

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Ausgabe 161 | Februar 2022

Editorial	3
Energie / Umwelt	4
Führung / Kommunikation	9
Personen	25



Bis zu 20 % Heizkosten sparen – EBZ- Forschungsprojekt BaltBest untersuchte Heizungsanlagen im Wohnungsbestand

CO2-Steuern und explodierende Energiekosten: Die Heizperiode des Winters 2021/22 dürfte außergewöhnlich teuer werden und gibt doch nur einen Ausblick auf das Preisentwicklungsgeschehen der nächsten Jahre. Dennoch gibt es für Wohnungsunternehmen und Mieter gute Nachrichten: Mit geringinvestiven Maßnahmen... [Seite 4](#)

Forum Leitungswasser
Alles rund um die Leckage-Prävention

Ausgabe 9 | Februar 2022

Impressum:
Forum Leitungswasser
Alle sind um die Leckage-Prävention

Herausgeber:
Forum Leitungswasser
Alle sind um die Leckage-Prävention

Redaktion:
Gerd Warda
Telefon +49 (0) 4227 98870
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Verlagsgruppe:
AVW
www.avw-gruppe.de



Klimaschutz und Wohnen zusammendenken statt komplett losgelöst, appelliert GdW-Präsident Gedaschko an die Bundesregierung.

Unmut, Enttäuschung und Kopfschütteln – das ist weiterhin die Stimmung bei den sozial orientierten Wohnungsunternehmen nach dem Fiasco des Förderstopps für energiesparende Gebäude und der sehr begrenzten Wiederaufnahme der Antragsbearbeitungen... [Seite 13](#)

**AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten**

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH
© 2022

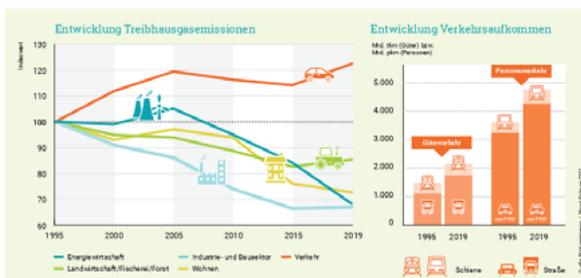
Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de



Verkehrssektor verdringt die EU-Klimabilanz

Güter- und Personenverkehr in der EU haben massiv zugenommen, vor allem auf der Straße. Weil vor allem PKW- und LKW-Verkehr gewachsen sind, steigen die Belastungen für Mensch, Klima und Umwelt. Der Treibhausgasausstoß der EU-27 erhöhte sich 2019 im Vergleich zu 1995 im Verkehrssektor um 22 Prozent.



Klimabilanz 30 Jahre Maastricht: Wohnen, Industrie und Energiewirtschaft im Plan – Verkehr und Landwirtschaft die Treiber

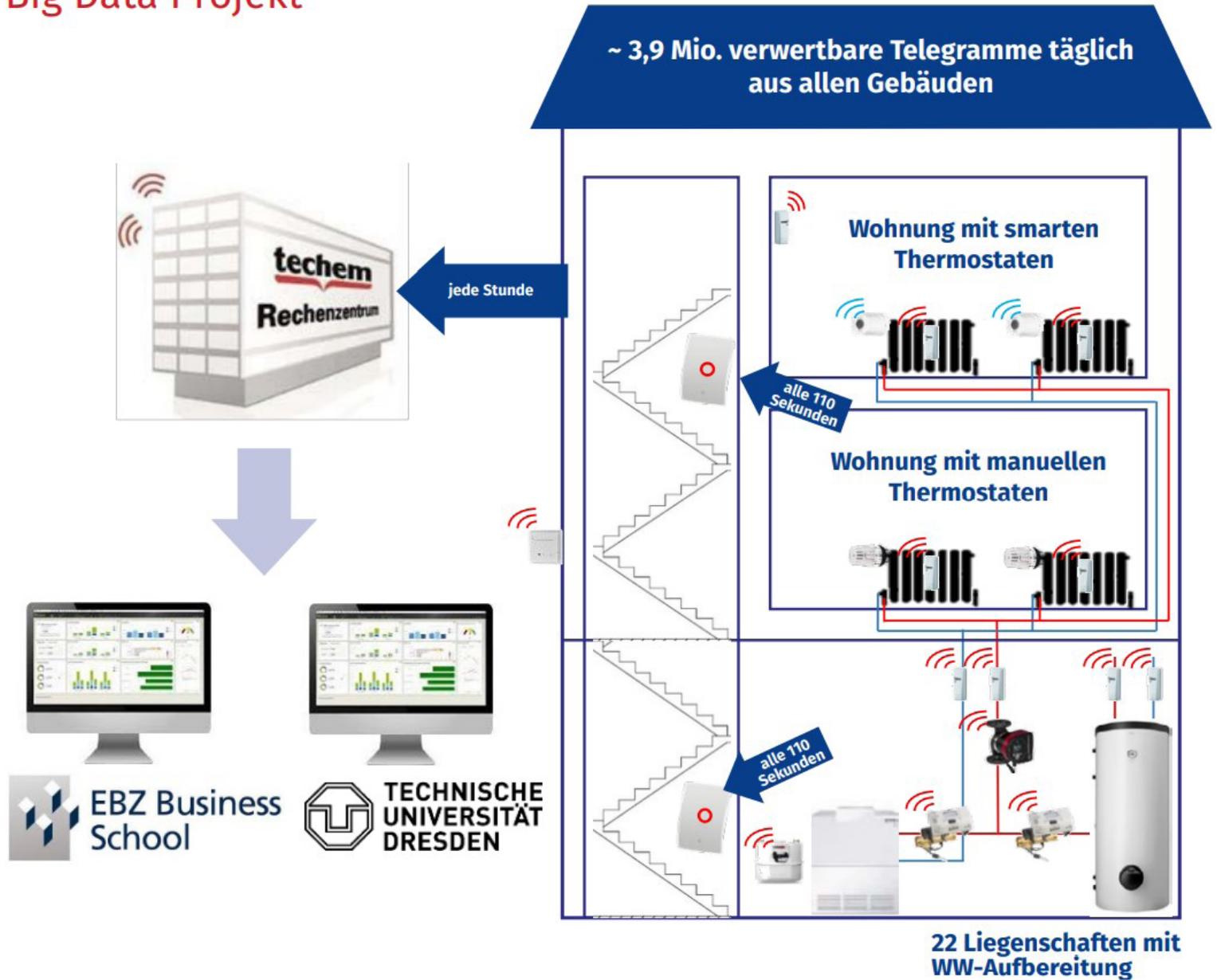
Vor 30 Jahren unterzeichneten die Staats- und Regierungschefs der Europäischen Union am 7. Februar 1992 den Vertrag von Maastricht... [Seite 16](#)

Sonstige Themen: Mietminderung wegen Schimmelkeller und andere unterirdische Urteile: Die Rechtsprechung deutscher Zivilgerichte zum Thema Keller | Die DESWOS hat eine neue Generalsekretärin - Petra Eggert-Höfel - Dank an Gerhard Müller - 20 Jahren ehrenamtlich im Vorstand

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

Big Data Projekt



3 Liebe Leserin, lieber Leser!
Klimaschutz und Wohnen gehören zusammen, jedenfalls bei der Wohnungswirtschaft

4 Bis zu 20 % Heizkosten sparen –
EBZ- Forschungsprojekt BaltBest
untersuchte Heizungsanlagen im
Wohnungsbestand

9 Zensus 2022 – Was Wohnungs-
unternehmen und Immobilienver-
waltungen beim Thema
IT und Datenschutz wissen müssen

13 Klimaschutz und Wohnen
zusammendenken statt komplett
losgelöst, appelliert GdW-Präsident
Gedaschko an die Bundesregierung.

16 Klimabilanz 30 Jahre
Maastricht:Wohnen, Industrie und
Energiewirtschaft im Plan – Ver-
kehr und Landwirtschaft die Treiber

19 BGH Urteil zu Wasserschaden
durch undichte Silikonfuge: Zahlt
der Versicherer? Wolf-Rüdiger Senk
erklärt, was zu beachten ist

22 Die Rechtsprechung deutscher
Zivilgerichte zum Thema Keller
-Mietminderung wegen Schim-
melkeller und andere unterirdische
Urteile

25 Aareon Vorstandsvorsitzender
Manfred Alflen kündigt Rücktritt
vom operativen Geschäft zum März
2022 an - Hartmut Thomsen über-
nimmt den Vorstandsvorsitz

27 Elektroniker und Anlagen-
mechaniker - Wohnungsgenossen-
schaft Lipsia startet Ausbildungs-
offensive für eigene Handwerksfirma

29 Die DESWOS hat eine neue
Generalsekretärin - Petra Eggert-
Höfel -Dank an Gerhard Müller -
20 Jahre ehrenamtlich im Vorstand

Wohnungswirtschaft heute.

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser!

Klimaschutz und Wohnen gehören zusammen, jedenfalls bei der Wohnungswirtschaft

Lassen Sie uns mit einer guten Nachricht beginnen: Das Analyse- und Beratungsinstitut AktivBo hat zum vierten Mal Mieter der „Deutsche Wohnen“ nach ihrer Zufriedenheit mit ihrer Wohnung befragt. Rund 31.000 per Brief und 3.700 digital. 86 % sind mit ihrer Wohnung zufrieden, 81 % auch mit dem Vermieter. Ein sehr gutes Ergebnis und dies in Corona-Zeiten. Es zeigt auch das Vertrauen der Mieter in ihren Vermieter. Der hat ihnen auch ein Versprechen für die Zukunft gegeben. Für Mieter und Vermieter müssen Wohnen und Klimaschutz zusammengehen. Deshalb das Versprechen: Bis 2040 soll der Wohnungsbestand nahezu klimaneutral sein. Klimaneutralität bis 2040 (deutsche-wohnen.com).



Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute.
Gerd Warda

über 250 Befragungen wurden ausgewertet. Das Ergebnis: Es lassen sich mit geringem Aufwand bis zu 20 % Heizkosten sparen. Es muss nicht dick gedämmt werden. Lesen Sie ab **Seite 4**: „Bis zu 20 % Heizkosten sparen – EBZ- Forschungsprojekt BaltBest untersuchte Heizungsanlagen im Wohnungsbestand“

Februar 2022. Eine neue Ausgabe von Wohnungswirtschaft-heute, mit neuen Inhalten. Klicken Sie mal rein.
Ihr Gerd Warda

Nun aber die schlechte Nachricht. Nach dem Fiasco des Förderstopps für energiesparende Gebäude durch Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck und der sehr begrenzten Wiederaufnahme der Antragsbearbeitungen, sind die angekündigten Maßnahmen zur Förderung für energiesparende Gebäude ein Schlag ins Gesicht der Mieterinnen und Mieter in Deutschland. Die Bundesregierung muss endlich Klimaschutz und Wohnen zusammendenken statt komplett losgelöst voneinander, sagt Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. „Jeder Euro Förderung kommt im vermieteten Wohnungsbestand der **sozial orientierten Wohnungsunternehmen** eins zu eins den Mietern zu Gute“, so Gedaschko. Nur deshalb liegt bei ihnen die Durchschnittsmiete bundesweit bei günstigen 5,98 Euro pro Quadratmeter. Aber lesen Sie selbst **ab Seite 13** „Klimaschutz und Wohnen zusammendenken statt komplett losgelöst, appelliert GdW-Präsident Gedaschko an die Bundesregierung“

Aber nun wieder eine gute Nachricht: Klimaschutz und Wohnen bedeutet auch HEIZEN. Das EBZ- Forschungsprojekt BaltBest untersuchte Heizungsanlagen im Wohnungsbestand. 7000 Sensoren, 4 Milliarden Messwerte, 1200 Haushalte und

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 162** erscheint am **09. März 2022**

Energie / Umwelt

Bis zu 20 % Heizkosten sparen – EBZ- Forschungsprojekt BaltBest untersuchte Heizungsanlagen im Wohnungsbestand

CO₂-Steuern und explodierende Energiekosten: Die Heizperiode des Winters 2021/22 dürfte außergewöhnlich teuer werden und gibt doch nur einen Ausblick auf das Preisentwicklungsgeschehen der nächsten Jahre. Dennoch gibt es für Wohnungsunternehmen und Mieter gute Nachrichten: Mit geringinvestiven Maßnahmen sind Energie-Einsparpotenziale von 10% bis 20% je Liegenschaft drin. Die Stellschrauben sind: verbesserte Gebäudetechnik, optimierte Betriebsführung, adäquates, technikunterstütztes Mieterverhalten. Was im Detail getan werden muss, gab Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus von der Immobilienhochschule EBZ Business School (FH) im Ende 2021 auf der Fachtagung zum Abschluss des Forschungsprojekts „BaltBest“ bekannt.



