anwohner wenden sich zunehmend gegen Bauvorhaben - Verwaltung und Politik sollten sich dann stärker positionieren und frühzeitig vermitteln. Verbesserungspotential gibt es auch in Punkto Zusammenarbeit der am Wohnungsbau beteiligten Fachbereiche der Stadt. Lange Genehmigungsverfahren und zusätzliche kommunale Anforderungen, deshalb nötige Umplanungen kosten noch mal extra - Zeit und Geld.“

## Gründung der KiWoG

Darüber hinaus informierte Oberbürgermeister Ulf Kämpfer über die Gründung der kommunalen Wohnungsgesellschaft KiWoG. „Eine eigene Wohnungsgesellschaft wird dazu beitragen, Menschen mit bezahlbarem und geeigneten Wohnraum zu versorgen“, so OB Ulf Kämpfer. Dafür soll sie zunächst mit mindestens 1.000 Wohneinheiten in den ersten zehn Jahren ausgestattet werden. Direkt nach Gründung der KiWoG werden die ersten 32 Wohneinheiten auf drei baureifen Grundstücken entstehen. Es besteht eine Öffnungsklausel, die es zu einem späteren Zeitpunkt ermöglicht, Grundstücke zu erwerben, zu entwickeln und für geförderten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Die Ratsversammlung entscheidet über die Gründung der KiWoG in ihrer Sitzung voraussichtlich am 19. September 2019.

VNW-Direktor Andreas Breitner: „Wir begleiten die Gründung der KiWoG grundsätzlich positiv. Die VNW-Unternehmen sind es seit Jahrzehnten gewohnt, mit kommunalen Wohnungsunternehmen gut zusammenzuarbeiten. Die KiWoG ist keine Gefahr für den Kieler Wohnungsmarkt, sondern eine Chance.“

Oliver Schirg

HOME INITIATIVE EXPERTEN-BEIRAT KONTAKT



## LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

„Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße.“  
Mieter aus Dortmund

Energie / Umwelt

# Abwrackprämie für Ölheizungen reicht nicht: Öl- und Gaskessel im Bestand gleichermaßen veraltet – Digitale Anlagenüberwachung steigert Energieeffizienzpotenzial

„Die Idee spricht mir aus der Seele, denn sie greift ein offensichtliches Problem der Wärmewende auf: Veraltete Technologie. Aber der Vorschlag lässt weitere wichtige Stellhebel außen vor.“ So bewertet Techem Geschäftsführer Nicolai Kuß die aktuell diskutierte „Abwrackprämie“ für Ölheizungen, die die CDU-Bundesvorsitzende Annegret Kramp-Karrenbauer und der stellvertretende Fraktionsvorsitzende der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Andreas Jung, gemeinsam in einem Zeitungsbeitrag gefordert hatten.



Techem Geschäftsführer  
Nicolai Kuß. Foto: Techem

## Heizungssysteme grundsätzlich ganzheitlich optimieren

„Wir begrüßen den Vorstoß von Frau Kramp-Karrenbauer und Herrn Jung sehr, da er die enormen Potenziale von Heizungsanlagen für Energieeinsparung und CO<sub>2</sub>-Vermeidung auf die öffentliche Agenda bringt“, so Kuß weiter. „Wir dürfen jedoch nicht allein bei Ölkesseln bleiben, müssen neben modernerer Technologie auch den dauerhaften Betrieb von Wärmeerzeugern sichern und Heizungssysteme grundsätzlich ganzheitlich optimieren“. Gerade in Mehrfamilienhäusern gebe es komplexe Zusammenhänge zwischen der Wärmeerzeugung im Keller, der Wärmeverteilung durch das Leitungssystem und der Wärmenutzung in den Wohnungen, die noch viel zu wenig Beachtung fänden.

Eine Abwrackprämie für ältere Öl-, aber auch Erdgasheizungen sei dennoch ein sinnvoller erster Schritt. Zwar müssten viele Heizkessel laut Energieeinsparverordnung ohnehin ausgetauscht werden, sobald sie 30 Jahre alt sind. Anreize, die Technik deutlich früher zu erneuern, seien dennoch wichtig, um die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudebestand schneller zu reduzieren. Eine Abwrackprämie könne die Modernisierung des Anlagenbestandes deutlich beschleunigen.

## Zehn Prozent Brennstoff

„Aber damit ist es nicht getan“, betont der Techem Geschäftsführer. Denn selbst Heizungsanlagen auf dem neusten technischen Stand würden oft nicht dauerhaft optimal betrieben. „Da Anlagen in den meisten Fällen nicht regelmäßig inspiziert werden, fallen solche Ineffizienzen oft nicht auf“. Einfaches Mittel dagegen sei eine permanente, digital gestützte Überwachung der Heizungsanlagen, idealer Weise gepaart mit einer aktiven Steuerungsfunktion. „Solche Systeme können rund zehn Prozent Brennstoff einsparen und Emissionen vermeiden“, so Kuß. „Die Abwrackprämie für alte Heizkessel könnte bei Anlagen ab einer gewissen Größe daran gekoppelt werden, dass der effiziente Betrieb der Neuanlagen auf diese Weise dauerhaft gesichert wird.“ Perspektivisch könnten solche Steuerungssysteme auch den tatsächlichen Wärmebedarf in den Wohnungen mit einbeziehen, so der Komplexität des Gesamtsystems gerecht werden und dadurch Brennstoffverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emission weiter senken.

**Robert Woggon**

## Techem ist ein weltweit führender Serviceanbieter

für smarte und nachhaltige Gebäude. Die Leistungen des Unternehmens decken die Themen Energiemanagement und Ressourcenschutz, Wohngesundheit und Prozesseffizienz in Immobilien ab. Das Unternehmen wurde 1952 gegründet, ist heute mit über 3.500 Mitarbeitern in mehr als 20 Ländern aktiv und hat mehr als 11 Millionen Wohnungen im Service. Techem bietet Effizienzsteigerung entlang der gesamten Wertschöpfungskette von Wärme und Wasser in Immobilien an. Die Produkte und Lösungen des Unternehmens vermeiden jedes Jahr rund 7 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>. Als Marktführer in der Funkfernerfassung von Energieverbrauch in Wohnungen treibt Techem die Vernetzung und die digitalen Prozesse in Immobilien weiter voran. Moderne Funkrauchwarnmelder mit Ferninspektion und Leistungen rund um die Verbesserung der Trinkwasserqualität in Immobilien ergänzen das Lösungsportfolio für die Wohnungswirtschaft. Weitere Informationen finden Sie unter

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



# WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

Der Pestel-Wohnmonitor 2019 liefert Antworten  
Gezielt und exklusiv für Ihre Region.

**JETZT ANFORDERN**

Energie / Umwelt

# Abwrackprämie für alte Ölheizungen macht nur Sinn bei gleichzeitiger massiver Unterstützung erneuerbarer Heizungssysteme

Die Idee einer Abwrackprämie für alte Ölheizungen hat Wellen geschlagen und Diskussionen ausgelöst. Dr. Martin Sabel, Geschäftsführer des Bundesverbands Wärmepumpe (BWP) e.V. dazu: „Eine Abwrackprämie für alte Ölheizungen kann eine sinnvolle Maßnahme sein, um die Energiewende in den Heizungskellern voranzutreiben. Sie hat aus unserer Sicht allerdings nur dann einen wirkungsvollen Effekt für die langfristige Minderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudesektor, wenn statt des Ölkessels erneuerbare Heizungssysteme eingesetzt werden. Dies muss am Wärmemarkt unterstützt werden – sowohl durch Förderung, also auch durch eine faire CO<sub>2</sub>-Bepreisung und eine deutliche Senkung der Strompreise.“



Alte Heizung raus, klimaschonende Technologie rein: anders können Klimaschutzziele nicht erreicht werden. Foto: bwp

Denn aktuell sind Heizöl und Erdgas trotz ihrer Klimaschädlichkeit mit deutlich geringeren Abgaben belastet, als der immer grüner werdende Strom für Wärmepumpen. Dabei lassen sich durch den Wechsel zur Wärmepumpe bereits heute deutliche CO<sub>2</sub>-Einsparungen realisieren, die durch den wachsenden Anteil erneuerbaren Stroms weiter steigen werden. Der Austausch von Ölheizungen birgt ein großes Potenzial, um erste wichtige Fortschritte im Wärmesektor zu erzielen.

## Wechsel von Ölheizung zur Wärmepumpe häufig unkompliziert möglich

In vielen Fällen kann der alte Ölkessel gegen eine Wärmepumpe getauscht werden, auch ohne dass eine Flächenheizung vorhanden ist. Häufig können dabei sogar vorhandene Heizkörper weiterverwendet werden oder es reichen geringinvestive Maßnahmen, um das alte Gebäude fit zu machen für eine klimaschonende Heizung. Die Modernisierung der Heizungsanlage muss also nicht notwendigerweise mit hohen Investitionskosten verbunden sein. Hinzu kommt die attraktive Förderung durch den Staat bei dem Austausch eines ineffizienten Ölkessels gegen eine Wärmepumpe.

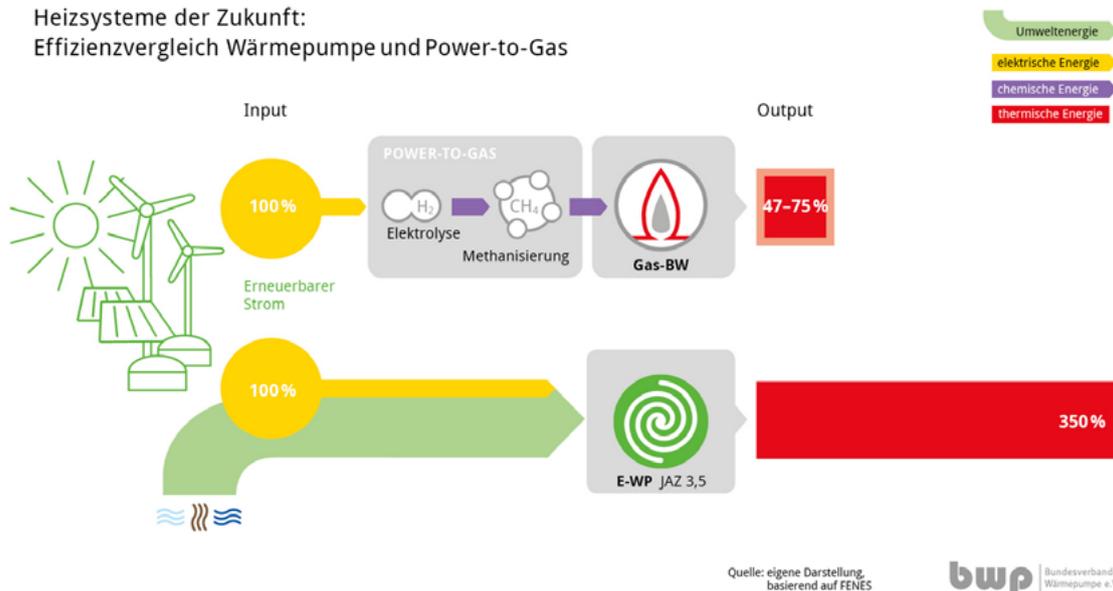
„Wir gehen davon aus, dass im Rahmen der Klimaschutzmaßnahmen der Bundesregierung der Preis für erneuerbaren Strom im Verhältnis zu Öl und Gas deutlich sinken wird – das ist auch dringend erforderlich, damit Investitionen in Wärmepumpen auch im Gebäudebestand attraktiver werden und die allgemein geforderte Sektorenkopplung im Wärmemarkt endlich voran kommt“, so Sabel.

## Das Schönste in unserem Norden ist die Kultur!



[www.schleswig-holstein.sh](http://www.schleswig-holstein.sh)

## Heizsysteme der Zukunft: Effizienzvergleich Wärmepumpe und Power-to-Gas



## Zukunftssichere Alternativen nutzen

Laut Aussage des BDEW werden derzeit noch 5,8 Millionen Gebäude durch eine Ölheizung versorgt. „Ein Großteil dieser Gebäude ließe sich unkompliziert auf ein regeneratives Heizungssystem wie Wärmepumpe oder Pelletheizung umrüsten. Diese Techniken sind längst ausgereift und stehen sofort zur Verfügung, deshalb sollte immer zunächst geprüft werden, ob es wirklich notwendig ist erneut auf fossile Energien zu setzen. Auch hybride Systeme stellen eine gute Alternative dar,“ so Sabel weiter.

Ob die Power-to-Gas-Technologie das Gasnetz für die Beheizung von Gebäuden langfristig „grün“ machen wird, darf bezweifelt werden. „Die Erzeugung von Methan aus grünem Strom ist mit hohen Verlusten verbunden. Im Zuge der Dekarbonisierung aller Sektoren, wird die Nachfrage nach „grünem Gas“ dramatisch steigen. Aller Voraussicht nach wird dieses Gas in Zukunft viel zu wertvoll sein, um es bei 1.000 Grad in Gebäuden zu verbrennen, die gerade einmal auf 24 Grad temperiert werden müssen.“, so Sabel.

Wird der erneuerbare Strom direkt für den Betrieb einer Wärmepumpe eingesetzt, liegt der Wirkungsgrad bei 350 Prozent – denn der Strom ermöglicht hier die Nutzarmachung der Energie aus Erde, Luft oder Grundwasser. Bei der Umwandlung des Stroms in Methan zur Nutzung in einer Gasbrennwertheizung bleibt am Ende nur ein Bruchteil der eingesetzten Energie übrig. Das heißt auch: Erneuerbares Gas könnte im Vergleich zu heutigen Erdgaspreisen sehr viel teurer werden. Investitionen in Erneuerbare Energien und in die Energieeffizienz der Gebäude erscheinen da nachhaltiger und zukunftssicherer.

Katja Weinhold

Wir bringen gute Zahlen zum

# Glänzen.

Geschäftsberichte, Nachhaltigkeitsberichte, Pressearbeit

stolp+friends  
Immobilienmarketing  
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

Energie / Umwelt

# Grüner Strom „gekühlt“ vom Gründach – Kooperation über Mieterstrom hinaus: Solaranlage für degewo-Kundenzentrum

Vom Gründach des Kundenzentrums Marzahn der Wohnungsbaugesellschaft degewo an der Mehrower Allee fließt jetzt Ökostrom. Die Berliner Stadtwerke haben dort insgesamt 190 Solarmodule mit einer Leistung von mehr als 53 Kilowatt peak (kWp) installiert.



Die Solarmodule stehen auf dem Gründach. Durch die Verdunstung gibt es einen Kühleffekt, die Folge: Die Module liefern mehr Strom. Foto: degewo

Die neue Anlage auf dem siebengeschossigen Verwaltungsgebäude ist so bemessen, dass ihr Ertrag von mehr als 43.000 kWh, was in etwa dem Jahresbedarf von 17 Dreipersonen-Haushalten entspricht, fast komplett im selben Haus für Computer, Server und Klimatechnik genutzt wird. Die Berliner Stadtwerke haben die Anlage auf degewo-Wunsch maßgeschneidert, sie gebaut, anschließend an die degewo verkauft und kümmern sich auch künftig um die Wartung und Instandhaltung. Die Klimabilanz wird durch dieses Projekt um mehr als 20 Tonnen CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Jahr entlastet.

## Auf dem Weg zur SolarCity Berlin

„Mit dieser neuen Kooperation mit degewo, mit der wir ja auch über die Berliner Mieterstromplattform verbunden sind, gehen wir einen weiteren Schritt auf dem Weg zur SolarCity Berlin“, unterstreicht Stadtwerke-Geschäftsführerin Dr.-Ing. Kerstin Busch.

degewo ist mit fast 75.000 Wohnungen das führende Wohnungsbauunternehmen in Berlin und gehört mit rund 1.300 Mitarbeitern zu den größten und leistungsfähigsten Unternehmen der Branche. Durch Neubau und Akquisition wird der Bestand jährlich um 1.500 Wohnungen erweitert.

Christoph Beck, Vorstand degewo: „Aktuell betreibt degewo elf Photovoltaikanlagen mit einer Nennleistung von insgesamt 766 kWp. Das entspricht der Ladeleistung von 35 bis 70 Elektroautos. An ausgewählten Standorten wird der Strom nicht nur selbst erzeugt, sondern auch direkt z. B. für die Hausbeleuchtung verbraucht. Während degewo den Sonnenstrom anteilig zur Deckung des Gebäudebedarfs beim Kundenzentrum Marzahn verwendet, nutzt die Tochterfirma degewo netzWerk GmbH den erzeugten Strom für ihre Elektrofahrzeuge, die in der Tiefgarage geladen werden.“

Die Berliner Stadtwerke engagieren sich für eine verbrauchernahe Energieerzeugung und umweltfreundliche Versorgungskonzepte auf Basis erneuerbarer Energien. Bisher haben die Berliner Stadtwerke mehr als 30 Mio. Euro in erneuerbare Energien investiert, in Berlin vor allem in neue Solarstromanlagen in den Bezirken. Damit hat die Tochtergesellschaft der Berliner Wasserbetriebe seit 2016 mehr als 40 Prozent der in Berlin installierten Solarleistung errichtet.

