

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis



Editorial

3 Liebe Leserin, lieber Leser!
400.000 neue bezahlbare Wohnungen und Klimaschutz ausgebremst
- Staatliches Energiepreismanagement - BBU-Alfa-Projekt und das Projekt BaltBest

Energie / Umwelt

4 Kostenexplosion bei Gas und Fernwärme – Dramatisch für Verbraucher und Unternehmen – VSWG fordert staatliches Energiepreismanagement

7 Der Krise begegnen - Energieverschwendung im Wohnungsbestand stoppen - Von Dr. Martin Donath und Siegfried Rehberg

14 Bilanz der GdW-Unternehmen - Trübe Aussichten - 400.000 neue bezahlbare Wohnungen und Klimaschutz ausgebremst

Recht

22 Juristische Streitfälle um Parkett, Laminat, Fliesen und Teppich

Führung / Kommunikation

25 Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine auf die Haftung von Managern und die D&O-Versicherung

28 Kundenfeedbacks sind ein wichtiges Instrument, aber aufwendig in der Abfrage – Die Lösung liegt in der Digitalisierung – So geht es

30 EEG-Umlage entfällt - Die Verbraucherzentrale NRW gibt Tipps, wann eine Zwischenablesung der Zählerstände ratsam ist.

Personen

33 Dr. André Rasquin und Rumyana Trencheva - Geschäftsführung von Aareon Deutschland hat sich neu formiert

36 Deutscher Erbbaurechtsverband - Neu im Vorstand: Michael Jung, Dr. Matthias Nagel und Dr. Hilke Schapp - Ingo Strugalla ist Präsident

Liebe Leserin, lieber Leser!

400.000 neue bezahlbare Wohnungen und Klimaschutz ausgebremst – Staatliches Energiepreismangement – BBU-Alfa-Projekt und das Projekt BaltBest

Der Sommer hat uns deutschlandweit voll im Griff. Im Juli soll es bis 38 Grad warm werden. Aber Freude kommt kaum auf. Die Menschen denken an den Winter und an einen drohenden Gaslieferstopp. Und sie denken an die Folgen: Das schon durch den russischen Krieg in der Ukraine stark verteuerte Gas kann noch teurer werden. Experten glauben, um bis zu 400% - auch für die Verbraucher. Und im Winter geht es um Wärme. Um Verbraucher, deren Wohnungen direkt mit Gas geheizt werden oder mit Fernwärme. **Aber wer sind die Verbraucher?**



Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute. Gerd Warda

Mirjam Philipp, Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) erklärt dies ganz deutlich: „*Der Verbraucher ist dabei keine abstrakte Größe, sondern das sind die Mitglieder und Mieter unserer Wohnungsgenossenschaften. Wir reden damit über ganz normale Menschen mit einem Einkommen, mit dem nicht durch Verzicht auf den zweiten oder dritten Urlaub diese Steigerung mal so eben wegkompensiert wird. Wir reden über familiäre Existenzen. Das muss die Politik endlich begreifen.*“

Mirjam Philipp fordert auch ein staatliches Energiepreismangement. **Wie das gehen kann**, lesen Sie **ab Seite 4**.

Nun meint die Politik sicher: Die Wohnungsbranche kann auch etwas tun. Da kann ich sie beruhigen. Die Branche tut etwas. Nehmen wir zum Beispiel **das BBU-Alfa-Projekt** und das **Projekt BaltBest**. **Hier geht es um** die Optimierung von Heizungs- und Warmwasseranlagen in bestehenden Gebäuden. Dadurch sind Einsparungen zwischen 10 und 25 Prozent mit geringen Investitionen unter 10 Euro je qm Wohnfläche erreichbar. Diese Maßnahmen bilden eine wesentliche Voraussetzung für die soziale, wirtschaftliche und ökologische Energiewende.

Den Artikel: **Der Krise begegnen - Energieverschwendung im Wohnungsbestand stoppen - Von Dr. Martin Donath und Siegfried Rehberg** finden Sie **ab Seite 7**.

Wir hören viel von schwerer See für „Versorgungsunternehmen“, die Autoindustrie, die Lufthansa und vielen Industriebetrieben, die vom Gas abhängen. Welchen Tribut die schwere See (oder im Klartext die Corona-Pandemie und der Ukraine-Krieg) der sozial orientierten Wohnungswirtschaft abfordert, hat der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft (GdW) jetzt in 10 Punkten veröffentlicht. **Lesen Sie die Jahresbilanz** der Unternehmen, die in Deutschland das bezahlbare Wohnen absichern: **Bilanz der GdW-Unternehmen - Trübe Aussichten - 400.000 neue bezahlbare Wohnungen und Klimaschutz ausgebremst** ab **Seite 14**.

Juli 2022. Ein neues Heft, mit neuen Inhalten.

klicken Sie mal rein!
Ihr Gerd Warda

Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft.

Unser nächstes **Heft 167** erscheint am **10. August 2022**

Kostenexplosion bei Gas und Fernwärme – Dramatisch für Verbraucher und Unternehmen – VSWG fordert staatliches Energiepreismanagement

Die Versorgungssicherheit mit Erdgas ist zunehmend eingeschränkt. Es ist aufgrund der Gasman-
gellage bereits die zweite Stufe von dreien des Notfallplans erreicht. Im Rahmen dessen kann bei
entsprechender formaler Umsetzung eine direkte und unmittelbare Weitergabe der gestiegenen
Gaspreise an die Verbraucher erfolgen. Eine weitere Kostenexplosion von bis zu 400 % steht damit
im Raum.



Wir reden über familiäre Existenzen. Das muss die Politik endlich begreifen, sagt Mirjam Philipp, Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungs-
genossenschaften e. V. Foto: VSWG

„Der Verbraucher ist dabei keine abstrakte Größe, sondern das sind die Mitglieder und Mieter unserer Wohnungsgenossenschaften“, so Mirjam Philipp, Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG). „Wir reden damit über ganz normale Menschen mit einem Einkommen, mit dem nicht durch Verzicht auf den zweiten oder dritten Urlaub diese Steigerung mal so eben wegkompensiert wird. Wir reden über familiäre Existenzen. Das muss die Politik endlich begreifen.“

Und das Thema zieht

weitere Kreise:

„Da Wohnungsgenossenschaften direkte Vertragspartner der Energielieferungsverträge mit den Versorgungsunternehmen sind und somit bezüglich der Kosten der Lieferung bis zur Betriebskostenabrechnung in Vorleistung treten, sind nicht nur die Verbraucher, **sondern auch die Wohnungsunternehmen unmittelbar und sofort von den wirtschaftlichen Auswirkungen**

gen einer Gasmangelsituation betroffen.

Aktuell haben die meisten sächsischen Wohnungsgenossenschaften **Festpreisvereinbarungen für Erdgas mit Preisen zwischen 1,5 und 5 Cent netto pro Kilowattstunde**. Mit Wegfall der Festpreisbindung würde der Preis auf 15 Cent netto und mehr steigen. Das bedeutet in einigen Fällen eine Verzehnfachung der Bezugspreise für Gas. Dabei betrifft die Mangellage nicht nur gasversorgte Heizungsanlagen, sondern vor allem auch die Fernwärme, die ebenfalls überwiegend aus Erdgas erzeugt wird. **Somit sind neben den 21 % direkt mit Gas versorgten Wohnungen auch ca. 74 % fernwärmeversorgte Wohnungen bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften betroffen.**

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

Die Preissteigerungen werden damit massiv die **wirtschaftliche Tragfähigkeit von Wohnungsunternehmen und Verbrauchern treffen**. Es gibt bereits jetzt erste Fälle – vor allem in Ostdeutschland – in denen allein die Kosten für Heizung und Warmwasser über den Nettokaltmieten liegen. Faktisch ist hier bereits eine Verdoppelung der bisherigen Mieten erfolgt. Mit den erwarteten Preissteigerungen von bis zu 400 % ist unschwer absehbar, welche Konsequenzen dies für die Haushalte hat. **Auch hier ist wiederum Ostdeutschland besonders stark betroffen, da dort 80 % der Haushalte mit gasbasierter Fernwärme versorgt werden.**

Durch die zu erwartende massive Preissteigerung und die vertragliche Vorleistungspflicht der Wohnungsunternehmen sowie die drohenden Ausfälle hinsichtlich der Betriebskosten könnte es bei einigen Unternehmen zu Liquiditätsengpässen kommen. Das mit dem Energiesicherungsgesetz verfolgte Ziel der Vermeidung von Insolvenzen bei Versorgern würde somit in letzter Konsequenz und damit mit ähnlicher Dramatik auf die Wohnungswirtschaft verlagert. „Wir brauchen jetzt schnell wirkende staatliche Maßnahmen, die unmittelbar bei den Wohnungsunternehmen und deren Mitgliedern und Mietern ankommen. Der Druck muss aus dem Kessel genommen werden“, so Philipp. Hier ist pragmatisches Handeln gefragt. Sicherlich kann die Einrichtung eines Hilfsfonds auf Bundes- oder Landesebene schon ein Stück weiterhelfen. **Allerdings sind hiermit wiederum verwaltungstechnische und organisatorische Probleme verbunden, die ein schnelles Wirken in Frage stellen.**

2 Euro warme Betriebskosten maximal

„Besser wäre es“, so fordert Philipp „eine staatlich verordnete, zeitlich limitierte prozentuale Begrenzung für Heizung- und Warmwasserkosten orientiert an der tatsächlichen Kaltmiete einzuführen. So können direkt die sozialen Unterschiede der Einkommenssituationen berücksichtigt werden. Bei einer Begrenzung auf 40 % der Kaltmiete z. B. wären das im Verbandsgebiet 2 Euro warme Betriebskosten maximal. Immer noch viel, aber ein Ende der Preisspirale und damit für die Verbraucher Sicherheit und Verlässlichkeit sowie eine Durchbrechung der Preisspirale. Die Differenzbeiträge zu den tatsächlichen Kosten sollten als Zuschuss über die Förderbanken beantragt werden können.“

„**Dazu bedarf es eines einfachen Verfahrens, das zunächst für Liquidität sorgt und aufwändige Stichprobenprüfungen in die hoffentlich ruhigere Zukunft verlagert**“, fasst Mirjam Philipp zusammen. „**Somit wäre allen geholfen: Den Verbrauchern, den Wohnungsunternehmen und auch den Energieversorgern**“.

Vivian Jakob

Der Krise begegnen – Energieverschwendung im Wohnungsbestand stoppen – Von Dr. Martin Donath und Siegfried Rehberg

Wie fragil eine globalisierte Wirtschaft ohne parallele regionale Wirtschaftskreisläufe ist, wird uns wieder durch den Krieg in der Ukraine gezeigt. Gerade größere Wohnungsunternehmen, üben naturgemäß als Marktteilnehmer über ihre Entscheidungen wesentlichen Einfluss auf die Gestaltung dieser Kreisläufe aus. Wohngebäude müssen nicht nur behaglich, sondern auch emissionsfrei, ver- und entsorgungssicher, sozialverträglich, gesundheitsfördernd sowie mobilitäts- und kommunikationsintegriert sein.



Das BBU-Projekt:
ALFA® - Wirtschaftlich - Sozial verträglich - Ökologisch effizient

Mit entsprechenden technologischen und organisatorischen Lösungen können bei maßgeblicher Mitwirkung der Wohnungsunternehmen die notwendigen resilienten Quartiere geschaffen und dezentrale Strukturen revitalisiert werden.

Vorrangig sollte die Vermeidung von Energieverschwendung zur Erhaltung unserer Umwelt und zur Sicherheit der Wärmeversorgung das Handeln bestimmen. **Obwohl das BBU-ALFA-Projekt** schon 2016 nachwies und das **Projekt BaltBest**

Klimaschonendes Heizen: Forschungsprojekt „BaltBest“ deckt Effizienzpotenziale in Anlagentechnik und Nutzerverhalten auf - Wohnungswirtschaft-heute erneut bestätigte, dass nach wie vor der größte Teil der Energieanlagen in Deutschland nicht im energetischen Optimum betrieben wird, hat sich die Situation kaum verbessert. Dabei sind kaum Investitionen für eine Optimierung erforderlich. Inzwischen unterstützen zunehmend digitale Techniken mit ihren Regelungs- und Monitoring-Möglichkeiten die Energieeffizienzerhöhung von Heizungs- und Warmwasseranlagen:

Tourismus & Nachhaltigkeit

THEMA VI

ISBN: 978-3-946609-02-5



16,90 €

„Eine nachhaltige Tourismusedwicklung erfordert mehr als die Flankierung ökonomischer Belange durch ausgewählte soziale und ökologische Aspekte.

