

Editorial	3
Führung/ Kommunikation	4
Digital	23
Personen	29



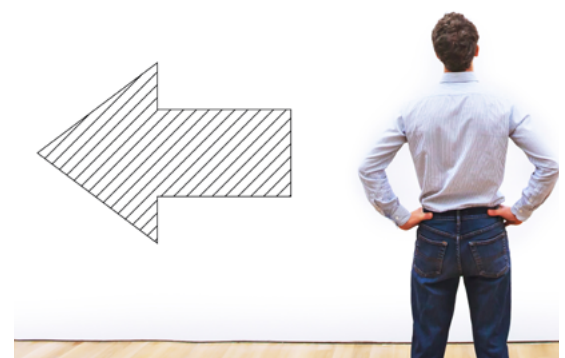
Lübbener LWG baut im Spreewald die ersten enttechnisierten energieautarken Mehrfamilienhäuser – mit Pauschalmiete mit Energieflat

Zehn Jahre nach dem letzten Bauprojekt geht die Lübbener Wohnungsbaugesellschaft (LWG) wieder neue Bauvorhaben an. In dem vergangenen Jahrzehnt hat sich viel getan und das wird an dem in Deutschland bisher einmaligen Neubau sichtbar. Die Energiewende hat Schwung aufgenommen, der Klimawandel stellt die Menschheit vor neue Herausforderungen ... [Seite 4](#)

BGSN und Koblenzer WohnBau setzen Corona-bedingt auf „Green Consulting“ von Aareon – und entdecken mehr Vorteile als erwartet



Warum gibt Hintergrundwissen bei Planungsentscheidungen Wohnungsunternehmen Sicherheit? Pestel-Vorstand Matthias Günther antwortet



Betriebskosten aktuell
Alles rund um die Wohnkosten

Ausgabe 66 | August 2020

Impressum
Verantwortlich: Dr. rer. oec. Ulf Vieten, Vorstandsvorsitzender, Wohnungswirtschaft heute Verlagsgesellschaft mbH, Tel. 0385 4887703, E-Mail: info@wohnungswirtschaft-heute.de

Redaktion
Chefredakteur: Gerd Warda

Beirat
Prof. Dr. Gert Grottel, Prof. Dr. Gert Grottel, Prof. Dr. Gert Grottel

Verantwortlich
Dr. rer. oec. Ulf Vieten, Vorstandsvorsitzender, Wohnungswirtschaft heute Verlagsgesellschaft mbH, Tel. 0385 4887703, E-Mail: info@wohnungswirtschaft-heute.de

Impressum
Verantwortlich: Dr. rer. oec. Ulf Vieten, Vorstandsvorsitzender, Wohnungswirtschaft heute Verlagsgesellschaft mbH, Tel. 0385 4887703, E-Mail: info@wohnungswirtschaft-heute.de

Beirat
Prof. Dr. Gert Grottel, Prof. Dr. Gert Grottel, Prof. Dr. Gert Grottel

Verantwortlich
Dr. rer. oec. Ulf Vieten, Vorstandsvorsitzender, Wohnungswirtschaft heute Verlagsgesellschaft mbH, Tel. 0385 4887703, E-Mail: info@wohnungswirtschaft-heute.de

AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH
© 2020

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

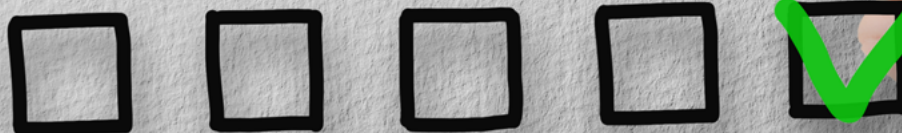
Kann eine professionelle Beratung nur persönlich vor Ort erfolgen? Nein, sagen die BGSN eG in Nürnberg und die Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH. Beide Unternehmen haben in der Corona-Krise erstmals das digitale Angebot „Green Consulting“ von Aareon genutzt. Ihr Fazit: Online betreut zu werden, ist nicht nur in Sachen Kosten ... [Seite 12](#)

Absolute Planungssicherheit wird es – auch für Wohnungsunternehmen – nie geben. Diese Ansicht vertritt Matthias Günther, Diplom-Ökonom und Vorstand des Pestel Instituts. Wie die aktuelle Befragung von Pestel Institut, stolp+friends und Wohnungswirtschaft heute Wohnungsunternehmen dennoch die Transparenz von Entwicklungen ... [Seite 23](#)

Sonstige Themen: Bauordnung: Zu bürokratisch, zu kompliziert und unterm Strich zu teuer - vdW startet Initiative zur Vereinfachung | Wasserschaden nach Starkregen - Sichtbarer Schimmel ist die Spitze des Eisberges - Fehlerhafte Sanierung gefährdet Gesundheit - Checkliste Wasserschaden: 10 Punkte, die Sie wissen müssen

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis



Editorial

3 Liebe Leserinnen, liebe Leser. Lassen Sie uns über Lösungen sprechen

Führung / Kommunikation

4 Lübbener LWG baut im Spreewald die ersten enttechnisierten energieautarken Mehrfamilienhäuser – mit Pauschalmitiete mit Energieflat

8 Bauordnung: Zu bürokratisch, zu kompliziert und unterm Strich zu teuer - vdw startet Initiative zur Vereinfachung

12 Warum gibt Hintergrundwissen bei Planungsentscheidungen Wohnungsunternehmen Sicherheit? Pestel-Vorstand Matthias Günther antwortet

15 67. Wohnsymposium in Wien - Urbane Erneuerung – Abriss oder nicht?

20 Untervermietung – Was darf der Mieter? Was darf der Vermieter? 10 Urteile erklären die Regeln

Digital

23 BGSN und Koblenzer Wohnbau setzen Corona-bedingt auf „Green Consulting“ von Aareon – und entdecken mehr Vorteile als erwartet

Führung / Kommunikation

26 Wasserschaden nach Starkregen - Sichtbarer Schimmel ist die Spitze des Eisberges - Fehlerhafte Sanierung gefährdet Gesundheit - Checkliste Wasserschaden: 10 Punkte, die Sie wissen müssen

Personalien

29 Gewinnung von Nachwuchskräften – neue Wege gemeinsam mit Joblinge – Eine Kolumne von Martin Rinck

31 BVI: Wechsel der Geschäftsführung - Sandra Lenzenhuber zieht nach Bayern - Dr. Oliver Möllenstädt und Dirk Lamprecht werden Doppelspitze

Editorial

Liebe Leserinnen, liebe Leser.

vdw-Initiative zur Vereinfachung der Niedersächsischen Bauordnung – Blaupause für die übrigen Bundesländer

Immer vor den Wahlen in Bund und Land steht es in den Programmen den Parteien: Die Bürokratie soll abgebaut, Prozesse sollen verschlankt werden. Und nach den Wahlen ist fast nichts passiert. Verordnungen wurden zwar angefasst, aber statt zu verschlanken wurde draufgesattelt. Besonders gewütet wurde bei den jeweiligen Landesbauordnungen. **Total überreguliert.** Und die Folge: Bauen wird teurer und bremst den Wohnungsbau. Stark betroffen ist der Bau von bezahlbaren Wohnungen.



Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute.
Gerd Warda

der Mieter? Was darf der Vermieter? 10 Urteile erklären die Regeln.../. Wasserschaden nach Starkregen - Sichtbarer Schimmel ist die Spitze des Eisberges - Fehlerhafte Sanierung gefährdet Gesundheit - Checkliste Wasserschaden: 10 Punkte, die Sie wissen müssen.../. Gewinnung von Nachwuchskräften - neue Wege gemeinsam mit Joblinge - Eine Kolumne von Martin Rinck.../. BVI: Wechsel der Geschäftsführung - Sandra Lenzenhuber zieht nach Bayern - Dr. Oliver Möllenstädt und Dirk Lamprecht werden Doppelspitze

Klicken Sie mal rein.
Ihr Gerd Warda

vdw-Verbandsdirektorin **Dr. Susanne Schmitt** hat nun in Hannover eine **Initiative zur Vereinfachung der Niedersächsischen Bauordnung** gestartet. Ihr Ziel: Beschleunigung der Bauvorhaben, Reduzierung der Baukosten, Schaffung von bezahlbarem, zeitgemäßem Wohnraum. Das was für Niedersachsen gilt, könnte auch in den übrigen Bundesländern für einen Denkanstoß sorgen. Denn vdw-Verbandsdirektorin **Dr. Susanne Schmitt** hat zum Start der Initiative auch einen Katalog mit Änderungsvorschlägen der Landesbauordnung auf den Tisch gelegt. Und besonders wichtig: Auch ein Glossar zum Thema liegt bei, damit auch alle wissen, über was gesprochen und entschieden werden muss. Das Wissenspaket der Initiative finden Sie **ab Seite 8.**

September 2020. Ein neues Heft, mit neuen Inhalten wartet auf Sie.

Lübbener LWG baut im Spreewald die ersten enttechnisierten energieautarken Mehrfamilienhäuser - mit Pauschalmitte mit Energieflat.../. 67. Wohnsymposium in Wien - Urbane Erneuerung - Abriss oder nicht?.../. Untervermietung - Was darf

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 145** erscheint am **14. Oktober 2020**

Führung / Kommunikation

Lübbener LWG baut im Spreewald die ersten enttechnisierten energieautarken Mehrfamilienhäuser – mit Pauschalmitiete mit Energieflat

Zehn Jahre nach dem letzten Bauprojekt geht die Lübbener Wohnungsbaugesellschaft (LWG) wieder neue Bauvorhaben an. In dem vergangenen Jahrzehnt hat sich viel getan und das wird an dem in Deutschland bisher einmaligen Neubau sichtbar. Die Energiewende hat Schwung aufgenommen, der Klimawandel stellt die Menschheit vor neue Herausforderungen, der Alltag ist nicht zuletzt durch die Digitalisierung komplexer geworden, und die Situation auf dem Wohnungsmarkt hat sich verschärft.