## Das verdunstende Regenwasser kühlt die Solarmodule

Die Kombination von Regenwassermanagement und nachhaltiger Stromversorgung auf einem (Grün-)Dach widerlegt am Marzahner Beispiel ein altes Vorurteil, nachdem diese Verbindung nicht funktioniere. Das Gegenteil ist der Fall: Das verdunstende Regenwasser kühlt bei sommerlicher Hitze die Solarmodule und stabilisiert damit deren Ertrag.

Paul Lichtenthäler



Sole/Wasser-Wärmepumpe  
alterra WZSV



# Die Wohnungs- wärmepumpe

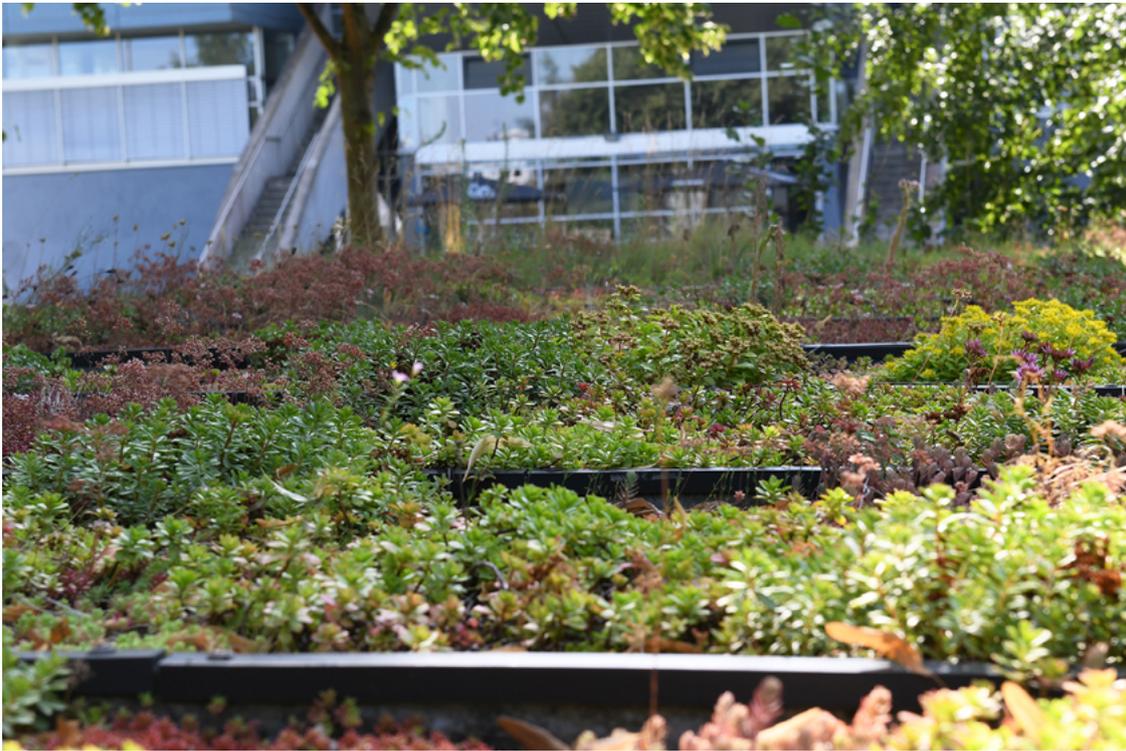
Die intelligente Lösung für Trinkwarmwasser in  
Mehrfamilienhäusern inklusive Heizen und Kühlen.

Erfahren Sie mehr unter [www.alpha-innotec.de](http://www.alpha-innotec.de)

Energie / Umwelt

## Wie viel verdunstet da? Kühlt es? – FH Münster startet Thermografie-Messungen an verschiedenen Gründach-Pflanzen

Bei diesen Temperaturen können viele Menschen nachts nicht so gut schlafen – Prof. Dr. Mathias Uhl auch nicht. Aber er ärgert sich nicht darüber. Sondern greift, ganz im Zeichen der Wissenschaft, zum Smartphone und checkt aktuelle Wetterdaten. „Letztens waren es am FMO drei Grad weniger als bei uns mitten in Münster“, erzählt er. „Das ist ganz klar ein Wärmeinsel-Effekt.“



Das Wasser auf verschiedenen Pflanzen verdunstet unterschiedlich – und dementsprechend sind auch die Kühleffekte von grünen Dächern verschieden. (Foto: FH Münster/Theresa Gerks)

Eine Wärmeinsel oder auch Hitzeinsel, das ist warme Luft, die in der Stadt steht und nirgendwohin kann, weil viele Flächen eng bebaut sind. Und diese enge Bebauung schränkt den natürlichen Wasserhaushalt mit Verdunstung, Versickerung und Abfluss immens ein. „Dabei ist die Verdunstung eine Möglichkeit, ganz gezielt und natürlich für Abkühlung zu sorgen“, sagt der Professor für Siedlungshydrologie und Wasserwirtschaft, der an der FH Münster lehrt und forscht. Auf Energieebene sieht Verdunstung so aus: Die Sonne muss viel Kraft aufbringen, um das flüssige Wasser gasförmig werden zu lassen, und diese Energie wird der Fläche entzogen, auf der das Wasser vorher lag. Voilà: ein Kühlungseffekt.

Grüne Dächer, Versickerungsmulden, Gärten und Pflanzenfassaden sind deshalb Dinge, mit denen sich Uhl und sein Team derzeit viel beschäftigen. Und ein Thema treibt ihn seit Jahren um: Wie lässt sich die Verdunstung messen? „Wasser verdunstet von jeder Pflanze anders, denken wir da an Rasen, Stauden, Büsche, Hecken, Bäume ... Und diese vielen Prozesse zusammengenommen meinen wir, wenn wir von Verdunstung in der Stadt sprechen. Aber um sie mit ihrem Kühleffekt gezielt einsetzen zu können, müssen

wir Pflanzentypen noch individueller berechnen.“ Die Prozesse lassen sich zwar simulieren, zum Beispiel mit dem Modell UrbanEVA, das Uhls Mitarbeiterin Birgitta Hörnschemeyer für das international gängige Storm Water Management Model (SWMM) entwickelt hat; aber Details wie eben verschiedene Pflanzenarten lassen sich noch nicht realistisch abbilden. Noch nicht. Ein Team um Uhl und Reinhold Henrichmann vom Fachbereich Bauingenieurwesen arbeitet jetzt aber daran.

Die Idee: Mit einer Infrarotwärmekamera die Temperaturen von verschiedenen Pflanzen aufzeichnen und so auf die Verdunstung schließen. Diese Kamera setzt Henrichmann sonst eigentlich eher für Gebäude ein – er ist Mitarbeiter im Labor für Bauphysik –, aber auch für die Wasserwirtschaft kann sie wichtige Daten liefern. „Die Idee ist hochgradig vielversprechend“, findet Uhl.

Das Team testet an insgesamt vier verschiedenen Versickerungsmulden, die der Fachbereich Bauingenieurwesen am Fachhochschulzentrum (FHZ) angelegt und mit verschiedenen Pflanzen bestückt hat. Ein optimales Testgelände also. Auch der Einsatz von Drohnen wäre bei diesem Thema vorstellbar. Uhl: „Um die Daten optimal auszuwerten, haben wir letztes mit den Meteorologen der Universität Münster Kontakt aufgenommen. Wir wollen unbedingt zusammenarbeiten!“

**Prof. Dr. Mathias Uhl**  
<https://www.fh-muenster.de/bau/personen/lehrende/uhl>  
Institut für Infrastruktur  
– Wasser – Ressourcen – Umwelt

Red.

Das unabhängige ImmobilienForum für Macher und Entscheider.

www.cubaturmainz.de | 1. Jahrgang | e-Paper 04/2019

cubatur  
mainz

3

# WANN KOMMEN SIE?

Einzelhandelsstandorte im Vergleich: **Wann sind wo am meisten Passanten da? (Und wie viel bringen sie mit?)** | Das Investoren-Gespräch: „Ludwigshafen ist für uns sehr interessant“ | Wo lohnt sich der Wohnungsbau? Teil 2 – Landau | Hotelmarkt: Mannheim macht LU das Leben schwer

Gebäude / Umfeld

## Tornados, Regen, Hagel – Das Fenster der Zukunft wird durch den Klimawandel bestimmt, sagt Volker Fitschen, Roto-Geschäftsleiter Zentraleuropa

Diskussionen über das oder die Fenster der Zukunft identifizieren oft die Technik als entscheidenden Motor. Genau das ist sie nicht. Für die Fensterwelt und damit das Branchengeschäft von morgen viel wichtiger sind andere, von außen wirkende Faktoren. Politik, Recht, Umwelt und Kultur etwa beeinflussen die Entwicklung nachhaltig und stärker als die reine Technologie. Diese unverzichtbare Umfeldanalyse führt daher schnell zu der Erkenntnis, dass es „das“ Fenster der Zukunft nicht gibt. So jedenfalls lautet die Prognose des Beschlagproduzenten Roto. Für ihn beschäftigt sich Volker Fitschen mit den Perspektiven in der D/A/CH-Region, denn der Geschäftsleiter Zentraleuropa verantwortet den Vertrieb der Division Fenster- und Türtechnologie in Deutschland, Österreich und der Schweiz. Seine Zukunftseinschätzung macht aber zunächst deutlich, dass es „voreiligen Abgesängen auf Vertrautes und Bewährtes schlicht an Substanz fehlt“.



Politik, Recht, Umwelt und Kultur beeinflussen die Fenster-Zukunft nachhaltig – und stärker als die reine Technologie. Das betont Volker Fitschen, der Geschäftsleiter Zentraleuropa der Roto-Division Fenster- und Türtechnologie. In seiner Einschätzung für die D/A/CH-Region macht er aber auch deutlich, dass es „voreiligen Abgesängen auf Vertrautes und Bewährtes schlicht an Substanz fehlt“. Foto: Roto.

### Öffnungsart ‚Drehkipp‘ auch in 30 Jahren aktuell

So habe die Möglichkeit, Fenster zu öffnen, für die Menschen nicht zuletzt unter kommunikativen Aspekten weiter einen hohen Stellenwert. Ihre Ablösung durch fest verglaste, luft- und schalldichte und mit automatischen Klima-/Lüftungsanlagen kombinierte Fenster sei deshalb kein allein tragfähiges Zukunftsmodell. Zudem ist Fitschen davon überzeugt, dass das eigentliche Funktionsprinzip von Fenstern auch in 20 Jahren

noch dem heute gültigen entspricht. Überhaupt erteilt er der Annahme, dass Fenster in Zukunft per se revolutionär sein müssen, eine klare Absage: „Bei einer Haltbarkeit von rund 30 Jahren werden Fenster nur in langen Zeitintervallen ausgetauscht. Da fällt die Entscheidung in der Regel für Bekanntes und Gewohntes. So sind die meisten Menschen mit der Öffnungsart ‚Drehkipp‘ – und damit außerdem mit den dafür entwickelten Beschlägen – groß geworden. Gerade deshalb setzen sie bei der Renovierung sowieso, aber auch beim Neubau auf diese Technik – weil sie bewährt und gelernt ist. Und: Weil sie sich, wie etwa unser neues Beschlagprogramm ‚Roto NX‘ z. B. durch das Sicherheitsnovum ‚TiltSafe‘ beweist, permanent verbessert. Fensterbenutzer wählen weiter Vertrautes; das kann natürlich gerne eleganter, komfortabler, ästhetischer, transparenter, sicherer und vernetzter als bisher sein.“

## High End-Kreationen versus Massenmarkt

Wie sehr der Erfolg oder Misserfolg technologischer Fortschritte von politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängen, habe sich bereits in der Vergangenheit eindrucksvoll gezeigt. Fitschen erläutert das an einem konkreten Beispiel: „Erst die politisch motivierte Energiekrise in den 1970er-Jahren machte doppelt verglaste Isolierfenster marktfähig, obwohl der Amerikaner T. D. Stetson die entsprechende Technik schon 1865 entwickelte und patentieren ließ. Letztlich trugen und tragen also Gesetze bzw. staatliche Förderprogramme wie in Deutschland gegenwärtig die KfW-Anreize für wirksamen Einbruchschutz weit effektiver zur Verbreitung von intelligenten Fenstern bei als technischer Erfindergeist.“ Jedenfalls müsse man registrieren, dass Politik Innovationen treibt – oder bremst.

Im Übrigen sei bei aller Faszination hochtechnischer, automatisierter bzw. digitalisierter Fenster, die sich etwa als Fernseher oder Tablet nutzen ließen, nicht zu übersehen, dass solche High End-Lösungen aktuell nur für eine „verschwindend kleine Zielgruppe“ infrage kämen. Der für die Branche relevante Massenmarkt habe damit nichts zu tun. Er werde stattdessen u. a. verstärkt von dem akuten und sich weiter verschärfenden Wohnungsmangel speziell in Ballungsgebieten geprägt. Um den Bedarf zu decken, müssten allein in Deutschland jährlich 400.000 Einheiten neu entstehen. Hier gehe es um bezahlbare Fenstersortimente in langfristiger guter technischer und optischer Qualität. Eine Grundlage dafür sind laut Fitschen immer ausgefeiltere Produktionsverfahren. Seine Prognose: „Um die Wohnungsnot zu beseitigen, treffen wir im Neubau in 10 Jahren überwiegend Kunststofffenster mit Drehkipp-Beschlägen an.“

HOME INITIATIVE EXPERTEN-BEIRAT KONTAKT



**LEITUNGSWASSERSCHÄDEN  
IN TROCKENEN TÜCHERN**

"Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße."  
Mieter aus Dortmund



Volltextsuche

SUCHEN

EINBRUCH-  
SCHUTZ >>

BRAND-  
SCHUTZ >>

LEITUNGS-  
WASSER-  
SCHÄDEN >>

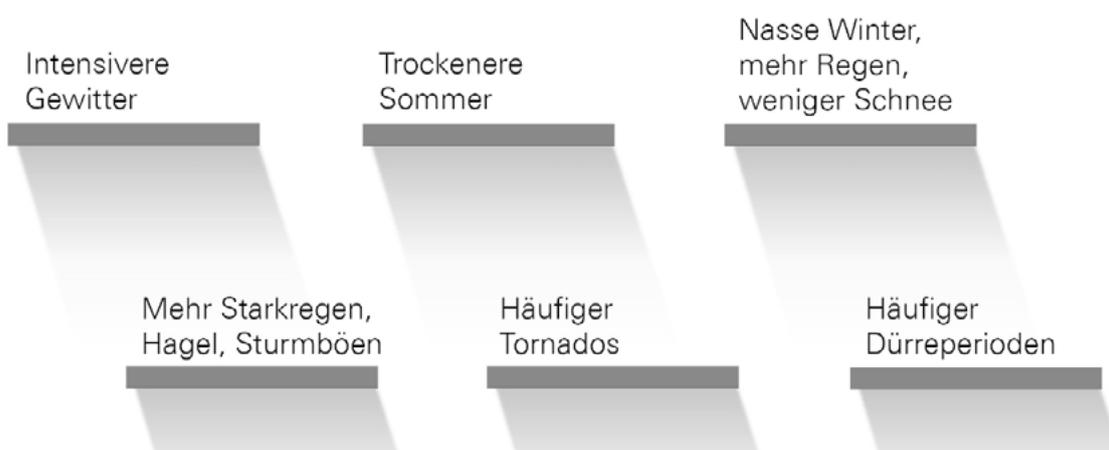
NATUR-  
GEFAHREN >>

SCHIMMEL-  
SCHÄDEN >>

## Klimawandel erfordert Lösungen

Natürlich spiele die Digitalisierung in Zukunft eine deutlich größere Rolle. Das gelte nicht nur für die Fensterfertigung, sondern auch für alle Abläufe von der Auftragsbearbeitung bis zum Vertrieb. Das Thema „Fensterverkauf via Internet“ werde an Relevanz gewinnen.