Die Verfolgung des nachhaltigen Tourismus bedeutet insofern vielmehr einen Paradigmenwechsel, als das nach wie vor zum Teil bestehende Verständnis, wonach der Tourismus vorwiegend als Wirtschaftsbranche zu verstehen sei, abzulösen ist durch eine Anerkennung der Gleichwertigkeit der drei klassischen Säulen der Nachhaltigkeit: Ökonomie, Soziales und Ökologie.

Nachhaltigkeit bedeutet, dass keine der drei Säulen priorisiert wird, und nachhaltiger Tourismus bedeutet, dass unter dieser Prämisse Lebensräume mitgestaltet und Lebensqualität aufgebaut und gesichert werden kann.“

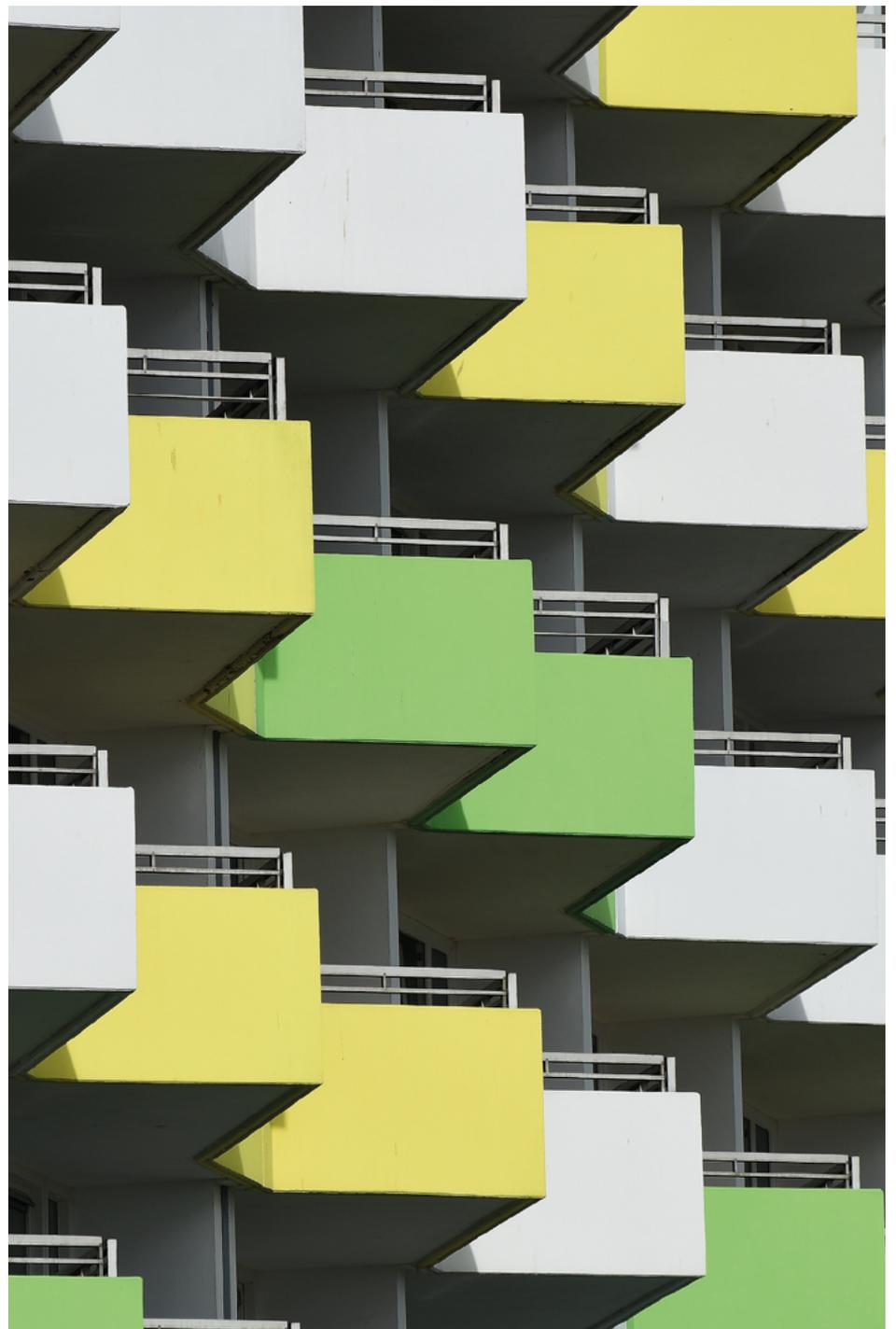
(Bernd Eisenstein, S. 31)

**SCHLESWIG-
HOLSTEIN**

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

IN KOOPERATION MIT

 **RENN.nord**
Regionale Netzstellen
Nachhaltigkeitsstrategien



Aufgabenstellung:

Mittelfristig muss ein Weg gefunden werden, um den Einsatz fossiler Energieträger drastisch zu senken und die Energieversorgung auf erneuerbare Energien umzustellen. Im Vergleich zu den nachstehend aufgeführten kurzfristig umsetzbaren Schritten ein wesentlich schwierigeres Unterfangen!

Für Wohnungsunternehmen ergeben sich zwei zentrale Möglichkeiten, um schon **kurzfristig** den Weg hin zu einer sozialverträglichen, versorgungssicheren und klimaschutzeffizienten Bewirtschaftung ihres Wohnungsbestandes einzuleiten:

1. Energieverbrauch und CO₂-Emissionen der eigenen Gebäude kennen!

Aber es ist allerdings in den meisten Wohnungsunternehmen gängige Praxis, dass weder die Energie-rechnungen noch die Heizkostenabrechnungen von den Bestandsbewirtschaftern in den technischen Abteilungen ausgewertet werden. Wenn die Prozesse nicht geändert werden, wird auch die nach HeizkostenV erforderliche unterjährig Verbrauchsinformation für Mieter auch nicht für die ein Basismo-nitoring der Energieverbräuche genutzt werden.

2. Heizungsanlagen optimal betreiben!

Denn durch die Optimierung von Heizungs- und Warmwasseranlagen in bestehenden Gebäuden sind Einsparungen zwischen 10 und 25 Prozent mit geringen Investitionen unter 10 Euro je qm Wohnflä-che erreichbar.

Wie kann das Wohnungsunternehmen erkennen,

welche Objekte Energieschleudern sind?

Zentrale Kennzahlen für das Monitoring sind der Energieverbrauch in kWh je m² im Jahr und die Treibhausgasemissionen in kg CO_{2eq} je m² im Jahr.

Die Energiekennzahl wird bestimmt von

- Klima (Temperatur, Wind, Feuchte, Solarstrahlung)
- Lage (alleinstehend oder innerhalb Gebäudegruppe)
- Gebäudehülle (Dämmung, Kompaktheit des Baukörpers)
- Komponenten der Energieanlage (Baujahr, Wartungszustand Wärmeerzeugung, Raumhei-zungs- und Warmwassersysteme)
- Regelung der Energieanlage (Konzept, Justierung, Wartung)
- Nutzerverhalten

Für die Treibhausgasemissions-Kennzahl ist die Energiekennzahl und der CO_{2eq}-Faktor entschei-dend, wie es z.B. in der Geislinger Konvention vereinbart wurde.

Sowohl für einzelne Gebäude wie auch für den gesamten Bestand sollten die Energieeffizienzdaten aus-gewertet und Benchmarks entwickelt werden. Dazu können Heizkostenabrechnungen, Wartungs- und Schornsteinfegerprotokolle ausgewertet werden. Auch die Analyse der Verbrauchseinheiten der Wohnun-gen und der Räume gibt wichtige Aufschlüsse.

Der Vergleich mit den BBU-Benchmarks hilft bei der Einordnung des bewirtschafteten Bestandes. Vor-rangig sollten dann unter Berücksichtigung des Portfoliomanagements die „Energieschleudern“ hinsicht-lich geeigneter und rasch umsetzbarer gering intensiver Optimierungen untersucht werden, damit die größ-ten Potenziale vorrangig erschlossen werden.

Wie kann die Heizungs- und Warmwasseranlage optimiert werden?

Das Vorgehen nach dem **ALFA-Prozess** hat sich bewährt. Dieser Prozess beschreibt den strukturierten Ablauf einer energetischen Optimierung von der Grobanalyse über die Umsetzung von Maßnahmen, die Schulung von Handwerkern, Mitarbeitern von Wohnungsunternehmen und Mietern und das kontinuierliche Monitoring, um die einmal erreichte Qualität der Anlage und des optimierten Energieverbrauches auch langfristig zu sichern.

Der ALFA®-Prozess

Elemente des ALFA®-Prozesses:	Akteur Wohnungsunternehmen	Akteur externer Dienstleister
Grobanalyse		
Zusammenstellung der im Wohnungsunternehmen vorhandenen Informationen (ohne Ortsbegehung) Gebäudedaten Energierrechnungen und Heizkostenabrechnungen	Diese Informationen können von eingewiesenen Technikern und Kaufleuten erstellt werden.	Energieberater
Feinanalyse		
Die Feinanalyse mit der Ortsbegehung, einer messwertbasierten Untersuchung des Betriebsverhaltens der Anlage und Einschätzung von wirtschaftlichen Maßnahmen ist der zweite Schritt und zeigt, welche Optimierungsmöglichkeiten vorhanden sind.	Speziell qualifizierte Techniker des Wohnungsunternehmens	in Kooperation mit TGA-Ingenieuren, Fachplanern, HLS- Fachunternehmen, Nutzung bzw. Integration der Daten bereits installierter digitaler funkbasierter oder drahtgebundener Smarthome Komponenten GLT-Systeme, Heizkostenzähler, Wärmemengenzähler, Gasmengenzähler, Strommengenzähler, Wasserzähler, Kessel, Pumpen, Thermostate
Planung der Optimierungsmaßnahmen und Umsetzung		
Es folgen die Planung der gering investiven Maßnahmen mit Neuauslegung/Neuberechnung der Anlagen, Festlegung von Einstellwerten für die Steuerungs- und Regelungsanlagen sowie die Ermittlung der Kosten der Anlagenoptimierung.	Technische Abteilung im WU	in Kooperation mit TGA-Ingenieuren, Fachplanern, HLS- Fachunternehmen
Dokumentation und Wartung		
Die Dokumentation der Maßnahmen und der wesentlichen Anlagenteile mit den berechneten und bewährten Betriebsparametern ist unabdingbar. Die Handbücher, Checklisten und Datenbanken sollten unternehmensspezifisch und ggf. objektspezifisch angepasst werden. Alle Anlagendaten, wie z.B. die Soll-einstellungen einer optimierten Anlage sollten im Heizraum des jeweiligen Gebäudes zusammen mit einem Wartungsbuch oder Anlagenbetriebsbuch mit den Messprotokollen vorgehalten werden. In den Wartungsverträgen sollten die entsprechenden Leistungen eindeutig vereinbart werden.	In den Technischen Abteilungen sollten alle Dokumentationen, Protokolle, Beobachtungen etc. in die EDV eingepflegt und vorgehalten werden	in Kooperation mit TGA-Ingenieuren, Fachplanern, HLS- Fachunternehmen, Energieberatern, Nutzung bzw. Integration der Daten bereits installierter digitaler funkbasierter oder drahtgebundener Smarthome Komponenten GLT-Systeme, Heizkostenzähler, Wärmemengenzähler, Gasmengenzähler, Strommengenzähler, Wasserzähler, Kessel, Pumpen, Thermostate

Weiterbildung		
Eine objektspezifische Weiterbildung ist für die Beschäftigten der Wartungsunternehmen und auch der Wohnungsunternehmen erforderlich.	Regelmäßige Weiterbildungsmeetings der technischen Abteilungen	Nutzung der Angebote der BBA , der Handwerkskammern und der Innungen; Förderung des Austauschs mit anderen Wohnungsunternehmen.
Mieterinformation		
Die Kommunikation mit den Nutzern/ Mietern sollte verstetigt und verbessert werden. Die Anforderungen der im Jahr 2021 novellierten Heizkosten-Verordnung bieten hierfür einen guten Einstieg.	Erarbeitung von Informationen mit der Öffentlichkeitsabteilung	
Monitoring		
Nur mit einem kontinuierlichen Monitoring der optimierten Anlagen kann der energieeffiziente Betrieb gesichert werden.	Auswertung der Wärmehzähler und der Heizkostenabrechnungen mit der EAV-Methode; Erstellung einer Prioritätenliste für weitere Maßnahmen	Ggf. externe Auswertung, Dokumentation und Prioritätenliste für weitere Maßnahmen

Insbesondere für die Grobanalyse und das Monitoring können die Daten bereits installierter digitaler funkbasierter oder drahtgebundener Smarthome Komponenten GLT-Systeme, Heizkostenzähler, Wärmemengenzähler, Gasmengenzähler, Strommengenzähler, Wasserzähler, Kessel, Pumpen, Thermostate genutzt, oder ihre Einrichtung erwogen werden.