Große Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern und an den Fassaden und Infrarotheizungen stehen im Mittelpunkt des Energiekonzeptes der energieautarken, enttechnisierten Mehrfamilienhäuser in Lübben.
Illustration: Autarkie-Team

„Da sind auch im Wohnungsbau neue Konzepte gefragt, die auf vielerlei Ebenen greifen“, sagt Frank Freyer, Geschäftsführer der LWG. Durch einen Vortrag des Energieexperten Prof. Timo Leukefeld ist er auf dessen Baukonzept der enttechnisierten, energieautarken Mehrfamilienhäuser aufmerksam geworden. Das Anliegen und die Vision von Leukefeld und seinem Autarkie-Team ist die radikale Vereinfachung der Haustechnik. „Wir brauchen eine einfache, solide und wartungsarme Technik, die den Bewohnern Kosten spart und CO₂ auf ein Minimum reduziert“, fasst Leukefeld die Eckpunkte zusammen. „Der Schlüssel dazu ist eine hohe Autarkie durch Solarenergie für Wärme, Strom und Mobilität.“

Dafür setzen sie auf Photovoltaik und Infrarotheizung anstelle der herkömmlichen hydraulischen Heizung. „Ich war von Anbeginn überzeugt, dass dieses Konzept etwas für die Zukunft sein kann“, sagt Freyer,

der alles in Bewegung setzte, um das innovative Projekt in Lübben zu realisieren. Mit Erfolg: Am 24. August 2020 war in der Heinrich-Heine-Straße Baubeginn für die ersten technikarmen energieautarken Mehrfamilienhäuser Deutschlands.



Sebastian Weber, Projektleiter für dieses Bauvorhaben bei der Lübbener Wohnungsbaugesellschaft (links im Bild), und Frank Freyer, Geschäftsführer der LWG, auf der Baustelle der ersten enttechnisierten Mehrfamilienhäuser Deutschlands. Foto: Lübbener Wohnungsbaugesellschaft (LWG)

Attraktiver Wohnraum mit bezahlbaren Mietpreisen

2.000 Wohnungen sind im Besitz der Lübbener Wohnungsbaugesellschaft, die zu 100 Prozent der Stadt Lübben gehört. Ziel der Stadt ist es, die Einwohnerzahl bis 2030 von 14.000 auf 15.000 zu steigern. Im Prinzip nicht schwierig, denn wegen der steigenden Mieten in Berlin ziehen immer mehr Menschen in die Kleinstadt. Mit drei Prozent ist der Leerstand gering und die LWG ist gefordert, neuen Wohnraum zu schaffen. „Wir wollen attraktive Wohnungen mit erschwinglichen Mieten für alle Bevölkerungsschichten anbieten“, sagt Freyer. „Und wir wollen als leistungsstarkes Unternehmen wahrgenommen werden, das den Herausforderungen der Zeit gerecht wird.“ Das betrifft nicht nur die Energieversorgung in Gebäuden, ergänzt er. „Auch der Handwerkermangel und die zunehmende Bürokratisierung sind Stellschrauben.“

Planungssicherheit für Ihr Wohnungsunternehmen?

Machen Sie mit!

Hier geht's zur Pestel-Online-Befragung



Doppelte Disruption

Genau hier setzt das neue Konzept des Autarkie-Teams unter Leitung von Timo Leukefeld an. „Es geht nicht nur um das Grundbedürfnis des Wohnens“, erklärt der renommierte Entwickler von solaren Bau- und Energiekonzepten. Eine regenerative Energieversorgung und Mobilität seien genauso zu berücksichtigen wie die Auswirkungen auf die Umwelt. Und nicht zuletzt müsse die Mietrendite attraktiv sein, damit Investoren sich zu innovativen Bauvorhaben entschließen.

Die Lösung liegt laut Leukefeld in der „doppelten Disruption“, die bei energieautarken enttechnisierten Mehrfamilienhäusern zum Einsatz kommt. „Wir praktizieren die radikale Vereinfachung auf zwei Ebenen: bei der Technik einerseits und den Verträgen und Abrechnungen andererseits.“ Die Menschen hätten heutzutage so viele Verpflichtungen und Entscheidungen zu treffen. „Sie wollen einfache Konzepte, und das betrifft sowohl Mieter als auch Vermieter.“



2 Energieautarke Mehrfamilienhäuser in Lübben (Spreewald)

Bauherr und Eigentümer: Lübbener Wohnungsbaugesellschaft mbH

Planung Energiekonzept: Timo Leukefeld / Autarkie Team

Bauunternehmen: Helma

Technische Daten für ein Gebäude (Die beiden Mehrfamilienhäuser werden identisch gebaut)

KfW-Effizienz.-Standard 55

7 Wohnungen (2 x 2, 4 x 3 und 1 x 4 Zimmer)

Gebäudenutzfl. (AN): 698 m²
Wohnfläche: 574 m²

(beinhaltet die beheizte Wohnfläche sowie anteilig die Balkon bzw. Terrassenflächen)

Gesamte beheizte Fläche: 595 m² (beinhaltet die beheizte Wohnfläche und Allgemeinflächen wie Treppenaufgang und Technik)

Heizwärmebedarf (Q_h): 12.480 kWh/a

Spezifischer Heizwärmebedarf: 17,80 kWh/m²a (bezogen auf beh. Nutzfläche AN)

Warmwasserbedarf (Q_{tw}): 9.192 kWh/a

Nutzenergiebedarf: 21.672 kWh/a

Mittlerer U-Wert HT: 0,26 W/m²K

Mittlere Raumtemperatur: 21°C Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Photovoltaik und Infrarotpaneele statt wassergeführter Heizung

Die beiden Mehrfamilienhäuser in Lübben werden jeweils sieben Wohnungen auf 575 Quadratmeter Wohnfläche haben. Infrarotheizungen werden die Räume erwärmen. Wie schon bei den früheren energieautarken Mehrfamilienhäusern, die beispielsweise in Cottbus, Wilhelmshaven und Aalen gebaut wurden, wird auch in Lübben ein Großteil des Energiebedarfs für Wärme und Strom solar gedeckt. Anstelle von Solarthermie kombiniert Leukefeld die Photovoltaik-Anlagen nun aber mit Infrarotheizungen. „Wenn wir über die Hälfte des Strombedarfs mit Photovoltaik erzeugen, gehen die Energiekosten stark nach unten“, erklärt er diesen Schritt. „Die Zeit ist reif: Wir müssen weg von der wassergeführten Heizung. Es soll im Wohnungswesen in Richtung Strom gehen, das ist auch die politische Ausrichtung.“

Infrarotheizungen haben viele Vorteile. Sie haben eine Lebensdauer von 30 bis 40 Jahren, sind wartungsfrei und reduzieren die Investitionskosten der Heizung drastisch. Zudem sorgen sie für eine angenehme Strahlungswärme. Und Solarstrom, der in dieser Anlagengröße für circa 8 bis 10 Cent je Kilowattstunde erzeugt werden kann - mit Tendenz zu weiter sinkenden Erzeugungskosten -, macht die Pauschalmiete möglich. Dadurch können Vermieter ihre Mietrendite steigern und bis zu 3 Euro je Quadratmeter mehr Mieteinnahme generieren. „Das ist ein Anreiz, konsequent energieautarke Häuser mit Pauschalmiete zu bauen“, ist Leukefeld überzeugt.

Sektorenkopplung: Solarstrom für Wärme, Strom und Elektromobilität

Die baugleichen Mehrfamilienhäuser in Lübben werden jeweils mit PV-Anlagen mit 37,7 Kilowatt PV-Leistung ausgestattet. Solarstrom, der gerade nicht im Gebäude verbraucht werden kann, wird in Photovoltaik-Akkus mit 73 kWh Speicherkapazität zwischengespeichert. Der PV-Strom wird für die Haushalte, die Infrarotheizung und Warmwasserbereitung genutzt.

Der verbleibende Strombedarf wird mit Ökostrom von den Stadtwerken Lübben gedeckt. „Dadurch, dass wir die Energie für Wärme und Strom weitgehend selbst produzieren, sind wir kaum noch von anderen abhängig“, sagt Freyer zufrieden. „Und wir verursachen kein CO₂ im Betrieb der Häuser, so wie es für den Klimaschutz sein sollte.“ Im Sinne der sogenannten Sektorenkopplung will die LWG den klimafreundlichen Solarstrom nicht nur für Wärme und Strom, sondern auch für die Mobilität nutzen. „Laut Berechnungen wird noch so viel Solarstrom übrig bleiben, dass 50.000 Kilometer elektrisch damit gefahren werden kann“, weiß Freyer aus dem Energetischen Kompass des Autarkie-Teams. Sein Unternehmen werde deshalb prüfen, ob sie Elektroautos zum Car Sharing anbieten oder eine öffentliche Ladesäule aufstellen.

Pauschalmiete mit Energieflat

Die künftigen Mieterinnen und Mieter können sich jedenfalls freuen. Sie erhalten eine Pauschalmiete inklusive Energieflat für Wärme und Strom, die zunächst für einen begrenzten Zeitraum festgesetzt wird. Die Pauschalmiete wird die Nettokaltmiete, Energie für Heizung und Warmwasser, den Haushaltsstrom

und anteiligen Gemeinschaftsstrom beinhalten. Über steigende Energiekosten, die gern als zweite Miete bezeichnet werden, brauchen sie sich keine Gedanken zu machen. Freyer andererseits ist froh, dass der Aufwand für die Heizkostenabrechnung somit entfällt. „Das ist eine große Zeitersparnis und damit bares Geld“, sagt er.

Dritte Miete im Fokus – Handwerker-mangel vorbeugen

Leukefeld geht es bei dem neuen Konzept aber noch mehr um die „dritte Miete“. Als solche bezeichnet er die Kosten für die Wartung und Instandhaltung. Und die werde sich wegen des Handwerker-mangels noch verschärfen, ist er überzeugt. Der Wartungsaufwand für die sonst übliche komplexe Heizungstechnik führe zu erheblichen zusätzlichen Kosten für Mieter und Vermieter. Sein Credo lautet deshalb: „Wir müssen uns trauen, vielbeschworene Technik in Frage zu stellen. Weniger ist mehr!“ Einen akuten Fachkräftemangel kann Freyer bestätigen: „Maler, Elektriker und Heizungsbauer finden keinen Nachwuchs oder die Mitarbeiter laufen den Betrieben weg.“ Auf die Erfahrungen mit dem neuen Baukonzept und vor allem der Pauschal-miete ist er schon jetzt gespannt. „Das könnte sich langfristig durchsetzen“, prognostiziert er.

Photovoltaik macht Pauschal-miete möglich

„Wir müssen weg von komplexen Lösungen und punktgenauen Abrechnungen und hin zu einfacher und robuster Technik“, appelliert Leukefeld, der nicht nur Wohnungsunternehmen, sondern auch schon Banken und Energieversorger für seine innovativen Baukonzepte gewinnen konnte. „Strom wird die vorherrschende Energiequelle sein und die Abrechnung über eine Flatrate für Wohnen, Mobilität und Energie aus eigener Erzeugung ermöglichen.“ Mit Frank Freyer und der Lübbener Wohnungsbaugesellschaft setzt das Autarkie-Team diese Vision und das innovative Baukonzept nun erstmals in Deutschland um.