Fachtagung zum Abschluss des Forschungsprojekts „BaltBest“: An der Abschlussdiskussion, moderiert von Prof. Grinewitschus, nahmen Dr. Ingrid Vogler (GdW), Prof. Dr.-Ing. Clemens Felsmann vom Forschungspartner TU Dresden, Joachim Ditzen (LEG/ESP), Elke Fischer (Vonovia), Karin Hendriks (Nassauische Heimstätte/ Wohnstadt), Stefan Pilkowski (GWH), Andreas Schach (WBM) und Alexander Ubach-Utermöhl (Techem) teil. Foto: Dr. Nils Rimkus

7000 Sensoren, 4 Milliarden Messwerte,

1200 Haushalte und über 250 Befragungen

„Mit BaltBest, dem größten Forschungsprojekt seiner Art in Deutschland, wurde Terra incognita beschriftet“, sagt EBZ-Vorstand Klaus Leuchtmann. „Denn es beschäftigt sich damit, was in einem Wohngebäude im Wechselspiel von Mensch und Technik geschieht. BaltBest unterstreicht: Es ist für das Erreichen der Klimaschutzziele in der Immobilienwirtschaft absolut essenziell, dieses Wechselspiel stärker in den Blick zu

nehmen.“ Prof. Grinewitschus fungierte als Leiter des interdisziplinären, vom Bundeswirtschaftsministerium mit 1,1 Millionen Euro geförderten Forschungsprojekts (siehe unten). BaltBest untersuchte Heizungsanlagen im Wohngebäudebestand und stellte das Zusammenwirken von Heizanlagentechnik, Bauphysik und Mieterverhalten in den Fokus. Über drei Jahre wurde ein hochkomplexes Monitoring durchgeführt, das unter anderem mehr als 7000 Sensoren, 4 Milliarden Messwerte, 1200 Haushalte und über 250 Befragungen umfasste. Damit liefert BaltBest einen in Breite und Tiefe bisher nicht dagewesenen Einblick in die Wärmekette von Bestandsliegenschaften.

Operative Umsetzung

Wissenschaftliche Verantwortung	Technischer Dienstleister (Heizungskeller)	Technischer Dienstleister (Wohnungen)	Anlagen Betriebsführung	Gebäude	Mieter Kommunikation
<ul style="list-style-type: none"> → Studiendesign → Hypothesen → Datenauswertung → Ergebnisberichte → Empfehlungen 	<ul style="list-style-type: none"> → Installation und Betrieb der Messtechnik → Erfassung und Verteilung der Datenströme 	<ul style="list-style-type: none"> → Installation & Gerätebetrieb in Wohnungen → Störfallmanagement in Wohnungen 	<ul style="list-style-type: none"> → Monitoring der Heizanlagen inkl. Sekundärsystem → Anlagen Betrieb nach Vorgabe 	<ul style="list-style-type: none"> → Bereitstellung von Liegenschaften & relevanten Daten 	<ul style="list-style-type: none"> → Einwilligungserklärungen → Mieterbeschwerden → Regelmäßig Mieterkontakt
					



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

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



SCHADEN PRÄVENTION.DE
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

EINBRUCH-SCHUTZ >>

BRAND-SCHUTZ >>

LEITUNGSWASSERSCHÄDEN >>

NATURGEFAHREN >>

SCHIMMEL-SCHÄDEN >>

SCHUTZ VOR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Die Schadenaufwendungen bei Leitungswasserschäden sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen. Informieren Sie sich hier über Hintergründe der steigenden Leitungswasserschäden und was Sie als Wohnungsunternehmen dagegen tun können.

GRÜNDE FÜR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Lesen Sie hier, warum in den letzten Jahren die Schadenaufwendungen für Leitungswasserschäden stetig gestiegen sind.

[Zu den Hintergründen ...](#)

Die Resultate, die das Team von Prof. Grinewitschus vorstellte, weisen beeindruckende Einsparpotenziale aus. In Summe ergeben sich in der Wärmeerzeugerdimensionierung, der Ausgestaltung der Anlagentechnik, der Anlagenbetriebsführung und der Nutzerassistenz **Einsparpotenziale von 10 % bis 20 % je Liegenschaft**. Je nach Problemlage ergab sich in den unterschiedlichen Liegenschaften:

- 10% Energieeinsparung durch die Optimierung der Betriebsführung.
- 14% Energieeinsparung durch Kesseltausch.
- 10% Energieeinsparung, verwandelt man die Vielverbraucher unter den Mietern in Normalverbraucher.
- Ein bis zu 10% erhöhter Jahresgasverbrauch bei 79% aller Kessel deshalb, weil sie im Sommer (Juni – August) nicht abgeschaltet, sondern aktiv waren.

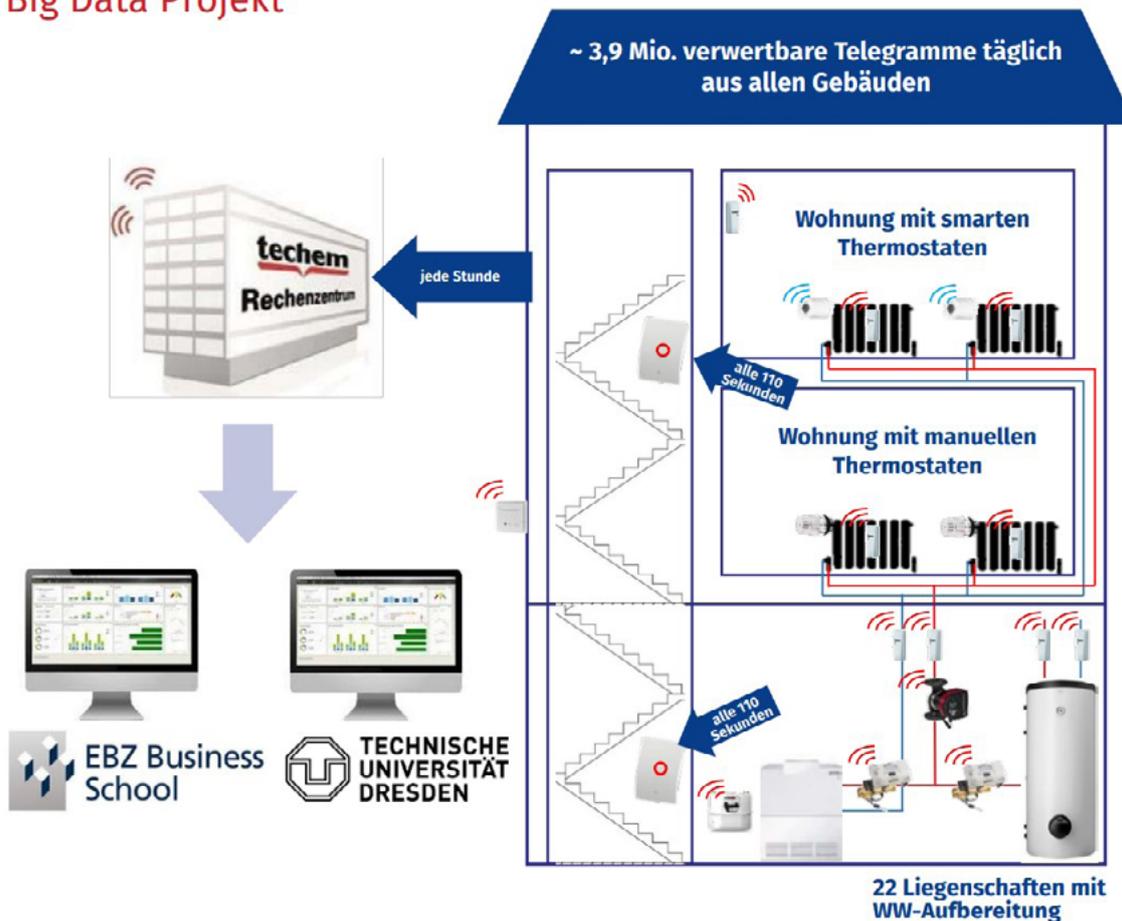
„Die Einsparpotenziale könnten erschlossen werden“, sagt Prof. Grinewitschus, „würde nur die wirklich benötigte Ressourcenmenge konsumiert. Schlecht dimensionierte und eingestellte Anlagen schaffen Verschwendungspotenziale, die die Verbräuche steigen lassen. **Die Energievergeudung beruht im Wesentlichen auf einer Mixtur aus Überkapazitäten und einem sorglosen Umgang mit Heizung und Wohnungslüftung durch die Mieter.**“ BaltBest macht deutlich, wie stark sich Technik und Mieterverhalten, aber auch Mieter untereinander wechselseitig beeinflussen. Stark streuende Verbräuche zwischen Wohnungen im selben Gebäude in fast allen Liegenschaften dokumentieren dies.

Ertragreiche Diskussion auf der Fachtagung im EBZ

In der Abschlussdiskussion wurden auf der Tagung folgende Handlungsfelder herausgearbeitet:

1. Aktuell können Mieter ihren Energieverbrauch – auch und vor allem im Vergleich zu ihren Nachbarn – nur schwer einschätzen. **Hier bedarf es eines viel stärkeren Feedbacks für die Mieter zu aktuellen Verbräuchen und Einsparmöglichkeiten. Die Kommunikation der Wohnungsunternehmen mit ihren Mietern muss verstärkt in diese Richtung führen.**
2. Mit Smart-Home-Systemen – sofern sie bedienfreundlich sind! – lässt sich die Raumheizung besser an den Bedarf anpassen und kann gespart werden. Doch es nutzt wenig, wenn nur ein Mieter im Mehrfamilienhaus smart heizt: Das Heizverhalten der anderen kompensiert meist die Einspargewinne. **Abhilfe schafft hier eine umfassende Digitalisierung der Anlagentechnik, also eine smarte Gebäudetechnik.** Nur so kann eine gleichmäßige Wärmeverteilung im Gebäude erreicht und eine Überversorgung verhindert werden.
3. „Mit einer funktionierenden Messinfrastruktur kann man die Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in die Lage versetzen, mit einem vertretbaren finanziellen Aufwand Energieverbräuche in den Liegenschaften zu erzielen und auch zur kurzfristigen Senkung der CO₂-Emissionen im Bestand beizutragen“, sagt Prof. Grinewitschus. „Für die kontinuierliche Potenzialhebung braucht es allerdings ein Monitoring – nicht eine einmalige Einstellungsaktion.“ Kurzum: **Ein Energiemonitoring für jede Liegenschaft ist Voraussetzung dafür, um nachzuvollziehen, was, wann und wo im Wechselspiel von Gebäudetechnik und Mensch geschieht, um Fehler im System aufzudecken und zu beheben.**
4. Alle Beteiligten waren sicher, dass die durch BaltBest aufgezeigten Einsparpotenziale ohne großen Eingriff gehoben werden können. **„Man braucht aber das Know-how, die Technik, die Aufmerksamkeit und das Bemühen bei allen Beteiligten auf Seiten der Mieter und der Vermieter, diese Potenziale zu erschließen“**, sagt Prof. Grinewitschus. Er wird die Resultate aus BaltBest und das Know-how in Sachen Dateninfrastruktur und Monitoring der Immobilienwirtschaft und Energiedienstleistern kurzfristig mithilfe von Leitfäden und Workshops zur Verfügung stellen.