Vom Einzelobjekt zum gesamt bewirtschafteten Gebäudebestand

Nach Erstellung der Grobanalyse für alle Objekte (Scanning) sollte in einem Benchmark-Verfahren eine Prioritätenliste für alle bewirtschafteten Objekte / Liegenschaften erstellt werden.

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

Optimierungsmaßnahmen

Als anlagentechnische Optimierungsmaßnahmen haben sich im **ALFA¹ - Projekt** folgende Maßnahmen als erfolgreich erwiesen:

- Optimierung der Kesselfolgeschaltung und der Heizkennlinie
- Optimierung der Brennerleistung
- Überprüfung und Aktualisierung von Einstellwerten
- Einbau von Temperaturfühlern, ggf. Einbau von Wärmemengenzählern für Heizungs- und Warmwasserteil
- Reduzierung der Anschlusswerte (Fernwärme)
- Anpassung oder Erneuerung der Heizungs- und Warmwasserregelung
- Austausch von Pumpen durch kleinere Hocheffizienzpumpen
- Reduzierung des TWW-Speichervolumens
- Durchführung des hydraulischen Abgleichs der Heizungs- und Warmwasserstränge
- Aufbau eines Energiemonitoring

Laufendes Energiemonitoring sichern

Ein kontinuierliches Monitoring aller Anlagen, ob optimiert oder nicht, ist zur Aufdeckung von Einsparpotenzialen und zur Sicherung des Erfolgs durchgeführter Maßnahmen unverzichtbar. Dieses Monitoring kann manuell durch die Auswertung der monatlichen oder jährlichen Heizverbrauchsdaten jeder Liegenschaft erfolgen. Allerdings braucht es dafür „Manpower“.

Auswertungen der Entwicklung des Energieverbrauchs können mit der „Energieanalyse aus dem Verbrauch (EAV)“, wie sie von dem Team unter der Leitung von Prof. Dr. Dieter Wolff von der Ostfalia Hochschule, Wolfenbüttel, als Muster kostenfrei für alle Anwender zur Verfügung gestellt wird erstellt werden. Erleichtert wird sie bei modernen Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen, wenn diese mit Wärmemengenzählern für den Brennstoffverbrauch, den Heizungsenergie- und den Warmwasserenergieverbrauch ausgestattet sind. Die EAV zeigt dabei die Einhaltung von Zielwerten nach Modernisierungen und Ursachen erhöhter Verbrauchswerte von Bestandsgebäuden. Aufwendige Witterungsbereinigungen und Abgleiche mit bedarfsbasierten Energiekennwerten entfallen. Das Verfahren zeichnet sich den Autoren nach durch eine hohe Verständlichkeit aus. Eine EAV ist für die Wohnungswirtschaft ein sehr geeignetes Werkzeug zur Investitionsentscheidung, als Planungsgrundlage, zur Qualitätssicherung und zum Erfolgsnachweis von Energiesparmaßnahmen - in Zeiten steigender Bau- und Betriebspreise ein absolutes Muss.

Im Sinne von „Wohnungswirtschaft 4.0“ sollten bereits verfügbare und bewährte digitale Techniken zum Einsatz kommen und die Energieeinsparpotentiale zukünftig über digitale im Informationsverbund stehende Komponenten erschlossen werden. Diese schnell wachsenden Potentiale der digitalen lernfähigen Komponenten der Energieanlagen bieten zunehmend intelligente adaptive Möglichkeiten einer Regelungsoptimierung in allen Lastsituationen. Zunehmend werden diese Systeme in die Lage versetzt, nicht nur Soll-Ist-Differenzen im Energieverbrauch zu detektieren, sondern auch Störungen schon in der Vorphase zu melden, Wartungsmängel zu erkennen und automatisch auf veränderte Nutzungsanforderungen zu reagieren. Die aus dem realen Anlagenbetrieb permanent generierbaren Daten ermöglichen damit die optimale hydraulische und thermische Regelung der Energieanlage unter allen Lastbedingungen. Darüber hinaus wird über entsprechende Monitoring-Funktionen eine zustandsgerechte Wartung und nutzungsoptimierte Fahrweise ermöglicht.

Fachleutbedarf durch Qualifizierung decken

Die Auftraggeber-Qualifikation in den Wohnungsunternehmen muss verbessert werden. Die beschleunigte Komplexität der Anforderungen von Klimaschutz, Digitalisierung, Energieeinsparung, Kostenoptimierung, Technologiewechsel und gesetzlichen Bestimmungen stellen in der Wohnungswirtschaft hohe Anforderungen an die Auftraggeber Qualifikation. Diese ist in wachsendem Maße für den Erfolg im Markt und der Energiewende entscheidend. Dafür ist das Management des Unternehmens entsprechend zu strukturieren.

Für den technisch-energetischen Bereich sollte gelten:

Kenntnis bzw. Erfassung von:

- Vorhandene Dokumentation (Vollständigkeit, Aktualität, Digitalisierungsgrad)
- Datenverfügbarkeit (vorhandene Messeinrichtungen, Smarthome-Systeme)
- Optimierungspotentiale

Kenntnis des Bestandes bezogen auf die Soll-Ist-Situation

- Gebäudehülle (Dämmung)
- Bestandsenergieanlage (Baujahr, Wartungszustand Strom, Wärmeerzeugung, Raumheizungs- und Warmwassersysteme)
- Regelung der Energieanlage (Konzept, Justierung, Wartung)
- Zustand der Aufstellräume
- Qualität der Wartung
- Nutzerverhalten

Kriterien der Qualifikation:

- Datenverständnis als Voraussetzung für Analyse und Entscheidung
- Wissen um mittel- und langfristige Energieverfügbarkeit, Technologieentwicklung, Substitutionsmöglichkeiten Eigenversorgung
- Fähigkeit, die Leistung von TGA-Ingenieuren, Fachplanern, HLS- Fachunternehmen einzuschätzen

Der energieeffiziente Betrieb von Heizungs- und Warmwasseranlagen kann durch deren Optimierung und Energiemanagement dauerhaft gesichert werden und verhindert mit vergleichsweise geringem Aufwand die Energieverschwendung. Diese Maßnahmen bilden eine wesentliche Voraussetzung für die soziale, wirtschaftliche und ökologische Energiewende.

**Dr. Martin Donath, Rostock,
Siegfried Rehberg, Berlin
ESD-Forum für Anlageneffizienz**

Erstveröffentlichung in den
BBU-Nachrichten

Bilanz der GdW-Unternehmen - Trübe Aussichten - 400.000 neue bezahlbare Wohnungen und Klimaschutz ausgebremst

Die Folgen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Kriegs zollen in der sozial orientierten Wohnungswirtschaft ihren Tribut: Das Geschäftsklima der Wohnungsunternehmen, die in Deutschland das bezahlbare Wohnen absichern, rutscht ab. Die Investitionen in bezahlbaren Wohnungsbau und klimaschonende Modernisierungen knickt ein. Damit sinkt auch die Zahl der fertiggestellten bezahlbaren Wohnungen und Sozialwohnungen bei den Unternehmen im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW. Mit Blick auf die drohende Gasmangellage kündigen sich schwere Zeiten für die sozial orientierten Wohnungsunternehmen und ihre Mieterinnen und Mieter an. In der sich ankündigenden Notsituation ist die Politik gefragt, ihre soziale Verantwortung wahrzunehmen und die Auswirkungen der Energiepreisexplosionen für die sozial orientierten Wohnungsunternehmen und ihre Mieter abzufedern.

Zinsentwicklung und Baukosten treiben die Gesamtkosten und das Mietniveau von Neubau im Mietwohnungsbau



Modellrechnung: Vollständiger Finanzplan für ein Mehrfamilienhaus, GEG2020 Standard, mit 24 Wohnungen, 1.582 qm Wohnfläche, 1.582 qm Grundfläche und 66 qm pro WE

	Stand Mitte 2021	Auswirkung Baukostensteigerung bis Mitte 2022	Auswirkung Zinsänderung bis Mitte 2022	Kombination: Auswirkung Baukostensteigerung und Zinsänderung bis Mitte 2022
Miete nettokalt pro qm Wfl.	10,62 €	13,73 € (+29%)	13,62 € (+28%)	16,87 € (+59%)
Grund und Boden [Bodenrichtwert €/qm]	1.000	1.000	1.000	1.000
Anteil am Gesamtkosten	25%	20%	25%	20%
Baukosten GEG [€/qm]	2.978	3.978	2.978	3.978
Gesamt [€/qm]	3.978	4.978	3.978	4.978
Grund und Boden [€]	1.582.000	1.582.000	1.582.000	1.582.000
Baukosten [€]	4.711.196	6.293.196	4.711.196	6.293.196
Absolut [€]	6.293.196	7.875.196	6.293.196	7.875.196
Zinssatz 10 Jahre fest	1%	1%	3%	3%
Anschlusszinssatz	2%	2%	5%	5%
Mietsteigerung p. a.	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Rendite [%]	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%

Quelle: Eigene Berechnung; WE = Wohneinheit, GEG = Gebäudeenergiegesetz, Wfl. = Wohnfläche, qm = Quadratmeter

icons by www.Icons8.com

23

„Das Wohnen und Bauen befindet sich spätestens seit Jahresbeginn in einem perfekten Sturm, der sich infolge des Ukraine-Kriegs aktuell zu einem gewaltigen Orkan entwickelt. Lieferkettenprobleme infolge der Corona-Pandemie, Chaos bei der staatlichen Förderung für bezahlbaren, klimaschonenden Wohnraum, steigende Zinsen, Fachkräfte- und Materialmangel sowie Preisexplosionen seit dem Krieg gegen die Ukraine. Aktuell türmen sich so viele Probleme auf und überlagern sich so viele Krisen gleichzeitig, dass der Stabilitätspfeiler der sozial orientierten Wohnungswirtschaft deutliche Risse bekommt. Mit Blick auf die unsichere Zukunft ist jetzt eine enge Begleitung durch staatliche Unterstützungsmaßnahmen für das bezahlbare Wohnen in Deutschland gefragt“, sagt Axel Gedaschko, Präsident des GdW, bei der Vorstellung der Jahresbilanz seines Verbandes.