## Der Klimawandel verändert unser Leben, die Ergiebigkeit von Einzelereignissen steigt



Grafik: Roto

Und wie wirkt sich das gegenwärtige Top-Thema – der Klimawandel – auf die Fenster-Zukunft aus? In puncto „Energieeffizienz“ erwartet der Geschäftsleiter Zentraleuropa keine Quantensprünge mehr, denn hier verfüge die Branche bereits über ein Portfolio mit sehr guten Leistungswerten. Große Herausforderungen gebe es dagegen beim Schutz vor extremen Witterungsbedingungen wie Starkregen, Hagel, Stürmen oder gar Tornados, die infolge der erheblichen Klimaveränderungen auch in Deutschland, Österreich und der Schweiz immer häufiger auftreten und schwere Schäden verursachen.

## Fenster plus Beschläge für den Klimawandel

Für Fitschen heißt das: „Fensterkonstruktionen und ihre Komponenten müssen enorme Kräfte abfangen, die etwa aus Orkanböen und Unwettern resultieren. Daher liegt die große Aufgabe darin, künftig auch in unseren Breitengraden Dichtigkeit und Stabilität dauerhaft zu gewährleisten. In Teilen der USA und Kanadas sind schon Fenster mit dem Siegel ‚Hurricane proof‘ auf dem Markt. Den dadurch verbrieften technischen Fortschritt haben übrigens entsprechende Gesetze und Normen initiiert – ein weiterer Beweis für die wachsende Relevanz politisch bedingter Vorschriften. Spezielle Fensterbeschläge für den Hochwasserschutz und das Schiebesystem ‚Patio Inowa‘ dokumentieren, dass Roto bereits jetzt kompetente Problemlösungen anbietet.“ In der Fensterwelt von morgen sind also Differenzierung und Umdenken angesagt. Der Beschlag-experte formuliert es resümierend so: „Das Fenster hat Zukunft – in seinem jeweiligen Land und in seinem jeweiligen Kundensegment.“

Red.

Gebäude / Umfeld

# Prävention von Feuchtigkeits- und Wasserschäden aus Sicht der Wohnungswirtschaft von Siegfried Rehberg und Helmut Asche

In der Immobilienwirtschaft führt die Beseitigung von Schäden, die durch Einwirkung von Wasser und Feuchtigkeit entstehen, zu erheblichen Kosten und beeinträchtigt die Nutzung der Immobilien. Ursächlich sind meist die mangelbehaftete Planung und Ausführung von Bau- und Instandsetzungsarbeiten aber auch die unzureichende Instandhaltung von technischen Installationen. Die klimawandelbedingten erhöhten Beanspruchungen der Gebäude durch Starkregen, Sturm und Überschwemmungen steigern das Schadenpotenzial. Nicht angepasstes Nutzerverhalten kann insbesondere bei nicht ausreichender Lüftung von Wohnungen zu vermeidbaren Schimmelschäden führen. Die Kosten der Schadenbeseitigung müssen in der Regel die Immobilieneigentümer tragen. Nur im Falle von versicherten Gebäudeschäden werden die Versicherer belastet. Sie beschäftigen sich bereits seit Jahren mit Ursachen und Prophylaxe. Ihre Erfahrungen wollen sie der Initiative Schadenprävention zugänglich machen, um den immer stärker steigenden Kosten aus Leitungswasserschäden entgegenwirken.



**LEITUNGSWASSERSCHÄDEN  
IN TROCKENEN TÜCHERN**

"Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße."  
Mieter aus Dortmund

Foto: Schadenprävention

## Immer mehr Bauschäden

Die anerkannten Regeln der Bautechnik und das immer weiter ausufernde Verordnungs- und Normenwesen sollen einen „Schadensfreien Hochbau“ sicherstellen. Doch die Schäden werden nicht weniger und die Kosten zu ihrer Beseitigung steigen! Die Vorschläge der Bauschadenberichte der Bundesregierung - zuletzt wurde der 3. Bericht im Jahr 1995 veröffentlicht - haben auch ein Vierteljahrhundert später nicht ihre Bedeutung verloren. Der aktuelle Bauschadenbericht 2018 des Bauherrenschutzbundes führt aus, dass die Anzahl der Bauschäden beim Neubau um 89 Prozent zugenommen hat und die Schadenkosten sich nahezu verdoppelt haben - auf durchschnittlich knapp 84.000 Euro. Besonders mangelbehaftet seien Dächer, Decken, Fußböden und Wände sowie die Haustechnik.

Eindringende Feuchtigkeit, die nicht vorschriftsmäßige Ausführung, Maßfehler, Risse und falsche Abdichtung führen zu den vorherrschenden Schadensbildern. Ursache sei vor allem die unzureichende Qualifikation von Planern, Ausführenden und Überwachern sowie Termindruck und Fachkräftemangel.

Die zugelassenen Baustoffe und -systeme für Rohbau und Ausbau sollen immer mehr Funktionen gleichzeitig übernehmen und in ihrer Handhabung einfacher werden. Ihre Verwendung beinhaltet steigende Qualifikationsanforderungen. Bauen wird durch höhere gesetzliche Anforderungen und komplexere Bauteile immer komplizierter. Dadurch steigt auch die Fehleranfälligkeit bei der Planung und Bauausführung.

Auf die sich verstärkenden Naturereignisse Starkregen und Überschwemmungen sind die bestehenden Gebäude zum Teil nicht vorbereitet. Vorhandene Schwachstellen, z.B. beim Ausbau von Dachgeschossen oder dem Anschluss von Balkonen, sowie unzureichende Entwässerungen, können zu weiteren Schäden führen. Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel werden zudem erforderlich!

## Feuchteschäden in Wohnungen durch Kondensatbildung

Eine falsche Konstruktion des Gebäudes kann die Kondenswasserbildung fördern. Beispiele hierfür sind:

- Insbesondere bei Flachdächern und Dachausbauten wird keine funktionierende Lüftung der Konstruktion sicher gestellt,
- Kondensat bildet sich wegen fehlender oder nicht funktionierender Dampfsperre immer häufiger in der Konstruktion,
- Kältebrücken z.B. an massiven Beton-Fenster-Stürzen, Rolladenkästen und unzureichend gedämmten Leibungen lassen Feuchtigkeit auf den Innenwänden kondensieren,
- Schimmel findet in Ecken von Außenwänden nicht ausreichend wärmegeämmten aufgrund unzureichender Hinterlüftung bzw. Luftzirkulation einen Nährboden.

Konstruktionsbedingte Feuchtigkeitsschäden insbesondere bei neuen Bauverfahren und Anwendung neuer Materialien und Systeme könnten durch eine gute Planungs- und Ausführungsqualität vermieden werden. Neubaufeuchte aus Baumaterialien und -verfahren kann durch die sorgfältige Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der Verarbeitungsrichtlinien der Baustoff- und -systemhersteller verringert werden. In der Bauphase neuerrichteter Gebäude und bei Modernisierungen sollte der Umgang mit Wasser und die Schadenvermeidung besonders im Fokus stehen.

Die - zumindest teilweise - unsachgemäße Ausführung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen hat seit den 80er Jahren in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu einer Zunahme von Schäden und Mieterbeschwerden meist dann geführt, wenn durch den Einbau neuer wärmedämmender Fenster die Lüftungsverhältnisse in Wohnungen geändert wurden. Trotz einer Fülle von Mieterinformationen der Wohnungsunternehmen, der Energieberater und der Verbraucherzentralen stiegen bei der Mehrzahl der Modernisierungsobjekte Beschwerden und Klagen über Schimmelschäden. Ursache: die neu eingebauten Fenster sind immer luftdichter als gefordert und der Taupunkt der Raumluftfeuchtigkeit hat sich an die kältesten Bauteilinnenseiten verlagert. Dieses Phänomen ist insbesondere bei eher kleinen Wohnungen mit geringerem Luftvolumen zu beobachten. Sparsames Heizen in Folge der Energiepreissteigerung erhöht die Anzahl betroffener Wohnungen!

## Dichte Gebäudehülle erfordert Lüftung

Ziel einer energetischer Sanierungsmaßnahmen ist in der Regel eine luftdichte und hoch wärmegeämmte Gebäudehülle. Die notwendigen und sinnvollen Energieeinsparungen werden nicht erreicht, wenn die Komplexität der Zusammenhänge nicht berücksichtigt wird.

Als Entscheidungsgrundlage für Neubauplanungen und bei größeren Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere bei Veränderungen der Lüftungsmöglichkeiten nach Einbau neuer Fenster, ist ein Lüftungskonzept gemäß DIN 1946-6 anzuraten. Ein solches Konzept besteht aus der Prüfung der Notwendigkeit lüftungstechnische Maßnahmen einzuplanen. Es bedarf der Auswahl und Festlegung einer geeigneten manuellen oder mechanischen Lüftung, um den normierten Mindestluftwechselwert sicherzustellen.

Die manuelle Lüftung ist am kostengünstigsten, aber unkomfortabel und ohne Mitwirkung des Mieters unwirksam. Fensterfalzlüftungen und Außenluftdurchlässe sind nur begrenzt effektiv. Von der Industrie werden zentrale oder dezentrale Lüftungsanlagen, mit und ohne Wärmerückgewinnung empfohlen, deren Bau- und Betriebskosten sowie die Instandhaltungsaufwendungen einem flächendeckenden Einsatz jedoch entgegenstehen.

DAS

BLU

MEN

BUCH

*Maria Sibylla Merian*

## DAS BLUMENBUCH

*von Maria Sibylla Merian*

Nachdruck des Eutiner Exemplars,  
kommentiert von Susanne Luber,

92 Seiten, 135g Papier, Umschlag 350g Karton, 16,90 Euro

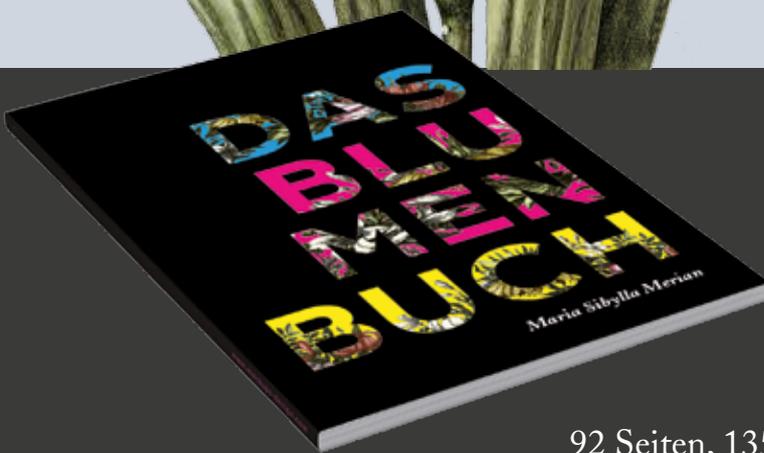
*Das Blumenbuch ist Bestandteil  
unserer Print-Abonnements.*

Bestellen Sie hier:  
[www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch](http://www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch)



**SCHLESWIG-  
HOLSTEIN**

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN



## Leitungswasserschäden – Kosten in Milliardenhöhe

Die Versicherungsunternehmen im GDV (Gesamtverband der Versicherer) beschäftigen sich seit mehr als 10 Jahren mit Leitungswasserschäden. Im Jahr 2017 verursachte Leitungswasser die meisten Schäden an Wohngebäuden – und die insgesamt teuersten. Trotz zahlreicher Sturmschäden: die meisten Schäden entstanden auch 2017 unverändert durch Leitungswasser; knapp 1,15 Millionen Fälle wurden dokumentiert. Erst auf Rang 2 folgt nach Anzahl Schäden die Gefahr „Sturm/Hagel“. In dieser Kategorie entstanden rund 850.000 Schäden. Dahinter folgt die Gefahr „Feuer“ mit etwa 200.000 Ereignissen vor den Elementarschäden mit circa 40.000 Schadenfällen. Leitungswasserschäden machen auch die höchsten Kosten aus: Schäden in Höhe von insgesamt 2,76 Milliarden Euro sind allein 2017 entstanden. Für Sturm- und Hagelschäden waren es mehr als 1,1 Milliarden Euro. Feuerschäden schlugen ebenfalls mit über einer Milliarde Euro zu Buche. Bei den Elementarschäden waren es rund 160 Mio. Euro.

Die GDV-Zahlen verdeutlichen: Leitungswasserschäden und ihre Folgen werden immer teurer. Die Durchschnittskosten je Schaden haben seit 2011 fast kontinuierlich zugenommen. Für 2017 nennt der GDV einen Schnitt von über 2.400 Euro pro Schaden. Damit ist der Wert seit 2011 um mehr als ein Drittel angestiegen. Dabei ist für die Kosten nicht die reine Reparatur der Leitungen oder Armaturen ursächlich, sondern es sind die Folgekosten aus Trocknung, Instandsetzung betroffener Bauteile und die Beseitigung von Schimmelschäden. Die Kosten für die Reparatur der Leitungen haben meist nur einen Anteil von 10 Prozent. In Wohnungsunternehmen tangieren die Kosten der Leitungswasserschäden - als ein Thema aus dem Versicherungsbereich - die Aufgaben der Technischen Abteilungen in den Wohnungsunternehmen eher kaum. Angesichts der Anzahl der Schäden und der Schadenshöhe stellen sich aber die Fragen: Wie viele dieser Schäden könnten vermieden werden? Wann werden die Versicherer die Prämien erhöhen oder Gebäude nicht mehr versichern?

Der Versicherungsmakler AVW will mit der Gründung des FORUM LEITUNGS-WASSER einen wirksamen Hebel für die Verhütung von Leitungswasserschäden schaffen. Unter Einbeziehung von Experten aus der Wohnungswirtschaft werden seit 2017 geeignete Präventionskonzepte entwickelt. Es wird ein „Präventions-Baukasten“ erarbeitet, der Empfehlungen in vier Strategie-Feldern zusammenfasst:



Strategie Schadenprävention  
Das „AVW\_Leitungswasserschaden-Management“

zeigt die Bedeutung der Schadenprävention als Baustein eines nachhaltigen Geschäftsmodells. Kooperatives Handeln soll bestehende Schranken zwischen der kaufmännischen und technischen Betrachtungsweise überwinden. Kompetenz und Qualifikation sind Schlüssel für nachhaltiges Handeln. Schadenminderung „lohnt“: Sachschäden, gesundheitliche Beeinträchtigungen durch Schimmel als Folgeschäden sowie Störungen bei der Nutzung von Immobilien werden vermieden.

Die Präventionsstrategien richten sich auf die operative Umsetzung. Mit der wissenschaftlichen Analyse von Experten, den Ausführungserfahrungen des Handwerks und den Praxisberichten der Wohnungswirtschaft wurden die Präventionsschwerpunkte eingeeengt. Im Fokus steht die Qualitätssicherung bei Planung und Bau der Installationen, bei Reparaturarbeiten, der Einsatz geeigneter Materialien sowie die konsequente Beachtung der Betriebsbedingungen der Leitungssysteme. Kurz- und mittelfristig umsetzbare Handlungsoptionen werden entwickelt und Checklisten erstellt.