Ina Röpcke

Strom:
Gesamtstrombedarf: 19.300 kWh/a (ohne Heizung und Warmwasser)
Haushaltsstrombedarf: 2.500 kWh/a pro Wohneinheit
Gesamtstrombedarf mit Heizung und Warmwasser: 35.384 kWh/a
Stromversorgung: Photo-voltaik (48,3 kW auf Dach und an Fassade) mit Stroms-peicher (73 kWh Speicherkapazität) sowie Netzanschluss
Solarer Deckungsgrad am gesamten Energiebedarf (Wärme und Strom): 51 bis 56%
Wärmeversorgung: Infra-rotheizung
 Dezentrale elektrische Warm-wasserbereitung

Lübbener Wohnungsbaug-esellschaft mbH:
www.luebbener-wbg.de

Timo Leukefeld:
<https://www.timoleukefeld.de/>



Führung / Kommunikation

Bauordnung: Zu bürokratisch, zu kompliziert und unterm Strich zu teuer – vdw startet Initiative zur Vereinfachung

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw) schlägt vor, die Landesbauordnung grundlegend zu überarbeiten. In erster Linie geht es dabei um schlankere Genehmigungsprozesse, die Verwendung neuer Baustoffe und den Bestandsschutz bei Umbaumaßnahmen. „Das Baurecht in Niedersachsen ist deutlich überreguliert. Zu viel Bürokratie ist teuer und hemmt den Wohnungsbau. **Vor allem bezahlbarer Wohnraum ist betroffen.** Das wollen wir schleunigst ändern“, betont vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt.



Initiativ-Vorschlag des vdw Niedersachsen Bremen zur Vereinfachung der Niedersächsischen Bauordnung zwecks Beschleunigung von Bauvorhaben, zur Reduzierung von Baukosten und der erleichterten Schaffung von preiswertem und zeitgemäßem Wohnraum

Das vdw- Konzept im Wortlaut finden Sie hier. **Klicken Sie einfach auf das Bild und der Initiativ-Vorschlag des vdw Niedersachsen Bremen öffnet sich als PDF.**

Zentrale Forderung der Wohnungswirtschaft ist die Anpassung der Niedersächsischen Bauordnung an die Musterbauordnung des Bundes. Dr. Schmitt weist darauf hin: „Während man auf Bundesebene mit sechs Kapiteln auskommt, sind es in der Landesbauordnung zwölf Abschnitte. Wer soll das begreifen?“ Nach ihren Worten geht es aber nicht nur um eine bessere Verständlichkeit für alle Anwender – Behörden und Antragssteller –, sondern vor allem um inhaltliche Erleichterungen.

Was macht die Landesbauordnung so kompliziert?

- Sie gilt für eine Vielzahl von Kleinanlagen, ist durch vielfache Ergänzungen und Überarbeitungen unübersichtlich und wenig anwenderfreundlich und beinhaltet neben bauordnungsrechtlichen Aspekten auch solche des Sozial- und Umweltrechts.
- Selbst bei kleineren Vorhaben müssen zahlreiche Fachplaner eingebunden werden.
- Das Bauordnungsrecht umfasst eine Fülle von Spezialgesetzen, Verordnungen und Erlasse; außerdem sind zahlreiche DIN-Vorschriften zu beachten.

Drei Aspekte sind bei einer Novellierung zu beachten:

- Anwenderfreundlichkeit
- Auswirkungen auf die Baukosten
- Folgerichtige und widerspruchsfreie Regelungen

Der vdw schlägt folgende Änderungen der Landesbauordnung vor:

• Geltungsbereich

Unter den Begriff der baulichen Anlagen sollen nur solche Anlagen erfasst werden, die zum Betreten durch Menschen gedacht sind oder aufgrund ihrer Größe und ihres Umfangs einen besonderen Einfluss auf die Umgebung ausüben (Windkraftanlagen, Freizeit- und Vergnügungsparks). Auf diese Weise werden überflüssige Regelungsbereiche (Werbeanlagen, Stellplätze etc.) gestrichen, und das Regelwerk wird überschaubarer gestaltet.

• Genehmigungsverfahren

Der vdw fordert die Festlegung einer verbindlichen Bearbeitungsfrist. „Wenn der Bauantrag drei Monate beim Amt liegt, gilt er als genehmigt – das handhaben andere Bundesländer längst auch schon. Stattdessen bestätigen uns unsere Mitgliedsunternehmen, dass Genehmigungsverfahren nicht selten 18 Monate und länger dauern“, sagt die Verbandsdirektorin.

Beim sogenannten Anzeigeverfahren zeigt der Antragsteller eine Maßnahme bei der Bauaufsichtsbehörde schriftlich an, und die Bauaufsichtsbehörde erteilt dem Bauherren innerhalb eines Monats nach Eingang der Unterlagen eine entsprechende Bestätigung. Nach Eingang der Bestätigung kann mit der Baumaßnahme begonnen werden. Paragraph 62 der Niedersächsischen Bauordnung verkompliziert dieses im eigentlichen Sinne einfache Verfahren derart, dass es in der Praxis landauf, landab kaum angewendet wird. „Wir müssen uns hier künftig an der Musterbauordnung orientieren. Außerdem sollte ein Antrag einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen automatisch als genehmigt gelten.“

Um die Genehmigungsverfahren im Wohnungsbau abzukürzen, schlägt der vdw einen „verbindlichen Gesprächstermin vor Einreichen der Unterlagen“ vor. Es gibt bereits jetzt eine Reihe von Kommunen, die dieses Angebot freiwillig vorhalten, aber viele tun dies auch nicht. Nach den Erfahrungen der Wohnungsunternehmen ist ein solcher Termin äußerst hilfreich, da viele Fragen, die später im Verfahren auftreten könnten.

• Bautechnische Nachweise

Für Standsicherheit, den Brand-, den Schall-, den Wärme- und den Erschütterungsschutz werden sogenannte bautechnische Nachweise bei der Bauaufsicht eingereicht und bei größeren Vorhaben auch geprüft. Komplexe Anforderungen führen in der Regel dazu, dass diese Nachweise durch Statiker oder Brandschutzsachverständige erstellt werden. „Diese Nachweise wurden von qualifizierten Ingenieuren erstellt. Warum sollte hier die Bauaufsicht jedes Detail prüfen, wenn die Angaben plausibel sind?“

Planungssicherheit für Ihr Wohnungsunternehmen?

Machen Sie mit!

Hier geht's zur Pestel-Online-Befragung



• **Typengenehmigungen**

Im Geschosswohnungsbau werden häufig bereits entworfene Gebäude an unterschiedlichen Orten gebaut. Um in diesen Fällen das Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, sollte eine Orientierung an der Hamburgischen Bauordnung (§ 65 HBauO) erfolgen, die dahingehend besonders sinnvoll ist, weil auch Typengenehmigungen anderer Bundesländer berücksichtigt werden. Gerade in Niedersachsen ist dies durch die angrenzenden Stadtstaaten Hamburg und Bremen von zentraler Bedeutung.

• **Holzbau**

Den Vorstoß des Bauministeriums zum Thema Holzbau finden wir ausgesprochen zielführend. Wir werben schon lange für das Bauen mit diesem Rohstoff“, sagt Verbandsdirektorin Dr. Schmitt. Der vdw fordert in seiner Initiative deshalb, dass Holz aus Baustoff in zusätzlichen Bereichen zugelassen wird.

• **Weitere Vorschriften der NBauO**

Entsprechend der Musterbauordnung sollte der Grenzabstand von 0,5 auf 0,4 H, mindestens aber auf drei Mieter verringert werden. Gleichzeitig sollte eine Regelung im Abstandsflächenrecht aufgenommen werden, die bei Veränderung bestehender Gebäude den Bestandsschutz nicht untergehen lässt.

Vorbeugender Brandschutz ist unabdingbar. Allerdings gibt es insbesondere beim Bauen im Bestand Normen, die verhindernd wirken. Sobald nämlich wesentliche Eingriffe in die Gebäudesubstanz vorgenommen werden, öffnen sich bei der brandschutztechnischen Beurteilung bauaufsichtliche Ermessensspielräume. Diese werden lokal sehr unterschiedlich ausgeschöpft. Im Ergebnis kann das beispielsweise bedeuten, dass bei einer Nutzungsänderung oder einem Dachgeschossausbau das gesamte Treppenhaus brandschutztechnisch ertüchtigt werden muss.

Carsten Ens

Der vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen vertritt die Interessen von 174 Wohnungsunternehmen. In ihren rund 400.000 Wohnungen leben fast eine Million Menschen. In Niedersachsen gehört jede fünfte Mietwohnung zum Bestand der vdw-Mitgliedsunternehmen, im Land Bremen liegt der Anteil sogar bei mehr als 40 Prozent. Die vdw-Mitgliedsunternehmen sind somit die wichtigsten Anbieter von Mietwohnungen in den beiden Ländern.

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

Glossar

Bauliche Anlage

Der Begriff der baulichen Anlage ist in der NBauO definiert. Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene oder auf ihm ruhende, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen (§ 2 NBauO).

Gebäude

Der Begriff der Gebäude ist in der NBauO definiert. Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen (§ 2 NBauO).

Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Öffentliche Sicherheit und Ordnung sind Grundbegriffe des Polizei- und Ordnungsrechts. Der Schutz der öffentlichen Sicherheit umfasst den Schutz vor Schäden, die entweder Gemeinschafts- oder Individualgütern drohen. Zu den Gemeinschaftsgütern zählen die verfassungsmäßige Ordnung, besonders der Bestand des Staates und seiner Einrichtungen und dessen rechtmäßiges Funktionieren, sowie die Rechtsordnung in ihrer Gesamtheit. Zu den Individualgütern rechnen insbesondere Leben, Gesundheit, Freiheit und das allg. Persönlichkeitsrecht des Einzelnen.

Unter dem Schutzgut öffentliche Ordnung ist die Gesamtheit jener ungeschriebenen Regeln für das Verhalten des Einzelnen in der Öffentlichkeit zu verstehen, deren Beachtung als unerlässliche Voraussetzung eines geordneten staatsbürgerlichen Gemeinschaftslebens betrachtet wird.