Die Themen der Jahresbilanz im Überblick:

1. Zeitenwende bei Geschäftsklima und Investitionen
2. Mangellage bei bezahlbaren und klimaschonenden Wohnungen verschärft sich
3. Baukosten, Solarkollektoren, Wärmepumpen mit historischen Preissprüngen
4. Immer schärfere gesetzliche Vorgaben verteuern Wohnungsbau
5. Zinsentwicklung und Baukostensteigerungen verteuern Mieten um 59 Prozent
6. Wohnungsbau und -umbau werden aufgegeben – Regierungsziele unerreichbar
7. Immer weniger Sozialwohnungen – mehr staatliches Engagement notwendig
8. Lösungsstrategie: Weniger Auflagen, mehr Investitionen, wirksame Förderung
9. Nettokaltmieten bei GdW-Unternehmen unter dem Bundesdurchschnitt
10. Drastische Kostensteigerungen bei warmen Betriebskosten:
Energiekostenexplosion für Mieter & Vermieter abfedern – 2 Lösungsvarianten

HOME INITIATIVE EXPERTEN-BEIRAT KONTAKT



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

IN TROCKENEN TÜCHERN

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



Volltextsuche

SUCHEN

EINBRUCH-
SCHUTZ >>

BRAND-
SCHUTZ >>

LEITUNGS-
WASSER-
SCHÄDEN >>

NATUR-
GEFAHREN >>

SCHIMMEL-
SCHÄDEN >>

1. Zeitenwende bei Geschäftsklima und Investitionen

Die Zeitenwende-Stimmung zeigt sich deutlich mit Blick auf den ifo-Konjunkturindex. Das Geschäftsklima der Unternehmen im Grundstücks- und Wohnungswesen ist im Mai 2022 auf einen historischen Tiefstand von -2,7 abgesunken, der Index der Geschäftserwartungen auf -40,5. Obwohl die Geschäftserwartungen im Juni mit einem Indexwert von -29,1 wieder leicht nach oben tendierten, stand der Index noch nie so lange auf einem so niedrigen Niveau. „Das ganze Ausmaß der Preissteigerungen, Lieferengpässe und Materialknappheiten wird erst nach und nach spürbar, vor allem auch der Effekt der jüngsten Zinsanpassungen, so dass in naher Zukunft wieder mit einer weiteren Verschlechterung der Stimmung der Unternehmen zu rechnen ist“, sagt Gedaschko.

Im vergangenen Jahr konnten die sozial orientierten Wohnungsunternehmen mit 20,4 Mrd. Euro noch 7,5 Prozent mehr als im Vorjahr in bezahlbaren Neubau und einen zukunftsfähigen Gebäudebestand investieren, haben aber damit schon ihr ursprünglich angepeiltes Ziel von 22,6 Mrd. Euro deutlich verfehlt. Preissteigerungen am Bau, Materialengpässe und Personalmangel haben hier ihren sichtbaren Tribut gefordert. Mit dem russischen Krieg gegen die Ukraine hat sich diese Verschlechterung jedoch potenziert. Für 2022 wird erstmals seit langem mit einem Rückgang der Gesamtinvestitionen der Unternehmen um 5,7 Prozent auf dann nur noch 19,3 Mrd. Euro gerechnet. Insbesondere die Neubauinvestitionen werden um fast 1 Mrd. Euro auf dann nur noch 9 Mrd. Euro sinken. Das ist ein Rückgang um 9,2 Prozent. Auch die Bestandsinvestitionen werden leicht um 2,4 Prozent zurückgehen.

2. Mangellage bei bezahlbaren und klimaschonenden

Wohnungen verschärft sich

Der Einbruch bei den Investitionen wirkt sich unmittelbar auf die Zahl der fertiggestellten Wohnungen aus. Im Jahr 2021 haben die GdW-Unternehmen fast 29.000 Wohnungen fertiggestellt. Das waren allerdings schon 10 Prozent weniger als im Vorjahr. Die massiv steigenden Baukosten führen dazu, dass die Wohnungsunternehmen mit der gleichen Investitionssumme immer weniger Wohnungen errichten können. Insgesamt haben sich die Neubauinvestitionen bei den GdW-Unternehmen von 2010 bis 2021 mehr als vervierfacht. Die Zahl der damit fertiggestellten Wohneinheiten konnte allerdings nicht einmal verdreifacht werden und liegt lediglich beim 2,9-fachen. Mit dem Investitionsbetrag, mit dem man 2010 noch 100 Wohnungen bauen konnte, brachte man 2021 nur noch 59 Wohnungen auf den Weg. Für das Jahr 2022 wird sich der Rückgang fortsetzen. Die GdW-Unternehmen planen die Fertigstellung von rund 26.000 Wohnungen. Das wäre der niedrigste Wert seit 2018 und ein Minus von nochmals 9 Prozent.

3. Baukosten, Solarkollektoren, Wärmepumpen

mit historischen Preissprüngen

Der Grund: Bauen ist gegenwärtig teuer wie nie. Die Preissteigerungen bei Baumaterialien haben durch den Ukraine-Krieg einen weiteren Schub erhalten. Erzeugerpreise für einzelne Baustoffe wie Holz und Stahl im Mai 2022 sind im Jahresvergleich so stark gestiegen, wie noch nie seit Beginn der Erhebung im Jahr 1949. Selbst einfache Baumaterialien wie Spanplatten haben sich jüngst durch Lieferengpässe und Energiepreissteigerungen infolge des Ukraine-Kriegs im Jahresvergleich um 73 Prozent verteuert. Innerhalb der vergangenen drei Jahre haben die Preise für Betonstahl sogar um 124 Prozent und für Kupfer um 64 Prozent angezogen. Insbesondere Energiepreise für Rohstoffe, die auf den Baustellen, aber auch zur Herstellung von Bauprodukten benötigt werden, haben sich deutlich verteuert. Allen voran für Erdgas: Hier beträgt die Teuerung für gewerbliche Kunden im Jahresvergleich bereits 211 Prozent, bei Erdöl 62 Prozent und bei Bitumen aus Erdöl 61 Prozent. Tondachziegel, deren Herstellung sehr energieintensiv und von Gas abhängig ist, werden sich bis Jahresende voraussichtlich um 30 bis 40 Prozent im Jahresvergleich verteuern. Ein Ende der Engpässe und Preissteigerungen ist zurzeit nicht absehbar. Lieferengpässe bremsen auch den Zubau bei Photovoltaik und Batteriespeichern. Durch die stark steigende Wärmepumpennachfrage kommt es auch hier zu Preissprüngen.

Die Preissteigerungen bei den Erzeugerpreisen schlagen sich deutlich in den Baupreisen für den Neubau von Wohngebäuden nieder. Nachdem diese sich jahrzehntelang in etwa im Rahmen der allgemeinen Preissteigerung entwickelt haben, steigen die Baupreise seit 2016 deutlich stärker als die Inflation. Mit stark steigender Tendenz: Im ersten Quartal 2022 lag die Baupreissteigerung bei Wohngebäuden bei 14,3 Prozent im Vorjahresvergleich während die allgemeine Preisentwicklung im selben Zeitraum nur bei 5,1 Prozent lag.

4. Immer schärfere gesetzliche Vorgaben verteuern Wohnungsbau weiter

„Der Wohnungsbau verteuert sich zusätzlich durch immer schärfere gesetzliche Vorgaben, vor allem in den Bereichen Schallschutz, Wärmeerzeugung und Energieeinsparung. Der Staat hat in den vergangenen 18 Jahren für rund 20 Prozent der Baukostensteigerungen gesorgt“, sagt Gedaschko. Sind die Baupreise für Wohngebäude bis zum ersten Quartal 2022 seit Anfang 2000 um 79 Prozent gestiegen, so haben sich die gesamten Bauwerkskosten durch die gestiegenen Qualitätsanforderungen um 104 Prozent deutlich stärker verteuert. Diese Entwicklung bei den Baupreisen wird sich bis zum Jahresende 2022 weiter verschärfen: Im langfristigen Vergleich werden die Baupreise dann voraussichtlich 97 Prozent gestiegen sein, während sich die Bauwerkskosten durch gesetzliche Maßnahmen insgesamt um 122 Prozent verteuert haben werden. Die allgemeine Preisentwicklung wird im selben Zeitraum nicht einmal die Hälfte dieses Anstiegs erreichen. „Das zeigt: Wir brauchen dringend ein Moratorium für weitere Verschärfungen von gesetzlichen Anforderungen – insbesondere von denen, die mit speziellen Materialien verknüpft sind“, so Gedaschko.

5. Zinsentwicklung und Baukostensteigerungen verteuern

Mieten um fast 60 Prozent

Hinzu kommt die Zinsentwicklung mit dramatischen Auswirkungen auf die Gesamtfinanzierung von Neubauvorhaben. Die derzeit zu erwartende Zinsentwicklung hat nahezu ebenso gravierende Auswirkung auf die Gesamtkosten eines Bauprojektes wie die Baupreissteigerungen. So führt eine Steigerung des Zinssatzes mit zehnjähriger Bindungsfrist von rund zwei Prozentpunkten und eine Steigerung des Zinssatzes für die Anschlussfinanzierung von drei Prozentpunkten bei sonst gleichen Bedingungen zu einer Steigerung der Nettokaltmiete von bisher 10,62 Euro auf 13,62 Euro pro Quadratmeter. Der aktuelle Anstieg der Bauwerkskosten um ein Drittel sorgt bei sonst gleichen Bedingungen für eine Steigerung der Nettokaltmiete von 10,62 Euro auf 13,73 Euro pro Quadratmeter, also einen Mietanstieg um fast 3 Euro pro Quadratmeter. Beide Effekte zusammen genommen führen zu einer Steigerung der notwendigen Nettokaltmiete von 10,62 Euro auf 16,87 Euro pro Quadratmeter. Das entspricht einer prozentualen Steigerung der notwendigen Anfangsmiete im Neubau um 59 Prozent.

6. Wohnungsbau und -umbau werden aufgegeben –

Regierungsziele unerreichbar

Die Summe der Entwicklungen, kombiniert mit dem Chaos rund um die staatliche KfW-Förderung, hat fatale Folgen für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft in Deutschland: 70,7 Prozent der Wohnungsunternehmen werden Neubauprojekte aufgeben oder verschieben müssen, wie eine Umfrage unter den GdW-Unternehmen ergeben hat. Das betrifft sowohl Neubau- und Modernisierungs- als auch Instandhaltungsvorhaben. „Unter diesen Umständen können Unternehmen Wohnungsbau finanziell nicht umsetzen und erst recht nicht über die Miete finanzieren, wenn der Wohnraum bezahlbar bleiben soll. Die Regierungsziele von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr sind Makulatur und das Erreichen der ambitionierten Klimaziele rückt in immer weitere Ferne“, sagt Gedaschko. Schon 2021 wurden insgesamt nur 293.000 neue Wohnungen fertiggestellt, das sind 73 Prozent des Zielwertes. Deutlich schlechter sieht es aber bei den Mietwohnungen aus. Hier sind statt der benötigten 160.000 Wohnungen – davon 100.000 Sozialwohnungen und 60.000 preisgünstige Wohnungen – am Ende lediglich rund 81.000 und damit nur 50 Prozent des eigentlichen Be-

darfs fertiggestellt worden. Im geförderten sozialen Wohnungsbau sind sogar nur 22 Prozent der benötigten Wohnungen errichtet worden. „Die Leidtragenden sind die Menschen mit geringeren Einkommen. Dabei ist der zusätzliche Bedarf an Sozialwohnungen enorm. Die Politik muss hier endlich handeln. Denn eigentlich müssten jährlich 100.000 neue Sozialwohnungen entstehen“, sagt Gedaschko.

7. Immer weniger Sozialwohnungen – mehr staatliches Engagement notwendig

Bislang hält ein unrühmlicher Trend an: Seit 2002 ist die Zahl der Sozialwohnungen von damals noch 2,6 Mio. auf 2021 nur noch 1,09 Mio. gesunken. Rund 22.000 neue Sozialwohnungen wurden 2021 nach ersten Schätzungen der Länder gebaut – und damit nochmals weniger als 2020. Seit 2019 sinkt die Zahl neu gebauter Sozialwohnungen wieder. Zuvor war sie durch ein deutliches Aufstocken der zur Verfügung stehenden Mittel auf bis zu 27.000 Wohnungen pro Jahr gestiegen. 2020 und 2021 wurden die Mittel allerdings um ein Drittel gekürzt.