Big Data Projekt



Der mittel- und langfristige Nutzen aus BaltBest

„BaltBest ist sehr wichtig für uns“, sagt EBZ-Vorstand Klaus Leuchtmann. Die Ergebnisse, Erfahrungen und Empfehlungen des Projekts werden in die Lehre an EBZ Berufskolleg, der EBZ Akademie und der EBZ Business School einfließen. Schwerpunktmäßig wird der **Bachelor-of-Science-Studiengang „Nachhaltiges Energie- und Immobilienmanagement“** profitieren. Darüber hinaus hat die EBZ Akademie gemeinsam mit der EBZ Business School den **Zertifikatslehrgang „Klima-/ Energie- und Nachhaltigkeitsmanagement“** entwickelt. Denn der durch BaltBest aufgezeigte Handlungsbedarf und sein Gewinn können gar nicht hoch genug eingeschätzt werden. Klaus Leuchtmann: „Ich bin fest davon überzeugt: Wenn es uns nicht gelingt, die Mieter und Mieterinnen der Wohnungsbaugesellschaften bei den Themen Klimaschutz und Heizverhalten mit an Bord zu nehmen, ihr Verhalten zu verstehen und es nach Möglichkeit zu ändern, wird das Projekt Klimawende scheitern.“

BaltBest im Detail

Das Forschungsprojekt BaltBest wurde vom Bundeswirtschaftsministerium mit 1,1 Millionen Euro gefördert und lief von Dezember 2018 bis zum November 2021. BaltBest steht als Akronym für „Einfluss der Betriebsführung auf die Effizienz von Heizungsanlagen im Bestand“ und versammelte ein breites Konsortium aus Wohnungsbaugesellschaften, Industriepartnern aus dem Heizungs- und Energiebereich sowie Wissenschaftlern unter Leitung der EBZ Business School. Weitere Informationen unter: <https://www.energieeffizient-wohnen.de/baltbest>

Das Projekt BaltBest bietet in Breite und Tiefe einen bisher nicht dagewesenen Einblick in die Wärmekette von Bestandsliegenschaften. Mit über 7000 Sensoren wurden 100 Mehrfamilienhäuser über die

Infrastruktur des Energiedienstleisters Techem vermessen, mehr als 1200 Haushalte waren in unterschiedlicher Detailtiefe in die Untersuchungen einbezogen. Um die Energieeffizienz zu steigern, wurden in den Gebäuden 30 Heizkessel getauscht, mehr als 350 Einstellungen an den Anlagen modifiziert und deren Wirkung untersucht, in 202 Wohnungen smarte Thermostate installiert und eine App zur Nutzerassistenz getestet. Insgesamt wurden im Projekt mehr als 4 Mrd. Messwerte erfasst und ausgewertet. Flankiert wurde der technische Part des Forschungsprojekts durch über 250 gezielte Mieterbefragungen, die das Forschungsinstitut InWIS durchführte.



Die Fachtagung zum Projektende am 17. November 2021 versammelte online und vor Ort im EBZ rund 150 Vertreter und Vertreterinnen aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, aus der Energiewirtschaft, der Wissenschaft und den Fachmedien. An der Abschlussdiskussion, moderiert von Prof. Grinewitschus, nahmen Dr. Ingrid Vogler (GdW), Prof. Dr.-Ing. Clemens Felsmann vom Forschungspartner TU Dresden, Joachim Ditzen (LEG/ESP), Elke Fischer (Vonovia), Karin Hendriks (Nassauische Heimstätte/Wohnstadt), Stefan Pilkowski (GWH), Andreas Schach (WBM) und Alexander Ubach-Utermöhl (Techem) teil.

Dr. Nils Rimkus

EBZ Business School

Die EBZ Business School – University of Applied Sciences ist eine Hochschule mit Sitz in Bochum. Sie bietet immobilienwirtschaftliche Bachelor- sowie Masterstudiengänge an, die auch berufs- oder ausbildungsbegeleitend sowie als Vollzeitstudium absolviert werden können.

Die Studiengänge sind auf der Basis von Arbeitgeberbefragungen und in engem Kontakt mit den immobilienwirtschaftlichen Verbänden entwickelt worden. Sie sind deshalb besonders praxisorientiert und vermitteln eine hohe Berufsfähigkeit. Als private Hochschule bietet die EBZ Business School kleine Studiengruppen, individuelle Betreuung und engen Kontakt zur Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Die EBZ Business School ist eine forschungsintensive Fachhochschule, die auf wissenschaftliche Exzellenz und Forschungsorientierung in der Lehre ausgerichtet ist. Ihr Ziel ist es, den Forschungs- und Wissensstand in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu erhöhen.

www.ebz-business-school.de

Führung / Kommunikation

Zensus 2022 – Was Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen beim Thema IT und Datenschutz wissen müssen

Bei der Gebäude- und Wohnungszählung 2022 sind Eigentümer und Verwalter mit mehr als 50 Häusern bzw. Wohnungen in Eigentum oder Verwaltung erstmals verpflichtet alle Daten elektronisch zu übermitteln. Dabei müssen die Anforderungen des Datenschutzes, insbesondere der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) von 2018, berücksichtigt werden. Im dritten und letzten Teil der Artikelserie zum „Zensus 2022“ geben Expertinnen und Experten der Haufe-Lexware Real Estate AG Auskunft, was Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen beim Thema IT und Datenschutz wissen sollten und jetzt tun können.



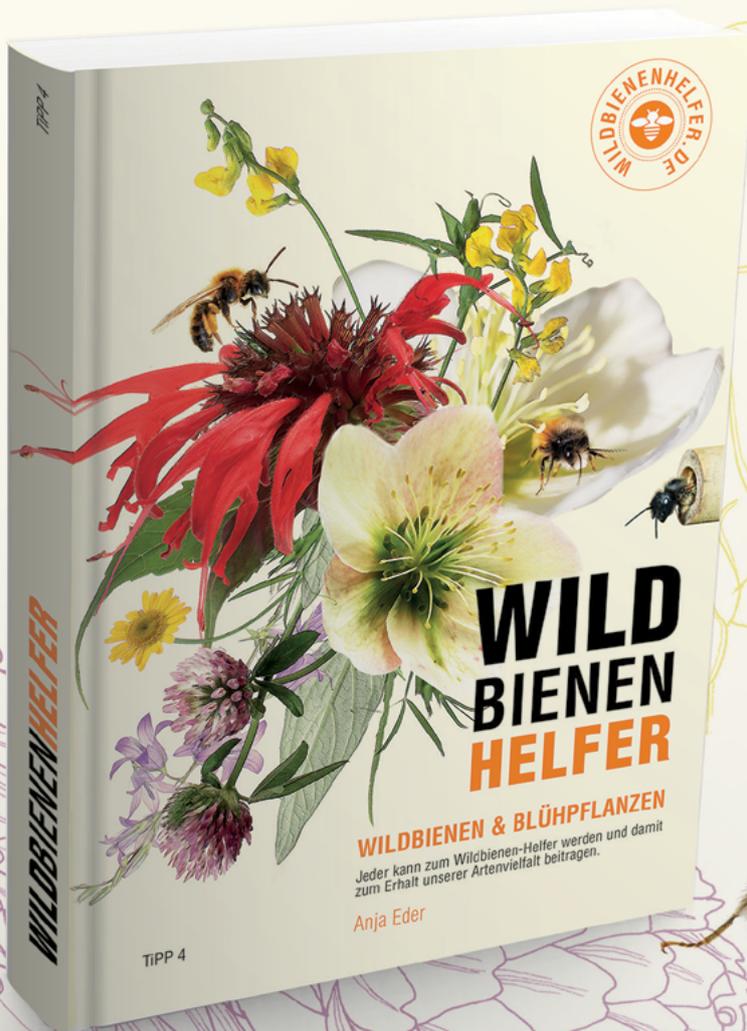
Grafik: Haufe

Am 15. Mai 2022 ist es so weit. Das ist der Stichtag, zudem alle Haus- und Wohnungseigentümer sowie Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen ihre Daten zum Zensus 2022 erheben müssen. Die Statistischen Ämter schreiben die Unternehmen an, wann sie die Daten online übertragen müssen. Dafür sind im Hinblick auf IT, Datensicherheit und Datenschutz vor allem drei Fragen zu klären:

- Wie müssen Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen ihre Mieterinnen und Mieter DSGVO-konform informieren?
- Wie werden die Zensus-Daten elektronisch aufbereitet?
- Wie werden die Daten online an die Statistischen Ämter übermittelt?

Mieterinnen und Mieter DSGVO-Konform informieren

Seit die Datenschutz-Grundverordnung 2018 in Kraft getreten ist, müssen Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen ihre Mieterinnen und Mieter informieren, wenn sie ihre personenbezogenen Daten speichern, verarbeiten und weitergeben. Diese Regeln gelten auch beim Zensus 2022. Dabei wird das gesamte Zensus-Projekt von der Aufsichtsbehörde für den Datenschutz – dem Bundesbeauftragten für Datenschutz und die Informationsfreiheit (BfDI) – und vom Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) begleitet.



DAS BUCH ÜBER WILDBIENEN & BLÜHPFLANZEN

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

Kaum einer kennt sie – ihre Vielfalt ist atemberaubend. Auch in unseren heimischen Gärten. Aber: Die unersetzlichen Bestäuber sind ernsthaft bedroht. Wie jeder von uns Wildbienen helfen kann, steht in diesem Buch.

Wie erkenne ich Wildbienen und welche Pflanzen brauchen sie? Das sind die Themen dieses Buches. Nach Monaten gegliedert, führt es durch die Wildbienensaison. Es schärft den Blick auf die teilweise recht unscheinbaren Wildbienenarten und auf unsere heimischen Blühpflanzen.

Es macht jeden – der will – zum Wildbienenhelfer. Denn letztlich kann man nur schützen, was man kennt.

Ein Buch für Entdecker und alle, denen unsere Artenvielfalt am Herzen liegt.

Anja Eder / 248 Seiten / Hardcover / Verlag: TiPP 4 GmbH / Rheinbach

Bestellungen unter:
www.schleswig-holstein.sh/kiosk/wildbienenhelfer

Darüber informiert Sie dieses Buch:

- Vorkommen und Flugzeit heimischer Wildbienen
- Blütenbesuch / Lebensraum / Lebensweise
- Originalgröße der Bienen als Grafik
- Blühmonat wichtiger Bienenpflanzen
- Angabe über Nektar- und Pollengehalt
- Die wichtigsten, heimischen Blühpflanzen für oligolektische Wildbienen
- Nisthilfen / Kuckucksbienen / invasive Pflanzen

Mit dem Kauf dieses Buches unterstützen Sie das Projekt „Zukunft für Wildbienen & Co“ der Deutschen Umwelthilfe. Ein Euro je Exemplar wird gespendet.