Gebäudeklassen

- Gebäudeklasse 1 sind freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² Grundfläche und freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude.
- Gebäudeklasse 2 sind nicht freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² Grundfläche.
- Gebäudeklasse 3 sind sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m.
- Gebäudeklasse 4 sind Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m² Grundfläche,
- Gebäudeklasse 5 sind die übrigen Gebäude, wenn sie keine Sonderbauten sind.
- Sonderbauten sind insbesondere Gebäude mit einer Höhe von mehr als 22 m (Hochhäuser).

Qualifizierter Bebauungsplan

Ein qualifizierter Bebauungsplan ist im Gegensatz zum einfachen ein Bebauungsplan, der Festsetzungen über Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen und Angaben zur örtlichen Verkehrslage enthält.

Führung / Kommunikation

Warum gibt Hintergrundwissen bei Planungsentscheidungen Wohnungsunternehmen Sicherheit? Pestel-Vorstand Matthias Günther antwortet

Absolute Planungssicherheit wird es – auch für Wohnungsunternehmen – nie geben. Diese Ansicht vertritt Matthias Günther, Diplom-Ökonom und Vorstand des Pestel Instituts. Wie die aktuelle Befragung von Pestel Institut, stolp+friends und Wohnungswirtschaft heute Wohnungsunternehmen dennoch die Transparenz von Entwicklungen verbessert und damit eine höhere Sicherheit für Entscheidungen in Wohnungsunternehmen bietet, erklärt Matthias Günther im Interview. Die Frage stellte Annika Molsbeck.



Herr Günther, wie wirken sich Investitionsentscheidungen, die Wohnungsunternehmen heute treffen, auf die Zukunft aus?

Matthias Günther: Grundsätzlich sind wohnungswirtschaftliche Investitionen langfristig angelegt. Heutige Neubauten und Bestandsmodernisierungen sollten so konzipiert werden, dass sie langfristig vermietbar sind und die Mieten etwas mehr als eine vollständige Refinanzierung der eingesetzten Fremd- und Eigenmittel ermöglichen.

Bis zur Corona-Pandemie durchliefen wir eine lang anhaltende Phase wirtschaftlicher Prosperität und das Jahr 2019 bescherte Deutschland im November mit 45,5 Millionen Erwerbstätigen eine noch nie dagewesene Beschäftigungssituation. Parallel zur wirtschaftlichen Expansion bewegten sich auch die durchschnittlichen Wanderungsgewinne mit fast 500.000 Personen je Jahr seit 2011 auf höchstem Niveau. Die Kehrseite waren stark steigende Preise in der Neu- und Wiedervermietung und auch die Kaufpreise, die Bau- und vor allem Grundstückskosten nahmen überdurchschnittlich zu. Weiterhin darf nicht vergessen werden, dass trotz der positiven wirtschaftlichen Entwicklung die Zahl der armutsgefährdeten Einwohner seit 2011 um 1,2 Millionen Personen auf 13,2 Millionen Personen gestiegen ist.

Bei Entscheidungen hinsichtlich Investitionen müssen Wohnungsunternehmen an die Zukunft denken. Neubauten und Bestandsmodernisierungen lohnen sich nur dann, wenn die Wohnungen langfristig vermietbar sind.

Mythos im Meer

Die privaten Sylter Filmschätze

Ein Film von Claus Oppermann und Sven Bohde



Sylt, wie Sie es noch nie
gesehen haben.

Ein einmaliges Panorama der beliebten
Ferieninsel. Zusammengestellt aus 300
digitalisierten und restaurierten Privatfil-
men von 1928 bis in die 1990er Jahre.

94 Minuten Laufzeit.
Nur auf DVD erhältlich.

[Hier bestellen](#)





Matthias Günther ist Diplom-Ökonom und Vorstand des Pestel Instituts.

Er leitet seit 2006 das Institut mit Sitz in Hannover. Als Spezialist für Demografie, regionale Wirtschaft und die Wohnungswirtschaft ermöglicht er Wohnungsunternehmen Antworten auf die Herausforderungen der Zukunft. Grafiken: Pestel Institut und stolp+friends

Werden sich die innerdeutschen Wanderungsströme verändern?

Die Basis für lokale Bevölkerungsentwicklung liefern die Wirtschaft und öffentliche Hand mit ihren Arbeitsplatzangeboten, eventuell vorhandene überregionale Bildungseinrichtungen, aber auch spezielle Attraktivitätscluster für Senioren. Hier muss letztlich jedes Wohnungsunternehmen die Chancen und Risiken für den eigenen Wohnungsbestand einschätzen. Als hilfreich und objektivierend haben sich Befragungen und Datenanalysen erwiesen. Dabei steht immer auch die Regionalität im Vordergrund. So wie Norddeutschland andere Schwerpunkte bei den Haustypen aufweist, haben die Menschen in den verschiedenen Regionen unterschiedliche Wohnvorstellungen. Die Verfügbarkeit und Qualität von Arbeitsplätzen unterscheiden sich wie auch die Bezahlung der Arbeit. Den deutschen Durchschnitt wird man kleinräumig nur in wenigen Orten antreffen. Es sind gerade die lokalen Spezifika, die die Nachfrage nach Wohnungen bestimmen und die künftige Entwicklung beeinflussen.

Wie erhalten Wohnungsunternehmen durch Ihre aktuelle Befragung ein höheres Maß an Planungssicherheit?

Matthias Günther: Die Befragung, die sich an Experten richtet – denn leitende Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen sind immer Experten zum Thema Wohnen – liefert fundierte Einschätzungen zur Situation und den Auswirkungen von Sondereinflüssen wie der Corona-Pandemie. Selbstverständlich haben die Experten auch Erwartungen zur künftigen Entwicklung. Hier wollen wir mit der Befragung ein wenig mehr Transparenz und Planungssicherheit schaffen. Wie einig sind sich die Experten in ihrer Beurteilung der Situation und der Sondereinflüsse? Gibt es regionale Unterschiede? Variieren die Einschätzungen mit der Einwohnerzahl des Standortes?

Und was ist der größte Mehrwert für Wohnungsunternehmen?

Matthias Günther: Gerade die regionalisierte Auswertung wird uns und den Teilnehmern differenzierte Ergebnisse liefern. Dies lässt sich aber nur erreichen, wenn wir möglichst viele Unternehmen zur Teilnahme gewinnen können. Jeder zusätzliche Teilnehmer erhöht somit die Qualität der Ergebnisse, die jedem Teilnehmer in einer im Vergleich zur geplanten Veröffentlichung tieferen Auswertung zur Verfügung gestellt wird.

Vielen Dank für das Gespräch, Herr Günther!

Für Wohnungsunternehmen stellt sich die Frage, wie es nach der Pandemie weitergeht. Kehren wir auf den alten Entwicklungspfad zurück? Dies scheint eher unwahrscheinlich. Im Gegensatz zur Finanzkrise 2007/2008 sind von der Pandemie weite Teile der Realwirtschaft betroffen. Es sind über Jahre sicher geglaubte Arbeitsplätze bereits verschwunden oder gefährdet. Wenn wir ehrlich sind, haben wir – nicht nur in Deutschland – in der Pandemie über den Staat deutlich mehr Geld ausgegeben, als erwirtschaftet wurde. Diese „Schuld“ muss in den nächsten Jahrzehnten zusätzlich zum Aufwand für den Klimaschutz- und/oder die Klimafolgenanpassung abgetragen werden. Wenn aber wegen der vielen vor uns liegenden Belastungen reale Einkommenssteigerungen in den kommenden Jahren kaum zu erwarten sind, so gibt dies wichtige Hinweise für Wohnungsunternehmen. Je weiter man sich mit den notwendigen Mieten von den lokalen Spitzenmieten nach unten entfernt, desto sicherer ist die Investition.

Wie kann die Planungssicherheit für Wohnungsunternehmen verbessert werden?

Matthias Günther: Eine absolute Planungssicherheit kann und wird es nie geben. Die Corona-Pandemie zeigt uns gegenwärtig – mal wieder –, wie unplanbare Ereignisse auch die beste Planung zumindest in Teilen hinfällig werden lassen.

Es geht hinsichtlich der künftigen Entwicklung um Transparenz. Wie und wo wollen die Bürger wohnen? Wie entwickeln sich die finanziellen Möglichkeiten der heutigen und künftigen Mieter? Wie hoch wird der Wanderungsgewinn aus dem Ausland künftig ausfallen?



Das Pestel-Institut ist ein interdisziplinäres Forschungsinstitut, das sich auf die Analyse bestehender Systeme und deren Weiterentwicklung spezialisiert hat. Zu den Kernkompetenzen gehört u. a. die Szenarienerstellung künftiger Entwicklungen, insbesondere für den Bereich der Wohnungsmärkte.

[https:// www.pestel-institut.de/](https://www.pestel-institut.de/) Mit den Ergebnissen einer großen zweiteiligen Online-Befragung entwickelt das Pestel Institut Entscheidungshilfen für Wohnungsunternehmen. Auch die regionale Komponente spielt eine wichtige Rolle dabei. Die Teilnahme am ersten Abschnitt der Befragung ist bis zum 15. September 2020 möglich, der zweite Abschnitt erfolgt vom 15. Oktober bis 15. November 2020.

Hier geht es zur Umfrage. KLICKEN Sie einfach auf das Bild und Online Umfrage öffnet sich auf der Internetseite des Pestel Instituts.

Führung / Kommunikation

67. Wohnsymposium in Wien – Urbane Erneuerung – Abriss oder nicht?

Die Klimaschutzvorgaben und den Anspruch an leistbarem Wohnraum gilt es zu vereinen. Der Bestand ist dabei im Weg – oder doch nicht? Die Zugänge und Lösungsmodelle für mehr Verdichtung und Bewahren von alter Bausubstanz sind vielfältig. Ergebnisse des 67. Wohnsymposiums vom 27. August 2020 in Wien.



Konservieren oder verdichten war das Thema des 67. Symposiums zur Zukunft des Wohnens. Im Veranstaltungsraum im ehemaligen Sophienspital im 7. Bezirk in Wien wurde intensiv diskutiert und zugleich gestaunt über die zahlreichen Initiativen der Stadt, der Bauträger und über die Ideen von Planern, die allesamt Verdichtung, die Schaffung von leistbarem Wohnraum und den Klimaschutz im Fokus haben.