Aktuelle Zahlen des GdW, dessen Unternehmen 65 Prozent der Sozialwohnungen in Deutschland bewirtschaften, bestätigen diesen Trend. Im Jahr 2021 gab es bei den GdW-Unternehmen insgesamt nur noch gut 691.000 Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung. Das sind knapp 14.000 Wohnungen weniger als noch in 2020. Damit setzt sich der Rückgang leicht gebremst fort. Die etwa 10.000 Wohnungen, die von GdW-Unternehmen im Jahr 2021 als Sozialwohnungen neu errichtet wurden, konnten damit das Abschmelzen des Sozialwohnungsbestandes nicht stoppen. „Das macht unmissverständlich deutlich: Der Staat muss sich dauerhaft mit einer starken sozialen Wohnraumförderung für den sozialen Wohnungsbau engagieren. 5 Mrd. Euro jährlich, insgesamt finanziert von Bund und Ländern, sind erforderlich. Zudem ist insbesondere ein viel stärkerer staatlicher Ankauf von Belegungsbindungen notwendig“, sagt Gedaschko. Gerade bei der Schaffung von Sozialwohnungen stehen die Wohnungsunternehmen nach Überwindung der aktuellen Schwierigkeiten beim Bau als tatkräftige Partner zu Seite.

8. Lösungsstrategie: Weniger Auflagen, mehr Investitionen, wirksame Förderung

Die Lösungsstrategie der sozial orientierten Wohnungswirtschaft umfasst eine ganze Reihe von Maßnahmen, um den bezahlbaren und klimaschonenden Wohnungsbau sowie umweltgerechtes Wohnen weniger kompliziert und teuer zu machen: Fest steht, dass eine Solardachpflicht zunächst keinen Sinn ergibt, wenn Photovoltaik-Anlagen oder ihre Bestandteile nicht verfügbar sind. Wenn Wärmepumpen gar nicht beziehungsweise nicht ausreichend verfügbar sind, kann der geplante Anteil von 65 Prozent erneuerbaren Energien an der Wärmeenergie ab 1. Januar 2024 nicht erfüllt werden. „Wirklich etwas bewegen würde es, wenn endlich beim Mieterstrom die regulatorischen Hürden für Wohnungsunternehmen zur dezentralen Stromerzeugung fallen. Das ist mehr als überfällig“, sagt Gedaschko. Steigende Anforderungen an Gebäudehülle sind dagegen nicht sinnvoll, wenn die Umsetzungskosten in keinem Verhältnis zum Nutzen bei der tatsächlichen Energieeinsparung stehen. „Zudem sollte der CO₂-Preis befristet für ein Jahr ausgesetzt werden, denn die Lenkungswirkung ist bei den enorm gestiegenen Heizkosten verschwindend gering“, sagt Gedaschko.

Um den Neubau zu retten und Kostenexplosion, Zinssteigerung und Kapitalverknappung erfolgreich entgegenzuwirken, sollte zudem der Grunderwerbsteuersatz in Bund-Länder-Abstimmung auf einheitlich 3,5 Prozent abgesenkt werden. Es sind Sonderabschreibungen für den Neubau mit einer Anschaffungs- und Herstellungskosten-Obergrenze von 4.000 Euro pro Quadratmeter und eine gleichwertige Investitionszulage notwendig. Die im Koalitionsvertrag festgelegte Anhebung der steuerlichen Normalabschreibung von zwei auf drei Prozentpunkte muss kommen und sollte in Regionen mit Wohnungsmangel um einen weiteren Prozentpunkt angehoben werden.

„Vor allem muss das Chaos bei der KfW-Förderpolitik endlich beendet werden. Es hat tiefe Spuren bei den sozial orientierten Wohnungsunternehmen hinterlassen: keine Verlässlichkeit der Politik, Planungsunsicherheit, Vertrauensbruch. Es muss gefördert werden, was gefordert wird“, sagt Gedaschko. Der Wohnungsneubau im Segment des bezahlbaren Wohnraums mit einem Quadratmeterpreis von 8 bis 10 Euro pro

Quadratmeter wird nur dann nicht zum Erliegen kommen, wenn es eine auskömmliche, verlässliche und transparente Förderung gibt. Die Förderung sollte sich speziell an Mietern mit mittleren Einkommen orientieren und den Neubau von Mehrfamilienhäusern im Segment 8 bis 10 Euro pro Quadratmeter bedienen. Allerdings sollte die Förderpolitik nun auch die aktuelle Marktsituation im Auge behalten.

9. Nettokaltmieten bei GdW-Unternehmen mit

6,09 Euro unter dem Bundesdurchschnitt

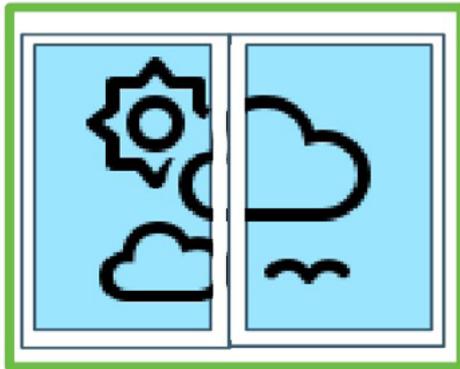
Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen im GdW sind und bleiben mit Nettokaltmieten von 6,09 Euro pro Quadratmeter die maßgeblichen Anbieter von bezahlbarem Wohnraum in Deutschland. Im Jahresvergleich 2020 bis 2021 sind die Mieten nur moderat um 1,8 Prozent gestiegen. Damit liegen die Mieten der GdW-Unternehmen deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von 7,18 Euro pro Quadratmeter. Besonders deutlich ist der Unterschied zudem bei der Neu- und Wiedervermietung. In den großen kreisfreien Großstädten in Deutschland kosten GdW-Wohnungen hier durchschnittlich 7,39 Euro pro Quadratmeter, während die in Online-Portalen inserierten Wohnungen 11,66 Euro pro Quadratmeter und damit 36,6 Prozent mehr kosten.

10. Drastische Kostensteigerungen bei warmen

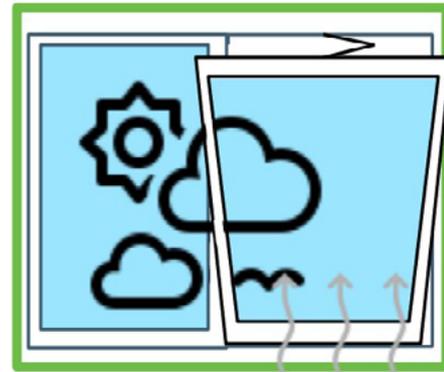
Betriebskosten erfordern dringend Lösung

Die Preisexplosionen für Energie sind infolge des Ukraine-Kriegs massiv. Über alle Energiearten gemittelt, wurde bis Mai 2022 eine Preissteigerung von 37 Prozent erreicht. Schon das bedeutete für einen Ein-Personenhaushalt eine Mehrbelastung von 508 Euro im Jahr im Vergleich zu 2021. Nach Angaben verschiedener Energieanbieter dürften sich die Preissteigerungen über alle Energieträger in einer Spanne zwischen 71 und knapp 200 Prozent abspielen. Dies bedeutete für einen Ein-Personenhaushalt eine Mehrbelastung von 1.000 bis 2.700 Euro im Jahr, bei zwei Personen läge die Mehrbelastung bei 1.400 bis 3.800 Euro im Jahr. „Die Situation ist mehr als dramatisch und der soziale Frieden in Deutschland ist massiv in Gefahr. Weder die Mieter noch die sozial orientierten Wohnungsunternehmen dürfen angesichts der weiteren massiven Preissteigerungen alleine gelassen werden. Der Staat muss in dieser Notsituation seiner sozialen Verantwortung gerecht werden“, sagt Gedaschko.

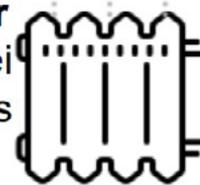
Einsparfaktor: Kurzes Stoßlüften mit Querlüftung versus gekipptes Fenster ohne abgedrehte Heizung



- ✓ 2-4 mal täglich lüften
- ✓ 5 min pro Lüftvorgang
- ✓ Querlüften für starken Durchzug
- ✓ Heizung während des Lüftens ausschalten



500 %-700 % höherer Energieverbrauch bei gekippten Fenster plus laufender Heizung



Quelle: EBZ - Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Modellrechnung von Prof. Grinewitschus zur Energieverbrauch bei gekipptem Fenster

icons by www.icons8.com

35

Zum einen müssen Vermieter und Mieter gemeinsam möglichst viel Energie einsparen, damit der eigene Geldbeutel angesichts der Preissteigerungen bestmöglich geschont werden kann. Der GdW hat dazu gemeinsam mit seinen Regionalverbänden die Wohnungsunternehmen seit Krisenbeginn informiert und beraten, die Heizungsanlagen in Wohngebäuden zu überprüfen und optimal einzustellen. Die Wohnungsunternehmen haben die Vorauszahlungen für die warmen Nebenkosten vielfach in enger Abstimmung mit den Mietern – vorbereitend auf die Kostensteigerungen – nach oben angepasst. Die Mieter werden zudem informiert und beraten, wie sie den Alltag in ihren Wohnungen energiesparend bestreiten können. Entscheidend ist hier richtiges, energiesparendes Heizen und Lüften.

Alle Grafiken zur GdW-Bilanz finden Sie hier. [KLICKEN Sie einfach auf die Grafik und das Zahlenwerk öffnet sich als PDF](#)

Energiekostenexplosion für Mieter und Vermieter abfedern

Mit Energiesparen ist es aber bei weitem nicht getan, sollte die dritte Stufe des Notfallplans Gas ausgerufen werden. Denn in diesem Fall können nach jetzigem Stand die massiven Preissteigerungen von den Energieversorgern direkt an die Verbraucher weitergegeben werden. Es drohen Gaspreissteigerungen von bis zu 400 Prozent. „Das können sich weder die Mieter noch die sozial orientierten Wohnungsunternehmen leisten, die bei den warmen Betriebskosten in Vorleistung gehen müssen und derzeit mit enormen Summen konfrontiert sind, die vielfach ihre finanzielle Leistungsfähigkeit überschreiten“, sagt Gedaschko.

Nach Berechnungen des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW führt die bereits eingetretene Preissteigerungsrate von 39,1 Prozent (Stand Mai 2022) zu Mehrkosten für die Wohnungsunternehmen von über 650 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr. Hierbei konnten die Reduzierungen oder gar der vollständige Ausfall der Gaslieferungen aus Russland noch nicht abgebildet werden. Preissteigerungsszenarien, die im Gespräch mit Gasversorgern genannt werden, bewegen sich zwischen 100 und 400 Prozent. Dies würde für die Wohnungsunternehmen Mehrkosten zwischen 1,6 Mrd. Euro und 6,7 Mrd. Euro im Jahresvergleich bedeuten. Gerade viele kleinere Wohnungsunternehmen in Deutschland sind nicht in der Lage, diese Steigerungen zu verkraften. Gleiches gilt für einkommensschwache Haushalte und Familien.

Die Wohnungsunternehmen müssen die massiv gestiegenen Kosten für fossile Energieträger zu hohen Kreditkosten von teils über 4 Prozent vorfinanzieren. Sie geraten dadurch in teils existenzbedrohende Liquiditätsengpässe, Investitionen für Neubau, Modernisierung und Instandhaltung werden unmöglich. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW schlägt deshalb zwei Lösungsvarianten vor:

Lösungsvariante 1: Energiekostenmanagement durch variable Begrenzung der Warmmiete anhand der Nettokaltmiete

Um Mieter zu entlasten, sollten die warmen Betriebskosten auf 40 Prozent der Nettokaltmiete gedeckelt werden. Neben einer unbürokratischen Handhabe ist der Vorteil dieses Modells ein variabler Entlastungsbetrag, der insbesondere Haushalte mit geringen Einkommen unterstützt. Um die sozial orientierten Wohnungsunternehmen, die bei den Betriebskosten in Vorleistung treten, vor Insolvenzen zu schützen, sollte ein Hilfsfonds eingerichtet werden. Außerdem sollte angesichts der drohenden Insolvenz von Wohnungsunternehmen das Insolvenzrecht analog zu den rechtlichen Bestimmungen angepasst werden, die im Rahmen der Pandemie bereits geholfen haben. „Ein solches Modell würde eine Überschreitung bestimmter Steigerungsgrenzen bei den Energiepreisen vermeiden, was schlussendlich Sicherheit und Schutz vor weiteren Erhöhungen für die Verbraucher bedeuten würde. Das würde den sozialen Frieden in Deutschland absichern“, sagt Gedaschko.