Mit der Umsetzung dieses Konzeptes im Wohnungsbestand sollen aber nicht nur Schäden und Kosten vermieden, sondern letztlich auch ein deutlicher Beitrag zur Dämpfung der Instandsetzungs- und Betriebskosten sowie zur Erhöhung der Mieterzufriedenheit geleistet werden. Das Beispiel der Leitungswasserschäden

Siegfried Rehberg, Dipl.-Ing., Architekt,  
Helmut Asche, Dipl.-Ing./Dipl.-Kfm., Initiative Schadensprävention, Berlin (D)

## Literatur:

Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau; 3. Bericht über Schäden an Gebäuden, Bonn 1995 [https://www.nachhaltigesbauen.de/fileadmin/pdf/PDF/Leitfaden\\_Nachhaltiges\\_Bauen/Dritter\\_Bericht\\_ueber\\_Schaeden\\_an\\_Gebaeuden\\_1995\\_.pdf](https://www.nachhaltigesbauen.de/fileadmin/pdf/PDF/Leitfaden_Nachhaltiges_Bauen/Dritter_Bericht_ueber_Schaeden_an_Gebaeuden_1995_.pdf)

zuletzt: 27. Februar 2019

Analyse der Entwicklung der Bauschäden und der Bauschadenskosten – Update 2018 ; Gemeinschaftsprojekt vom Bauherren-Schutzbund e. V., der AIA AG und dem Institut für Bauforschung e. V. , IFB – 18555 Abschlussbericht: 30.09.2018, im Internet: [https://www.bsb-ev.de/typo3temp/secure\\_downloads/2293/0/11570c38d5c2895a4b1eb28bdfc4a2eb86af3d0d/20181106\\_Bauschadenbericht\\_Update\\_2018.pdf](https://www.bsb-ev.de/typo3temp/secure_downloads/2293/0/11570c38d5c2895a4b1eb28bdfc4a2eb86af3d0d/20181106_Bauschadenbericht_Update_2018.pdf),

zuletzt: 27. Februar 2019

Westfeld, Hans; Relevanz von Lüftungsanlagen in der neuen Wohnungs-Lüftungsnorm DIN 1946-6, Bielefeld 2009, im Internet: <https://www.haustechnikdialog.de/News/10253/Relevanz-von-Lueftungsanlagen-in-der-neuen-Wohnungs-Lueftungsnorm-DIN-1946-6> ;

zuletzt: 28. Februar 2019

Foitzik, Eva; Schimmel in Neubauten – Wahrscheinlichkeit und Vermeidung, im Internet: [http://schadenpraevention.de/fileadmin/user\\_upload/Studie\\_Schimmel\\_im\\_Neubau.pdf](http://schadenpraevention.de/fileadmin/user_upload/Studie_Schimmel_im_Neubau.pdf),

zuletzt: 27. Februar 2019

GDV Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e.V., Versicherungswirtschaft Zahlen & Fakten, <https://www.gdv.de/de/zahlen-und-fakten/versicherungsbereiche/wohngebaeude-24080#Beitraege>,

Zuletzt: 28. Februar 2019

Dr. Scholzen, Georg; Leitungswasserschäden – Probleme ohne Ende?, Schadenprisma 2010 Heft 3; im Internet: [http://schadenpraevention.de/fileadmin/user\\_upload/48-54\\_LeitungswasserschadenSchadenprisma\\_Dr\\_Scholzen.pdf](http://schadenpraevention.de/fileadmin/user_upload/48-54_LeitungswasserschadenSchadenprisma_Dr_Scholzen.pdf);

zuletzt: 27. Februar 2019

AVW Unternehmensgruppe, Hamburg 2019; <https://avw-gruppe.de/schadenmanagement/schadenpraevention/forum-leitungswasser/>;

zuletzt: 28. Februar 2019

## Der Bericht des Bundesbauministeriums aus dem Jahr 1995 über Schäden an

### Gebäuden enthält die Empfehlungen:

- Schadensanfälligkeit von Neubauten vermindern.
  - o Möglichkeiten zur Vereinfachung des Bauens systematisch prüfen,
  - o Kontrollen beim Bauablauf verbessern,
  - o Luftdichtheit und systematische Belüftung sorgfältiger planen und ausführen
  - o Qualitätsmanagement in der Ausbildung vermitteln und in der Praxis einführen – Qualitätsbewusstsein erhöhen.
- Baufachlicher Rat für Bauherren muss verbessert werden.
- Praktische Erfahrungen müssen besser genutzt werden.
- Studium und Ausbildung müssen praxisbezogen gestaltet werden.
- Berufliche Fortbildung muss verstärkt werden.
- Durch angemessene Preise und Honorare sowie klarere Vertragsgrundlagen muss die Bauqualität verbessert werden.
- Die fachlichen Informationen in Datenbanken und ihrer Zugänglichkeit müssen verbessert werden.
- Der Zukunftsaufgabe „Bestandpflege“ muss besser Rechnung getragen werden.
- Die Bauschadensforschung und die allgemeine Bauforschung müssen verstärkt werden – Forschungsergebnisse müssen besser umgesetzt werden.

Führung / Kommunikaton

# Kündigungsmöglichkeiten eines Wohnungsunternehmens bei verhaltensbedingten Störungen des Mietvertrages durch den Mieter – aktuelle Rechtsprechung – von Dr. Peter Hitpaß

**Überblick** - Der Fall des rauchenden Mieters Friedhelm Adolfs aus Düsseldorf, NRW, machte Mitte des Jahrzehnts mehrere Jahre Schlagzeilen. Er kämpfte bis zum BGH um das Recht, in seiner Mietwohnung zu rauchen. Das höchste deutsche Gericht hat letztendlich in der Sache nicht entschieden, sondern nur allgemeine Hinweise zur Störung des Hausfriedens durch Rauchen und eine damit verbundene Kündigungsmöglichkeit des Vermieters gegeben (ZMR 2015, 376).



Dr. Peter Hitpaß. Foto: VNW Bertold Fabricius, Hamburg

Rauchen in der Mietwohnung, Streit mit dem Vermieter, ungenehmigte Tierhaltung, unerlaubte Untervermietung, Fälle aus dem Alltag, mit denen sich ein Wohnungsunternehmen täglich konfrontiert sieht. Fälle, die nur durch eine Minderheit von Mietern verursacht werden, den Wohnungsunternehmen aber großes Kopfzerbrechen bereiten.

„Vermieter mit Werten“ so definieren sich die 359 VNW Mitgliedsunternehmen in Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein und Hamburg. Sie geben ca.1,5 Millionen Mietern in über 730.000 Wohnungen ein Dach über dem Kopf. Wohnungsbaugenossenschaften tragen dem Fördergedanken des Genossenschaftsgesetzes Rechnung. Kommunale Wohnungsunternehmen sind Instrumente ihrer Anteilseigner für die Daseinsvorsorge. Bei beiden Unternehmensrechtsformen als Bestandhalter steht der Mieter als Kunde im Vordergrund. Mieter bei den VNW-Mitgliedsunternehmen sind grundsätzlich vor Eigenbedarfskündigungen bzw. Kündigungen aus anderen Gründen geschützt.

## II. Rechtslage nach BGB

Kündigungsmöglichkeiten bestehen für Wohnungsunternehmen dann, wenn sie sich selbst vor Fehlverhalten ihrer Mieter bzw. Dritte vor dem Fehlverhalten eigener Mieter schützen müssen. Rechtsgrundlage für die ordentliche Kündigung des Vermieters ist § 573 BGB. Danach kann das Wohnungsunternehmen u.a. eine ordentliche Kündigung aussprechen, wenn es ein berechtigtes Interesse daran hat. Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere dann vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat.

Nach § 543 BGB besteht das allgemeine Recht, ein Mietverhältnis außerordentlich fristlos zu kündigen, wenn ein wichtiger Grund gegeben ist. In § 543 Abs. 1 S. 2 BGB ist der unbestimmte Rechtsbegriff „wichtiger Grund“ legal definiert: Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Insoweit bedarf es der Feststellung, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zu seiner ordentlichen Beendigung nicht zumutbar ist. Diese Feststellung ist nach objektiven Maßstäben zu treffen (BeckOGK/Mehle BGB § 543, Rdnr. 11).

In folgenden Fallgestaltungen hat die Rechtsprechung bei verhaltensauffälligen Mietern eine Kündigung des Mietvertrages durch den Vermieter angenommen.

### III. Unerlaubte Untervermietung durch den Mieter an Dritte

#### 1. Kündigung wegen ungenehmigter Untervermietung von Wohnraum – AG München, 411 C 2150/17 -juris

Das AG München hat entschieden, dass die ordentliche Kündigung einer Mietwohnung zulässig ist, wenn die Wohnung ohne Genehmigung über einen längeren Zeitraum an Touristen untervermietet wird. Im Streitfall war die Wohnung ohne Genehmigung des Vermieters durch den Mieter an zwei arabische Medizintouristen vermietet.

#### 2. Außerordentliche Kündigung einer Einzimmerwohnung bei unbefugter Gebrauchsüberlassung an Dritte - AG Berlin-Mitte, GE 2017,422

Dem Mieter steht kein Anspruch auf Erlaubnis zur Untervermietung der gesamten Mietsache zu. Dies gilt auch im Falle einer Überlassung an Familienangehörige oder Lebenspartner. Überlässt der Mieter ohne vorherige Erlaubnis des Vermieters die gesamte Mietsache zum selbständigen Gebrauch an einen Dritten, rechtfertigt dies die fristlose Kündigung: Dies gilt auch bei einer Einzimmerwohnung.



**WIE ENTWICKELT SICH  
WOHNEN?**

Der Pestel-Wohnmonitor 2019 liefert Antworten  
Gezielt und exklusiv für Ihre Region.

**JETZT ANFORDERN**

### 3. Airbnb

Airbnb ist ein kommerziell genutztes Netzwerk im Internet für Buchungen und Vermietungen von privaten Unterkünften. Das Unternehmen wurde im Jahr 2008 in Kalifornien im IT-Standort Silicon Valley gegründet. Airbnb ist in über 191 Ländern und rund 81.000 Städten vertreten. Nach eigenen Angaben hat Airbnb rund 400 Millionen Gäste vermittelt und über 5 Millionen Inserate geschaltet (vorläufiger Wert: 2018).

In Deutschland stellen private Vermieter über Airbnb insgesamt rund 150.000 Unterkünfte zur Verfügung. Allein in Berlin werden über 17.000 Unterkünfte über Airbnb angeboten, danach folgen Köln, Hamburg und München mit rund 6.000 bis 7.000 Inseraten von verschiedenen Unterkünften.

<https://de.statista.com/themen/2747/airbnb/> aufgerufen am 9. Juli 2019.

Airbnb stellt die Wohnungswirtschaft vor Probleme. Mietwohnungen dienen nicht mehr ihrem ursprünglichen Zweck, sondern werden immer häufiger zu weitaus höheren Entgelten durch Mieter an Touristen untervermietet.

### 4. Vermieterkündigung wegen Überlassung der Mietwohnung an Touristen Abmahnungserfordernis - LG Berlin, GE 2018,586

Eine Kündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB wegen Überlassung des gemieteten Wohnraums an Touristen ohne Erlaubnis des Vermieters ist nur wirksam, wenn der Vermieter den Mieter zuvor erfolglos abmahnt hat.

### 5. Kündigung wegen unerlaubter Untervermietung der Mieträume über airbnb.com – LG Amberg, ZMR 2018,317

Es besteht ein grundsätzliches Abmahnungserfordernis bei unerlaubter Untervermietung der Mieträume über airbnb.com an Gäste für Urlaubsaufenthalte. Bei der Prüfung der Entbehrlichkeit der Abmahnung ist vorrangig auf die vertraglichen Abreden abzustellen. Aber auch im Übrigen ist keine solche schwere Pflichtverletzung gegeben, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses trotz Abmahnung unzumutbar wäre.

## IV. Vertragswidrige Tierhaltung

### 1. Haltung größerer Warane im Mietobjekt – AG Bielefeld, ZMR 2018,943

Auch in einem größeren Mietobjekt, das lediglich von den Mietern selbst bewohnt wird, so dass auf die Belange anderer Bewohner des Hauses oder von Nachbarn weniger Rücksicht zu nehmen ist, rechtfertigt diese Situation keinen Anspruch der Mieter auf Erlaubnis zur Haltung größerer Warane, die eine Gesamtkörperlänge einschließlich Schwanz von 1,2 m bzw. 1,8 m aufweisen, in der Mietwohnung. Es handelt sich nicht lediglich um Kleintiere und auch nicht um typische Haustiere, sondern um so genannte Exoten. Die Warane sind auch nicht als völlig harmlos einzustufen. Eine abstrakte Gefährlichkeit folgt bereits daraus, dass der Mieter einräumt, bereits selbst einmal von den Tieren gebissen worden zu sein. Das Gericht bejahte die vom Vermieter ausgesprochene fristlose Kündigung und die anschließende Räumungsklage.

### 2. Außerordentliche Kündigung bei Fütterung von zahlreichen Tauben durch einen Wohnraummieter, AG Bonn, Urteil vom 20. April 2018 – 204 C 204/17 –, juris

Es besteht eine Befugnis zur außerordentlichen Kündigung eines Wohnungsmietvertrages, wenn der Mieter Tauben füttert und sich die dadurch bewirkten Immissionen in hygienischer und akustischer Hinsicht als erhebliche Belästigung für andere Mieter auswirken. Dies ist bei der Fütterung von 40 - 90 Tauben der Fall.

## V. Beleidigung des Vermieters oder Mitmieter durch den Mieter

### 1. Fristlose Kündigung ohne vorherige Abmahnung wegen strafrechtlich geahndeter Formalbeleidigung und Bedrohung eines Hausbewohners – LG München I, ZMR 2018, 47

Formalbeleidigungen sind grundsätzlich geeignet dem Vermieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar zu machen; sie können nicht als Folge einer „Sprachverschiebung“ angesehen werden. Kommt es zu einer strafrechtlichen Verurteilung der Mieterin - zu einer Bewährungsstrafe -, so genügt das missbilligte Mieterverhalten i.d.R. auch für eine fristlose Kündigung.

„Beleidigungen gegenüber dem Vermieter, der Hausverwaltung oder anderen Hausbewohnern können einen wichtigen Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 BGB darstellen. Während bloße Unhöflichkeiten und andere missliebige Verhaltensweisen ohne ehrverletzenden Charakter eine Kündigung nicht rechtfertigen, sind insbesondere Formalebeleidigungen grundsätzlich geeignet, dem Vermieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar zu machen. Bei der Abwägung, ob dem Kündigenden aufgrund einer Beleidigung die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar ist, sind stets die Begleitumstände der Äußerungen zu berücksichtigen. Eine Beleidigung stellt sich als weniger verletzend dar, wenn sie aus einer Provokation heraus oder im Zusammenhang einer bereits vorgegebenen streitigen Atmosphäre erfolgt, oder wenn sie als eine momentane und vereinzelt gebliebene Unbeherrschtheit zu bewerten ist. Demgegenüber haben manche Beleidigungen ein solches Gewicht, dass die Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung auf der Hand liegt“, so das Gericht in seinen Entscheidungsgründen.

## 2. Wirksamkeit einer fristlosen Kündigung wegen Störung des Hausfriedens, AG München, ZMR 2018,603

Wenn in der Gesamtschau eine Störung des Hausfriedens i.S.d. § 569 Abs. 2 BGB durch Diebstahl und Beleidigung vorliegt und der Mieter bei der Nutzung von Wohnräumen durch mehrere Mietparteien kein gewisses Maß an Rücksichtnahme walten lässt, wurden erhebliche Verhaltenspflichten verletzt. Ist diese Störung aufgrund der zahlreichen Vorfälle auch nachhaltig, so ist eine Vertragsfortsetzung nicht zumutbar. Einer Abmahnung vor Ausspruch der fristlosen Kündigung bedarf es dann nicht.

## 3. Kündigungsausspruch bei Angriff eines Mieters auf den Hauswart, LG Berlin, GE 2017, 952

Es kann in einem Dauerschuldverhältnis wie einem Mietvertrag, der in besonderem Maße auf gegenseitiger Rücksichtnahme beruht, nicht hingenommen werden, wenn ein Hauswart, der vom Vermieter auch im Interesse der Mieter eingesetzt wird, um die Erfüllung seiner Pflichten aus § 535 Abs. 1 BGB sicherzustellen - hier im Raum stehend die Wasserversorgung und das Entleeren der Müllcontainer betreffend - mit tätlichen Angriffen der Mieter rechnen muss, wenn er eben diesen Pflichten nachkommt. Ein tätlicher Angriff eines Mieters auf den Hauswart aus nichtigem Anlass rechtfertigt eine fristlose Kündigung selbst dann, wenn die Möglichkeit besteht, dass der Angriff auf einem Missverständnis beruht.

Wir bringen gute Zahlen

zum **Glänzen.**

Geschäftsberichte, Nachhaltigkeitsberichte,  
Pressearbeit



stolp+friends  
Immobilienmarketing  
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

#### 4. Außerordentliche fristlose Kündigung wegen übler Nachrede des Mieters, A

**G Aurich, Urteil vom 12. Mai 2017 – 12 C 842/16 –, juris**

Die üble Nachrede eines Mieters in Bezug auf den Vermieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses i.S.v. § 543 Abs. 1 BGB unzumutbar machen. Für die Annahme der Unzumutbarkeit der Fortführung des Mietverhältnisses ist es unschädlich, wenn sich der wichtige Grund aus einem Umstand ergibt, der zwar unmittelbar nichts mit dem Mietvertrag zu tun hat, sich aber dennoch auf das Mietverhältnis auswirkt.

#### 5. Fristlose Kündigung eines Mieters ohne vorherige Abmahnung wegen einmaliger Störung des Hausfriedens unter massiver Bedrohung und Beleidigung von Mitmiethern, AG München, ZMR 2018, 338

Ein für die Mitmieter im Hause ruhestörendes, beleidigendes und bedrohendes Verhalten des Mieters kann die fristlose Kündigung ohne vorherige Abmahnung rechtfertigen. Auch ein einmaliger Vorfall kann den Hausfrieden so schwer stören, dass unter Abwägung aller Interessen, auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Mietverhältnis seit über 20 Jahren besteht, eine Fortsetzung für den Vermieter nicht zumutbar ist.

#### 6. Fristlose Kündigung wegen Beschimpfung und Bespuckens des Hausmeisters der Vermieterin; Entbehrlichkeit einer Abmahnung, AG Frankfurt, Urteil vom 30. März 2017 – 381 C 1469/16 (37) –, juris

Beschimpft eine Mieterin den Hausmeister der Vermieterin mit den Ausdrücken „Halt’s Maul“ und „Blödes Arschloch“ und wird dieser auch noch bespuckt, rechtfertigt dies eine fristlose Kündigung des Wohnraummietvertrages ohne vorherige Abmahnung.

## VI. Waffen und Drogenbesitz

#### 1. Wirksamkeit der außerordentlichen Kündigung wegen rechtswidriger Aufbewahrung einer Waffe nebst Munition in der Wohnung, LG Berlin GE 2018, 1060

Die rechtswidrige Aufbewahrung einer Waffe nebst Munition in der angemieteten Wohnung stellt einen besonders schwerwiegenden Verstoß des Mieters gegen seine vertraglichen Obhutspflichten dar und begründet gleichzeitig eine nachhaltige Störung des Hausfriedens, die den Ausspruch der außerordentlichen Kündigung rechtfertigt.

#### 2. Fristlose Kündigung wegen der Lagerung von Waffen und Munition, LG Berlin GE 2018, 934

Die Lagerung von Waffen und Munition in einer Mietwohnung verletzt in höchstem Maße mietvertragliche Obhutspflichten und rechtfertigt im Zusammenhang mit weiteren, das Sicherheitsgefühl der übrigen Hausbewohner in eklatanter Weise beeinträchtigenden Umständen eine fristlose Kündigung.

#### 3. Fristlose Kündigung bei Anbau und Konsum von Cannabis, A

**G Karlsruhe, Urteil vom 03. Februar 2017 – 6 C 2930/16 –, juris**

Der Anbau und der Konsum von Cannabis in der angemieteten Wohnung rechtfertigt den Ausspruch der fristlosen Kündigung durch den Vermieter. Im Hinblick auf den Umstand, dass es sich bei dem unerlaubten Anbau von Betäubungsmitteln um eine vorsätzliche Straftat handelt, ist eine vorherige Abmahnung entbehrlich.

## VII. Krankheit

#### 1. Außerordentliche Kündigung eines paranoid schizophrenen Mieters wegen Hausfriedensstörung; Vermeidung einer Suizidgefahr bei Räumungsvollstreckung, LG Frankfurt, Urteil vom 26. April 2018 – 2-11 S 192/17 –, juris

Hat ein paranoid schizophrener Mieter in einem Mehrfamilienhaus über Jahre hinweg den Hausfrieden massiv, insbesondere durch Lärmbelästigungen der übrigen Mieter zu allen Tageszeiten und besonders auch nachts, gestört, ist eine außerordentliche Mietvertragskündigung wegen Vorliegens eines wichtigen Grundes i.S.d. § 543 Abs. 1 BGB berechtigt, wenn die Störungen ein Ausmaß haben, welches auch bei der gebotenen Rücksichtnahme auf psychisch erkrankte Menschen nicht mehr hingenommen werden kann, weil die übrigen Mitbewohner erheblich in ihrem Ruhebedürfnis gestört und sie durch das Verhalten des Mieters verängstigt werden.

Auch schwerwiegende persönliche Härtegründe stehen der Kündigung nicht entgegen, weil der Mieter geltend macht, dass im Falle eines Räumungsurteils die Gefahr eines Suizids nicht ausgeschlossen werden könne und ein Umzug für ihn eine Veränderung seiner Lebenssituation darstelle, die für ihn einer existentiellen Bedrohung gleichkäme. Einer bestehenden Selbsttötungsgefahr des gekündigten Mieters kann dadurch begegnet werden, dass der Tag der Räumung unter Einschaltung des Gesundheits- und Ordnungsamtes vorbereitet wird und dass der Gerichtsvollzieher am Räumungstag in Begleitung ärztlicher Betreuung und des Ordnungsamtes erscheint, damit ein Arzt vor Ort über die Notwendigkeit einer Klinikeinweisung entscheiden kann.

## **2. Fristlose Kündigung eines psychisch kranken Mieters wegen Beschädigung der Wohnungseingangstür eines Nachbarmieters mit einem Holzhammer,**

**LG Kassel, Beschluss vom 20. Februar 2018 – 1 S 17/18 –, juris**

Eine massive Gewalteinwirkung durch den Mieter mittels eines Holzhammers auf die Wohnungseingangstür eines Nachbarmieters und die in diesem Zusammenhang angerichteten Schäden, welche sogar zu einem Austausch der Wohnungseingangstür geführt haben, rechtfertigt als schwerwiegende Vertragsverletzung auch bei psychischer Erkrankung bzw. geistiger Behinderung des Verursachers die fristlose Kündigung ohne Abmahnung.

## **3. Fristlose Kündigung aufgrund des Anzündens eines Fahrzeugs durch den beklagten Mieter,**

**LG Köln, Urteil vom 29. September 2017 – 10 S 28/17 –, juris**

Ein wichtiger Grund i.S.d. § 543 Abs. 1 S. 2 BGB liegt vor, da sich die Kündigung der Wohnung darauf stützt, dass der Beklagte, für den im Jahr 2000 eine rechtliche Betreuung eingerichtet wurde, weil er seit etwa 1995 psychische Probleme mit paranoidem Erleben bei einer ausgeprägten Verfolgungs- und Beeinträchtigungsthematik hat, einen Pkw auf dem Parkplatz vor dem Haus, in dem sich auch die streitgegenständliche Wohnung befindet, angezündet hat. Da diese Verhaltensweise geeignet ist, die übrigen Mieter in große und berechnete Sorge um ihre Sicherheit zu versetzen, ist es dem Vermieter nicht zumutbar, das Mietverhältnis mit dem Beklagten fortzusetzen.

## **VIII. Vermüllung der Wohnung (Messies)**

### **1 Kündigung bei Vermüllung der Wohnung und Lagerung von Lebensmitteln auf dem Balkon, AG Oldenburg, ZMR 2018,951**

Wenn der Mieter trotz qualifizierter Abmahnungen weiterhin Lebensmittel auf dem Balkon und im defekten Kühlschrank so lange lagert, dass sie verderben und Gestank verbreiten, weshalb die Wohnung alle 3 Wochen professionell gereinigt werden muss, so ist eine fristlose Kündigung gerechtfertigt.

### **2. Fristlose Kündigung bei Verdreckung und Vermüllung der Wohnung durch einen depressiven Mieter, LG Berlin, ZMR 2018, 416**

Eine fristlose Kündigung ist gerechtfertigt, wenn die Wohnung des Mieters nach erfolgter Abmahnung nicht nur unordentlich und reinigungsbedürftig ist, sondern schon von einer „Vermüllung“ gesprochen werden muss, die bereits negative Auswirkungen auf die Bausubstanz zumindest im Bad hat.

### **3. Fristlose Kündigung bei massiver Verwahrlosung der Wohnung, LG Berlin, GE 2017, 591**

Ein Vermieter kann ein Mietverhältnis bei extremer Verwahrlosung der Wohnung (hier: „Messiewohnung“ mit Rattenbefall) ohne vorherige Abmahnung fristlos kündigen.

### **4. Außerordentliche Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs bei Verwahrlosung und Vermüllung der Wohnung sowie unzureichender Beheizung, LG Nürnberg-Fürth, Beschluss vom 31. Januar 2017 – 7 S 7084/16 –, juris**

Eine außerordentliche Kündigung eines Wohnraummietvertrages nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 Alt. 1 BGB ist begründet, wenn die Wohnung in erheblichem Umfang verwahrlost und vermüllt ist und ein übermäßiger Gebrauch der Mietsache durch Überlastung von Räumen vorliegt, sowie eine unzureichende Beheizung durch Verwendung lediglich eines Radiators in der Küche. Diese Umstände bedingen eine Gefährdung der Mietsache in dem Sinn, dass ein Schadenseintritt signifikant höher ist als bei einem vertragsgerechten Verhalten. Dem Vermieter ist bei dieser Sachlage nach vielfachen vorherigen Kündigungen und Abmahnungen angesichts des sehr verwahrlosten und vermüllten Zustands der Wohnung und der Länge der ordentlichen Kündigungsfrist ein Abwarten bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin nicht zuzumuten.

## IX. Wegfall des Leistungsverweigerungsrechts

### **Außerordentliche Wohnraumkündigung nach Wegfall eines Leistungsverweigerungsrechts, BGH, Urteil vom 10. April 2019 – VIII ZR 12/18 –, juris**

Eine Vermieterin kündigt ihren Mietern wegen Zahlungsverzug das seit 1998 bestehende Mietverhältnis und bekommt vor dem BGH Recht. Lehnt der Mieter die Beseitigung von Mängeln ab, kann er wegen dieser Mängel kein Zurückbehaltungsrecht mehr geltend machen und muss einbehaltene Beträge nachzahlen. Die Furcht vor dem Verlust von Beweismitteln rechtfertigt es nicht, eine Mangelbeseitigung abzulehnen.

„Wird eine Klage auf Zahlung von Miete ganz oder teilweise mit der Begründung abgewiesen, die Miete sei aufgrund von Mängeln gemindert, erwachsen – als bloße Vorfragen – weder die Ausführungen zum Bestehen von Mängeln noch die vom Gericht angesetzten Minderungsquoten in Rechtskraft.

Weigert sich der Mieter, die Beseitigung von Mängeln durch den Vermieter, dessen Mitarbeiter oder von ihm beauftragte Handwerker zu dulden, ist er ab diesem Zeitpunkt grundsätzlich zu einer weiteren Minderung nicht mehr berechtigt und entfällt ein etwaiges Zurückbehaltungsrecht in der Weise, dass einbehaltene Beträge sofort nachzuzahlen sind und von den ab diesem Zeitpunkt fälligen Mieten ein Einbehalt nicht mehr zulässig ist.

Dies gilt auch dann, wenn der Mieter die Mangelbeseitigung unter Berufung darauf verweigert, dass er im Hinblick auf einen anhängigen Rechtsstreit über rückständige Miete (hier: Prozess mit dem Rechtsvorgänger des Vermieters) den bestehenden mangelhaften Zustand aus Gründen der „Beweissicherung“ erhalten will“.

Der BGH hat bei dieser Fallkonstellation ein Kündigungsrecht des Vermieters aus § 543 BGB angenommen, weil der Mieter zum Zeitpunkt der Kündigung mit der Miete in Verzug war mit einem Beitrag, der mehr als zwei Monatsmieten betrug.

## X. Wohnungsgenossenschaften

### **Rechtliche Besonderheiten bestehen bei Wohnungsgenossenschaften.**

#### **Sie müssen sowohl das GenG, als auch das BGB beachten.**

Wohnraummiete in einer Genossenschaftswohnung: Anspruch auf Erteilung einer Untermieterlaubnis für die gesamte Wohnung; Entbehrlichkeit einer Abmahnung vor einer Kündigung im Fall tageweiser Überlassung der Wohnung an Touristen, AG Hamburg, Urteil vom 04. Juli 2018 – 49 C 47/18 –, juris

Ein Anspruch des Mieters auf Erteilung einer Untermieterlaubnis besteht nicht, wenn dieser die Vermietung der gesamten Wohnung durch Untermietvertrag angezeigt hat und zudem die Untervermietung zu einem Preis deutlich oberhalb des Mietzinses, den der Mieter der vermietenden Genossenschaft schuldet, vereinbart gewesen ist. Insoweit ist das Interesse einer Wohnungsbaugenossenschaft auf Vermieterseite und die satzungsmäßige Verpflichtung, ihren Mitgliedern günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen und durch die Vermietung daher an eine weitere Mitgliedschaft an sich zu binden, im Rahmen der Untervermietungserlaubnis zu berücksichtigen (so auch AG Hamburg, ZMR 2018, 53). Bei einer tageweisen Vermietung an Touristen bedarf es vor Ausspruch der Kündigung ausnahmsweise keiner vorherigen Abmahnung, wenn für den Mieter offensichtlich ist, dass der Vermieter diese nicht dulden wird. Davon ist auszugehen, wenn die vermietende Genossenschaft schon einer Untervermietung der Wohnung nicht zustimmt und nach erfolgter Abmahnung Räumungsklage erhoben hat. Dem Mieter ist in diesem Fall ohne weiteres erkennbar, dass diese erst recht keine Überlassung tageweise an Touristen dulden wird.

## XI. Fazit:

In der Rechtsprechung nehmen die Fallkonstellationen aggressiver verhaltensauffälliger Mieter zu. Die Überbelegung von Wohnungen spielte keine Rolle. Airbnb wird die Wohnungswirtschaft und die Politik weiter beschäftigen, gerade in Zeiten knappen und teuren Wohnraums sorgt die Untervermietung von Wohnungen an Touristen gerade für Unruhe in den Großstädten und verschärft bestehende soziale Probleme.

**Peter Hitpaß**

Dr. Peter Hitpaß ist als Referent für Wohnungswirtschaft, Betriebskosten- und Medienrecht beim Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. mit Sitz in der Landesgeschäftsstelle Schwerin tätig.

Führung / Kommunikation

## Dreiste Schuldner – hilflose Gläubiger? Mit fachmännischem Rat das Blatt wenden, damit Forderungen noch realisiert werden können!

Seit Wochen versucht Unternehmer **A**, von seinem Kunden **B** noch ausstehendes Geld für eine Lieferung zu bekommen. Bisher vergeblich. Die letzte Mahnung kam mit dem Postvermerk „Empfänger/Firma unter der angegebenen Anschrift nicht zu ermitteln“ zurück. Nun erzählt ihm ein Geschäftsfreund auch noch, dass Kunde **B** doch vor einiger Zeit Insolvenz angemeldet hätte. Das habe er selbst aus Interesse unter [www.insolvenzbekanntmachungen.de](http://www.insolvenzbekanntmachungen.de) (Justizportal des Bundes und der Länder) auf ein vermeintliches Gerücht hin überprüft. Damit für **A** jedoch noch nicht genug: Er fährt einige Tage später am ehemaligen Firmensitz seines Kunden **B** vorbei und nimmt wahr, dass die Firma noch zu existieren scheint. Zwar ist der GmbH-Zusatz vom Firmenschild verschwunden aber ein ihm bekannter Mitarbeiter von **B** ist gerade dabei, einen LKW zu entladen. **B** scheint also einfach, als Einzelfirma, munter weiterzumachen. Auch der Internetauftritt ist nur geringfügig geändert. Die Kontaktdaten sind identisch und sogar das Firmenlogo wird weitergenutzt. Unternehmer **A** versteht die Welt nicht mehr.

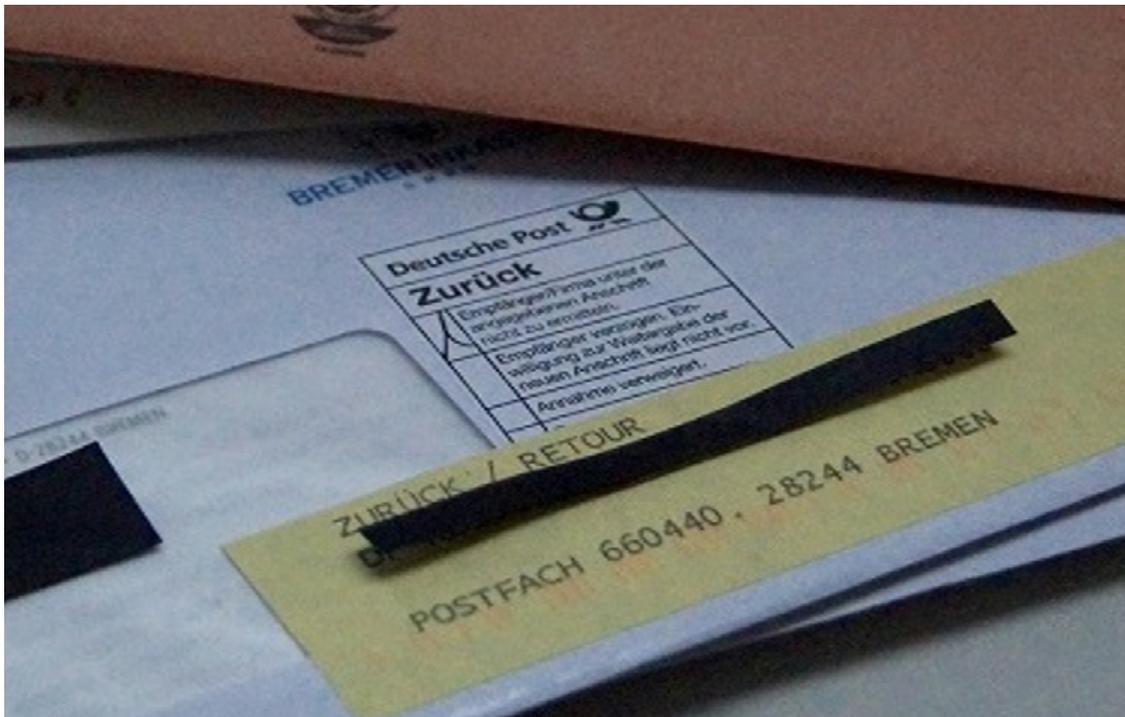
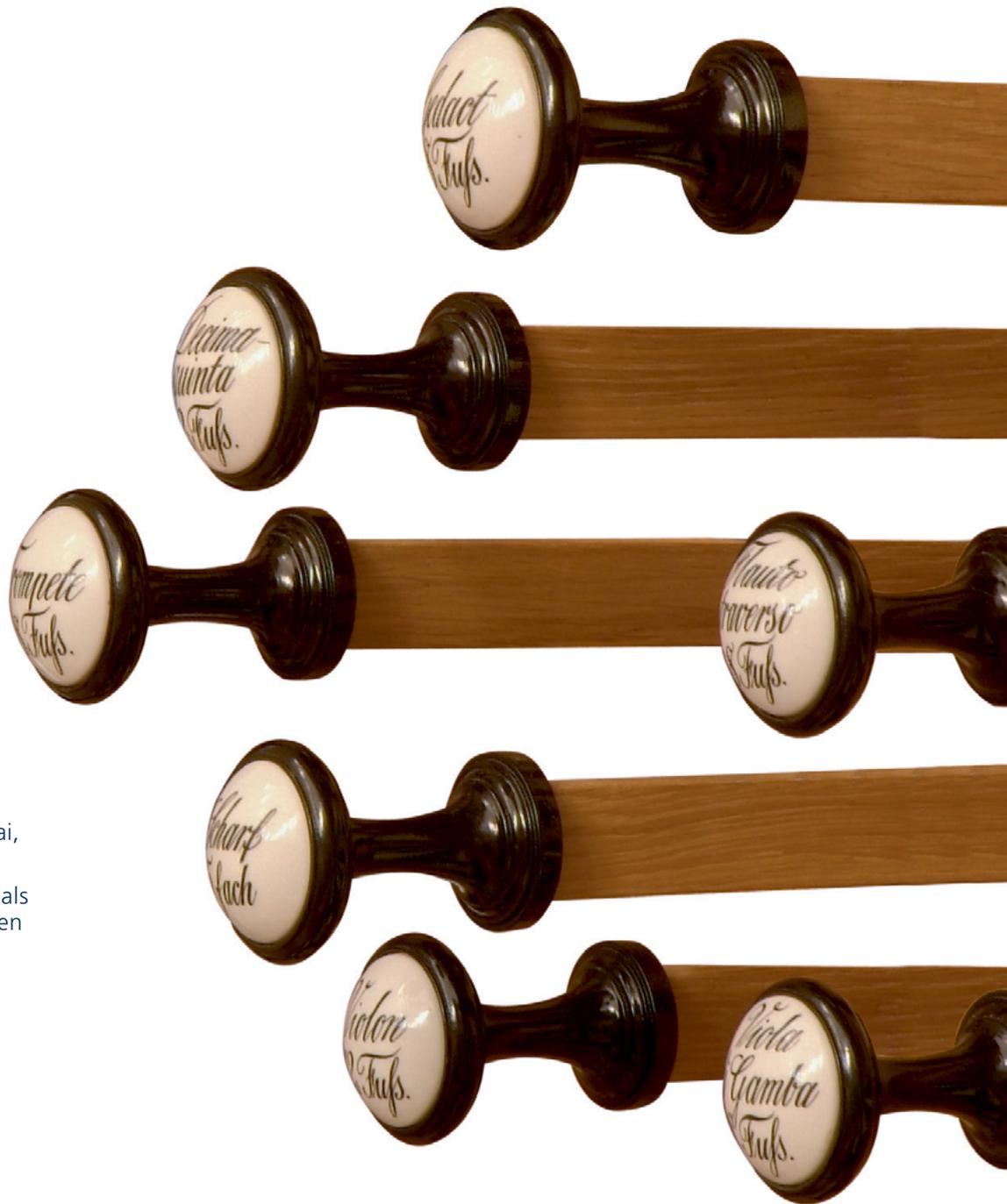


Foto: © BREMER INKASSO GmbH

„Die Insolvenz eines Kunden muss nicht zwingend den Totalverlust einer Forderung bedeuten! Dass Unternehmer **A** angesichts seiner Entdeckung aber zunächst einmal völlig fassungslos ist, ist gut nachvollziehbar“, so Bernd Drumann, Geschäftsführer der BREMER INKASSO GmbH.

# KULTURGUT



Orgelregister  
Kirche St. Nikolai,  
Stralsund

Eines von mehr als  
3600 geförderten  
Denkmalen.



DEUTSCHE STIFTUNG  
DENKMALSCHUTZ

**25**  
JAHRE

**Wir bauen auf Kultur.**

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

## Unter Umständen neu gegründete Firma haftbar

„Es gibt gewisse Umstände, die dazu führen, dass sogar eine völlig neu gegründete Firma für die alten Verbindlichkeiten der schuldnerischen Firma haftbar gemacht werden kann. Ob die Inanspruchnahme des Betreibers eines solchermaßen fortgeführten Unternehmens auch hinsichtlich der Altverbindlichkeiten in Frage kommt, wird unter anderem unter folgenden Gesichtspunkten zu prüfen sein: Nutzt der Nachfolger bzw. Übernehmer alte Kunden- und Lieferantenbeziehungen, sind Telefon- und Fax-Nummer identisch, ist bisheriges Personal weiter beschäftigt, ist die neue Firma unter der alten Anschrift weiter tätig und wird in seinem Kern der Firmenname weitergeführt (§ 25 Handelsgesetzbuch [HGB])?“

### Aus der Praxis

„Zu dieser Problematik fällt mir immer wieder ein Fall eines Mandanten ein, der schon einige Zeit zurückliegt. Wir wurden von ihm beauftragt, eine Forderung von rund 30.000 Euro zu realisieren. Schon bald verlegte die Schuldnerin, die A-GmbH, ihren Sitz nach Berlin. Die Gesellschaftsanteile wechselten den Inhaber, und es wurde ein neuer Geschäftsführer bestellt – bei der A-GmbH war danach nichts mehr zu holen. Durch unsere Mitarbeiter wurde jedoch ermittelt, dass das bisherige Geschäft an der alten Anschrift durch die frühere geschäftsführende Gesellschafterin als Einzelfirma weitergeführt wurde“, so Drumann. „Wir ließen unter anderem Fotos von der Außenwerbung machen, von der lediglich der GmbH-Zusatz gestrichen worden war. Mit den Geschäftspapieren wurde in gleicher Weise verfahren.“

„Das Oberlandesgericht Celle hat die Inhaberin der Einzelfirma verurteilt, die Altverbindlichkeiten der A-GmbH zu bezahlen. Entscheidend dafür war, dass insbesondere für die bisherigen Geschäftspartner der A-GmbH nach außen der Eindruck der Firmenkontinuität entstanden war. Dieses folgte daraus, dass sowohl der Firmenname (Fotobeweis: überklebter GmbH-Zusatz auf dem alten Firmenschild) sowie dessen Zusatz bzgl. des Betätigungsfeldes als auch das Geschäftsfeld, die Mitarbeiter (die Beklagte nebst Ehemann), der Firmensitz einschließlich der Rufnummer und auch die Ausstattung (Firmenfahrzeuge und Büroeinrichtung) nahezu identisch geblieben sind.“

## Tätig werden! Unterstützung bei einem Rechtsdienstleister holen

„Sollte es nur den kleinsten Hinweis dafür geben, dass ein Schuldner, im eingangs genannten Beispiel Kunde **B**, einfach in neuer Form mit seinem Geschäft ‚weitermacht‘, wie hier die Beobachtungen des Unternehmers **A** ja durchaus vermuten lassen, dann sollte der Weg umgehend zu einem Rechtsdienstleister führen. Wir haben es in unserem Arbeitsalltag schon oft erlebt, dass sich ein drohender Forderungs-Totalausfall nach eingehender Prüfung durch einen Experten plötzlich ganz anders darstellte.

„Ein Rechtsdienstleister wie ein Anwalt oder ein Inkassounternehmen verfügt über umfangreiche rechtliche Kenntnisse, die ein Laie, dessen Kerngeschäft häufig ein anderes ist, in der Regel nicht haben wird. Je nachdem, wie der Einzelfall gelagert ist, können verschiedene Vorgehensweisen in Betracht kommen, eine Forderung trotz Insolvenz des Kunden dennoch zu realisieren bzw. einen kompletten Forderungsausfall zu verhindern. Ein Rechtsdienstleister wird auch den unscheinbarsten Möglichkeiten im Sinne des Mandanten konsequent nachgehen.“

### Fazit

„Wie heißt es so schön: Am Ende wird alles gut. Und wenn es noch nicht gut ist, dann ist es noch nicht das Ende. Dass das nicht immer so zutrifft, ist klar“, so Drumann. „Es könnte aber für manche Gläubiger am Ende gut werden, wenn sie konsequent handeln und sich rechtzeitig fachmännischen Rat an die Seite holen würden. Gerade vor Dreistigkeit von Schuldnern sollte man nicht auf halber Strecke die Segel streichen, nicht eher, als bis nicht das ‚Ende der Fahnenstange‘ an Möglichkeiten, Forderungen doch noch zu realisieren, erreicht ist.“

Eva-K Möller

**Über die BREMER INKASSO GmbH:** Die BREMER INKASSO GmbH bietet ihren Kunden kompetente Beratung und juristische Unterstützung im Bereich des Forderungseinzugs - bundesweit und international. Das 1984 von Bernd Drumann gegründete Unternehmen ist seit 1996 unter dem Namen BREMER INKASSO GmbH tätig und beschäftigt rund 20 Mitarbeiter in der Firmenzentrale. Die Sachbearbeitung erfolgt überwiegend durch speziell ausgebildete Volljuristen. Die BREMER INKASSO GmbH ist Mitglied im Bundesverband Deutscher Inkassounternehmen e.V. und erhält aufgrund qualitativ hoher Standards vom TÜV seit 2010 das Zertifikat „Geprüftes Inkasso“. Weitere Infos unter [www.bremer-inkasso.de](http://www.bremer-inkasso.de)

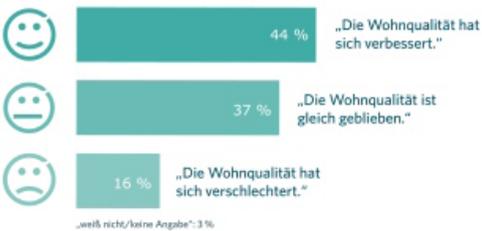
Führung / Kommunikation

# Kantar EMNID Umfrage: Großteil der Menschen sieht Verbesserung ihrer Wohnqualität, vor allem in Niedersachsen, Berlin, Brandenburg und Thüringen

Zuhause möchte man sich wohlfühlen. Für die meisten Menschen ist die Wohnung der Mittelpunkt ihres Privatlebens und der Ort, wo sie Zeit mit ihrer Familie und Freunden verbringen. Aber auch außerhalb der eigenen vier Wände gibt es viele Faktoren, die die Wohnqualität beeinflussen. Die gute Nachricht: Ein Großteil der in Deutschland lebenden Personen fühlt sich in der eigenen Wohnung rundum wohl. Das zeigt eine repräsentative Umfrage zur Wohnqualität in Deutschland im Auftrag von Vonovia, einem der führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Für die Studie befragte das Meinungsforschungsinstitut Kantar EMNID bundesweit mehr als 1.000 Personen aus allen Alters- und Berufsgruppen. 44 Prozent der Befragten gaben sogar an, dass sich ihre Wohnqualität in den letzten Jahren verbessert habe.

## Studie: Großteil der Menschen in Deutschland sieht Verbesserung ihrer Wohnqualität

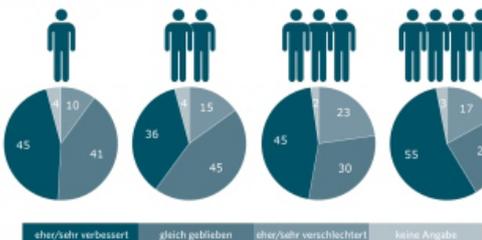
Bewertung der Wohnqualität



Aufteilung nach Bundesländern\*



Aufteilung nach Haushaltsgröße\*



Aufteilung nach Alter\*



Anteil der Befragten, die angaben, dass sich die Wohnqualität in ihrem Viertel in den letzten Jahren „eher/sehr verbessert“ hat.

VONOVIA

\* alle Angaben in Prozent

■■■ KUNSTWERK  
CARLSHÜTTE



INTERNATIONAL ART EXHIBITION

**01/06 — 13/10 2019**

Länderfokus Französischer Pavillon • Sonderprojekte aus China und aus der Mongolei

Norddeutsche Realisten • 200 ausgewählte Künstler aus aller Welt

Di—So 11—19 Uhr • Vorwerksallee, 24782 Büdelsdorf • [www.nordart.de](http://www.nordart.de)

## Faktor Demographie

Während Frauen und Männer die Veränderung ihrer Wohnqualität nur marginal unterschiedlich bewerteten, spielt der demographische Faktor für die Wahrnehmung eine wesentlich größere Rolle. 55 Prozent der unter Dreißigjährigen beurteilen ihre aktuelle Wohnsituation positiver als noch vor einigen Jahren. Dagegen teilen lediglich 38 Prozent der über Sechzigjährigen diese Einschätzung. Auch konstatieren Familien mit vier oder mehr Personen deutlich häufiger eine gute Entwicklung als Zwei-Personen-Haushalte (55 % gegenüber 36 %).

## Unterschiede zwischen den Ländern

Neben den demographischen Unterschieden spielt für die Bewertung der veränderten Wohnqualität auch der Wohnort eine wichtige Rolle. In Niedersachsen, Berlin, Brandenburg und Thüringen sind mehr als 50 Prozent der Befragten mit der Entwicklung in den vergangenen Jahren zufrieden. Der Anteil derjenigen, die in den letzten Jahren eine Verschlechterung ihrer Wohnqualität wahrgenommen haben, ist in Mecklenburg-Vorpommern (27 %), Sachsen (25 %), Berlin (23 %) und Nordrhein-Westfalen (20 %) am höchsten.

## Gewünschte Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität

Darüber hinaus fragte die Studie nach wünschenswerten Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der Wohnqualität. Demnach rangieren Investitionen in die Instandhaltung von Wohnungen und Gebäuden mit 34 Prozent ganz vorne. Es folgt der Wunsch nach mehr Grünflächen und einem besseren Wohnumfeld (28 %). Und etwa jeder siebte Befragte gab an, eine andere Nachbarschaft (13 %) oder neue Ausstattungsmerkmale wie zum Beispiel ein Balkon (14 %) würden die Wohnqualität merklich verbessern.

Ein Großteil der Umfrageteilnehmer scheint mit der aktuellen Wohnsituation jedoch sehr zufrieden zu sein. So gaben 40 Prozent an, keinen akuten Handlungsbedarf zur Verbesserung der Wohnqualität zu sehen. Der Geschlechtervergleich ergab darüber hinaus, dass Frauen sich häufiger und mehr Maßnahmen wünschen als Männer.

Die größte Diskrepanz zeigt sich erneut mit Blick auf das Alter der Befragten: Mehr als die Hälfte der Generation 60+ hat keinen Bedarf an Maßnahmen zur Verbesserung. Das sehen bei den unter Dreißigjährigen lediglich 22 Prozent so. Die junge Generation wünscht sich mehr als alle anderen neue Maßnahmen – zeitgleich gab diese Gruppe häufiger als die übrigen an, ihre Wohnqualität habe sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelt (55 % gegenüber dem Durchschnitt von 44 %).

**Max Niklas Gille**

## Vonovia bietet rund einer Million Menschen in Deutschland ein Zuhause.

Die durchschnittliche Miete liegt bei 6,64 Euro pro Quadratmeter. Das Wohnungsunternehmen steht mitten in der Gesellschaft, deshalb haben die Aktivitäten von Vonovia niemals nur eine wirtschaftliche, sondern immer auch eine gesellschaftliche Perspektive. Vonovia beteiligt sich daran, Antworten auf die aktuellen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt zu finden. Das Unternehmen setzt sich ein für mehr Klimaschutz, mehr altersgerechte Wohnungen und für ein gutes Zusammenleben in den Quartieren. In Kooperation mit sozialen Trägern und den Bezirken unterstützt Vonovia soziale und kulturelle Projekte, die das nachbarliche Gemeinschaftsleben bereichern. Zudem beteiligt sich Vonovia an der im Moment besonders wichtigen gesellschaftlichen Aufgabe: dem Bau neuer Wohnungen.

Im Mittelpunkt des Handelns stehen die Kunden und ihre Bedürfnisse. Vor Ort kümmern sich Objektbetreuer und eigene Handwerker um die Anliegen der Mieter. Diese Kundennähe sichert einen schnellen und zuverlässigen Service. Zudem investiert Vonovia großzügig in die Instandhaltung der Gebäude und entwickelt wohnungsnaher Dienstleistungen für mehr Lebensqualität. Für Fragen im Zusammenhang mit Mietverträgen und Nebenkostenabrechnungen ist der zentrale Kundenservice über eine regionale Telefonnummer, per E-Mail, Fax, App oder postalisch erreichbar.

Vonovia beschäftigt mehr als 10.000 Mitarbeiter, Vorstandsvorsitzender ist Rolf Buch.

Führung / Kommunikation

# Tolle IT-Lösung – wird aber nicht genutzt. Warum, Herr Javadi?

Nutzerfreundlich und intuitiv – oder anders gesagt: mit wenigen Klicks zum Ziel kommen. Das wünscht sich jeder Anwender von digitalen Lösungen. Nur leider ist das nicht immer der Fall – und dann werden diese weniger als erhofft oder gar nicht genutzt. Umso wichtiger ist es, dass Immobilienunternehmen und IT-Dienstleister bei der Entwicklung von neuen Anwendungen die künftigen Nutzer – ihre Kunden und auch die eigenen Mitarbeiter – von Beginn an mit einbeziehen. Ein Ansatz, der das berücksichtigt, ist Design Thinking. Gedanken dazu von Dr. Mehdi Javadi, Design-Thinking-Experte bei Aareon.



Dr. Mehdi Javadi

Im Zuge des digitalen Transformationsprozesses in allen Lebensbereichen erhöht sich der Innovationsdruck auch auf Immobilienunternehmen. Die Anforderungen seitens der Mieter und Eigentümer steigen – genau wie die Vielfalt des Angebots an neuen digitalen Lösungen durch etablierte IT-Dienstleister sowie PropTechs. Daher gilt es, neue Trends rechtzeitig zu erkennen und Kundenbedürfnisse durch eigene Ideen und Problemlösungen schneller als andere zu erfüllen.

## Anwenderorientiert

Bei dem Design-Thinking-Ansatz steht immer der Anwender im Mittelpunkt. Deshalb sind diese bei den Workshops idealerweise auch dabei. Auf den

ersten Blick mag das aufwendig erscheinen, am Ende zahlt es sich jedoch aus. Denn so können Konzepte, Strategie-Roadmaps, neue Geschäftsmodelle, Mock-ups oder Prototypen gemeinsam entwickelt und direkt mehrfach auf Nutzen und Funktion hin geprüft werden. Beispielsweise lassen sich über die Methode der Customer Journey Map Interaktionsverläufe mit dem Nutzer – ob Präferenzen, Erlebnisse oder Touchpoints – sehr gut analysieren. Auch das Modell typischer Nutzergruppen – sogenannter Personas – hilft, die Anwenderorientierung bei der Entwicklung zu fokussieren. In der Immobilienbranche können Personas beispielsweise bestimmte Mietergruppen oder Mitarbeiter von Wohnungsgesellschaften sein.

Letztendlich ist klar: Auch wenn eine Technologie noch so innovativ ist, dem Nutzer aber keinen Mehrwert bringt – quasi an ihm vorbei entwickelt wurde –, ist sie zum Scheitern verurteilt. Nur durch das frühzeitige Einbinden der Anwender in den Entwicklungsprozess wird sichergestellt, dass die IT-Lösung am Ende auch akzeptiert wird und für Zufriedenheit sorgt. Und das ist wiederum entscheidend für die Kundenbindung – und den Vertriebs Erfolg.

Führung / Kommunikation

## Rekordsummen in NRW – Wo Elementargefahren die höchsten Versicherungs-Schäden verursachen

Deutsche Versicherer zahlen immer mehr für Schäden durch extreme Naturereignisse. Die diesjährigen Winterstürme kosten die Versicherungsbranche voraussichtlich etwa eine Milliarde Euro. Die mit Abstand höchsten Schäden haben Wetterereignisse im vergangenen Jahr in Nordrhein-Westfalen verursacht.



Dirk Barkmann. Foto: AVW

Für die bundesweit hohen Schadenssummen ist unter anderem der Rosenmontagssturm „Bennett“ verantwortlich, der Schäden in Höhe von 200 Millionen Euro anrichtete. Noch wesentlich stärker war das Sturmtief „Eberhard“, das am Wochenende um den 11. März quer durch Deutschland zog. „Eberhard“ verursachte Versicherungsschäden in Höhe von 600 Millionen Euro. Die vom Deutschen Wetterdienst gemessenen Windgeschwindigkeiten von „Eberhard“ erreichten in vielen Regionen mehr als 100 km/h, der Spitzenwert betrug WetterOnline zufolge 166 km/h. Die Unwetter, die Deutschland rund um Pfingsten heimsuchten, wie z.B. das Sturmtief „Jörn“ am Pfingstmontag, richteten laut dem Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) fast 250.000 versicherte Schäden mit einer Schadenhöhe von rund 650 Millionen Euro an. Davon fließen 350 Millionen Euro in die Reparatur / Ersatz von rund 125.000 Fahrzeugen, rund 300 Millionen Euro zahlen Versicherer für 120.000 Schäden an Häusern, Hausrat, Gewerbe- und Industriebetrieben, davon 260 Millionen für Sturm, Hagel- und Blitzschäden und 40 Millionen für

Wohnungsunternehmen sind gut beraten, ihren Bestand gegen alle Wetterrisiken abzusichern. Darum empfiehlt die AVW, Wohngebäudeversicherungen prüfen zu lassen. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung.

Starkregen. „Jörn“ brachte sintflutartigen Starkregen (bis zu zehn Liter/qm in nur 9 Minuten), golfballgroße Hagelkörner, die Autos, Hausdächer, Fenster und Fassaden zerstörten und Orkanböen von bis zu 120 km/h. Aufgrund der zunehmenden Häufigkeit und Schwere der Unwetter verursachten die angerichteten Schäden einen immensen Kostensprung.

### Starkregen und andere Naturgefahren auf dem Vormarsch

Für die Versicherungsbranche ist das keine Neuigkeit. Im Gegenteil, die Tendenz zu immer höheren Schadenzahlen und damit einhergehenden steigenden Kosten wurde bereits im Naturgefahrenreport 2018 des Gesamtverbands der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) behandelt. Im Jahr 2017 haben Naturgefahren deutsche Versicherer 2,9 Milliarden Euro gekostet – ein Anstieg von 400 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr. 2,6 Milliarden Euro entfallen dabei auf Sturm und Starkregen. Insgesamt verursachten Stürme und Hagel 90 Prozent aller gemessenen Schäden. Zwei Milliarden Euro mussten die Versicherer 2017 für Schäden an Wohngebäuden, Hausrat, Gewerbe, Industrie und Landwirtschaft zahlen. Im Jahr 2018

haben sie 2,6 Milliarden Euro für versicherte Naturgefahrenschäden an Häusern, Hausrat, Gewerbe- und Industriebetrieben ausgegeben. Dies gab der GDV Ende April bekannt und bestätigte damit die Größenordnung der vorläufigen Schadenbilanz für das Jahr 2018. Sie verdeutlicht erneut, wie wichtig eine ausreichende Absicherung gegen Naturgefahren ist.

## Höchste Schäden in Nordrhein-Westfalen

Mit über 900 Millionen Euro fiel ein Drittel der Gesamtsumme vergangenes Jahr allein in Nordrhein-Westfalen (NRW) an. Mit großem Abstand folgten Baden-Württemberg (260 Millionen Euro) und Bayern (gut 250 Millionen Euro). Im kleinsten Bundesland Bremen wurden sieben Millionen Euro aufgewendet. In Mecklenburg-Vorpommern und Berlin lagen die Werte knapp im zweistelligen Millionenbereich.

## Große Unterschiede

Die Versicherungsdichte der Elementarschadendeckung weicht auf Ebene der einzelnen Bundesländer betrachtet deutlich voneinander ab. Nach Spitzenreiter Baden-Württemberg mit 94 Prozent beträgt die Quote in vier weiteren Ländern (Sachsen, Thüringen, Sachsen-Anhalt und Nordrhein-Westfalen) mittlerweile immerhin mehr als 40 Prozent. Knapp unter dieser Marke liegt Hessen. Schlusslichter sind Bremen mit 21, Niedersachsen mit 22 und Hamburg mit 24 Prozent.

Die hohe Dichte in Baden-Württemberg dürfte vor allem darauf zurückzuführen sein, dass dort die die Elementarschadendeckung bis Mitte der 1990er-Jahre eine Pflichtversicherung war.

Im Bundesschnitt besitzt mit nur 43 Prozent weniger als die Hälfte der Wohngebäude Versicherungsschutz gegen Naturgefahren wie Hochwasser und Überschwemmung (stand März 2019). Das geht aus der neuesten Schätzung des GDV hervor.

Die Kinder aus den Dörfern um Mulanga brauchen eine bessere Lernumgebung für eine gute Schulbildung.

Wir wollen lernen!

Bauen Sie mit der DESWOS eine neue Grundschule mit drei hellen Klassenzimmern und einem Dach, das Schutz in der Regenzeit bietet.

DESWOS

## Naturgefahren in Deutschland 2018



Schadenaufwand in der Sachversicherung je Bundesland in Mio. Euro

Bundesland	Gesamt	Sturm/Hagel	Weitere Naturgefahren (Elementar)	Versicherungsdichte <sup>1</sup>	
				Sturm/Hagel	Elementar
Nordrhein-Westfalen	910	786	124	99 %	43 %
Baden-Württemberg	260	156	104	100 %	94 %
Bayern	252	202	50	77 %	34 %
Niedersachsen	206	184	22	97 %	22 %
Sachsen	177	166	11	98 %	47 %
Hessen	156	114	42	87 %	39 %
Rheinland-Pfalz	151	96	55	89 %	33 %
Sachsen-Anhalt	138	130	8	99 %	44 %
Thüringen	91	88	3	98 %	47 %
Saarland	43	24	19	99 %	32 %
Schleswig-Holstein	38	30	8	100 %	27 %
Hamburg	36	19	17	100 %	24 %
Brandenburg	34	31	3	99 %	34 %
Berlin	14	9	5	98 %	36 %
Mecklenburg-Vorpommern	12	10	2	99 %	25 %
Bremen	7	5	2	99 %	21 %
Sonstige <sup>2</sup>	73	51	22		
<b>Gesamt<sup>3</sup></b>	<b>2,6 Mrd.</b>	<b>2,1 Mrd.</b>	<b>500 Mio.</b>	<b>94 %</b>	<b>43 %</b>

1 Schätzung: Sturm/Hagel 2017, Elementar 2018

2 z. B. unbekannt oder nicht geschlüsselt

3 gerundet

Quelle: www.gdv.de | Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV)



### Falsche Einschätzung

Viele unterschätzen die Gefahr starker Regenfälle. Oder sie schätzen den Umfang ihrer Wohngebäudeversicherung falsch ein. Denn in vielen älteren Police sind oft nur die Naturgefahren Sturm oder Hagel versichert, nicht jedoch Starkregen und Hochwasser. Diesen Verträgen fehlt der Zusatzbaustein Naturgefahren-Versicherung beziehungsweise erweiterte Elementarschaden-Versicherung.

Dirk Barkmann

AVW Kundenmanagement

## Personalien

# Megatrends in der Personalgewinnung – Einsatz innovativer Recruiting-Technologien ist gefragt im Kampf um neue Mitarbeiter

Unternehmen, die als attraktiver Arbeitgeber am deutschen Arbeitsmarkt wahrgenommen werden möchten, müssen sich heute mehr denn je mit innovativen Recruiting-Methoden und neuen Bewerbungs-Technologien auseinandersetzen. Im Trend liegen digitale Lösungen entlang der HR-Wertschöpfungskette wie zum Beispiel Kandidaten-Sourcing, Evaluation, Talentförderung oder kollaborative Arbeitsmittel. Aber auch die veränderten Erwartungen von Kandidaten an Bewerbungsprozesse nehmen Einfluss auf die Prozesse und können über neue Technologie-Lösungen abgebildet werden. Die Gründe für die Technologisierung der Personalgewinnung liegen in der rasanten Entwicklung der Digitalisierung. Dies sind die wichtigsten Ergebnisse einer aktuellen Untersuchung des Innovati-onsteams der internationalen Personalberatung Robert Walters.

## Menschliche im Recruitingprozess nicht vernachlässigen

„Virtual Reality, interne soziale Netzwerke, Videobewerbungsgespräche, Gamification – diese Innovationen bieten zahlreiche Möglichkeiten der Arbeitgebermarkenstärkung nicht nur im Bewerbungsgespräch, sondern auch während der Einarbeitung neuer Mitarbeiter und auch danach. Wichtig ist, das Menschliche im Recruitingprozess nicht zu vernachlässigen. Viele Kandidaten fühlen sich in Anbetracht des potenziell einhergehenden Individualitätsverlusts durch Einsatz künstlicher Intelligenz beim Einstellungsverfahren verunsichert. Infolgedessen ist es wichtig, neue Technologien wie künstliche Intelligenz wohlüberlegt zu integrieren, ohne den menschlichen Aspekt aus den Augen zu verlieren“, sagt Faye Walshe, Global Head of Innovation bei Robert Walters.

## Videobewerbungsgespräche

Bei Videobewerbungsgesprächen denkt man oft an das traditionelle Skype-Interview. Diese Art des ortsunabhängigen Austauschs wird von Unternehmen am häufigsten verwendet geben 50 Prozent der Bewerber und 45 Prozent der Unternehmen an. Seit einigen Jahren steigt jedoch die Nutzung eines neuen Interviewformats: Aufzeichnung von Bewerbungsgesprächen per Video. Hierbei wird eine Reihe von Fragen an den Bewerber weitergeleitet, die er per Video beantworten soll. Personalverantwortliche können sich diese Videos dann zeitversetzt anschauen und sich ein besseres Bild vom Kandidaten machen, bevor ihm ein persönliches Bewerbungsgespräch angeboten wird. Bislang nutzen nur sechs Prozent der Unternehmen Videoaufzeichnungen von Bewerbungsgesprächen in ihrem Recruitingprozess. Dabei bietet diese Möglichkeit große Flexibilität sowohl für den Personalverantwortlichen in seinem Tagesablauf als auch für den Bewerber, der seine Antworten bei Bedarf neu aufzuzeichnen kann.

■■■ KUNSTWERK  
CARLSHÜTTE



INTERNATIONAL ART EXHIBITION

**01/06 — 13/10 2019**

Länderfokus Französischer Pavillon • Sonderprojekte aus China und aus der Mongolei

Norddeutsche Realisten • 200 ausgewählte Künstler aus aller Welt

Di—So 11—19 Uhr • Vorwerksallee, 24782 Büdelsdorf • [www.nordart.de](http://www.nordart.de)

## Prädiktives Recruiting und Gamification

Neben dem „klassischen“ Bewerbungsgespräch setzen Unternehmen heute prädiktive (vorhersehbare) Eignungs- und Persönlichkeitstests ein, um die Fähigkeiten der Bewerber zu beurteilen und mehr über ihre Persönlichkeit zu erfahren. So wurden bereits mehr als die Hälfte (51%) aller Kandidaten mit Online-Persönlichkeitstests konfrontiert. Eine weitere Möglichkeit, Bewerber zu analysieren, sind spielerische Testformen. Diese Art der Gamification spiegelt die Entwicklung von Einstellungsverfahren wider, welche nicht mehr ausschließlich auf reiner Kandidatenevaluation beruhen. 15 Prozent der Unternehmen bauen solche Testformen in ihre Recruitingprozesse ein, um passende Bewerber zu finden.

## Virtual Reality

Auch Virtual Reality hat seinen Einzug in die Welt der Personalgewinnung gefunden. Einige Unternehmen haben realistische Arbeitssimulationen (Virtual Reality) in ihren Recruitingprozess integriert. Bewerber können sich dadurch besser in die neue Position hineindenken und die genauen Anforderungen und Tätigkeitsbereiche nachvollziehen. Dies ermöglicht ihnen schneller und leichter Entscheidungen zu treffen. So würden 61 Prozent der Kandidaten gerne einmal an einer simulierten Arbeitssituation teilnehmen. Unternehmen wiederum können mit diesem Verfahren passende Bewerber identifizieren, die am ehesten zur Position passen. Denn Simulationen geben Aufschluss über die Denk- und Handlungsweise eines Bewerbers. Mit der Investition in solch eine Technologie können Unternehmen als attraktive und innovative Arbeitgeber glänzen.

“Da sich die Erwartungen der Bewerber an den Bewerbungsprozess ständig verändern, müssen Unternehmen sich auch in Anbetracht einer positiv erlebten Arbeitgebermarke (Candidate Experience) neu erfinden und auf innovative Technologien zurückgreifen. Damit ermöglichen sie potenziellen Bewerbern, ihren Horizont zu erweitern und bleiben gleichzeitig wettbewerbsfähig. Um die passenden Mitarbeiter zu finden, ist eine kandidatenorientierte Kommunikation wichtig. Sie soll vorrangig die Bewerber erreichen, die aktiv nach Jobangeboten suchen. Deshalb hat sich unser Global Innovation Team darauf spezialisiert, neue Recruiting-Technologien zu testen und die bestmöglichen Lösungen für uns und unsere Kunden auszuwählen“, sagt Nick Dunnett, Managing Director Deutschland & Schweiz bei Robert Walters.

Für die Studie wurden im Mai 2019 in Deutschland 515 Kandidaten und Unternehmen befragt. Das vollständige Whitepaper von Robert Walters mit Tipps, wie Unternehmen ihren Recruitingprozess durch Innovationen verbessern können, ist [hier](#) abrufbar.

**Maren Schneider**  
**Philipp Topitsch**

Robert Walters ist als eine der führenden Personalberatungen spezialisiert auf die Besetzung von Fach- und Führungskräften auf allen Managementebenen. In Deutschland besetzen wir projektbasierte und permanente Positionen in den Bereichen Accounting & Finance, Banking & Financial Services, Information Technology, Legal sowie Sales & Digital Marketing. Robert Walters wurde im Jahr 1985 gegründet und ist heute international in 30 Ländern vertreten.

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

Personalien

## Anke Brummer-Kohler neue Vorsichtende des Aufsichtsrates der Gewobag (Berlin)

Am 13.08.2019 hat sich der Aufsichtsrat der Gewobag neu konstituiert. Neue Aufsichtsratsvorsitzende ist Anke Brummer-Kohler. Sie folgt auf Michael Sachs, der sein Amt seit Juni 2015 innehatte.



Neue Aufsichtsratsvorsitzende der Gewobag  
Anke Brummer-Kohler. Foto:Gewobag

Anke Brummer-Kohler war zuletzt als Abteilungsleiterin für Stadtentwicklung, Wohnen und öffentliches Baurecht im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) tätig.

Die Funktion des stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden übernimmt der Staatssekretär für Wohnen, Sebastian Scheel.

Zu den weiteren Mitgliedern des Aufsichtsrates gehören Dorette König, Rolf-Dieter Schippers und Kerstin Liebich, sowie die neu gewählten ArbeitnehmervertreterInnen Jean Lukoschat, Olaf Kleindienst und Carla Dietrich (ver.di).

Klemens Witte wird weiterhin als Vertreter des Mieterrates agieren.

**Anne Grubert**

Sie fördern damit Projekte der DESWOS und leisten Entwicklungshilfe vor Ihrer Haustüre.



Personalien

## Ralf Görner zurück bei Minol

Als neuer Geschäftsführer begleitet Görner ab 1. Oktober 2019 den Wandel vom Messdienstleister zum Digitalisierungs-Lotsen für die Wohnungswirtschaft.



Ralf Görner kehrt zum 1. Oktober 2019 als Geschäftsführer zu Minol zurück. **Quelle:** Minol

Ralf Görner (55) kehrt an seine frühere Wirkungsstätte zurück: Zum 1. Oktober 2019 verstärkt er die Geschäftsführung bei Minol, der weiterhin Alexander Lehmann, Andrea Krämer und Zeljko Petrina angehören. Bevor Görner 2014 bis 2019 die Position des Chief Operations Officers bei ista innehatte, war er bereits 17 Jahre lang bei Minol tätig – zunächst als Leiter Finanz- und Rechnungswesen, seit 2001 als Geschäftsführer in unterschiedlichen Funktionsbereichen. In seiner neuen Position bei Minol wird Görner die Bereiche Servicemanagement, Zentrale Services, Informationstechnologie und Prozessentwicklung sowie die Kompetenzzenter Servicepartner und Technik verantworten. Damit führt Minol alle Service- und Leistungserstellungsprozesse des Unternehmens in einem Geschäftsbereich zusammen. „Wir kennen und schätzen Herrn Görner als Branchenexperten mit strategischem Weitblick, der schon früher wesentlich zum Erfolg von Minol beigetragen hat und das Unternehmen sehr gut kennt. Wir freuen uns sehr, dass er unseren derzeitigen Transformationsprozess vom Mess-

dienstleister zum Digitalisierungs-Lotsen für die Wohnungswirtschaft mitgestaltet“, sagt Alexander Lehmann, Geschäftsführender Gesellschafter von Minol.

### Digitalisierung und neue Geschäftsmodelle

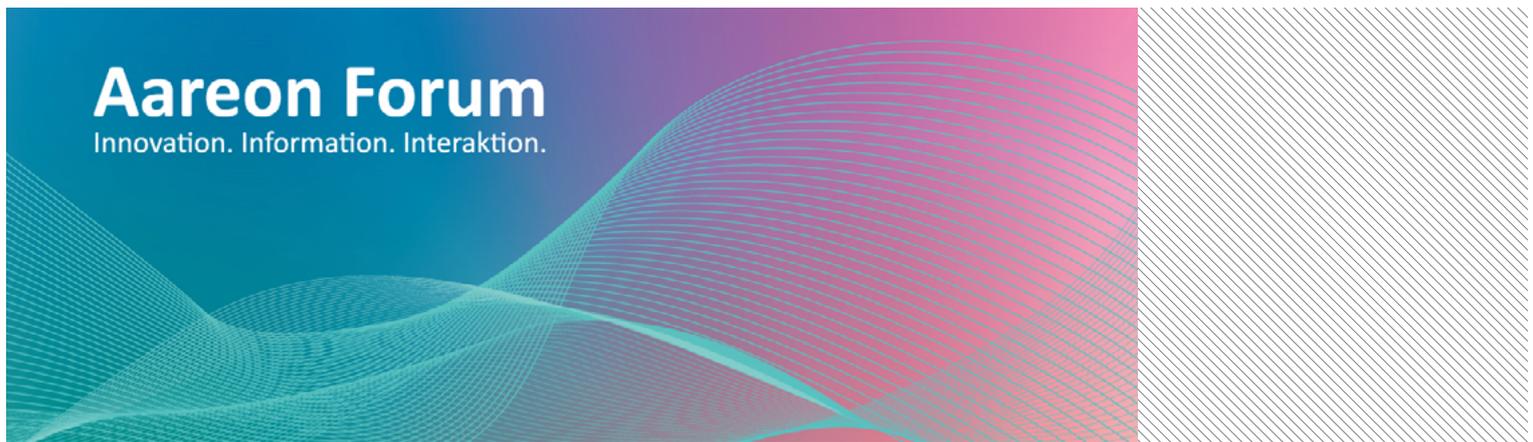
Minol setzt schon länger auf Digitalisierung und neue Geschäftsmodelle für die Wohnungswirtschaft. Die technische Basis ist das Funksystem Minol Connect, das die Messtechnik und viele weitere Geräte und Sensoren in Gebäuden miteinander vernetzt. Die Daten werden in eine sichere, in Deutschland betriebene Cloud übertragen. Das ermöglicht zahlreiche webbasierte Services, die Minol Verwaltern auf einer zentralen Plattform zur Verfügung stellt. In vielen Immobilien wird diese Lösung bereits zur Fernablesung der Verbrauchswerte und Ferninspektion der Rauchwarnmelder eingesetzt. Je nach Bedarf können Verwalter verschiedene Module, die Minol Connect Insights, dazu buchen, um wichtige Gebäudefunktionen wie Ölstand, Brandschutztüren oder Garagentore online zu überblicken. Mit Minol Drive – powered by GP JOULE CONNECT unterstützt Minol die Wohnungswirtschaft zudem beim Einstieg in die Elektromobilität.

### Carina Jöhnk

## Veranstaltungen

# Aareon Forum 2019: am digitalen Puls der Zeit – 27. und 28. November 2019 im Convention Center der Deutschen Messe in Hannover

Das Jahres-Highlight für IT-Entscheider und -Anwender der Immobilienwirtschaft findet am 27. und 28. November 2019 im Convention Center der Deutschen Messe in Hannover statt. Auf der größten wohnungswirtschaftlichen Veranstaltung in Deutschland erleben die Besucher praxisnah, wie sie von dem effektiven Zusammenspiel der Lösungen des digitalen Ökosystems Aareon Smart World profitieren können.



## Neues aus der Aareon Smart World

Welche erweiterten Funktionen die neuen Releases der ERP-Lösungen Wodis Sigma und RELion von Aareon bieten, erfahren die Teilnehmer in praxisnahen Vorträgen sowie der begleitenden Fachausstellung. Branchenexperten stellen Prozessbeispiele vor, inspirieren und teilen Erfahrungen. Anwender von Wodis Sigma dürfen u. a. gespannt sein auf das Thema „Support und HelpCenter“. SAP®-Anwender können sich über die Vorteile eines Wechsels auf SAP® S/4 HANA informieren. Für Anwender von RELion ist sicherlich „Der nächste Schritt in die Aareon Smart World: Rechnungsdurchlauf mit RELion“ interessant.

Darüber hinaus zeigen Experten auf, welche zusätzlichen Mehrwerte die nahtlos in die ERP-Systeme integrierbaren digitalen Lösungen aus dem Angebotsportfolio Aareon Smart World schaffen. Gerade im Zuge der zunehmenden Vernetzung von Wohnungsunternehmen mit Kunden, Geschäftspartnern und technischer Ausstattung in Gebäuden gewinnen automatisierte Prozesse, eine einheitliche Datenbasis und komfortable nutzerorientierte Services immer mehr an Bedeutung.

## Fachlicher Austausch – interaktiv und informativ

In einem interaktiven Workshop zum Thema #ZukunftWohnen beleuchten die Teilnehmer aktuelle Trends und deren Mehrwert für die Branche. Die ideale Gelegenheit, wichtige Impulse für das eigene Tagesgeschäft mitzunehmen. Am zweiten Veranstaltungstag, dem 28. November, finden zusätzlich das Expertentreffen für SAP®-Lösungen und Blue Eagle sowie der RELion Kundentag statt.

**Nicht verpassen: Impulsvorträge zu künstlicher Intelligenz und virtuellen Assistenten**



Selbst zum Gestalter der eigenen Zukunft zu werden, Keynote Speaker  
Jörg Heynkes  
zeigt unterhaltsam den Weg.  
Foto: André Bakker

## Künstliche Intelligenz ist das Schlagwort der heutigen Zeit.

Keynote Speaker Jörg Heynkes, Innovator, Unternehmer und New-Work-Experte, spricht über „Zukunft 4.1 – oder wie künstliche Intelligenz und Robotik alles verändern“. Es geht darum, die großen Chancen der digitalen Transformation zu begreifen und. Dabei bringt Jörg Heynkes dem Publikum auf unterhaltsame, humorvolle und multimediale Weise die Lebenseinstellung nahe, sich gegenseitig zu fördern und miteinander die Welt ein Stück besser zu machen.

Welche Prozessschritte werden virtuelle Assistenten für uns in Zukunft erledigen? Welche Mehrwerte ergeben sich daraus für Wohnungsunternehmen? Diese und weitere Fragen beantworten Benjamin Meyenberg und Alf Tomalla, Aareon, in ihrem Plenumsvortrag „#postdigital – die Automation der Mieterkommunikation (mithilfe virtueller Assistenten)“.

## Blick in das Innovation Lab von Aareon

Künftig werden die Lösungen der Aareon Smart World vermehrt von intelligenten Systemen unterstützt. Beispielsweise ist die Anbindung eines virtuellen Assistenten geplant, mit dem Mieter und Eigentümer Schadensmeldungen aufgeben können. Im Wesentlichen erfolgt dies durch Aareon-Eigenentwicklungen sowie in Kooperation beziehungsweise Zusammenarbeit mit PropTechs. Des Weiteren wird eine Plattform as a Service (PaaS) mit offenen Schnittstellen für Dritte verfügbar sein, über die auch unternehmenseige-

ne Lösungen angebunden werden können. Bei der Prüfung und Instandhaltung von Immobilien können Drohnen wertvolle Dienste leisten. Aktuell entwickelt Aareon hier eine App zur Anbindung an die Aareon Smart World.

## Ein Besuch, der sich lohnt

Neben einem facettenreichen Programm mit anregenden Vorträgen und Workshops bietet das Aareon Forum die ideale Gelegenheit, Kollegen, Aareon-Experten und weitere Partner aus der Branche zu treffen – in den Pausen, in der Fachausstellung und beim abendlichen Get-together.

**Stefanie Meik**



**WIE ENTWICKELT SICH  
WOHNEN?**

Der Pestel-Wohnmonitor 2019 liefert Antworten  
Gezielt und exklusiv für Ihre Region.

**JETZT ANFORDERN**

## Veranstaltungen

# NoIR 2019 mit 17 Yachten am Start – 10 Jahre Sportsgeist, Team-Spirit und viele gemeinsame Erlebnisse

Die Norddeutsche Immobilien Regatta NoIR des BFW Landesverbandes Nord und der Aareon AG segelt auch im zehnten Jahr auf Erfolgskurs. 17 Yachten und rund 140 Teilnehmer aus allen Sparten der Immobilienwirtschaft, darunter Regattaköner ebenso wie Neueinsteiger, kreuzten am letzten August-Wochenende wieder zum gemeinsamen Branchen-Gipfel in Kiel-Strande auf.



Kaiserwetter auf der Kieler Förde vor Laboe. Quelle: BFW Nord

Das bewährte Erfolgsrezept: „Auch im 10. Jahr standen bei der NoIR der Sportsgeist, Team-Spirit und das gemeinsame Erlebnis an oberster Stelle“, so Dr. Verena Herfort, Geschäftsführerin des BFW Nord. „Neben der sportlichen Aktion bieten wir unseren Teilnehmern vor allem viel Raum für Austausch und schöne Begegnungen – und das fernab von Büro und Baustelle!“

Die Crews der NoIR waren nach bewährter Tradition bunt gemischt: Skipper, Regatta-Experten sowie Gastsegler und Neulinge lernten sich erst am Vorabend der Regatta beim abendlichen Get-together kennen. Am nächsten Morgen nahmen die Segelyachten mit einem Känguruh-Start unter der sportlichen Leitung des Kieler Yacht-Clubs Kurs auf das ehemalige Olympia-Revier Laboe. Nach einem gemeinsamen Mittagessen ging es auf einem geänderten Kurs bei Kaiserwetter zurück in die Kieler Förde.

## Netzwerken

„Die intensive, gemeinsame Zeit und Zusammenarbeit auf der Segelyacht sowie das Naturerlebnis verbinden ungemein. Das Teambuilding und der Eventcharakter machen die NoIR zu einer sensationellen Plattform zum Netzwerken, von der die Teilnehmer im Berufsalltag profitieren“, berichtet Aareon-Vorstand André Rasquin. Aareon hatte die NoIR gemeinsam mit dem BFW Nord und dem Bauunternehmen Josef Hoffmann sowie der Wielant Hoffmann GmbH im Jahr 2010 ins Leben gerufen.

## Segeln

Gesegelt wurde auch in diesem Jahr nach dem Yardstick-Berechnungssystem für Segelregatten in zwei Gruppen. Über den Tagessieg in der Gruppe 1 freute sich am Ende die Crew der „Hunky Dory“ für Cushman & Wakefield. Platz 2 belegte die „Ember Sea“ für Agilitas Consulting und auf Platz 3 folgte die „Docken huden“ für Pantaenius. In Gruppe 2 siegte „Emma Peel“ von Skipper Carsten Jeschka. Auf den Plätzen zwei und drei folgten die „FRIDA“ für die Behrendt Gruppe und die Amuse-bouche für die Rechtsanwälte Horne, Krüger, Tietje-Schulze.

Dr. Verena Herfort



# DAS BUCH

## ÜBER WILDBIENEN & BLÜHPFLANZEN

Jeder kann zum Wildbienen-Helfer werden und damit zum Erhalt unserer Artenvielfalt beitragen.