Michael Gehbauer, WBV-GPA und Obmann Verein für Wohnbauförderung, brachte es auf den Punkt: „Sophie7 ist ein zukunftsweisendes Projekt in puncto Nachverdichtung und Klimaanpassung einer Stadt. Wir erhalten einige der altherwürdigen Gebäude und bauen neu dazu. **Im Zentrum steht jedoch der öffentlich zugängliche Park, der zur Erholung und mit seinem Mikroklima als grüne Lunge für alle dienen soll.**“ Die WBV-GPA entwickelt gemeinsam mit der Sozialbau die Neunutzung des 13.000 Quadratmeter großen Areals, schräg gegenüber vom Westbahnhof. Die beiden Bauträger erhielten für „Sophie7“ den Zuschlag im Bauträgerwettbewerb des wohnfonds.

Sophie7, ein zukunftsweisendes Projekt, wenn es um Nachverdichtung und Klimaschutz in einer Stadt geht. Visualisierung: Sozialbau AG



Bunte Zwischennutzung des ehemaligen Sophienspitalareals – das unter dem Namen „Sophie7“ als neuer Stadtteil entwickelt wird.

Fotos: Robert Newald

Kinder, Erwachsene, Erholung Suchende plaudern und spazieren im Park.

Fast wie im Dornröschenschlaf wirkt das Gebäudeensemble, eine Mischung aus dem 19. Jahrhundert und knapp 20 Jahre altem Zubau. Doch am Nachmittag wird es im „West“, so der aktuelle Name des Areals während der Zwischennutzung, bunt und laut. Kinder, Erwachsene, Erholung Suchende plaudern und spazieren im Park. Die Lage ist perfekt, der alte Baumbestand beeindruckend – wenn auch der Gürtel für eine Dauerbeschallung sorgt. Doch in knapp fünf Jahren soll dieser Schönheitsfehler behoben sein, spezielle Schallschutzlösungen werden den straßenseitigen Trakt vor Lärm und Emissionen schützen. Der sogenannte Europapavillon am Gürtel soll im Zusammenhang mit Kreislaufwirtschaft und Nachhaltigkeit für Ausstellungen, Workshops, Gastronomie und Wohnen auf Zeit genutzt werden. Insgesamt wird es rund 200 Wohnungen für alle Lebensphasen geben, ein Café, Pop-up-Stores, einen Kindergarten und eine Volksschule.

Der Name „Sophie7“ bezieht sich auf die Philosophie des Projekts, sieben Themen spiegeln sich wider: wohnen, arbeiten, Bewegung, Bildung, Klima, Kultur und Gesundheit. Der Masterplan stammt von p.good-Architekten – Architekt Martin Kohlbauer ist der Planer des straßenseitigen Bauteils.

Werte weiterentwickeln

Der Zürcher Architekt und IBA-Direktor Andreas Hofer, denkt bereits weiter, für ihn verfügt die gründerzeitliche Stadtstruktur nicht über sehr viel Verdichtungspotential. Für ihn geht es darum, dass Städte mit dem Ende der fossilen Brennstoffen zurecht kommen müssen. „Da geht es nicht mehr um konservieren oder verdichten – sondern um die Frage wie wir unsere Städte weiterentwickeln können. Die Dekarbonisierung ist das Ziel. Wir müssen Werte erhalten, aber wir brauchen Methoden wie wir die Häuser post-fossil betreiben können.“



Andreas Hofer, Direktor IBA 2027 in Stuttgart, plädierte für die Dekarbonisierung der Städte.



Markus Pollo: In Tirol explodieren die Baukosten, eine Hürde auch in der Sanierung.



Werner Auer, wohnfonds_wien, Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung: „Bestand weiterbauen“

Und er brachte auch Beispiele mit: Die Stadt Zug verlegt eine Wärmeleitung aus dem See und bringt damit Wärme und Kälte in die Wohnungen. „Die Stadt ist dekarbonisiert – ohne dass in den Bestand eingegriffen wurde“, so Hofer. Aufschrei aus dem Publikum: Das kann sich aber nur eine reiche Stadt wie Zug leisten. Hofer darauf: „Nein, die Ersparnis ist gewaltig – und der Beitrag zum Klimaschutz ebenso. Das ist eine einmalige Investition und dann funktioniert der Wärme-/Kälteausaustausch.“ In der Schweiz wird meist nach dem Drei-Drittel-Prinzip gearbeitet: Ein Drittel wird erhalten, ein Drittel ertüchtigt und ein Drittel abgerissen. „Der Punkt ist, wir müssen Häuser bauen, die 300 Jahre halten – falls wir das nicht schaffen, dürfen wir nur noch mit Materialien bauen, die zu 100 Prozent recyclebar sind“, so Hofer.



Kathrin Gaál und Nina Tomaselli: Grünraum schaffen und weiter verdichten

Für Spannung sorgte auch sein Ansatz, dass wir zu wenig über die Nutzung nachdenken – und ja, dazu ertete er Zustimmung, viele Menschen leben allein in viel zu großen Wohnungen, da die Kinder ausgezogen sind etc. Bei den Schweizer Genossenschaften gibt es die offizielle Regel, dass sobald Kinder ausziehen, die Eltern in eine kleinere Wohnung umziehen müssen. Wenn die Genossenschaft die Familienverkleinerung erfährt. Hofer baut als Architekt keine Wohnsiedlung mehr, bei der es nicht zumietbare Räume gibt oder sogar eine Pension. Somit lebt jeder auf der für ihn notwendige Fläche und verschwendet nicht unnötig Wohnraum. Ein Denkanstoß für die österreichischen Bauträger.

Klimaschutz ist angekommen

Florian Oberhuber vom Institute for Social Research and Consulting, Sora, bestätigte, dass das Thema Klimaschutz bei den Menschen angekommen ist: „Doch die Bevölkerung wünscht sich eine zeitgleiche Bewältigung aller Krisen: Covid 19, Wirtschaft und Klima.“ Sora arbeitet am EU-finanzierten Projekt „RenoBooster“ mit, bis 2022 soll eine One-Stop-Shop-Lösung geschaffen werden, die den Eigentümern alter Gebäude bei der Werterhaltung hilft. Das Projekt wird alle wichtigen Stakeholder einbeziehen und alle erforderlichen Dienstleistungen kombinieren – von Beratung und Bankgeschäft bis hin zu technischen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Es wird das Testen und Entwickeln gezielter Pakete ermöglichen, die neue Technologien, ökologische und ökonomische Lösungen beinhalten. Das Ergebnis sind erhebliche Energieeinsparungen, eine Reduzierung der CO₂-Emissionen und eine Garantie für eine hohe Qualität der Dienstleistungen.

Einigkeit herrschte bei allen Vortragenden, dass Flächen zugunsten von Mikroklimazonen entsiegelt werden müssen, die Stadt weiterentwickelt und die Bestandsstadt erhalten werden muss. Markus Pollo, Neue Heimat Tirol, brachte Erfolgsbeispiele mit wie es gehen kann – mit dem Wohnbau Saggen gelang eine Verdichtung und ein qualitativvoller zusätzlicher Wohnraum. Doch die Baukosten sind gewaltig und Mieten bis zu 23 Euro pro Quadratmeter mittlerweile Usus: „Unser Credo ist, verdichten ja – aber sanft und mit Mehrwert.“

Hans Jörg Ulreich, Ulreich Bauträger und Bauträgersprecher der WKO, äußerte sich begeistert über alle Ideen und Projekte: „Doch ich hab das Problem mit den Beamten, die schmettern alle innovativen Ansätze ab und reden sich auf die Bauordnung und Flächenwidmung aus. Das Potential zur Verdichtung ist gewaltig, doch es wird viel zu wenig genutzt, die Auflagen blockieren Projekte. Es gibt gute Ideen aber leider meist nur am Papier.“

Kathrin Gaál, Wiens Stadträtin für Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen, setzte sich zur Wehr: „Es wird wirklich viel getan in der Stadt, aber es geht nicht alles zugleich.“ Ihre Botschaft: „Ihre Wünsche können wir nur gemeinsam schaffen.“ Nina Tomaselli, Bundesprecherin für Wohnen und Bauen von den Grünen, gab ihr Schützenhilfe: „Wien ist bereits sehr energieeffizient, aber klar, es gibt Verbesserungspotential. Und verdichten und Grünraum schaffen steht an oberster Stelle.“ Klare Aussagen in puncto urbane Erneuerung, die von den Bauträgern flugs aufgegriffen werden sollten.

Gisela Gary



Lesen Sie auch **WohnenPlus** Ausgabe 3 / 2020. Klicken Sie einfach auf den Titel und die Ausgabe öffnet sich

Ausstellungstipp
„Wie wohnen wir morgen?“
 Zwischenpräsentation von über 100 Projekten der IBA_Wien 2022 – Neues soziales Wohnen.
 Mit dabei ist auch „Sophie7“.
 bis 22. Oktober 2020,
 Di – Sa, 10 – 19.00
 West (ehem. Sophienspital)
 Stollgasse 17/Neubaugürtel,
 1070 Wien • www.iba-wien.at

Planungssicherheit für Ihr
 Wohnungsunternehmen?

Machen Sie mit!

Hier geht's zur Pestel-Online-Befragung



Vielfalt und Pflicht Bei den Tischgesprächen herrschte ein Thema vor: Die Hauseigentümer müssen zum Sanieren, verdichten und zu Klimaschutzmaßnahmen gezwungen werden. Aber wie? Ein kreativer Gedankenaustausch zwischen Vielfalt, Klimaschutz und Pflicht.



Tisch 9 | 14 Punkte
1. Platz
Sloganslogan:
Genug geredet – endlich tun

Präsentation:
Hans Jörg Ulreich,
Ulreich Bauträger



Tisch 5 | 9 Punkte
2. Platz
Slogan:
**Sei kein Fossil:
wohn´ ohne Carbon!**

Präsentation:
Armin Hanschitz,
Fonds Soziales Wien



Tisch 4 | 7 Punkte
3. Platz
Slogan:
**Politischen Willen
der Verwaltung
kommunizieren**

Präsentation:
Martin Praschl,
p.good Architekten



Tisch 10 | 7 Punkte
3. Platz
Slogan:
**Konservieren,
transformieren,
harmonisieren**

Präsentation:
Winfried Kallinger,
Kallinger Bauträger



Tisch 2 | 6 Punkte
Slogan:
**Raumplanung ist
Basis für Klimafitness**

Präsentation:
Bernd Höfferl,
ProHolz Austria



Tisch 3 | 6 Punkte
Slogan:
**Pflicht zu Netto-Null-
Energiebilanz**

Präsentation:
Oliver Högn,
Wohnkompanie



Tisch 11 | 5 Punkte
Slogan:
Pönale für´s Nichtstun

Präsentation:
Sigrid Nitsch,
ÖBB Infra



Tisch 12 | 5 Punkte
Slogan:
**Wirtschaft motivieren,
das richtige zu tun**

Präsentation:
Markus Kaplan, BWM
Architekten



Tisch 8 | 4 Punkte
Slogan:
Pflicht zum Grünraum

Präsentation:
Julia Holzinger,
WertSecure



Tisch 6 | 1 Punkt
Slogan:
**Barcelonaeffekt
für unseren Freiraum**

Präsentation:
Gerhard Kopeinig,
Architekt, arch+more



Tisch 7 | 1 Punkt
Slogan:
**Ungleiches
nicht gleich regeln**

Präsentation:
Roger Baumeister,
Architekt



Tisch 1 | 0 Punkte
Slogan:
**Lust auf Stadt
weiterbauen wecken**

Präsentation:
Azita Praschl-Goodarzi,
p.good Architekten

Führung / Kommunikation

Untervermietung – Was darf der Mieter?

Was darf der Vermieter? 10 Urteile erklären die Regeln

Es gibt verschiedene Gründe, warum sich jemand dazu entscheiden kann, ein von ihm angemietetes Objekt unterzuvermieten. Bei manchen dürfte das Geld eine Rolle spielen, das der Untermieter zu den monatlichen Zahlungen beitragen kann. Anderen sind vielleicht Haus bzw. Wohnung zu groß für die alleinige Nutzung oder sie sehnen sich nach Gesellschaft. In jedem Falle gilt: Der Eigentümer hat dabei ein Wort mitzureden und muss wenigstens darüber informiert werden. Manchmal hat er sogar einen Anspruch auf Extra-Zahlungen. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat in seiner Extra-Ausgabe einige Urteile deutscher Gerichte zusammengefasst, die sich mit den Rechten und Pflichten der Untervermieter auseinandersetzen.



Urteile im Detail

Zu teuer?

Der Eigentümer einer Wohnung kann die Untervermietung nicht mit dem Argument unterbinden, die Mieterin solle sich doch eine andere, preiswertere Immobilie suchen. Eine Frau hatte sich nach dem Auszug ihrer Söhne dazu entschlossen, einen Untermieter bei sich aufzunehmen, woraufhin der Eigentümer ihr den Umzug nahelegte. Das **Amtsgericht** und das **Landgericht Berlin (Aktenzeichen 65 S 202/17)** gestatteten der Frau jedoch unter Einhaltung gewisser Voraussetzungen (Information des Vermieters, grundlegende Angaben zur aufgenommenen Person) die Untervermietung.

Finanziell nicht nötig

Es ist ein ausreichendes Argument für eine Untervermietung, wenn eine Mieterin sich damit zum Beispiel nach dem Auszug eines Mitbewohners eine finanzielle Entlastung verschaffen will. Dazu ist es nicht notwendig, dass die Betroffene zwingend auf

diese Einnahmen angewiesen ist. Das **Landgericht Berlin (Aktenzeichen 63 S 277/16)** entschied, die Ablehnung der Untervermietung durch den Eigentümer mit der Begründung, die Mieterin habe es gar nicht nötig gehabt, sei nicht angemessen gewesen.

Mietgewinn teilen

Muss es der Vermieter eigentlich auch hinnehmen, wenn eine komplette (Ein-Zimmer)-Wohnung untervermietet werden soll? Eine Berlinerin beabsichtigte das, weil sie selbst für längere Zeit auf einem Kreuzfahrtschiff arbeiten wollte und ihre Wohnung in dieser Zeit nicht benötigte. Sie hätte mit der beabsichtigten Untervermietung einen Gewinn von mehr als 50 Prozent gemacht. Der Eigentümer forderte einen Anteil davon. Als ihm der verweigert wurde, verweigerte er die Untervermietung. Das **Landgericht Berlin (Aktenzeichen 64 T 65/19)** gab ihm darin Recht.

Ausgezogen und untervermietet?

Wenn ein Mieter seine Wohnung dauerhaft und endgültig verlassen und diese nahen Familienangehörigen (dem Sohn und dessen Familie) überlassen hat, dann liegt ein Fall von genehmigungspflichtiger Untervermietung vor. Als der Vermieter, der nicht gefragt worden war, von dieser Angelegenheit erfuhr, kündigte er das Mietverhältnis ordentlich. Das **Landgericht Berlin (Aktenzeichen 65 S 16/18)** zeigte Verständnis für diese Reaktion. Der ursprüngliche Mieter habe schuldhaft und nicht unerheblich gegen seine Pflichten verstoßen, indem er die Wohnung ohne Erlaubnis weitergegeben habe.

Einkommen zählt nicht

Ein Vermieter darf seine Erlaubnis zur Untervermietung nicht davon abhängig machen, dass der Mieter eine umfassende Dokumentation seiner Einkommensverhältnisse vorlegt. So hatte ein Eigentümer die aktuellen und vollständigen Leistungsbescheide des Jobcenters gefordert, ehe er seine Zustimmung erteilen wollte. Dem **Landgericht Berlin (Aktenzeichen 66 S 275/17)** ging das zu weit. Es sei ausreichend, so hieß es im Urteil, wenn der Hauptmieter über den Anlass und die betreffende Person informiere. Hier ging es um die Untervermietung eines Zimmers in einer Drei-Zimmer-Wohnung.

Mietzuschlag

Selbst wenn durch eine Untervermietung die Gesamtzahl der Bewohner einer Wohnung steigt, rechtfertigt das noch nicht automatisch einen Mietzuschlag. Das musste eine Eigentümerin erfahren, die sich auf eine bereits im Mietvertrag erwähnte Erhöhung um 26 Euro pro Monat berief. Das **Landgericht Berlin (Aktenzeichen 64 S 104/18)** sprach davon, es gebe keine Hinweise auf eine unzumutbare und übermäßige Belastung der Vermieterin durch die Aufnahme einer weiteren Person. Eine nennenswerte Gewinnerzielungsabsicht des Hauptmieters liege offenkundig nicht vor.

Mietzuschlag 2

Unter bestimmten Umständen kann der Vermieter für die Untervermietererlaubnis einen Mietzuschlag von fünf bis 30 Euro und Monat verlangen. Das gilt vor allem dann, wenn sich der Betriebsaufwand oder die Gefahren und Risiken für den Eigentümer erhöhen. Wird die Wohnung von mehr Personen genutzt, als das ursprünglich vereinbart gewesen war, könnte das ein Hinweis auf einen solchen Mehraufwand sein. Ein Anteil von 20 Prozent des Untermietzinses sei allerdings nicht angemessen, befand das **Landgericht Berlin (Aktenzeichen 66 S 29/18)**, stattdessen komme der pauschale Zuschlag in Frage.

Geht der Widerruf

Eine einmal erteilte Erlaubnis zur Untervermietung kann aus wichtigen Gründen widerrufen werden. In einem Streitfall in der deutschen Hauptstadt ging es darum, dass die eigentlichen Mieter seit 17 Jahren ihren Lebensmittelpunkt nicht mehr in der gemieteten Wohnung hatten und auch kein Wille zur Rückkehr in diese Immobilie bestand. Angesichts der fortgesetzten Untervermietung legte der Eigentümer schließlich Widerspruch ein. Tatsächlich sei ihm diese Lösung nicht mehr zuzumuten, stellte das **Landgericht Berlin (Aktenzeichen 65 S 285/16)** fest. Die Erlaubnis konnte dementsprechend widerrufen werden.

Polizeiliche Meldepflicht

Unabhängig von den genauen Bestimmungen des Mietrechts ist es unbedingt nötig, dass der Untermieter/die Untermieterin den polizeilichen Meldepflichten nachkommt. Der Eigentümer einer Wohnung hatte seine Erlaubnis genau davon abhängig gemacht. Er forderte einen Nachweis für die Registrierung beim Einwohnermeldeamt. Doch nichts geschah, woraufhin das **Amtsgericht Tempelhof (Aktenzeichen 7 C 161/15)** entschied, der Eigentümer müsse die Untervermietung nicht dulden.

Untervermietung in WG

Ist eine Wohnung an mehrere Menschen vermietet, dann kann nicht einer von ihnen im Alleingang beim Eigentümer ein Untermietverhältnis beantragen. Die Mieter müssen das laut **Landgericht Berlin (Aktenzeichen 65 S 172/16)** gemeinschaftlich entscheiden. Selbst wenn einige von ihnen die Wohnung aktuell gar nicht mehr nutzen, ist es dennoch notwendig, sie an der Entscheidung zu beteiligen.

Dr. Ivonn Kappel

Planungssicherheit für Ihr
Wohnungsunternehmen?

Machen Sie mit!

Hier geht's zur Pestel-Online-Befragung



Digital

BGSN und Koblenzer WohnBau setzen Corona-bedingt auf „Green Consulting“ von Aareon – und entdecken mehr Vorteile als erwartet

Kann eine professionelle Beratung nur persönlich vor Ort erfolgen? Nein, sagen die BGSN eG in Nürnberg und die Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH. Beide Unternehmen haben in der Corona-Krise erstmals das digitale Angebot „Green Consulting“ von Aareon genutzt. Ihr Fazit: Online betreut zu werden, ist nicht nur in Sachen Kosten, Flexibilität und Nachhaltigkeit ein Gewinn. Es kann sogar zu weiteren positiven Effekten führen.



Stephanie Hollo, Prokuristin der BGSN. Foto: BGSN

„Hätte uns vor Corona jemand gefragt, wie wir zu Online-Beratung stehen, hätten sich mit Sicherheit 80 Prozent der Mitarbeiter dagegen ausgesprochen“, berichtet **Stephanie Hollo, Prokuristin der BGSN**. „Als ich jetzt gefragt habe, waren alle zufrieden.“ Die Nürnberger Genossenschaft hatte zum Jahreswechsel das ERP-System Wodis Sigma eingeführt. „Wir arbeiten seit sehr vielen Jahren intensiv mit Aareon zusammen und hatten immer viele Schulungen – sowohl bei uns im Haus als auch in den Schulungszentren. Jetzt standen wieder welche an, die wir durchgängig als Online-Schulungen organisiert haben.“

Ähnlich war die Situation bei der Koblenzer WohnBau. „Die Pandemie hat uns da vorangetrieben“, unterstreicht die Digitalisierungsbeauftragte Elwira Meid. Das kommunale Wohnungsunternehmen hatte seine Belegschaft in zwei getrennte Teams aufgeteilt, um den Betrieb sicherzustellen. „Damit blieb uns gar nichts anderes übrig, als anstehende Schulungen und Consultingtermine online durchzuführen“, erinnert sich Meid.

Doch auch ohne Ausnahmesituation gibt es durchaus Gründe, Beratungstermine, Trainings und Schulungen auf digitalem Wege zu organisieren. So hat Aareon Green Consulting bereits vor einigen Jahren entwickelt, um ihren Kunden mehr Flexibilität, Kosteneffizienz und Nachhaltigkeit zu bieten.

Schneller mit dem Pensum durch

„Es spart natürlich Kosten“, bestätigt Stephanie Hollo und verweist auf den Reiseaufwand, der bei einer Online-Beratung wegfällt. Auch weitere Kostenfaktoren entfallen: etwa der Aufwand für Raumbuchung, Getränke oder Bewirtung. „Außerdem spart man Zeit und gewinnt an Effizienz“, ergänzt Elwira Meid. „In einem Präsenzmeeting kann es durch den Austausch mit Kollegen schon mal etwas länger dauern, auf den Punkt zu kommen. Online kommt man viel schneller mit den Themen durch. Manche Termine waren bei uns bereits in anderthalb statt der angekündigten drei Stunden erledigt.“

Weil Green Consulting in puncto Ort, Zeit und Teilnehmerzahl flexibler ist, unterstützt es zudem neue, zukunftsorientierte Arbeitsformen deutlich besser. Das hilft dem Unternehmen, nützt aber auch der Umwelt. Denn weniger Wege bedeuten weniger Emissionen. „Das ist ganz in unserem Sinne“, sagt Elwira Meid. „Wir achten in unserem ganzen Unternehmenshandeln auf Nachhaltigkeit. Es ist schön, wenn man darin durch Partner wie Aareon Unterstützung erhält.“

Konkrete Vorteile für die Mitarbeiter



Elwira Meid, Digitalisierungsbeauftragte bei der Koblenzer WohnBau. Foto: myfotografia

einen Unterschied, ob man allein vor dem Bildschirm sitzt oder in der großen Runde, wo einige unter den Blicken der Kollegen zurückhaltender agieren.“

Für die hohe Zustimmung der Belegschaft dürfen indes noch ganz andere Vorteile ausschlaggebend sein. „Zweifler unter den Mitarbeitern, die es vorher vielleicht gab, wurden schnell umgestimmt, als sie gesehen haben: Das ist viel effektiver, spart Zeit und hilft uns in vielem weiter“, so Stephanie Hollo.

Bei Online-Beratungen entfallen die meisten Ablenkungsfaktoren. Das kann – so die Erfahrung in Nürnberg und Koblenz – zu höherer Konzentration und entsprechend positiven Effekten führen. „Bei den Online-Schulungen gibt es keine lange Wartezeit. Man steigt sofort ins Thema ein, arbeitet konzentrierter und kann ein Pensum deshalb oft gründlicher und doch in kürzerer Zeit abarbeiten“, sagt Hollo.

„Ein anderer Aspekt ist: Man ist näher am Geschehen“, meint Elwira Meid. „Was einem vorher per Beamer präsentiert wurde, hat man jetzt direkt vor Augen.“ Stephanie Hollo ergänzt: „Dadurch konnten uns die Berater Dinge direkt im Programm zeigen, auf unserem eigenen Bildschirm. Manch einer hatte so Berührungsängste verloren und traute sich eher, nachzufragen.“ Elwira Meid stimmt zu: „Die Leute stellen tatsächlich viel mehr Fragen. Es macht offensichtlich



Aareon Live – Pioneering Spirit erleben
Besuchen Sie das Online-Event Aareon Live am 17. September 2020 und erleben Sie die verschiedenen Facetten von Pioneering Spirit!

Seien Sie gespannt auf die Keynotes von Prof. Dr. Maren Urner, Axel Gedaschko und Gabor Steingart, Produkthighlights sowie die Verleihung des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft.

Die Zeichen stehen auf Zukunft

In beiden Unternehmen haben die Erfahrungen mit der Online-Beratung überzeugt – auch im direkten Vergleich mit der Präsenzbetreuung. Elwira Meid: „Wir haben unlängst begonnen, mobile Services einzuführen, und hatten im ersten Schritt für die mobile Wohnungsabnahme den Berater von Aareon hier im Haus. Jetzt sind wir an der mobilen Verkehrssicherung und regeln mit unserem Berater alles online. Selbst die Kick-off-Veranstaltung ist online gelaufen. Ich kann mir deshalb sehr gut vorstellen, dass das in gewissen Bereichen auch nach Corona so bleiben wird.“

„Wir wollen das Instrument auf jeden Fall weiter nutzen“, sagt auch Stephanie Hollo. „Natürlich ist Face-to-Face persönlicher, aber es kostet eben Zeit.“ Nur eine Einschränkung macht die Prokuristin: „Beim ersten Kontakt mit einem Berater, mit dem man länger zu tun haben wird, macht ein persönliches Kennenlernen sicher Sinn, damit man sich einmal von Angesicht zu Angesicht gesehen hat. Danach aber steht dem Green Consulting nichts mehr entgegen.“

Stefanie Meik



DAS BUCH

ÜBER WILDBIENEN & BLÜHPFLANZEN

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

Führung / Kommunikation

Wasserschaden nach Starkregen – Sichtbarer Schimmel ist die Spitze des Eisberges – Fehlerhafte Sanierung gefährdet Gesundheit – Checkliste Wasserschaden: 10 Punkte, die Sie wissen müssen

Das Wasser geht, der Schimmel kommt. Bei Wasserschäden nach Starkregen und Hochwasser liegen die Nerven blank. Eine schnelle Lösung wird gesucht und die Gefahr fehlerhafter Sanierungen ist groß. Doch Vorsicht! Trocknung alleine ist nicht ausreichend, warnen Experten. verursachen enorme Folgekosten.



Wasser sucht sich seinen Weg. Aufwendig wird es, wenn Wasser nach Starkregen ins Haus eindringt und im Fußbodenaufbau verschwindet. Hier ist dann Expertenhilfe gefordert. Aber Vorsicht: jede zweite Sanierung bei einer Schimmelpilzbelastung nicht fachgerecht ausgeführt.

Foto: Institut peridomus

Wasserschaden ist die Basis für Schimmel und Bakterien

Unzählige Haushalte, Unternehmen und Organisationen wurden Opfer der jüngsten Hochwasserkatastrophen. Nasse Keller, feuchte oder durchnässte Hauswände, Fußböden und Möbel sind die Folge der Überschwemmungen. Die Probleme scheinen mit dem Rückgang des Hochwassers, Trocknungsmaßnahmen, Reinigungsarbeiten und Schönheitsreparaturen gelöst. Doch häufig trügt der Schein. Trotz Nutzung von Bautrocknungsgeräten können Böden und Wände nicht schnell genug durchtrocknen. Innerhalb weniger Tage bilden sich Mikroorganismen, falls sie nicht schon durch verschmutztes (Hoch)Wasser eingetragen wurden.

Feuchtigkeit ist die Grundlage für das Wachstum von gesundheitsgefährdenden Schimmelpilzen und Bakterien. Dabei benötigen diese keine Nässe – ausreichend ist schon eine gewisse Materialfeuchte.

Gefahr mikrobieller Belastungen

Problematisch sind **schwer einsehbare Hohlräume wie z. B. Installationsschächte oder die Dämmebene der Fußbodenkonstruktion unter dem Estrich**. Die Trocknung kann hier Wochen bis Monate dauern. „**Sichtbarer Schimmel ist häufig nur die Spitze des Eisberges**“, weiß **Dr. Gerhard Führer**, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schadstoffe in Innenräumen. „Diese offensichtlichen Schäden sind regelmäßig mit nicht sichtbaren mikrobiellen Belastungen vergesellschaftet. Verdeckte Schimmelschäden sind weitaus gefährlicher, da sie selten entdeckt und in ihrer Auswirkung unterschätzt werden.“ Und obwohl die für viele Schimmelpilzarten typischen grau-schwarzen Verfärbungen mit pelzigen Strukturen an den Oberflächen (noch) gar nicht zu sehen sind, liegt ein massives Schimmelpilz- oder Bakterienproblem vor.

Kosmetische Schnellsanierung – überteuerte Falschsanierung

Die Mitarbeiter des Sachverständigen-Instituts peridomus haben bereits viele Erfahrungen mit Hochwasserschäden gesammelt, beispielsweise beim Hochwasser 2013 in Deggendorf. Einerseits auf der fachlichen Ebene bezüglich Trocknungszeiten und Schimmelwachstum, andererseits über die Vorgehensweisen von Schadensregulierern und vermeintlichen Fachleuten. Kosmetische Schnellsanierungen, überteuerte Falschsanierungen und sinnlose Maßnahmenpakete sind leider die Regel.

Vorsicht! Die Gesundheit ist gefährdet

Schimmelpilze können krank machen. Das belegen viele Studien. Häufig treten Atemwegserkrankungen, allergische und asthmatische Reaktionen, Kopfschmerzen, Müdigkeit und erhöhte Infektanfälligkeit auf. Eine fachgerechte Sanierung ist dringend erforderlich. **Experten gehen davon aus, dass bundesweit mindestens jede zweite Sanierung bei einer Schimmelpilzbelastung nicht fachgerecht ausgeführt wird und deshalb erneut saniert werden muss**. Das belegt auch das Ergebnis einer Expertenbefragung im Rahmen des Würzburger Schimmelpilz Forums, eine jährlich stattfindende internationale Fachtagung. **Dreiviertel der Befragten gehen davon aus, dass 70 Prozent der Sanierungen fehlerhaft sind**. Enorme Folgekosten für die Sanierung der Sanierung und eine erneute Minderung der Lebensqualität der Bewohner sind die Folge. Kosten und Unannehmlichkeiten, die vermeidbar wären. Eine Begutachtung mit mikrobiologischer Bestandsaufnahme vor der Sanierung würde wichtige Erkenntnisse liefern, Hinweise auf die auszuführenden Arbeiten geben und letztendlich einer Folgesanierung vorbeugen.

Fachgutachten vor der Sanierung

Dr. Gerhard Führer ist spezialisiert auf Schimmelpilzbelastungen und kennt die Problematik der Betroffenen sehr gut. Der Rat seines Instituts ist häufig im Vorfeld einer Folgesanierung gefragt. Führer empfiehlt bereits vor der Erstsanierung einen Fachgutachter zu Rate zu ziehen, der sich auf Schimmelpilzbelastungen oder Schadstoffe spezialisiert hat. Diese verfügen über das fachspezifische Know-how, das bei derart komplexen Sachverhalten erforderlich ist. Oftmals werden im Expertengespräch auch wertvolle Tipps und kostengünstige Sanierungsalternativen aufgezeigt, wie beispielsweise bei der Sanierung der Dämmebene von Fußböden. Hier kann der Einsatz eines diffusionsoffenen Estrichfugensystems den kosten- und zeitintensiven Komplettrückbau der gesamten Fußbodenkonstruktion ersetzen.

Christine Scharf

www.peridomus.de

Checkliste Wasserschaden:

10 Punkte, die Sie wissen müssen

1. Trocknung beseitigt Feuchtigkeit, nicht aber vorliegenden Schimmel.
2. Schimmelpilze sind gesundheitlich relevant und deshalb nicht im Innenraum zu tolerieren.
3. Betroffene Räume sind im Sinne einer gesundheitlichen Vorsorge lufttechnisch (z. B. durch eine Folien-schleuse) von bewohnten Räumen zu trennen.
4. Verdeckte, nicht sichtbare Schimmelschäden (z. B. in Fußbodenkonstruktionen) müssen erkannt und fachgerecht saniert werden, denn über die Randfuge am Übergang von Fußboden zu Wand wird die Raumluft belastet.
5. Mit Schimmelpilzen und Bakterien belastete Bauteile sind vollständig zu beseitigen oder fachgerecht von der Raumluft abzutrennen.
6. Desinfektionsmaßnahmen sind bei Feuchte-/ Schimmelschäden in Innenräumen zu vermeiden (sagt das deutsche Umweltbundesamt als zuständige Oberbehörde für diesen Fachbereich). Die Hauptgründe dafür sind, dass die Mikroorganismen nicht beseitigt werden und durch die chemischen Verbindungen des Desinfektionsmittels zusätzliche Schadfaktoren in die Räume eingebracht werden können.
7. Expertenumfragen und die Erkenntnisse aus früheren Hochwasser-/ Starkregengebieten legen nahe, dass die Mehrzahl der Schimmelsanierungen nicht fachgerecht oder nicht vollständig durchgeführt wird. Deshalb: Nach einer Sanierung ist zu überprüfen, dass keine Schimmelpilz-/ Bakterienbelastungen in den Räumen mehr vorliegen.
8. Besser: Im Vorfeld einer Sanierung fachkundigen Rat einholen, um eine „Sanierung der Sanierung“ zu vermeiden.
9. Beim Verkauf der Immobilie ist auf einen ehemaligen (Hoch-) Wasserschaden hinzuweisen (wenn keine Gefahr der Rückabwicklung eingegangen werden soll). Ist kein Gutachten über die Sanierungsmaßnahmen und deren fachgerechter Umsetzung vorhanden, führt dies regelmäßig zu einer (deutlichen) Verminderung des Verkaufspreises. Auch deshalb sind Schimmelschäden richtig und vollständig zu beseitigen.
10. Im Extremfall bei Falschberatungen und Falschsanierungen: Gutachterlichen und juristischen Beistand hinzuziehen.

Quelle: Sachverständigen-Institut peridomus | www.peridomus.de



**LEITUNGSWASSERSCHÄDEN
IN TROCKENEN TÜCHERN**

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

Personalien

Gewinnung von Nachwuchskräften – neue Wege gemeinsam mit Joblinge – Eine Kolumne von Martin Rinck

In einer Gesellschaft, die von neuen Technologien geprägt, flexibel und agil ist und in denen die Bereitschaft zu lebenslangem Lernen immer wichtiger wird, gilt es, auch bei der Suche von geeigneten Nachwuchskräften neue Wege zu gehen. Wie dies gelingen kann, zeigt das „Joblinge-Modell“, das sich an Jugendliche mit schwierigen Startbedingungen richtet. **Martin Rinck, Group HR bei Aareon**, ist für die Zusammenarbeit mit der Joblinge-Organisation verantwortlich.




Martin Rinck, Group HR bei Aareon, Europas führendem Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft und deren Partner, ist bereits seit mehreren Jahren für die Zusammenarbeit mit der Initiative Joblinge verantwortlich und auch selber als Mentor tätig. Dieses Jahr hatte er bereits ein Bewerbertraining für eine Gruppe von Joblingen durchgeführt.
Foto: Aareon

Haben Unternehmen in dem früher üblichen Bewerbungsprozess – zumindest mit Blick auf das erste Vorstellungsgespräch – vor allem auf Noten und einen geradlinigen Lebenslauf Wert gelegt, werden heutzutage zunehmend **Fähigkeiten** als wichtig bewertet, die **Zeugnisse derzeit noch nicht abbilden**. Denn unser Bildungssystem ist immer noch sehr klassisch ausgerichtet. Zu diesen Fähigkeiten gehören **Team-/Sozialkompetenz, Begeisterungsfähigkeit**, besondere **Interessen** und **Talente** sowie **konstruktives, kritisches Denken**. Werden auch solche Aspekte bei der Bewerberauswahl verstärkt berücksichtigt, erhöht sich die Chance, Talente zu entdecken, die auf den ersten Blick vielleicht nicht wahrgenommen werden. Ein Ansatz, der sich in diesem Rahmen bewegt, ist die Zusammenarbeit mit der **gemeinnützigen Organisation Joblinge**. Sie unterstützt Jugendliche mit schwierigen Startbedingungen auf ihrem Weg in die Arbeitswelt.

Aareon ist seit 2016 Kooperationspartner dieser Initiative. Seither wurde zweimal jeweils eine Projektwoche für Teilnehmer des Programms gemeinsam mit Aareon-Auszubildenden durchgeführt, mehrere Joblinge haben ein Praktikum mit Schwerpunkt IT bei Aareon absolviert und Personalexperten von Aareon haben für Joblinge ein Bewerbertraining angeboten. Darüber hinaus sind einige Aareon-Mitarbeiter ehren-

amtlich für die Initiative Joblinge als Mentoren tätig. Mittlerweile haben insgesamt rund 35 Joblinge an den Aareon-Angeboten teilgenommen. Bereits drei ehemalige Joblinge haben eine Berufsausbildung bei Aareon begonnen. Zwei von ihnen werden ihre Ausbildung in diesem Jahr abschließen. Neben dem Aspekt, neue Nachwuchskräfte zu entdecken, sind Zusammenarbeit und Austausch mit den Joblingen gewinnbringend für beide Seiten – erhält man doch neue Impulse und Sichtweisen. Im Fall von Aareon **ist es schön zu sehen, wie sich junge Menschen für Technik begeistern können und vielleicht auch bei sich selbst bislang ungeahnte Talente entdecken.**

Martin Rinck



WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

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

Personalien

BVI: Wechsel der Geschäftsführung – Sandra Lenzenhuber zieht nach Bayern – Dr. Oliver Möllenstädt und Dirk Lamprecht werden Doppelspitze

Sandra Lenzenhuber verlässt zum 15. September 2020 nach fünf erfolgreichen und innovativen Jahren die Geschäftsführung des BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. Die Geschicke des Verbands und der BVI Service GmbH werden künftig von einer Doppelspitze gelenkt: **Dr. Oliver Möllenstädt** und **Dirk Lamprecht**.



Dr. Oliver Möllenstädt und Dirk Lamprecht.
© Oliver Möllenstädt
© Lamprecht/fotostudiocharlottenburg

Dr. Oliver Möllenstädt wird ab 1. November für den Bundesfachverband zuständig sein. Der 42-jährige Digitalisierungsexperte kann als ehemaliger Landesvorsitzender der FDP Bremen auf ein breites politisches Netzwerk zurückgreifen. Seit 2011 führt er die Geschäfte des Gesamtverbands Kunststoffverarbeitende Industrie. Sein Fokus beim BVI wird auf der Kommunikation zwischen Immobilienverwaltern und Politik liegen. „Die Immobilienwirtschaft braucht eine starke Stimme in den Debatten der Politik und Öffentlichkeit. Der BVI wird sich darum verstärkt in bedeutende Themen wie Immobilieneigentum und dessen Management einbringen. Unser aktueller Schwerpunkt liegt auf der Einführung eines gesetzlich verpflichtenden Sachkundenachweises“, so **Dr. Möllenstädt**.

Dirk Lamprecht übernahm am 1. August 2020 die Geschäftsführung der BVI Service GmbH. Er setzt sich vor allem für den Mehrwert der Verbandsmitgliedschaft für BVI-Verwalter und Fördermitglieder ein und entwickelt hierfür die BVI-Leistungen kontinuierlich weiter. Dazu Lamprecht: „Die Immobilienwirtschaft ist einem stetigen Änderungsprozess unterworfen. Diesen werden wir nicht nur als fortwährende Aufgabe, sondern vor allem als Chance begreifen, um für die BVI-Mitglieder ein Service-Angebot zu bieten, das so nahe wie möglich am Arbeitsalltag von Immobilienverwaltern liegt.“ Lamprecht war zuletzt 13 Jahre als Geschäftsführer der Automaten-Wirtschaftsverbände-Info-GmbH tätig und bringt viel Erfahrung in der Qualifizierung von Prozessen in die BVI-Geschäftsstelle mit.



Mitgliederzahlen in den letzten fünf Jahren mehr als verdoppelt

Sandra Lenzenhuber (Foto) wird am 15. September die Verbandsleitung schweren Herzens niederlegen. Sie wechselt aufgrund ihres Umzugs nach Bayern von der BVI-Geschäftsstelle hin zu einer aktiven BVI-Mitgliedschaft. „Der Abschied von Sandra Lenzenhuber fällt uns nicht leicht. Die vergangenen fünf Jahre waren geprägt von einem vertrauensvollen Miteinander, das den Verband fit für die Zukunft machte und ihm ein bekanntes Gesicht nach außen verlieh“, so auch **BVI-Präsident Thomas Meier**. „Nun wollen wir mit Dr. Oliver Möllenstädt und Dirk Lamprecht die nächste Stufe einer erfolgreichen und innovativen Verbandsgeschichte gehen und den BVI als ersten Ansprechpartner der Öffentlichkeit für Fragen rund um die Immobilienverwaltung positionieren.“

Verena Leonhardt

<https://bvi-verwalter.de/>

Planungssicherheit für Ihr
Wohnungsunternehmen?

Machen Sie mit!

Hier geht's zur Pestel-Online-Befragung