Lösungsvariante 2: Einrichtung eines Treuhandfonds „Energiepreis“

Die zweite Lösungsvariante ist komplexer, aber ebenfalls effektiv: Zur Entlastung der Mieter sollte ein Treuhand-Hilfsfonds eingerichtet werden, der zweckgebunden dazu genutzt wird, einen Anteil der steigenden Energiekosten von den Betriebskostenabrechnungen abzuziehen. Der Empfängerkreis muss über die Wohngeldberechtigten hinausgehen. Ausschlaggebend für eine Berechtigung zum Erhalt der Hilfsmittel sollte das verfügbare Nettoeinkommen gemäß der im Wohnberechtigungsschein angegebenen Grenze – plus ein darauf aufgeschlagener Prozentsatz – sein. Die Entnahme aus dem Fonds erfolgt treuhänderisch durch das Unternehmen. Der Abzug der Mittel erfolgt dann über die Betriebskostenabrechnung. Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen würden bei diesem Modell die Prüfung der Berechtigung des Mieters, die Abrechnung sowie die Gutschreibung beim Mieter übernehmen. Nach Abschluss dieses Verfahrens würde etwa durch einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer die ordnungsgemäße Verwendung der Mittel attestiert. „Insbesondere finanziell stark belasteten Mietern und vorleistungspflichtigen sozial orientierten Wohnungsunternehmen könnte so gezielt unter die Arme gegriffen werden. Das wäre sozial gerecht und würde zum gesellschaftlichen Zusammenhalt beitragen“, sagt Gedaschko.

Andreas Schichel

Juristische Streitfälle um Parkett, Laminat, Fliesen und Teppich

Immobilien haben im übertragenen, aber auch im wortwörtlichen Sinne viel mit Bodenständigkeit zu tun. Denn mit der Qualität von Bodenbelägen wie Parkett, Laminat, Fliesen und Teppich steht und fällt der Wert von Wohnungen und Häusern. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat für seinen Extradienst einige Urteile zu diesem Themenkreis gesammelt, in denen es unter anderem um das Abziehen von Dielen, um Asbestplatten unter dem Parkett und um den Austausch des Teppichs geht.



Fliesen- durch einen Holzbelag ausgetauscht

Ein Vermieter kann den Zustand einer vermieteten Wohnung nicht ohne weiteres eigenmächtig in wesentlichen Punkten verändern. So wurde bei der Terrasse einer Eineinhalbzimmerwohnung der Fliesen- durch einen Holzbelag ausgetauscht. Der Mieter war damit nicht einverstanden. Er forderte im Rahmen der Instandsetzung eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes und das **Landgericht Berlin (Aktenzeichen 65 S 315/15)** sah es ebenso. Einer der Hauptgründe für diese Entscheidung war die Tatsache, dass die Terrasse ein Drittel der Gesamtfläche der Wohnung ausmachte und somit den Charakter des Objekts prägte.

Vorsicht Asbest

Wenn asbesthaltige Fußbodenbeläge saniert werden, muss bei den Arbeiten auf einen Aspekt geachtet werden: Es dürfen bei der Demontage keine asbesthaltigen Klebstoffreste übrigbleiben, die dann lediglich überdeckt oder versiegelt werden. Denn damit wären nach Meinung des **Verwaltungsgerichts Arnberg (Aktenzeichen 6 K 7190/17)** weiterhin Schadstoffe vorhanden, von denen ein Gefährdungspotential ausgeht.

DAS

BLU

MEN

BUCH

Maria Sibylla Merian

DAS BLUMENBUCH

von Maria Sibylla Merian

Nachdruck des Eutiner Exemplars,
kommentiert von Susanne Luber,

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

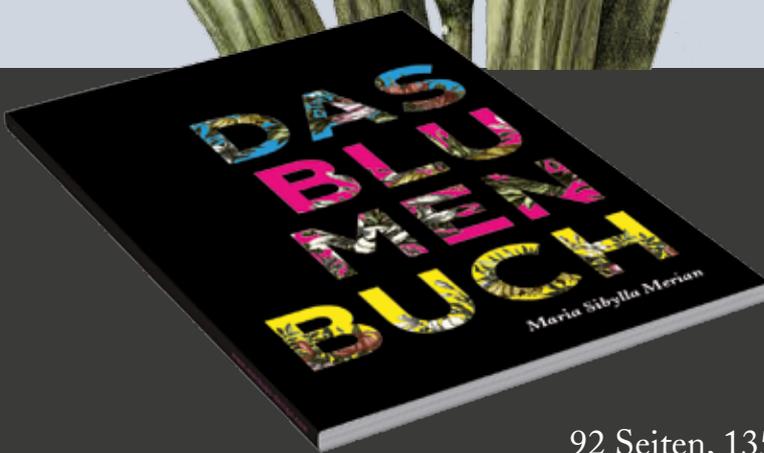
*Das Blumenbuch ist Bestandteil
unserer Print-Abonnements.*

Bestellen Sie hier:
www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch



**SCHLESWIG-
HOLSTEIN**

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN



Teppichtausch nach 18 Jahren

Nach zehn Jahren ständigen Gebrauchs hat ein Teppich häufig seine besten Zeiten hinter sich. Deswegen steht einem Mieter ab diesem Zeitpunkt ein Austausch zu. Im konkreten Fall war der Teppich sogar bereits 18 Jahre alt. Nach einer Weigerung des Vermieters tauschte die Bewohnerin den Teppich selbst aus und forderte Kostenerstattung. Das **Landgericht Berlin (Aktenzeichen 64 S 184/17)** hielt das für angemessen und betrachtete auch einen Ausgleich „neu für alt“ an den Vermieter als nicht erforderlich.

Nur technischen Standards gültig

Wohnungseigentümer sanierten ihr Badezimmer und entfernten dabei auch den Estrichbelag. Die darunter wohnenden Nachbarn vertraten die Meinung, bei einer solchen Maßnahme hätte gleichzeitig ein verbesserter Schutz vor Trittschall eingebaut werden müssen. Der **Bundesgerichtshof (Aktenzeichen V ZR 276/16)** verneinte dies. Es seien unverändert die zur Errichtung des Gebäudes geltenden technischen Standards gültig.

Wohnwertsteigerung durch Dielenböden?

Können Dielenböden ein wohnwerterhöhendes Ausstattungsmerkmal sein? Diese Frage beantwortete das **Landgericht Berlin (Aktenzeichen 65 S 214/18)** abschlägig. In den relevanten Beschreibungen der Qualitätsanforderungen des örtlichen Mietspiegels sei das nicht erwähnt, deswegen könne in aller Regel keine Wohnwertsteigerung angenommen werden.

Asphalthaltiger Platten unter dem Parkett

Die bloße Existenz asphalthaltiger Platten unter dem Parkett einer Mietwohnung verpflichtet den Eigentümer noch nicht zu einem Austausch des Bodenbelages. Das **Landgericht Berlin (Aktenzeichen 63 S 112/15)** erkannte keine Gefahr, so lange nichts von dem umweltschädlichen Stoff nach außen dringe. Könnten dagegen in der Raumluft asbesthaltige Fasern festgestellt werden, sei das etwas anderes.

Hochdruckreiniger gegen wasserlösliche Kreidezeichnungen

Kinder lieben es seit jeher, mit wasserlöslichen Kreiden auf den Gehwegplatten und im Eingangsbereich von Wohnanlagen den Boden zu bemalen. Das mögen manche Eigentümer und Verwalter als unschön empfinden. Sie haben jedoch nicht das Recht, gegen die Malereien mit Hochdruckreiniger vorzugehen und die Rechnung der Mutter des Kindes vorzulegen. So urteilte das **Amtsgericht Wiesbaden (Aktenzeichen 93 C 6086/05-17)**. Es sei fraglich, ob man überhaupt von einer Verunreinigung sprechen könne oder es sich nicht um den normalen Mietgebrauch handle. Der Einsatz eines Hochdruckreinigers sei jedenfalls überzogen.

Dielen bitte abziehen

Wurde in einem Mietvertrag vereinbart, dass eine Wohnung mit frisch abgezogenen Dielen bezogen werden kann, so hat der Mieter auch einen Anspruch darauf. Im vorliegenden Fall hatte man das so abgesprochen, weil der alte Dielenboden deutliche Gebrauchsspuren aufwies. Das **Landgericht Berlin (Aktenzeichen 67 S 355/14)** verurteilte den Eigentümer dazu, für das Abschleifen des Bodens zu sorgen.

Dr. Ivonn Kappel

Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine auf die Haftung von Managern und die D&O-Versicherung

Der Angriff Russlands auf die Ukraine hat weiterhin Auswirkungen auf die Versicherungsbranche. Vertieft diskutiert wird zum Beispiel die Frage, ob bei Angriffen russischer Hacker auf Unternehmen die sogenannte Kriegsausschlussklausel in der Cyber-Versicherung zur Anwendung kommt (vgl. Artikel Wohnungswirtschaft heute (wohnungswirtschaft-heute.de). Auch in weiteren Sparten sind erhebliche Auswirkungen zu erwarten. Im Fokus steht hierbei ebenfalls die D&O-Versicherung und viele Unternehmen – insbesondere solche mit Russland-Bezug – fragen sich, welchen speziellen Haftungsrisiken sie nun ausgesetzt sind und ob die versicherten Organe weiterhin Versicherungsschutz unter der D&O-Police erwarten können.



Dennis Wrana ist Product Manager Cyber bei Finlex.
Foto: Finlex



Wolf-Rüdiger Senk ist Prokurist bei AVW und Bereichsleiter Versicherungsrecht
E-Mail: wolf-ruediger.senk@avw-gruppe.de



Dr. Marcel Straub ist Head of Legal und Schadenexperte bei Finlex. Foto: Finlex

Unser langjähriger Kooperationspartner für die Financial Lines Sparten Finlex hat diesbezüglich Interessantes zu berichten:

Große Herausforderungen für Unternehmen

Die aktuellen Ereignisse stellen viele Unternehmen vor essenzielle Fragen. Hohe Energiepreise, fehlende Rohstoffe, Lieferengpässe, Produktionsausfälle, verteuerte Einkaufspreise, Inflation, Cyberangriffe oder Sanktionen. Die Liste der zu bewältigenden Probleme ist lang und die Folgen der Krise treffen viele Unternehmen hart. Die Geschäftsführer und Vorstände der Unternehmen stehen daher vor enormen Herausforderungen und es gilt zuallererst, das Unternehmen durch die herausfordernden Zeiten zu führen und den möglichen Schaden so gering wie möglich zu halten.