Doch in vielen Mietverträgen und DSGVO-Vereinbarungen ist die Volkszählung nicht berücksichtigt. Deswegen müssen Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen – wie alle Eigentümerinnen und Eigentümer – ihre Mieterinnen und Mieter informieren, dass sie ihre persönlichen Daten im Rahmen des Zensus an die Statistischen Ämter weitergeben. Bei fremdverwaltetem Wohneigentum müssen Immobilienverwaltungen zusätzlich die Eigentümerinnen und Eigentümer in Kenntnis setzen. Unternehmen mit eigenem Datenschutzbeauftragten haben zusätzlich deren Kontaktdaten zur Verfügung zu stellen.

Info-Box: Informationspflichten (Art. 13 DSGVO)

Worüber Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen ihre Mieterinnen und Mieter bei der Erhebung personenbezogener Daten informieren müssen, finden Sie hier:

<https://dsgvo-gesetz.de/art-13-dsgvo/>

Empfehlung: Informieren Sie sich über die Rechte von Mieterinnen und Mietern als Betroffene (Art. 15-21 DSGVO):

<https://dsgvo-gesetz.de/art-15-dsgvo/>

Weitere Informationen zu den Rechten von betroffenen Personen finden Sie hier:

https://www.zensus2022.de/DE/Service/Datenschutz/kontaktseiten/landesaemter_node.html



„Sind Ihre Mieterinnen und Mieter bereits über die Weitergabe ihrer personenbezogenen Daten informiert? Wenn nicht, und wenn auch keine Generalklausel in den Verträgen vorliegt, sollten Sie dies vor Weitergabe, ggfs. im nächsten Mieterbrief, tun.“

Barbara Raute, Datenschutz-Koordinatorin der Haufe-Lexware Real Estate AG

So werden die Daten elektronisch aufbereitet

Für die Online-Übertragung an die statistischen Ämter müssen die Zensus-Daten in digitaler Form vorliegen und entsprechend aufbereitet sein. Dabei können Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen in folgenden Schritten vorgehen:

- **Schritt 1:** Klären, ob alle notwendigen Daten vollständig in elektronischer Form vorliegen. Prüfen, in welchen Anwendungen bzw. Dateiformaten sie zur Verfügung stehen.
- **Schritt 2:** Festlegen, wie ggf. analog vorliegende Daten digitalisiert und in welche Programme sie aufgenommen werden.
- **Schritt 3:** Entscheiden, ob geeignete Software-Module (wie z.B. bei Haufe PowerHaus), reine Beratungsangebote (z.B. zusätzlich zur integrierten Zensus-Funktion bei Haufe axera) oder eventuell ein Kombipaket aus Software-Modul & Consulting-Angebot (z.B. Haufe wowinex) dazugekauft werden.
- **Schritt 4:** Festlegen, welche Personen bzw. Abteilungen sich verantwortlich um die elektronische Übertragung der Daten an die Statistischen Ämter kümmern.
- **Schritt 5:** Klären, ob das Online-Meldeverfahren „eSTATISTIK.core“ der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder schon mal im Unternehmen verwendet wurde.
- **Schritt 6:** Entscheiden, wofür und in welchem Umfang externe IT-Unterstützung genutzt werden soll.

Einige Software-Anbieter für Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen bieten spezielle Zusatzmodule zum Zensus 2022 an. So können sich Immobilienverwalter, die bereits mit der Software Haufe PowerHaus arbeiten, durch das Zensus-Modul bei allen Aufgaben wirksam unterstützen lassen. Zusätzliche Informationen für die abgefragten Gebäudemerkmale sind ggf. im Objekt zu hinterlegen. Auf Knopfdruck lässt sich eine Liste mit allen Daten exportieren, die genau den Anforderungen des Gesetzgebers entspricht. Ein kurzer prüfender Blick vor dem Versand genügt. Alle Daten werden in automatisierter Form aus dem ERP-System gezogen und verlässlich sowie fehlerfrei zusammengestellt. Verwalter können sie per Klick an „eSTATISTIK.core“ übermitteln.

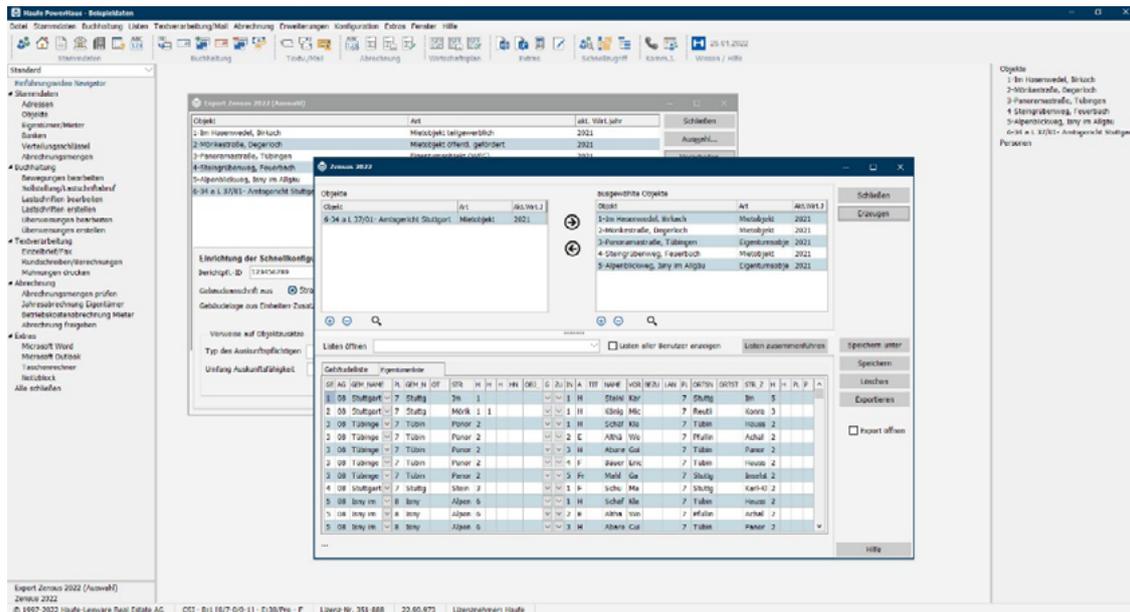


Abbildung: intuitive Benutzeroberfläche des Zensus-Moduls der ERP-Software Haufe PowerHaus (Quelle: Haufe)

So werden die Daten elektronisch übertragen

Für die elektronische Übertragung der Daten stellen die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder das Online-Meldeverfahren „eSTATISTIK.core“ zur Verfügung. Es wird bereits seit 2005 für zahlreiche Datenlieferungen an die amtliche Statistik genutzt. Dabei werden die Daten verschlüsselt über eine sichere Internetverbindung an den zentralen Dateneingang der amtlichen Statistik übermittelt. Die erhobenen Daten dürfen nur in eine Richtung fließen – an die Statistischen Ämter. Sie dürfen nicht an andere Verwaltungsstellen weiter- bzw. zurückgespielt werden – weder an Finanzämter noch die Polizei oder die Meldebehörden (sogenanntes „Rückspielverbot“).

Anders als bei einem schriftlichen Fragebogen, kann das Datenpaket beim Online-Meldeverfahren „eSTATISTIK.core“ direkt in einem Zug aus der Software im Unternehmen übernommen werden. Dafür müssen alle abgefragten Daten in elektronischer Form vorliegen.

Am Ende ist es nur noch ein Klick, mit dem die Daten freigegeben und übertragen werden. Doch mit den Vorarbeiten sollten Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen frühzeitig beginnen.

Nützliche Internet-Seiten zur Gebäude- und Wohnungszählung:

Ausführliche Informationen der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder zum Zensus:

www.zensus2022.de

Genauere Beschreibung des auszufüllenden Datensatzes mit Erläuterungen zu allen Feldern, die ausgefüllt werden müssen:

<https://erhebungsdatenbank.estatistik.de/>

Offizielle Erhebungs- und Datensatzbeschreibung, Liefervereinbarung und Fachinformation zu Bestands- und Eigentümerlisten (Herausgeber: der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder):

<https://erhebungsdatenbank.estatistik.de/>

(die Erhebungs-ID 1022622000099 im Suchfelder eingeben)

Offizielle Informationen zu den Rechtsgrundlagen der Vorbefragung (gemäß §17 Bundesstatistikgesetz BstatG und Datenschutz-Grundverordnung):

https://www.zensus2022.de/DE/Was-ist-der-Zensus/Gesetze/unterrichtung_gwz_vorbefragung.pdf

Lesen Sie auch die ersten beiden Folgen der Artikelserie zum Zensus 2022:

Teil 1: Zensus 2022 – Was kommt auf Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen zu?
<https://wohnungswirtschaft-heute.de/zensus-2022-was-kommt-auf-wohnungsunternehmen-und-immobilienverwaltungen-zu-ilona-kasipovic-erklaert-die-fakten/>

Teil 2: Zensus 2022 – so können sich Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen vorbereiten
<https://wohnungswirtschaft-heute.de/zensus-2022-so-koennen-sich-wohnungsunternehmen-und-immobilienverwaltungen-vorbereiten-teil-2/>

Führung / Kommunikation

Klimaschutz und Wohnen zusammendenken statt komplett losgelöst, appelliert GdW-Präsident Gedaschko an die Bundesregierung.

Unmut, Enttäuschung und Kopfschütteln – das ist weiterhin die Stimmung bei den sozial orientierten Wohnungsunternehmen nach dem Fiasko des Förderstopps für energie-sparende Gebäude und der sehr begrenzten Wiederaufnahme der Antragsbearbeitungen.



Nachhaltigkeit auch beim Wohnungsbau bedeutet: Das Verbinden von Wirtschaftlichkeit, Ökologie und Sozialverträglichkeit, sagt GdW-Präsident Gedaschko. Foto: www.wohnungswirtschaft-heute.de

Schlag ins Gesicht der Mieterinnen und Mieter in Deutschland

„Die von Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck angekündigten Maßnahmen zur Förderung für energiesparende Gebäude sind ein Schlag ins Gesicht der Mieterinnen und Mieter in Deutschland. Die Bundesregierung muss endlich Klimaschutz und Wohnen zusammendenken statt komplett losgelöst voneinander. Diese Denke schadet sowohl den sozialen Vermietern der Wohnungswirtschaft als auch ihren Mietern und nicht zuletzt dem Klimaschutz selbst“, sagt Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW.

Brand ?

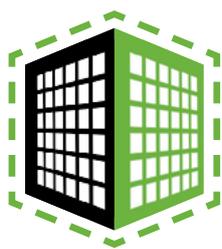
Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser- schäden

Schimmelschäden

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



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

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

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

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

AVW Versicherungsmakler GmbH

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

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

E-Mail: service@avw-gruppe.de

www.avw-gruppe.de

Durchschnittsmiete bundesweit bei günstigen 5,98 Euro pro Quadratmeter

„Jeder Euro Förderung kommt im vermieteten Wohnungsbestand der sozial orientierten Wohnungsunternehmen eins zu eins den Mietern zu Gute“, so Gedaschko. Nur deshalb liegt bei ihnen die Durchschnittsmiete bundesweit bei günstigen 5,98 Euro pro Quadratmeter. „Wenn nicht sehr schnell mindestens dieselbe Summe wieder eingesetzt wird, die bislang für energieeffizienten Neubau und Sanierung verwendet wurde – also ein hoher zweistelliger Milliardenbetrag –, dann ist es in Deutschland vorbei mit dem bezahlbaren, klimaschonenden Wohnen.“

Die bislang bekannten Details der neuen Förder-Regelungen sind vollkommen unzureichend, lassen die Unternehmen bis auf weiteres im Regen stehen und verfehlen das Ziel des bezahlbaren und klimaschonenden Mietwohnens auf ganzer Spur. **Denn bis Ende des Jahres wird für Neubauten nur noch der nicht überall umsetzbare, viel strengere und teurere Effizienzhaus-40-Standard (EH40) gefördert, und das mit einem Deckel von einer Milliarde Euro. „Dieser Betrag reicht vielleicht für eine Fläche von der Größe Luxemburgs, aber mit Sicherheit nicht für Deutschland“, sagt Gedaschko.** Denn gut die Hälfte der Wohneinheiten, die ursprünglich im frei finanzierten Wohnungsbau in diesem Jahr im EH55-Standard umgesetzt werden sollten, werden nun auf EH40 umgeplant. Dabei geht es allein bei den Wohnungsunternehmen um rund 40.000 zusätzliche Wohneinheiten.

Mehrkosten bis zu 1.377 Euro pro Jahr.

Kern des Problems ist, dass sich die ausfallende Förderung unmittelbar und gravierend auf den Mietpreis pro Quadratmeter auswirkt und finanziell schwächere Haushalte komplett überfordert. Dabei ist der **Standard EH55 ungefordert keinesfalls gängiger Standard, wie teilweise von der Politik behauptet wird.** Die notwendigen höheren Mieten von bis zu 1,53 Euro pro Quadratmeter, wenn im EH55-Standard ohne die komplett gestoppte Förderung gebaut wird, können sich Mieterinnen und Mieter mit mittleren und geringen Einkommen nicht leisten. Denn das bedeutet für eine 75-Quadratmeter-Wohnung Mehrkosten bis zu 1.377 Euro pro Jahr.

Sozialer Wohnungsbau - Festgelegte Zielmieten werden verfehlt

Im sozialen Wohnungsbau ist die Lage mindestens ebenso dramatisch, denn durch den Förderstopp wird er so teuer, dass die festgelegten Zielmieten verfehlt werden. Deshalb muss die soziale Wohnraumförderung um exakt denselben Betrag erhöht werden, der infolge der ausbleibenden Förderung entfällt. **Bei 26.250 Euro pro Wohneinheit im EH55-Standard und 100.000 notwendigen Wohneinheiten sind das allein 2,6 Mrd. Euro pro Jahr.** Passiert das nicht, können genau wie die 400.000 insgesamt pro Jahr geplanten neuen Wohnungen auch die darin enthaltenen 100.000 neuen Sozialwohnungen nicht ansatzweise gebaut werden.

Statt anhaltender Unsicherheit und weiterer Planungsschäden durch angekündigte erneute Anpassungen der Förderprogramme brauchen die Wohnungsunternehmen eine adäquate, langfristige Fördersystematik und eine auskömmliche Förderhöhe. **„Die Ankündigungen und beschwichtigenden Fehler-Eingeständnisse helfen nicht und münden in ein weiteres Fiasko mit Ansage“, sagt der GdW-Präsident.** „Die Bundesregierung muss sich bewusst machen und in die Realität umsetzen, was Nachhaltigkeit auch beim Wohnungsbau bedeutet: Das Verbinden von Wirtschaftlichkeit, Ökologie und Sozialverträglichkeit. Die bislang bekannten Förderpläne sind aber vor allem zweierlei: unwirtschaftlich und unsozial.“

Andreas Schichel

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.

Energie / Umwelt

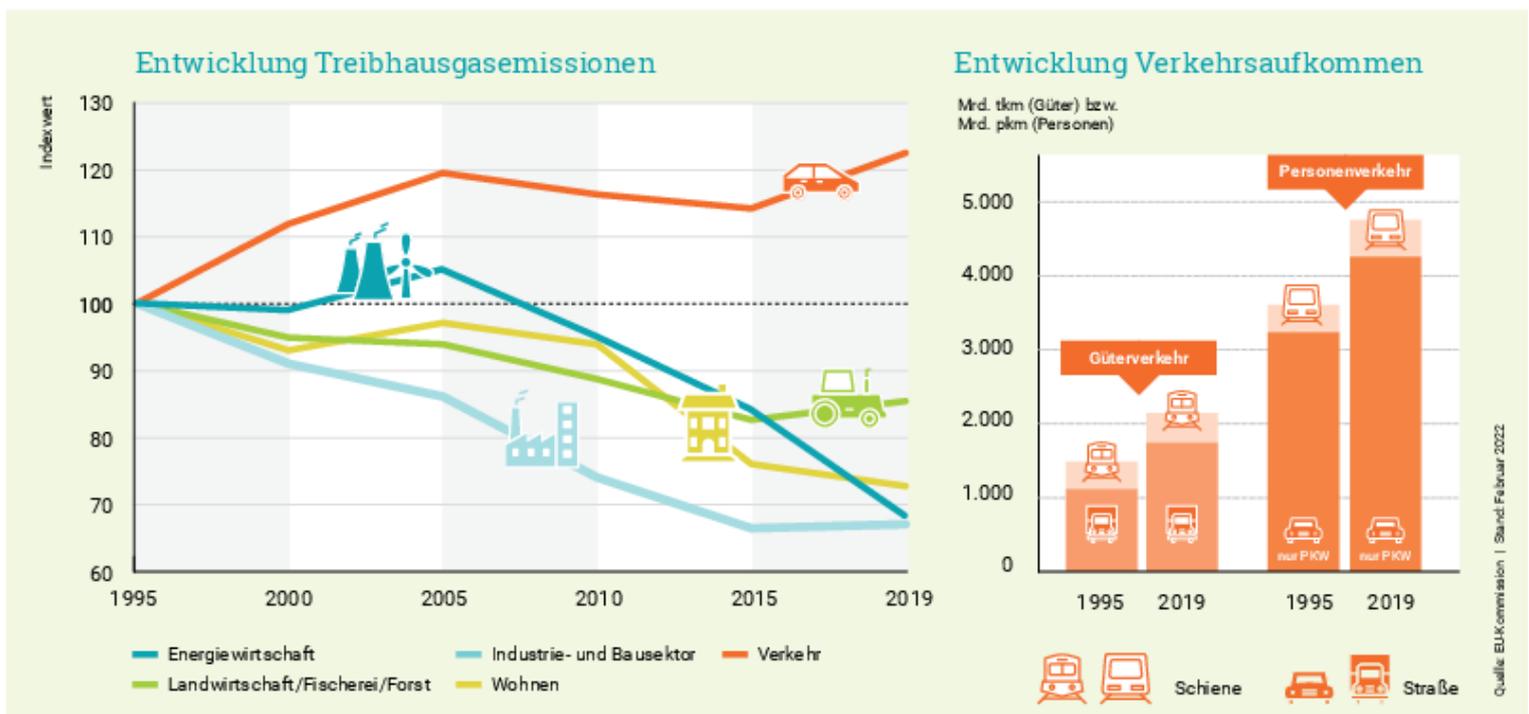
Klimabilanz 30 Jahre Maastricht: Wohnen, Industrie und Energiewirtschaft im Plan – Verkehr und Landwirtschaft die Treiber

Vor 30 Jahren unterzeichneten die Staats- und Regierungschefs der Europäischen Union am 7. Februar 1992 den Vertrag von Maastricht, der die Grundlagen für den EU-Binnenmarkt legte und sich auch auf den Verkehrssektor erstreckt. Seitdem haben Verkehrsaufkommen und Mobilität in einer von 12 auf 27 Mitgliedstaaten gewachsenen EU massiv zugenommen. **Trotz Fortschritten in der Gesetzgebung hinkt die EU-Verkehrspolitik hinter den gewaltigen Aufgaben in Klima-, Verbraucher- und Gesundheitsschutz weit hinterher.** Wohnen, Industrie und Energiewirtschaft sind im Plan.



Verkehrssektor verdirbt die EU-Klimabilanz

Güter- und Personenverkehr in der EU haben massiv zugenommen, vor allem auf der Straße. Weil vor allem Pkw- und Lkw-Verkehr gewachsen sind, steigen die Belastungen für Mensch, Klima und Umwelt. Der Treibhausgasausstoß der EU-27 erhöhte sich 2019 im Vergleich zu 1995 im Verkehrssektor um 22 Prozent.



Erstmals wurden mit dem Vertrag von Maastricht Fragen der Verkehrssicherheit, des wirtschaftlichen und sozialen Zusammenhalts sowie des Umweltschutzes zu EU-Politikbereichen erwähnt. Festgelegt wurde zudem das Ziel, die Verkehrsnetze der Mitgliedstaaten mit den „Transeuropäischen Netzen“ (TEN) besser miteinander zu verknüpfen und infrastrukturelle Schwachstellen zu beseitigen. Dies wird häufig vergessen, weil der Vertrag von Maastricht mit Binnenmarkt und Euro-Einführung gleichgesetzt wird. „Was seinerzeit, wenige Monate vor Unterzeichnung der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen in Europa noch fehlte, war eine gleichberechtigte Berücksichtigung von Umwelt- und Gesundheitsschutz“, erklärt die VCD Bundesvorsitzende Kerstin Haarmann. Entsprechend waren die Folgen im Verkehrssektor (s. Infografik).

Anteil des Verkehrssektors an Klimagasemissionen auf 30 Prozent gestiegen

Die Dominanz der Straße nahm in den letzten 30 Jahren weiter zu, der Flugverkehr verdoppelte seinen Marktanteil im Personenverkehr auf mittlerweile rund 10 Prozent. Hingegen sank der Anteil der Bahn am „Modal Split“ bei den Frachten und stagniert im Personenverkehr. „Die bisherigen Marktentwicklungen im Personen- und Güterverkehr sind eine Folge falscher politischer Weichenstellungen auf nationaler und EU-Ebene“, bilanziert Haarmann. Mehr Nachhaltigkeit im Verkehrssektor ist dringend geboten. Denn anders als die Energiewirtschaft in der Stromproduktion durch den Umstieg auf Erneuerbare Energien konnte der Verkehrssektor sein Wachstum bisher nicht vom Klimagasausstoß entkoppeln. Mit der Steigerung von Personen- und Frachtverkehr erhöhte sich der Anteil des Verkehrssektors am Klimagasausstoß der EU **von 19 Prozent im Jahr 1995 auf knapp 30 Prozent im Jahr 2019**. **„Die gegenläufige Entwicklung ist Spiegel der massiven Versäumnisse in der Verkehrspolitik. Umso dringender ist ein Umsteuern, auch der Verkehr muss endlich zum Klimaschutz beitragen – wir brauchen die Verkehrswende“**, erklärt die VCD-Bundesvorsitzende.



WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

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

Europaabgeordnete als Treiber für Umwelt- und Gesundheitsschutz

Gestärkt wurden mit dem Vertrag von Maastricht nicht nur die EU-Verkehrs- und Umweltpolitik, sondern auch das Europaparlament. Denn der Vertrag regelte, dass verkehrspolitische Fragen und Gesetze im Miten-scheidungsverfahren zwischen EU-Kommission, Regierungen und Europaparlament beschlossen werden. „Die Abgeordneten haben sich immer wieder als Treiber für ehrgeizigen Klima- und Gesundheitsschutz erwiesen“, lobt Haarmann. Dabei denkt sie unter anderem an Schadstoff-Limits für bessere Luftqualität und CO₂-Vorgaben für Fahrzeuge im Kampf gegen die Erderhitzung. „Obwohl Verkehrspolitik mit dem Maas-trichter Vertrag auf der EU-Agenda weiter nach oben rückte, kamen Impulse für nachhaltige Mobilität erst später“, erinnert Haarmann. So nahm die EU-Kommission 1995 erstmals eine Gemeinschaftsstrategie zur Minderung der CO₂-Emissionen von Pkw an, ehrgeizige Zielvorgaben folgten aber erst viel später. Aktu-ell wird zwischen EU-Kommission, Europaparlament und Mitgliedstaaten über strikere CO₂-Grenzwerte für Neuwagen verhandelt. Im Europaparlament unterstützt man deutlich strengere Limits als von der EU-Kommission geplant.

Strenge CO₂-Grenzwerte im Straßenverkehr und deutlicher

Ausbau der Bahn erforderlich

„Wir haben uns seit Jahren für strengere CO₂-Grenzwerte als Weg zur stärkeren Elektrifizierung auf der Straße eingesetzt, berichtet Michael Müller-Görnert, Verkehrspolitischer Sprecher des VCD. „Rat und Par-lament müssen den CO₂-Ausstoß von Neuwagen bereits 2030 auf null senken und schärfere Zwischenziele setzen“, fordert Müller-Görnert.

Für das Bahnsystem sind laut Haarmann neben regulatorischen Maßnahmen, die zu einer Vereinheitli-chung des Bahnverkehrs in Europa und zu gleichen Wettbewerbsbedingungen der Verkehrsträger unterein-ander führen, verstärkte Investitionen erforderlich. Dazu zählt sie den TEN-Ausbau, schnelle, durchgehende und grenzüberschreitende Reisezugverbindungen, die Digitalisierung des Bahnsystems mit dem Europäi-schem Zugsicherungssystem (ETCS) und automatischen Kupplungen (DAK). „Eine leicht verständliche und einfach zu handhabende elektronische Buchungsplattform für Bahnreisen in Europa ist ebenfalls essenti-ell“, mahnt Haarmann. Denn die Angebote für Reisende sind bislang häufig wenig attraktiv. Lediglich 7 Prozent des EU-Personenverkehrs auf der Schiene ist laut Angaben der EU-Kommission grenzüberschrei-tend, während nur 0,4 Prozent der Treibhausgasemissionen des Verkehrssektors auf die Schiene entfallen.

„Das unerschlossene Potenzial für mehr Klimaschutz und hochwertige Mobilität in Europa durch eine Verlagerung von Personen- und Güterverkehr auf die Schiene ist riesig. Für dessen Erschließung dürfen wir in Deutschland wie in Europa nicht noch mehr Zeit verlieren. Die Vorschläge der EU aus dem „Fit for 55“-Programm sind erst der Anfang“, betont die VCD-Bundesvorsitzende.

Alexander Knebel

Anne Fröhlich

Magdalena Reiner

Der ökologische Verkehrsclub VCD ist ein gemeinnütziger Umweltverband, der sich für eine umweltverträgliche, si- chere und gesunde Mobilität einsetzt. Im Mittelpunkt steht dabei der Mensch mit seinen Bedürfnissen und Wünschen für ein mobiles Leben. Seit 1986 kämpft der VCD für ein gerechtes und zukunftsfähig- es Miteinander zwischen al- len Menschen auf der Straße – egal, ob sie zu Fuß, auf dem Rad, mit Bus und Bahn oder dem Auto unterwegs sind. Dafür arbeitet er vor Ort mit zwölf Landesverbänden und rund 140 Kreisverbänden und Ortsgruppen, bundesweit und europaweit vernetzt. Rund 55.000 Mitglieder, Spender und Aktivistinnen unterstützen die Arbeit des VCD für eine zukunftsfähige Mobilität. www.vcd.org

Führung / Kommunikation

BGH Urteil zu Wasserschaden durch undichte Silikonfuge: Zahlt der Versicherer? Wolf-Rüdiger Senk erklärt, was zu beachten ist

Eine häufige Ursache für Durchfeuchtungsschäden sind ausgehärtete oder sonst defekte Silikonverfugungen an Dusch- oder Badewannen. Diese wurden in der Vergangenheit gern als „dauerelastische Verfugungen“ deklariert, ein Sprachgebrauch, der in den letzten Jahren zugunsten der „Wartungsfuge“ aufgegeben wurde und das nicht ohne guten Grund. Erstaunlicherweise hat das Thema des Einschlusses derartiger Schadenszenarien in die Leitungswasserversicherung erst jetzt den Weg zum Bundesgerichtshof (BGH) nach Karlsruhe gefunden, leider mit einem Ergebnis, welches einem großen Teil der Versicherungsnehmer keine Freude bereiten dürfte (BGH Urteil vom 20. Oktober 2021, Az.: IV ZR 236/20).



Die Silikonfuge zwischen Duschwanne und gefliester Wand hat sich gelöst. Eigentlich kein großes Problem, man muss es nur merken und beheben. Findet allerdings das Wasser seinen Weg durch den Riss in der Fuge, kann es teuer werden. Es kann sich Schimmel bilden, Leitungen korrodieren und lecken. Foto: www.wohnungswirtschaft-heute.de

Der Kläger dieses Rechtsstreites hatte aufgrund einer undichten Fuge der Duschtasse seiner Immobilie einen Schaden in Höhe von annähernd 18 TEUR erlitten, dessen Regulierung der beklagte Gebäudeversicherer verweigerte. Daraufhin klagte der Versicherungsnehmer gegen seinen Versicherer und unterlag vor dem Landgericht Aschaffenburg in voller Höhe. Dagegen legte er Berufung vor dem Oberlandesgericht (OLG) Bamberg ein, und begehrte Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von 9.763,58 EUR. Die Berufung hatte Erfolg in Höhe von 4.635,60 EUR. Mit der Revision begehrte die Beklagte die Wiederherstellung des klagabweisenden Urteils des LG, während der Kläger mit seiner Anschlussrevision die Berufungsanträge weiter verfolgte.

Der BGH hat in seiner Entscheidung der Revision des beklagten Versicherers stattgegeben und seine Entscheidung mit der Auslegung der der Gebäudeversicherung zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen, hier *Teil A § 3 Nr. 3 Satz 2 VGB 2008*, begründet.

Versichertes Ereignis?

Das OLG hatte die Auffassung vertreten, der Wasseraustritt durch die defekte Silikonfuge der Dusche sei ein versichertes Ereignis, da der bestimmungswidrige Wasseraustritt aus dem gesamten stationären Wasserkreislauf im versicherten Gebäude vom Versicherungsschutz umfasst sei. Dies folge daraus, dass der in den Bedingungen gewählte Begriff der „sonstigen Einrichtung“ (s.o. VGB) abstrakt und weit gefasst sei und so sich auf den bestimmungswidrigen Wasseraustritt aus allen wasserführenden und mit dem Rohrsystem (fest) verbundenen Gegenstände erstrecke. Dazu würde auch die Duschtasse und deren Anstoß an das Gebäude zählen (Vgl. BGH a.a.O.; Rdnr. 7).

Vorliegendes Schadenereignis nicht im Versicherungsschutz inbegriffen

Dem gegenüber vertrat der BGH die Auffassung, ein verständiger Versicherungsnehmer würde nicht auf den Gedanken kommen, dass im Fall einer undichten Fuge zwischen Wanne und angrenzender Wand austretendes Wasser aus den „mit dem Rohrsystem verbundenen sonstigen Einrichtungen“ ausgetreten sei (vgl. BGH a.a.O. Rdnr. 13). Anhaltspunkte dafür, dass Duschtasse, Verfügen und sonstige Bauteile einer Dusche als einheitliche Einrichtung anzusehen seien, die über Zu- und Ablauf mit dem Rohrleitungssystem verbunden sei, könne er dem Klauseltext nicht entnehmen, so dass das vorliegende Schadenereignis nicht vom Versicherungsschutz umfasst sei.

Diese Argumentation lässt sich zwar vertreten, ist jedoch mitnichten so zwingend, wie der BGH es in seiner Urteilsbegründung darstellt. Sofern man schon aufgrund der relativ unklaren Formulierung der „sonstigen Einrichtungen der Wasserversorgung“ in den VGB 2008 eine Klauselauslegung anhand der Interessen und Verständnismöglichkeiten eines Versicherungsnehmers ohne versicherungsrechtliche Spezialkenntnisse vornimmt, sollte man nicht versäumen, auch die mit vergleichbar guten, wenn nicht besseren Gründen mögliche Würdigung der Gegenauffassung, welche die Dusche in ihrer Gesamtheit als „sonstige Einrichtung“ definiert (vgl. z.B. OLG Schleswig, r+s 2015, 449; Martin, Sachversicherungsrecht 3. Aufl., E I Rdnr. 36; OLG Naumburg r+s 2019, 203; OLG Frankfurt, VersR 2010, 1641) ausführlicher ins Kalkül zu ziehen. Hätte der erkennende BGH-Senat dies getan, wäre er vermutlich auf Grund der aus den verschiedenen Auslegungsmöglichkeiten resultierenden Unklarheit zu der Erkenntnis gelangt, dass hier die Bestimmung des § 305c Abs. 2 BGB anwendbar sein dürfte, welche bestimmt, dass Zweifel bei der Auslegung von Geschäftsbedingungen zu Lasten des Verwenders, also hier des beklagten Versicherers, gehen. Demnach würde die für den Versicherungsnehmer günstigste Auslegungsmöglichkeit Anwendung finden, also die Definition der Dusche insgesamt als versicherte sonstige Einrichtung der Wasserver- und -entsorgung.

Da aber der BGH nun einmal die letzte Instanz ist, hilft den betroffenen Versicherungsnehmern nur, einen entsprechend fachkundigen Makler zu betrauen, der diese Unklarheit in seinen Bedingungen schon erkannt und mit seinen Versicherern abbedungen hat.

Wolf-Rüdiger Senk



Wolf-Rüdiger Senk
Prokurist, Bereichsleiter Ver-
sicherungsrecht
[wolf-ruediger.senk@avw-
gruppe.de](mailto:wolf-ruediger.senk@avw-gruppe.de)



Fit rund um das novellierte WEG-Gesetz - Neue Webinarreihe

Als Top-Medium der Wohnungs- und Immobilienbranche unterstützt Wohnungswirtschaft-heute die Webinarreihe „Fit for Future“ der PresseCompany, eine deutschlandweit führende Kommunikationsagentur. „Fit for Future“ deckt das gesamte Themenspektrum rund um das novellierte Wohneigentumsgesetz (WEG) ab und bereitet Mitarbeiter in der Immobilienverwaltung optimal auf verschiedenste Sachverhalte vor. Bekannte Referenten geben ihr Know-How in Sachen Gesetzgebung und Immobilienverwaltung kompakt wieder. Teilnehmer erhalten im Anschluss der erfolgreich absolvierten Webinarreihe eine zertifizierte Bescheinigung zur Weiterbildungspflicht für Verwalter (MaBV).

Webinar 5

10. Februar 2022

9:00 - 10:30 Uhr

Stolperfälle bauliche Veränderungen und Kostentragung: was muss ich als Verwalter beachten?

Früher mussten baulichen Veränderungen in der Regel alle Wohnungseigentümer zustimmen. Damit hat das WEMoG 2020 Schluss gemacht. Bei der Neuregelung hat der Gesetzgeber die widerstreitenden Interessen in einen angemessenen Ausgleich gebracht, insbesondere das Interesse an der baulichen Fortentwicklung von Wohnanlagen mit dem Schutz finanzschwacher Wohnungseigentümer vor finanzieller Überforderung. Die Anwendung dieser Neuregelungen und ihre Bedeutung für die Verwalterpraxis sind Thema des Vortrags.



Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter ist seit 2011 Professor an der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin und war zuvor zehn Jahre als Anwalt im Miet- und Wohnungseigentumsrecht tätig. Gemeinsam mit Felix Wobst brachte er das Buch „WEG-Reform 2020 – Das Wohnungseigentumsrecht nach dem WEMoG“ heraus und referiert regelmäßig auf Tagungen.

Webinar 6

24. Februar 2022

9:00 - 10:30 Uhr

Beschlusskompetenz und Formulierung von Beschlüssen: was muss der Verwalter neu beachten?

Die jüngste WEG-Reform hat einige Beschlusskompetenzen entscheidend verändert. In diesem Webinar werden die nun geltenden Beschlusskompetenzen vorgestellt und den Teilnehmern anhand von Musterbeschlüssen nähergebracht. Ein besonderes Augenmerk kommt dabei der Thematik von baulichen Veränderungen sowie deren Kostenverteilung zu. Auch auf die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Online-Teilnahme nicht anwesender Eigentümer an WEG-Versammlungen wird detailliert eingegangen.



Prof. Dr. Florian Jacoby

Prof. Dr. Florian Jacoby ist an der Universität Bielefeld Inhaber des Lehrstuhls für Bürgerliches Recht, Zivilverfahrens-, Insolvenz- und Gesellschaftsrecht und Direktor der Forschungsstelle für Immobilienrecht. Sein wesentlicher Forschungsschwerpunkt liegt im Wohnungseigentumsrecht und ist insbesondere aufgrund seiner zahlreichen Veröffentlichungen und Vorträge zum Privat- und Verfahrensrecht bekannt.

Jetzt anmelden unter:

www.pressecompany.events/event-serie/fit-for-future

Führung / Kommunikation

Die Rechtsprechung deutscher Zivilgerichte zum Thema Keller - Mietminderung wegen Schimmelkeller und andere unterirdische Urteile

Wenn der Keller einer Immobilie Anlass zum Rechtsstreit gibt Kellerräume zählen normalerweise nicht zu den Örtlichkeiten, die von Eigentümern oder Mietern besonders beachtet werden. Hier finden sich Abstell-, Vorrats- und Versorgungsflächen, die oft nur wenige Male im Jahr aufgesucht werden. Trotzdem kann es auch hier gelegentlich Anlass zu einem Rechtsstreit geben. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat neun Gerichtsurteile gesammelt, die sich mit dieser Materie befassen.



Muffig und modrig

Manchmal macht ein Keller vor allem durch den Geruch aufmerksam, der von ihm ausgeht. Es riecht dann muffig und modrig, was für die Bewohner eine erhebliche Belästigung darstellen kann. Der **Bundesgerichtshof (Aktenzeichen V ZR 4/19)** führte in einem Beschluss aus, dass nicht jeder Modergeruch – bedingt durch Feuchtigkeit – einen Mangel darstelle. Insbesondere gehe es um den Sanierungszustand zum Zeitpunkt des Verkaufs. Hier sei das Gebäude zu einem Zeitpunkt errichtet worden, zu dem Kellerabdichtungen

noch nicht üblich waren. Außerdem habe der Vorbesitzer auch keine besonderen Versprechungen (etwa Sanierungsarbeiten) gemacht, so dass man nicht von einem Mangel ausgehen müsse. Die Sache wurde vom Bundesgerichtshof zur Klärung, ob im konkreten Fall ein Sachmangel vorliegt, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Diebe im Keller

In einem anderen Fall ging es um eine Einbauküche des Vermieters, die von der Mieterin ausgebaut worden war und im Keller gelagert wurde. Die Mieterin hatte Wert darauf gelegt, eine eigene Küche zu verwenden, war aber im Gegenzug bereit, den Mietzins zu bezahlen, wie er inklusive gestellter Küche vereinbart worden war. Eines Tages wurde die gelagerte Küche von Unbekannten aus dem Keller gestohlen. Der Eigentümer forderte trotzdem weiterhin die Mietzahlungen im vereinbarten Umfang. Der **Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 198/15)** stimmte dem zu, denn es sei durch den Diebstahl keine Verschlechterung der Beschaffenheit der Wohnung eingetreten.

Mietminderung wegen Schimmelkeller

Mit dem Keller einer Doppelhaushälfte, den Mieter eigentlich nutzen sollten, war wenig anzufangen. Er war feucht, Bausubstanz rieselte von den Wänden und alle gelagerten Gegenstände setzten nach einer gewissen Zeit Schimmel an. Das **Landgericht Berlin (Aktenzeichen 63 S 628/12)** sah darin eine erhebliche Beeinträchtigung und eine Unterschreitung des zu erwartenden Mindeststandards und genehmigte deswegen eine Mietminderung.

Treppenlift in den Keller

Eine auf Grund diverser Erkrankungen stark bewegungseingeschränkte Frau beantragte bei ihrer privaten Pflegeversicherung einen Zuschuss für einen Treppenlift in den Keller. Dort befanden sich ein Massagesessel und eine der Gesundheit förderliche Hängeschaukel. Die Versicherung lehnte ab – und erhielt Rücken- deckung durch das **Sozialgericht Osnabrück (Aktenzeichen S 14 P 9/17)**. Das individuelle Wohnumfeld werde durch diese Maßnahme nicht verbessert. Es sei auch nicht erkennbar, warum der Massagesessel nicht in den Wohnräumen aufgestellt werden könne.

Vermieter lässt Mieterkeller räumen

Ein Vermieter ließ eigenmächtig den Kellerraum seines Mieters räumen. Er war der Meinung, dieser Raum werde ohnehin nicht genutzt, deswegen sei ihm das erlaubt gewesen. Tatsächlich hatten sich aber diverse Gegenstände aus dem Besitz des Mieters und eine 25 Jahre alte, im Winterschlaf liegende Schildkröte in dem Keller befunden. Das **Amtsgericht Hannover (Aktenzeichen 502 C 7971/13)** verurteilte den Eigentümer dazu, Schadenersatz in Höhe von 560 Euro zu leisten. Auch sein Argument, der Kellers sei unversperrt gewesen, was auf ein Aufgeben des Raumes hindeute, rechtfertigte sein Vorgehen nicht.

Was bedeutet „soweit verfügbar“

Bei der Kellernutzung durch einen Mieter kommt es immer darauf an, unter welchen Bedingungen diese vereinbart wurde. Ist im Vertrag die Rede davon, dass dieser Raum nur „soweit verfügbar“ mitvermietet werde, dann zählt das vergleichsweise wenig. Konkret war der Keller feucht und der Mieter forderte deswegen eine Minderung. Das **Amtsgericht Berlin-Wedding (Aktenzeichen 4 C 123/16)** lehnte das ab, denn die Formulierung „soweit verfügbar“ begründe keinen Anspruch.

Leckage nach Wasserzähler-Tausch

Manchmal kommt es zu unvorhergesehenen Schäden. So hatte der Mitarbeiter eines Wasserversorgungsunternehmens beim Auswechseln des Wasserzählers einen Fehler gemacht, woraufhin der Keller mit etwa 90 Wassertropfen pro Minute einen Monat lang – bis zur Aufdeckung des Vorfalls – durchnässt wurde. Das **Amtsgericht Brandenburg (Aktenzeichen 31 C 69/19)** verurteilte das Versorgungsunternehmen zur Zahlung von knapp 4.000 Euro Schadenersatz, denn der Handwerker sei sein Erfüllungs- bzw. Verrichtungsgehilfe gewesen.

Überschwemmung oder was?

Manchmal kommt es auf die genaue Definition an. So war es, als Regenwasser über eine Garagenabfahrt in einen Keller gelaufen war und diesen geflutet hatte. Im Anschluss stellte sich die Frage, ob es sich um eine Überschwemmung handle und damit der Versicherungsfall eingetreten sei. Das **Oberlandesgericht Oldenburg (Aktenzeichen 5 U 160/11)** sah das nicht als gegeben an. Eine „Überschwemmung“ bezeichne die Überflutung des Grund und Bodens, auf dem ein Gebäude liege – und nicht das Eindringen des Wassers über die Garagenabfahrt.

Tunnel unter Straße?

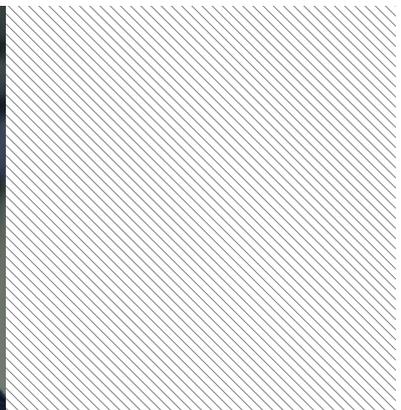
Ein Eigentümer kann für den Unterhalt eines Tunnels unterhalb seines Grundstücks verpflichtet werden, selbst wenn er diesen nicht benutzt und sich der Eingang dazu außerhalb seines Anwesens befindet. So entschied es das **Oberverwaltungsgericht Thüringen (Aktenzeichen 1 KO 902/17)**. Ein Grundstückseigentümer und die zuständige Kommune lagen im Streit, weil die Sicherheit einer über dem Tunnel gelegenen Straße geprüft werden sollte. Die Richter stellten fest, der unterirdische Weg habe ursprünglich zur Erschließung des Kellergewölbes des Hauseigentümers gedient und deswegen treffe den Eigentümer nun auch die Unterhaltspflicht.

Dr. Ivonn Kappel

Personen

Aareon Vorstandsvorsitzender Manfred Alflen kündigt Rücktritt vom operativen Geschäft zum März 2022 an – Hartmut Thomsen übernimmt den Vorstandsvorsitz

Der Vorstandsvorsitzende der Aareon AG, Dr. Manfred Alflen (61), hat zum 31. März 2022 seinen Rücktritt aus dem operativen Geschäft angekündigt. Zum Nachfolger hat der Aufsichtsrat der Aareon AG zum 1. April 2022 Hartmut Thomsen (50) bestellt, der von SAP zur Aareon wechseln wird.



Dr. Manfred Alflen

Hartmut Thomsen Foto: Ingo Cordes

„Nach 20 Jahren an der Spitze von Aareon möchte ich künftig mehr persönlichen Freiraum haben und mich den Dingen widmen, die während des rasanten und erfolgreichen Wachstums der Aareon zu kurz gekommen sind. Ich werde der Aareon weiter eng verbunden bleiben, möchte aber nicht mehr operativ tätig sein. Daher habe ich den Aufsichtsrat gebeten nach einem Nachfolger zu suchen und freue mich, dass mit Hartmut Thomsen die richtige Person gefunden wurde, um das nächste Kapitel in der Erfolgsgeschichte der Aareon zu schreiben“, erklärte Manfred Alflen. Als Mitglied des im Dezember 2020 geschaffenen Advisory Boards wird Manfred Alflen die strategische Entwicklung der Aareon weiter mitgestalten.

Manfred Alflen schrieb die Erfolgsgeschichte Aareon

Die Aareon hat sich unter der Leitung von Manfred Alflen mit über 4.000 Kunden und über 2.000 Mitarbeitern zum führenden Anbieter von ERP-Software und digitalen Lösungen für die europäische Immobilienwirtschaft und ihre Partner entwickelt und ist aktuell international mit Standorten in neun Ländern vertreten. Das Software-Unternehmen ist eine Tochtergesellschaft der Aareal Bank AG, die 70 Prozent der Anteile hält. 30 Prozent der Anteile sind im Besitz von Advent International.

Hartmut Thomsen ist seit über zehn Jahren bei SAP tätig, seit Mitte Juni 2018 als Leiter der Region Mittel- und Osteuropa. In dieser Rolle verantwortete er die Vertriebs- und Kundenaktivitäten in über 30 Ländern. Davor war Hartmut Thomsen langjähriger Geschäftsführer der SAP Deutschland SE & Co. KG, Chief Operating Officer sowie verantwortlich für den Aufbau von Cloud-Diensten in Mittel- und Osteuropa. Als Experte für digitale Transformation, Technologien und Markteinführungen von Produkten und Lösungen hat er erheblich zum vertrieblichen Erfolg von SAP beigetragen. Vor seinem Eintritt bei SAP bekleidete er Führungspositionen bei IBM, Oracle und Siemens Nixdorf.

Hartmut Thomsen sagte: „Die Immobilienbranche und im speziellen die Wohnungswirtschaft sind große

und dynamische Märkte und ich freue mich, den digitalen Wandel dieser Branchen weiter voranzutreiben. Die Aareon hat in den letzten Jahren dank Manfred Alflen beeindruckendes Wachstum erzielt. Dieses Wachstum weiter zu beschleunigen ist eine spannende Herausforderung und darauf freue ich mich.“

Jochen Klösger, Aufsichtsratsvorsitzender der Aareon, sagte: „Ich freue mich, dass wir mit Hartmut Thomsen einen ausgewiesenen Experten für digitales Wachstum gewonnen haben und bin gespannt auf die neuen Impulse, die er bei der weiteren Expansion und Digitalisierung unseres Geschäfts setzen wird. Gleichzeitig möchte ich Dr. Manfred Alflen für die ausgezeichnete Zusammenarbeit danken. Unter seiner Ägide hat sich die Aareon in beeindruckender Weise zum führenden Software-Unternehmen in der europäischen Immobilienwirtschaft entwickelt. Dafür gilt ihm und seinem Team im Namen des gesamten Aufsichtsrats unser tiefster Dank. Wir freuen uns, dass er uns erhalten bleibt und wir die Zusammenarbeit mit ihm in unserem Advisory Board fortsetzen können.“

Yannick Houdard

Margarita Thiel

Personen

Elektroniker und Anlagenmechaniker – Wohnungsgenossenschaft Lipsia startet Ausbildungsoffensive für eigene Handwerksfirma

Die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG investiert weiter in die eigene Nachwuchsförderung. Zur künftigen Verstärkung ihrer Tochterfirma Lipsia Bau und Sanierung GmbH (LBS) hat das Leipziger Unternehmen jetzt eine Ausbildungsoffensive ins Leben gerufen. Diese umfasst ab August 2022 ein verstärktes Lehrangebot in den Berufen Elektroniker (Fachrichtung Energie und Gebäudetechnik) und Anlagenmechaniker für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik. Auch Maler werden ausgebildet. Bei erfolgreichem Abschluss der Lehre ist eine Übernahme sicher.

TEAMPLAYER!

AUSBILDUNG
EASY GEMACHT

WERDE TEIL
DES TEAMS!

PRAKTIKA
IM VORAUS

ARBEIT
VOR ORT

WOHNMÖGLICHKEITEN
FÜR DICH

EIN FESTER JOB

Wir bilden aus
ab August 2022:
– Elektroniker
– Anlagenmechaniker
für Sanitär-, Heizungs- und
Klimatechnik

Erfahre mehr!

Lipsia
Bau und Sanierung GmbH

Ein Unternehmen der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG

„Da im Handwerk bundesweit ein hoher Bedarf an fachlichem Nachwuchs besteht, sind junge Menschen mit den gewünschten Qualifikationen kaum noch zu finden auf dem freien Arbeitsmarkt. Die Ausbildungsoffensive soll diesem Umstand Rechnung tragen und die Personalgewinnung bei der LBS sicherstellen“, erklärt Nelly Keding, die Vorstandsvorsitzende der Lipsia. Die Wohnungsgenossenschaft gründete bereits 2006 ihre eigene Handwerksfirma, um die Mittel für das Sanieren, Modernisieren und Renovieren möglichst effizient einsetzen zu können und damit für alle Mitglieder attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Derzeit sind bei der LBS 48 Mitarbeiter, davon 42 gewerblich, für die komplette Sanierung von Wohnungen im Nachbezug, für die Instandsetzung von Fassaden, Treppenhäusern und Gewerbeeinheiten sowie für die Modernisierung von Bädern und den Einbau von Türen im bewohnten Mietbereich zuständig. Die Aufträge werden ausschließlich von der Muttergesellschaft erteilt, die allein in diesem Jahr knapp 15 Millionen Euro in den eigenen Bestand von rund 8.000 Wohnungen investiert. Der erwirtschaftete Gewinn wird am Jahresende an die Genossenschaft abgeführt.

„Wir sind ein eingespieltes Team mit festen, vertrauten Ansprechpartnern für die Arbeiten in den Wohnungen. Für die Mitglieder der Lipsia ist das ein großer Vorteil“, so LBS-Betriebsleiter René Kämpf. In Vorbereitung auf eine Ausbildung können Interessierte gern vorab ein Praktikum im Unternehmen absolvieren. Auch hilft die LBS dabei, eine geeignete erste Wohnung für ihre Lehrlinge zu finden.

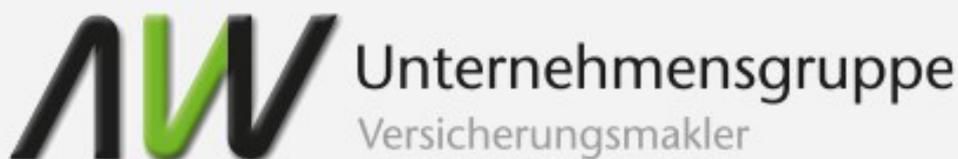
Matthias Klöppel

Die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG wurde 1954 gegründet und ist eines der bedeutendsten genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen Leipzigs. Zu ihr gehören fast 8.000 Wohnungen im Bestand, davon über 3.000 im Stadtteil Grünau, sowie eine hauseigene Spareinrichtung. Die Lipsia verwaltet über einen Vermögensverwaltungsvertrag weitere fast 1.400 Wohnungen der Wohnungsgenossenschaft „Elsteraue“ eG.

FORUM LEITUNGSWASSER

Die Plattform gegen Leitungswasserschäden

→ Jetzt informieren



Personen

Die DESWOS hat eine neue Generalsekretärin – Petra Eggert-Höfel – Dank an Gerhard Müller – 20 Jahre ehrenamtlich im Vorstand

Seit dem 1. Januar 2022 hat die DESWOS eine neue Generalsekretärin. Petra Eggert-Höfel, Vorstandsvorsitzende der Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG, wurde vom Verwaltungsrat im September 2021 als Nachfolgerin von Gerhard Müller gewählt. Seine Amtszeit endete zum 31. Dezember 2021.



„Ich bin mir dessen sehr bewusst: Es ist pures Glück, in diesem Teil der Welt zu leben, keinen Krieg, keinen Hunger und keinen Mangel erlebt zu haben und damit ein so privilegiertes Leben führen zu können.

Das Ehrenamt als Generalsekretärin der DESWOS ist für mich eine Gelegenheit, etwas von diesem Privileg

zu teilen. Mit Demut auf die eigenen Lebensumstände zu schauen und die Chance ergreifen, etwas für andere zu tun. Die Menschen in den vielfältigen, weltweiten Projekten der DESWOS sind es wert, dass wir uns engagieren.

Unser entschiedenes Handeln kann den Unterschied zu einem besseren Leben für sie bedeuten.“

Foto: www.deswos.de

Zur Person:

Petra Eggert-Höfel ist 53 Jahre alt, verheiratet und hat zwei Kinder.

Beruflich ist sie seit über 30 Jahren in der Wohnungswirtschaft tätig und leitet die Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG in Bünde als Vorstandsvorsitzende. Sie engagiert sich

ehrenamtlich in verschiedenen Verbandsausschüssen, beim Europäischen Bildungszentrum EBZ, bei der IHK und im Rotary-Club Herford-Hanse. Mehr zu Petra Eggert-Höfel und ihrem neuen Ehrenamt als DESWOS-Generalsekretärin seit dem 1.1.2022 erfahren Sie in der nächsten Publikation DESWOS brief und etwa Mitte März auf www.deswos.de.

DESWOS
Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V.

Notleidenden Menschen in
Asien, Afrika und Lateina-
merika ein menschenwürdi-
ges Zuhause verschaffen,
Hilfe zur Sicherung ihrer
Existenz und eine Chance
zur Entwicklung geben!
Das ist der Auftrag der
DESWOS e.V.

www.deswos.de



DESWOS

Spendenkonto:

DESWOS e.V.
IBAN DE87 3705 0198 0006
6022 21
Sparkasse KölnBonn SWIFT-
BIC COLSDE33

Generalsekretär der DESWOS ist das schönste Ehrenamt

Verabschiedung Gerhard Müller

Emotionaler Höhepunkt der DESWOS-Mitgliederversammlung am 16. November 2021 in Berlin war die Würdigung der Verdienste von Gerhard Müller, der nach 20 Jahren ehrenamtlicher Arbeit im Vorstand, davon sieben Jahre als Generalsekretär, sein Ehrenamt zum Jahresende niederlegte. Vorstand, Verwaltungsrat und Geschäftsstellen-Team dankten ihm sehr herzlich für seinen großen persönlichen Einsatz zum Wohl

der Menschen in den Projektländern, verliehen ihm die DESWOS-Ehrennadel und wünschten ihm alles Gute. Als besondere Geste wurde die neue Mensa der Schule im Ort Kyangwali in Uganda, die Gerhard Müller im Jahr 2019 besuchte, von den Projektpartnern nach ihm benannt.

Gerhard Müller im Jahr 2019 beim Besuch des Mädchenwohnheims, das die DESWOS im Ort Kibamba in Tansania gefördert hat. *„Kinder sind unsere Hoffnung, sind unsere Zukunft. Schon alleine ihretwegen lohnt sich jeder Euro, den wir in den Projekten vor Ort einsetzen.“*

Foto: www.deswos.de

Gerhard Müller wünschte seiner Nachfolgerin Petra Eggert-Höfel alles Gute und ebenso viel Freude und Erfüllung mit den Worten: „Generalsekretär der DESWOS ist das schönste Ehrenamt, das die Wohnungswirtschaft zu vergeben hat. Das Amt des Generalsekretärs hat mich in einer Weise geprägt, die ich anfangs nicht für möglich gehalten hätte“, bekannte Müller. „Ich habe Demut gelernt und Dankbarkeit. Dankbarkeit beispielsweise dafür, dass wir in einer Welt aufwachsen dürfen, in der Wohnen, Bildung, Nahrung, ärztliche Versorgung, Hygiene und vieles mehr für die meisten von uns selbstverständlich sind.“

Astrid Meinicke