Erhöhte Haftungsrisiken für Manager

Aufgrund der Ausnahmesituation und der sich stetig ändernden Gegebenheiten sind Vorstände und Geschäftsführer einem erhöhten Haftungsrisiko ausgesetzt. Die möglichen Haftungsrisiken sind ebenso vielfältig wie die sich aus der Krise ergebenden Herausforderungen. Unternehmensleiter sind bereits außerhalb von Krisenzeiten Haftungsrisiken ausgesetzt. Begeht ein Manager einen Fehler, haftet er mit seinem Privatvermögen, wenn er bei seiner Entscheidung nicht die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters angewendet hat. Dr. Marcel Straub, Head of Legal und Leiter der Schadenabteilung bei Finlex: „Während einer Krise sind die Anforderungen an Manager besonders hoch. Neben dem normalen Geschäftsbetrieb müssen Unternehmenslenker die aktuelle Unternehmenssituation noch intensiver überwachen als bisher, um mögliche Risiken zu identifizieren und zu bewältigen. Aktuell kann das z.B. bedeuten, dass Lieferketten oder Produktionsabläufe angepasst, Kredite rechtzeitig beantragt, mögliche Fördermittel zu prüfen sind, die Cybersicherheit hochgefahren oder etwa, dass ein externer Krisenberater beauftragt werden muss, der das Unternehmen fachlich oder juristisch unterstützt. Zudem ist bei jeglichen Geschäften zu prüfen, ob ein Russland-Bezug besteht und das Geschäft somit ggf. sanktions- oder embargobewehrt ist. Anderenfalls drohen den Unternehmen erhebliche Bußgelder, für die der Unternehmensleiter von seinem Unternehmen persönlich in Regress genommen werden könnte.“

Bewältigung der Haftungsrisiken

Es ist zwar davon auszugehen, dass die von den Managern getroffenen Entscheidungen momentan noch nicht kritisch hinterfragt werden. Insbesondere wenn ein Unternehmen durch falsche Entscheidungen des Managers in finanzielle Schieflage gerät, wird sich diese Sicht jedoch ändern und Manager von den Unternehmen auf Schadensersatz in Anspruch genommen werden. Unternehmensleitern ist daher zu raten, ihre Entscheidungen auch in Krisenzeiten auf der Grundlage angemessener Informationen zu treffen sowie eine erhöhte Sorgfalt an den Tag zu legen. Dr. Marcel Straub: „Manager sollten auch in Krisenzeiten keine Entscheidungen treffen, ohne sich eine fundierte Informationsgrundlage geschaffen zu haben. Insbesondere wenn die Entscheidung weitreichende Folgen für das Unternehmen hat, ist stets zu raten, auf Grundlage der Informationen eine Abwägung zu treffen, die Bedeutung und Tragweite gerecht wird. Manager sollten ihre Entscheidungsprozesse stets dokumentieren, um bei möglicherweise geltend gemachten Schadensersatzansprüchen Argumente für ihre Entlastung zur Hand zu haben.“

Auswirkungen auf den Versicherungsschutz der D&O-Versicherung

Angesichts der erhöhten Haftungsrisiken ist es für Manager umso wichtiger, auf einen möglichst umfassenden D&O-Versicherungsschutz zurückgreifen zu können. Die D&O-Versicherung bietet Schutz, indem sie den in Anspruch genommenen Manager unterstützt und der Versicherer zunächst den Sachverhalt und die Haftungsfrage prüft. Unberechtigt erhobene Ansprüche gegen den Manager werden mithilfe von Anwaltskanzleien abgewehrt. Gelingt dies nicht oder ist der Anspruch berechtigt, leistet der D&O-Versicherer den Schadensersatz anstelle des Managers.

Besondere Auswirkungen auf den Versicherungsschutz der D&O-Versicherung sind durch den Krieg in der Ukraine in den allermeisten Fällen indes nicht zu erwarten. Dr. Marcel Straub: „D&O-Verträge enthalten in aller Regel keine sog. Kriegsausschlussklausel, so dass keine Diskussion darüber aufkommen dürfte, wie wir sie momentan in der Cyber-Versicherung führen. Wir bei Finlex gehen davon aus, dass sich die Versicherer an ihr Leistungsversprechen halten und auch in Versicherungsfällen mit Bezug zum Krieg in der Ukraine den versicherten Unternehmensleitern im bestehenden Ausmaß beistehen.“

Einschlägig könnte in wenigen Fällen allerdings die sog. Embargoklausel werden, wonach vertragsgemäß Versicherungsschutz nur besteht, solange dem Versicherungsschutz keine Wirtschafts-, Handels- oder Finanzsanktionen oder Embargos entgegenstehen. Nicht versichert sind demnach Risiken, deren Versicherbarkeit verboten ist. Verboten wurde von der EU momentan z.B. der Import von Eisen- und Stahlzeugnissen aus Russland sowie deren Versicherung. Dies kann zur Folge haben, dass einem Manager, der im Zusammenhang mit einem embargobelasteten Geschäft in Anspruch genommen wird, unter Umständen kein Versicherungsschutz gewährt werden darf.

Reduzierung von Kapazitäten, Kündigung von Lokalpolicen und erhöhte Informationsanforderungen

Zu rechnen ist jedoch damit, dass Versicherer ihre Kapazitäten hinsichtlich (Tochter-)Unternehmen mit Russland-Bezug deutlich reduzieren oder sich komplett aus diesem Segment zurückziehen werden. Bei Internationalen Versicherungsprogrammen größerer Unternehmen haben Versicherer bereits kommuniziert, zukünftig keine lokalen Policen in Russland zum Schutz der Manager vor Ort mehr bereit zu stellen oder dort zu verlängern. Vereinzelt ist zu beobachten, dass Versicherer Lokalpolicen gekündigt haben. Zudem werden Versicherer erhöhte Informationsanforderungen an Unternehmen mit Russland-Bezug stellen, um sich ein genaueres Bild über deren Geschäfts- und somit Haftungsrisiken machen zu können

Alexander Stampf, Mitglied der Geschäftsleitung bei Finlex: „Bereits in der Vergangenheit waren Unternehmen mit teils widersprüchlichem Verhalten der Versicherer hinsichtlich der Behandlung sanktionierter Personen, Unternehmen und Institutionen konfrontiert – man denke an Iran oder Kuba. Je nach Anwendungsfall von EU/UK/US-Sanktionslisten kann innerhalb desselben Versicherungsprogramms der Versicherungsschutz der beteiligten Versicherer variieren. Im Schadenfall ist zu beachten, dass auf den Zeitpunkt eines Versicherungsfalls abgestellt werden muss, nicht aber etwa auf den Zeitpunkt der Deckungsbestätigung oder des Versicherungsbeginns. Nach Abschluss des Versicherungsvertrags eintretende Änderungen müssen alleine anhand der Sanktionsklausel betrachtet werden, haben aber keine Auswirkung auf den Fortbestand der Police selbst.“

Fazit

Aufgrund des Ukraine-Kriegs stehen Unternehmen momentan vor immensen Herausforderungen, die es zu bewältigen gilt, und Unternehmensleiter sind hierbei mehr denn je Haftungsrisiken ausgesetzt. Insbesondere ist mit Inanspruchnahmen zu rechnen, wenn Unternehmen aufgrund von Fehlentscheidungen in finanzielle Schieflage geraten. Umso wichtiger ist es, dass sich die Manager auf ihre D&O-Versicherung verlassen können. Auch wenn Versicherer vereinzelt bereits angekündigt haben, Kapazitäten zu kürzen, ist davon auszugehen, dass sich die Versicherer weiterhin an ihr Leistungsversprechen halten und auch in Versicherungsfällen mit Bezug zum Krieg in der Ukraine oder zu Russland den versicherten Unternehmensleitern zur Seite stehen. Wolf-Rüdiger Senk

Quelle: Finlex, Wolf-Rüdiger Senk



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

Wir wollen lernen!

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

DESWOS

Kundenfeedbacks sind ein wichtiges Instrument, aber aufwendig in der Abfrage – Die Lösung liegt in der Digitalisierung – So geht es

Mieterbefragungen liefern wertvolles Feedback, sie zeigen, wo und wie Serviceprozesse zu verbessern sind. Wohnungsunternehmen setzen sie aber nur spärlich ein, da das Kosten-Nutzen-Verhältnis oft nicht stimmt. Die Lösung: automatisierte, prozessintegrierte Mieterbefragungen.



Die Auswertung kann mittels verschiedener Parameter gefiltert und mittels übersichtlicher Diagramme veranschaulicht werden. Quelle: Datatrain GmbH

Mieterbefragungen werden in der Regel postalisch durchgeführt, haben einen einmaligen Projektcharakter und erzielen nur eine geringe Rücklaufquote. Die Auswertung dauert lange und bindet zahlreiche Ressourcen – finanziell wie personell. Damit hält sich ihr Mehrwert in Grenzen und kommt das Einleiten von Maßnahmen oft zu spät. Dabei sind Kundenfeedbacks ein wichtiges Instrument, um Verbesserungspotenzial bei Serviceprozessen zu identifizieren und auf sich wandelnde Kundenerwartungen zu reagieren.

Automatisiert und alltäglich: prozessintegrierte Mieterbefragung

Um aussagekräftig und wirksam zu sein, müssen Mieterbefragungen schnell und regelmäßig durchgeführt werden. Das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte immo.consult und Datatrain haben sich zusammengetan, um Mieterbefragungen automatisch in die laufenden Prozesse von Wohnungsunternehmen zu integrieren. Wie bei vielen Herausforderungen unserer Zeit liegt die Lösung in der Digitalisierung, konkret in einer automatisierten, prozessintegrierten Mieterbefragung. Dabei werden die Befragungen an passende IT-basierte Prozessschritte im Arbeitsalltag gekoppelt und digitale Einladungen zu den festgelegten Zeitpunkten automatisiert ausgelöst – als Link per E-Mail, SMS, Messenger oder in der Mieter-App.

Beispiel aus dem Tagesgeschäft

Im Arbeitsalltag eines Wohnungsunternehmens könnte das so aussehen: Zunächst gilt es, strategisch günstige Kundenkontaktpunkte zu identifizieren. Dazu lohnt es sich, den Vermietungszyklus zu betrachten. Die drei Eckpfeiler dabei sind Einzug, Wohnen und Auszug. Genau hier setzen die Mieterbefragungen an. Automatisiert werden die Befragungseinladungen beispielsweise nach Unterzeichnung des Mietvertrags, nach einer abgeschlossenen Reparatur und nach der Kündigung des Mietverhältnisses verschickt. Damit das reibungslos abläuft, bindet Datatrain die entsprechenden Funktionen nahtlos in das ERP-System des Wohnungsunternehmens ein. Standardisierte Fragebögen zu den definierten Kontaktpunkten sorgen für die Vergleichbarkeit der Ergebnisse.

Auswertung in Echtzeit

Die digitale Befragung ermöglicht eine Analyse in Echtzeit. Die Ergebnisse lassen sich nach verschiedenen Parametern, z. B. Zeitraum, Postleitzahl, Gewerk oder Gebäudemerkmalen, filtern und werden mittels übersichtlicher Diagramme auf einem Dashboard veranschaulicht. Hierauf ist Analyse & Konzepte immo. consult spezialisiert und kann auf jahrelange Expertise zurückgreifen. Die standardisierten Fragebögen erlauben darüber hinaus auch den anonymisierten Vergleich mit anderen Wohnungsunternehmen. So können Serviceprozesse laufend beobachtet und gegebenenfalls schnell angepasst werden.

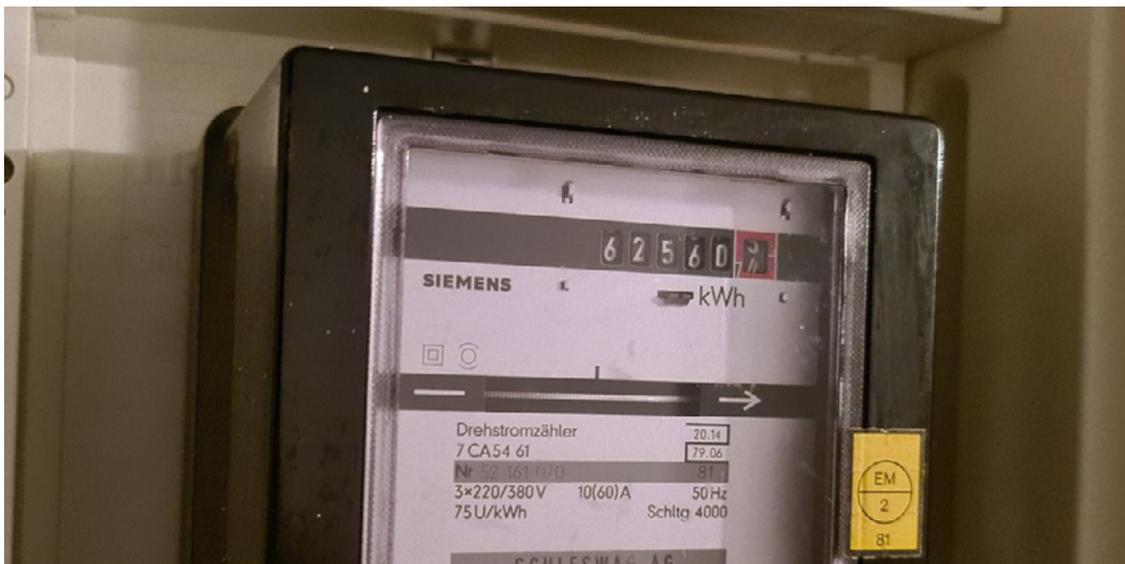
Mehr Wissen, mehr Service

Die prozessintegrierte, automatisierte Mieterbefragung hebt das Einholen von Mieterfeedback erfolgreich ins 21. Jahrhundert. Einladungen mit Befragungslink werden ohne weiteres Zutun via IT-gestützten Trigger an Mieterinnen und Mieter versendet und die Befragungen in wiederkehrende Abläufe eingewoben. Die schnelle Verfügbarkeit der Ergebnisse ermöglicht eine kontinuierliche Serviceverbesserung durch die direkte Ableitung von Maßnahmen.

Andreas Lerchner
Leiter Kommunikation & Produktdesign

EEG-Umlage entfällt - Die Verbraucherzentrale NRW gibt Tipps, wann eine Zwischenablesung der Zählerstände ratsam ist.

Ab dem 01. Juli 2022 entfällt die EEG-Umlage (Erneuerbare-Energien- Gesetz). „Energieversorger müssen den entsprechenden Betrag in Höhe von 4,43 Cent pro Kilowattstunde brutto bei den Strompreisen berücksichtigen und mit der Jahresrechnung an die Haushalte weitergeben“, erklärt Christina Wallraf, Energiemarktexpertin der Verbraucherzentrale NRW. Konkrete Tipps, was Verbraucher:innen jetzt zu beachten haben, gibt die Verbraucherzentrale NRW.



Vertrauen ist gut, aber Kontrolle aber besser. Lesen Sie den Zählerstand ab, oder machen Sie ein Handyfoto mit Datum. Foto: Gerd Warda

Sinkt der Strompreis sofort?

Die Stromanbieter müssen die Absenkung in vollem Umfang an die Endverbraucher weitergeben. Für Privathaushalte ändern sich die monatlichen Abschläge zunächst jedoch nicht. Die Preissenkung wird erst mit der nächsten Jahresrechnung verrechnet.

Ist eine Zwischenablesung von Zählerständen sinnvoll?

Bei Haushalten mit Haushaltsstrom ist dies nicht erforderlich, denn der Stromverbrauch verteilt sich sehr gleichmäßig über das Jahr. Eine Schätzung des Stromverbrauchs durch den Stromanbieter zur Jahresmitte reicht daher aus. Verbraucher:innen, die mit Strom heizen und eine Wärmepumpe oder eine Nachtstromspeicherheizung haben, sollten hingegen eine Zwischenablesung vornehmen. Deren Stromverbrauch ist über das Jahr durch die Heizperiode ungleichmäßig verteilt, und kann auch von Jahr zu Jahr witterungsbedingt anders gelagert sein. Haushalte sollten daher am 30.6 den Zählerzwischenstand ablesen und den Wert ihrem Stromanbieter mitteilen.

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](#)



Welche Informationspflicht haben Energieversorger gegenüber Kund:innen?

Über den Entfall der EEG-Umlage und die neuen Preise müssen Stromanbieter Haushalte nicht gesondert informieren. Ein Sonderkündigungsrecht, wie es sonst bei Preisänderungen üblich ist, gibt es ebenfalls nicht. Der Betrag, um den sich die Stromrechnung durch den Wegfall der EEG-Umlage mindert, ist in der Stromrechnung allerdings transparent auszuweisen. Bei der Grundversorgung müssen die neuen Preise auf der Internetseite des Anbieters veröffentlicht werden.

Weitere Informationen und Links:

Tipps zur Abrechnung von Strom- und Gasrechnungen: www.verbraucherzentrale.nrw/node/23268

Verbraucherzentrale NRW

Dr. André Rasquin und Romyana Trencheva – Geschäftsführung von Aareon Deutschland hat sich neu formiert

Dr. André Rasquin wird ab dem 1. Juli 2022 zusätzlich zu seiner Funktion als Aareon-Vorstandsmitglied den Vorsitz der Geschäftsleitung der Aareon Deutschland GmbH übernehmen. Neues Aareon-Vorstandsmitglied Romyana Trencheva wird ebenfalls die Geschäftsführung der Aareon Deutschland GmbH ergänzen.



Romyana Trencheva. Foto: Andreas Perkuhn
Dr. André Rasquin. Foto: Stefan Freund, Frankfurt

Im Zuge der organisatorischen Veränderungen im Vorstand der Aareon AG formiert sich auch die Geschäftsführung der Aareon Deutschland GmbH neu. Sie ist eine Tochtergesellschaft der Aareon AG, dem führenden Technologieunternehmen für die Immobilienwirtschaft in Europa. Dr. André Rasquin und Romyana Trencheva werden ihre Tätigkeit in der Geschäftsleitung der Aareon Deutschland GmbH zum 1. Juli 2022 aufnehmen.

Dr. André Rasquin wird zukünftig zusätzlich zu seiner Funktion als Vorstandsmitglied der Aareon AG den Vorsitz der Geschäftsleitung der Aareon Deutschland GmbH verantworten. Dies umfasst die Märkte Deutschland, Österreich und die Schweiz. Er folgt auf Torsten Rau, der das Unternehmen auf eigenen Wunsch verlässt. Dr. André Rasquin war in der Immobilienwirtschaft in verschiedenen leitenden Positionen tätig, seit 2010 ist er Vorstandsmitglied der Aareon AG.

Romyana Trencheva, die zum 1. Juli Aareon-Vorstandsmitglied wird, steigt gleichzeitig in die Geschäftsführung der Aareon Deutschland GmbH ein. Sie verfügt über umfassende Erfahrung beim Aufbau von Vertriebsteams und der Begleitung von Kunden über den technologischen Innovationszyklus hinweg.

Aareon-Vorstandsvorsitzender Harry Thomsen betont: „Ich danke Torsten Rau für seinen Beitrag als Vorsitzender der Geschäftsleitung der Aareon Deutschland GmbH. Unter seinem Management wurde das Angebotsportfolio für den DACH-Markt zukunftsorientiert ausgebaut.“ Weiter führt Thomsen aus: „Ich freue mich sehr, dass wir mit Dr. André Rasquin und Romyana Trencheva zwei ausgewiesene Experten mit jahrelanger Erfahrung im Bereich wachstumsstarker Technologieunternehmen und Immobilienwirtschaft besetzen konnten. Aareon befindet sich in einer entscheidenden Phase der digitalen Transformation auf

■■■ KUNSTWERK CARLSHÜTTE



Nord Art 2022

INTERNATIONAL ART EXHIBITION

04/06—09/10 2022

www.nordart.de

dem Weg zu einem SaaS-Unternehmen, das über das digitale Ökosystem der Aareon Smart World Best-in-Class-Produkte und -Services anbietet und im Rahmen der Wachstumsstrategie auch den weiteren Ausbau der Marktposition in der Region DACH verfolgt.“

„Mit großem Engagement werde ich gemeinsam mit dem Managementteam der Aareon Deutschland GmbH unser Angebotsportfolio in der Region DACH kundenorientiert ausbauen“, unterstreicht Dr. André Rasquin. „Dabei verfolge ich den Anspruch, Technologie für unsere Branche nutzbar zu machen und Mehrwerte für Kunden und Anwender zu schaffen. Ein besonderer zukünftiger Fokus wird auf dem Themenfeld ESG liegen.“

„Ich freue mich, die wachstumsorientierten Geschäftsmodelle der Aareon Deutschland GmbH weiter auszubauen und mit innovativen Technologien zusätzlichen Mehrwert für die Kunden zu schaffen“, so Romyana Trencheva.

Karin Veyhle

Deutscher Erbbaurechtsverband – Neu im Vorstand: Michael Jung, Dr. Matthias Nagel und Dr. Hilke Schapp – Ingo Strugalla ist Präsident

Der Deutsche Erbbaurechtsverband e. V. hat auf seiner Mitgliederversammlung am 13.06.2022 einen neuen Vorstand gewählt: Ingo Strugalla ist ab sofort Präsident des Verbands. Tobias Henkel übernimmt das Amt des Vizepräsidenten. Neu in den Vorstand berufen wurden Michael Jung, Dr. Matthias Nagel und Dr. Hilke Schapp.



Ingo Strugalla. Foto: Stiftung Schönau

Der ehemalige Präsident des Deutschen Erbbaurechtsverbands, Hans-Christian Biallas, war im Februar 2022 überraschend verstorben. Seine Nachfolge tritt nun Ingo Strugalla an, der seit der Gründung des Verbands 2013 dessen Vizepräsident gewesen war. Ingo Strugalla ist erfahrener Immobilienprofi und geschäftsführender Vorstand der Stiftung Schönau, die mehr als 13.000 Erbbaurechte rund um Heidelberg, Mannheim, Karlsruhe und Freiburg vergibt.

Tobias Henkel folgt **Ingo Strugalla** im Amt des Verbandsvizepräsidenten nach. Auch er gehört dem Vorstand des Deutschen Erbbaurechtsverbands schon seit dessen Gründung an. Henkel ist Vorstandsvorsitzender der Evangelischen Stiftung Neuerkerode. Zuvor hatte er als Direktor die Stiftung Braunschweigischer Kulturbesitz geleitet.

Michael Jung leitet als geschäftsführender Gesellschafter die Continuum Capital Investment Management GmbH. Das Unternehmen mit Sitz in Frankfurt am Main entwickelt und vermarktet innovative Investmentkonzepte auf Grundlage des Erbbaurechts.

Dr. Matthias Nagel ist seit 2013 Geschäftsführer des Deutschen Erbbaurechtsverbands.

Nun gehört er erstmals auch dem Vorstand an. In der Klosterkammer Hannover, die mit mehr als 17.000 Erbbaurechten einer der größten Erbbaurechtsgeber Deutschlands ist, leitet Matthias Nagel die Liegenschaftsabteilung. Außerdem ist er Geschäftsführer der LIEMAK IT GmbH.

Dr. Hilke Schapp wechselte nach mehrjähriger immobilienrechtlicher Tätigkeit in renommierten Anwaltskanzleien vor fünf Jahren in den Dienst der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH – Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen). Dort befasst sie sich schwerpunktmäßig mit dem Thema Erbbaurecht, zunächst vor allem aus rechtlicher Perspektive und seit Juni 2022 als Referatsleitung im Vertrieb. Sie hat die FHH bei der Verhandlung bedeutender Erbbaurechtsverträge vertreten.

„So traurig der Anlass für die Neuwahl des Verbandsvorstands war – wir freuen uns auf die Zusammenarbeit in dem neuen Team und erwarten uns frische Impulse für den Verband und die Positionierung des Erbbaurechts in Deutschland“ sagt der frischgewählte Präsident Ingo Strugalla. „Es ist gut, dass wir mit Hilke Schapp und Michael Jung nun auch die Kommunen und die freie Wirtschaft im Verbandsvorstand repräsentieren können.“

Der Deutsche Erbbaurechtsverband e. V. wurde 2013 gegründet. Er ist ein Zusammenschluss aus namhaften Erbbaurechtsausgebern, die bundesweit einen erheblichen Anteil der im Erbbaurecht ausgegebenen Flächen repräsentieren, sowie Dienstleistern der Branche. Der Deutsche Erbbaurechtsverband vertritt die Interessen der Erbbaurechtsgeber in Deutschland gegenüber Öffentlichkeit, Medien, Politik und Verwaltung und versteht sich als universeller Ansprechpartner zum Thema Erbbaurecht. Er ist unabhängig, parteipolitisch neutral und nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ausgerichtet. Geschäftsführer ist Dr. Matthias Nagel. www.erbbaurechtsverband.de

Red.



DAS BLU MEN BUCH

Maria Sibylla Merian



DAS BLUMENBUCH

von Maria Sibylla Merian

Nachdruck des Eutiner Exemplars,
kommentiert von Susanne Luber,

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

Das Blumenbuch ist Bestandteil
unserer Print-Abonnements.

Bestellen Sie hier:
www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch



SCHLESWIG- HOLSTEIN

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN