AVW
Wir sichern Werte.

AVW empfiehlt:

SCHADEN PRÄVENTION.DE

Jetzt informieren

avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 76 | Januar 2015

Um-Frage 4

Energie/ Umwelt 12

Gebäude/ Umfeld 16

Führung/ Kommunikation 22

Sozialmanagement 41

Personalien 44

Veranstaltungen 46

AGB
Kontakt
Impressum
Richtlinien
Mediadaten
Ihr Account

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Gelebte Inklusion – mitten in Espelkamp. Kooperation zwischen Wohnungsunternehmen und diakonischer Stiftung

Mit 57 Jahren hat für Hans Baumgärtner ein völlig neues Leben begonnen. Seit 1977 hat er in Heimen und Wohngruppen der Diakonischen Stiftung Wittekindshof, einer großen Einrichtung für Menschen mit Behinderung, gelebt. Doch diese Zeit... Seite 4

Berlin, Hamburg und Frankfurt: Wer kann die Mieten in den Metropolen zahlen? Wer zieht ins Umland?

In zahlreichen deutschen Metropolen steigen Mieten und Immobilienpreise seit Jahren. Selbst wenn sich inzwischen die Preisspirale etwas langsamer dreht, bleibt es für viele Haushalte sehr schwierig, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Führt diese Entwicklung zu einer Stadtflucht... Seite 7

Wohnungsgenossenschaft in Olpe macht es vor: Mit neuer Heiztechnik und Gebäudeautomation bis 42 % eingespart, unabhängig vom Dämmstandard

Auf dem derzeit robust scheinenden Wohnungsmarkt vollzieht sich ein Wandel. Ein steigender Anteil nicht vermieteter Wohnungen in kleinstädtischen Regionen führt bei einigen Wohnungsunternehmenbereits zu einem gefährlichen Risiko: Leerstände bis zu 20 Prozent belasten die Bilanzen... Seite 11

Sonstige Themen: Die LED-Lampe: Sinnvollste Alternative zur herkömmlichen Glühlampe • Richtiges Heizen spart Energie • Vermietungsfördernde Wohnungskosmetik, kleine Details führen zum Vermietungserfolg e • GSW Geislingen – Verkauf der Auchtweide unter Dach und Fach

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Visualisierung LRW Architekten und Stadtplaner, 1. Preis des hochbaulichen Wettbewerbs

Einspruch zur Grunderwerbesteuer; Foto Gerd Warda

4 Gelebte Inklusion – mitten in Espelkamp. Kooperation zwischen Wohnungsunternehmen und diakonischer Stiftung

7 Berlin, Hamburg und Frankfurt: Wer kann die Mieten in den Metropolen zahlen? Wer zieht ins Umland?

9 Urlaub, Shopping, Freizeit? Worauf die Deutschen für die Miete verzichten

11 Wohnungsgenossenschaft in Olpe macht es vor: Mit neuer Heiztechnik und Gebäudeautomation bis 42% eingespart, unabhängig vom Dämmstandard

15 Die LED-Lampe: Sinnvollste Alternative zur herkömmlichen Glühlampe

18 Richtiges Heizen spart Energie

20 Vermietungsfördernde Wohnungskosmetik, kleine Details führen zum Vermietungserfolg

22 GSW Geislingen – Verkauf der Auchtweide unter Dach und Fach

24 Schon vormerken! 5. Würzburger Schimmelpilz Forum 20.+ 21. März 2015 Schimmel in Gebäuden: Risiken, Kosten, Vorsorge!

25 Vorsicht Steuerfalle: Bauleistung und Grunderwerbssteuer - Einspruch gegen Grunderwerbsteuer prüfen

27 Immo-Experten Doris und Axel Wittlinger erklären: Neue Regelungen für Immobilien-Eigentümer und Mieter in 2015

29 Peter Nagels Kunststück - Schleswig-Holsteins 1. Edition Kunst mit Wein

31 Vier aktuelle Urteile zu den Themen Eigentümerversammlung, Eigenbedarfskündigung, Grunderwerbsteuer, Verkehrssicherungspflicht

35 Kunstsammlung im Unternehmen richtig versichern – was muss beachtet werden, Herr Gehrmann?

37 Immaterielles Kulturerbe: Genossenschaftsidee für die UNESCO-Liste vorgeschlagen

39 Verschonungsregeln für Betriebsvermögen unverzichtbar für die Immobilienwirtschaft mahnt der BFW

40 „Straßenausbau-Beiträge“ - Prof. Dr. Kalweit: Das führt zu Luxussanierungen und Steuerverschwendung

41 Wie soll man mit Online-Kundenbeschwerden umgehen, Herr Stolp?

43 altoba-Vorstand Holger Kowalski sagt nach 42 Jahren „Tschüss“

46 Ehrenprofessur der Donau-Universität Krems an Dr. Führer verliehen

47 Die Energiewende gemeinsam meistern - Das Energieforum West 26. und 27. Januar 2015 in Essen

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser, Willkommen im Jahr 2015. Ein Jahr mit vielen Herausforderungen

Also doch! Auf unsere Ingenieure ist Verlass, auch ohne dicke Dämmung lassen sich die Heizkosten reduzieren. Die „Wohnungsgenossenschaft im Kreis Olpe, Südsauerland eG“ hat auf Gebäudeautomation gesetzt. Vorstand Folker Naumann: „Mit moderner Heiztechnik können wir den Energieverbrauch durchschnittlich um 20 Prozent senken. Die Gebäudeautomation bringt weitere 20 bis 30 Prozent Ersparnis. Der Investitionsumfang dafür liegt jedoch weit unter dem für Dämmungen der Gebäudehülle.“

Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de
Gerd Warda; Foto WOWIheute

Nein, dies sind keine Zahlen aus einem Prospekt, hier wurde einige Jahre gemessen. Nun wissen wir ja alle, Energiesparen planen wir oft ohne den Mieter. Und wenn wir an die Studie von Prof. Felsmann von der TU-Dresden denken. Er untersuchte über 3 Millionen Heizkostenabrechnungen aus gedämmten Wohnungen. Sein Fazit: Je besser der energetische Zustand der Gebäudehülle ist, desto weniger kümmert die Bewohner ihr Umgang mit der Wärme.

Dann ist Vorstand Folker Naumann auf dem richtigen Weg. „Wir nehmen unseren Mietern die Heiztechnik praktisch aus der Hand. Das ist auch gut so, denn erstens will der Mieter es einfach nur warm haben. Wie, ist ihm eigentlich egal. Außerdem wird der Energieverschwendung Tür und ‚Fenster‘ geöffnet, wenn der Nutzer zu viele Möglichkeiten hat, an der Heiztechnik herumzuspielen…“ Wie wahr. Energiesparen geht auch „nachhaltig“ nur mit Technik, in unserem Fall durch moderne Gebäudeautomation, die eine richtigausgelegte Heizungsanlage steuert.

Januar 2015. 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 75 erscheint am 11. Februar 2014

facebook

Jetzt mit Facebook keine aktuelle Ausgabe verpassen !

Gebäude / Umfeld

Gelebte Inklusion – mitten in Espelkamp. Kooperation zwischen Wohnungsunternehmen und diakonischer Stiftung

Mit 57 Jahren hat für Hans Baumgärtner ein völlig neues Leben begonnen. Seit 1977 hat er in Heimen und Wohngruppen der Diakonischen Stiftung Wittekindshof, einer großen Einrichtung für Menschen mit Behinderung, gelebt. Doch diese Zeit ist jetzt vorbei: Im Sommer 2014 konnte er seine erste eigene Wohnung beziehen – mitten im ostwestfälischen Espelkamp. „Hier will ich nie wieder weg. Mit den Nachbarn verstehe ich mich gut, aber ich habe auch meine Ruhe, wenn ich das will“, sagt er. Hans Baumgärtner ist einer von 14 Menschen, die von einem Kooperationsprojekt zwischen dem Wittekindshof und der Aufbaugemeinschaft Espelkamp profitieren: In enger Abstimmung mit der diakonischen Stiftung hat das Wohnungsunternehmen, das mit knapp 3.000 Wohnungen größter Anbieter vor Ort ist, durch den Umbau von zwei Reihenhäusern die Voraussetzungen für eine gelebte Inklusion geschaffen.

„Burano-Viertel“ Foto Aufbaugemeinschaft

Zweigeschossige Schlichtbauten und großzügige Mietergärten kennzeichnen die in den frühen 1950er Jahren errichtete Siedlung rund um den Hirschberger Weg in der südöstlichen Espelkämper Innenstadt. Durch Überalterung und häufige Mieterwechsel waren die Gärten jedoch zunehmend verwahrlost, und auch die Häuser mit ihren insgesamt 200 Wohnungen boten einen trostlosen Anblick.

2,8 Millionen Euro investiert

Im Rahmen des integrierten Handlungskonzeptes Soziale Stadt Espelkamp hat die Aufbaugemeinschaft im Jahr 2012 in diesem Bereich ein umfangreiches Programm zur innerstädtischen Quartiersentwicklung gestartet, das die Neugestaltung der Grünflächen, die Umsetzung eines außergewöhnlichen Fassadenkonzeptes und den Austausch der Nachtstromspeicheröfen umfasst. In Anlehnung an das italienische Fischerdorf Burano beiu Venedig ist inzwischen ein großer Teil der Häuser in kräftigen Farben gestrichen worden, es wurde ein Fernwärmenetz aufgebaut, und die Gärten sind zu beliebten Treffpunkten des nachbarschaftlichen Austausches geworden. Mit Gesamtinvestitionen in Höhe von 2,8 Millionen Euro ist es der Aufbaugemeinschaft Espelkamp gelungen, das mit einem negativen Image behaftete Wohngebiet in ein wahres Schmuckstück zu verwandeln, das in der ganzen Stadt als „Burano-Viertel“ bekannt ist und dessen Wohnungen sich einer großen Nachfrage erfreuen.

„Burano-Viertel“ nach der Modernisierung Foto Aufbaugemeinschaft

Bis zu der Quartiersentwicklung waren die beiden Reihenhäuser am Hirschberger Weg 18 und 20 als Frauenhaus genutzt worden. Nach dem Umzug des Frauenhauses in einen von der Aufbaugemeinschaft errichteten Neubau ergab sich hier die Möglichkeit, ein Vorhaben des Wittekindshofes zu realisieren. Im Zuge der Dezentralisierung ihres Wohnangebotes für Menschen mit Behinderung suchte die diakonische Stiftung bereits seit längerer Zeit nach bezahlbarem Wohnraum für ein ambulant und stationär unterstütztes Wohnen – und fand mit der Aufbaugemeinschaft Espelkamp einen starken Partner und im Burano-Viertel einen idealen Standort. „Wir haben unsere Kernkompetenz aus der Wohnungswirtschaft eingebracht und der Wittekindshof seine Erfahrung mit der Unterstützung von Menschen mit Behinderung. Wir haben Synergien genutzt und voneinander gelernt“, beschreibt Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft, die erfolgreiche Kooperation.

„Burano-Viertel“ 2011; Foto Aufbaugemeinschaft

„Durch das Engagement der Aufbaugemeinschaft ist eine Hauswohngemeinschaft entstanden, in der wir unter einem Dach verschiedene Wohnformen für Menschen mit Behinderung anbieten können“, betont Diakon Burkhard Hielscher, der als Geschäftsbereichsleiter des Wittekindshofes für das Wohnen zuständig ist. Für das stationär unterstützte Wohnen stehen nach dem Umbau zwei barrierefreie Wohnungen im Erdgeschoss mit jeweils vier Einzelzimmern, mit Bädern für jeweils zwei Personen, einem gemeinsamen Wohn- und Aufenthaltsraum, Abstell- und Kellerräumen und einem großen Garten mit Terrasse zur Verfügung. Hier haben acht Frauen und Männer mit geistiger Behinderung ein neues Zuhause gefunden, die zwar auf umfangreiche Unterstützung angewiesen sind, dabei aber auch stundenweise ihr Leben selbstständig gestalten können. Zu ihnen gehört der 67-jährige Gustav Kothe, der lange Zeit in einer Gärtnerei des Wittekindshofes tätig war und sofort seine Terrasse mit Geranien bepflanzt hat. „Hier sind Leute, mit denen ich reden kann. Ein Nachbar hat mir schon das Du angeboten“, berichtet er und erzählt von seinen Fahrradtouren zu Freunden, ins Freibad und zur Sporthalle. Neben den beiden Wohnungen, die durch einen Flur miteinander verbunden sind, aber auch durch eine Tür getrennt werden können, befinden sich im Erdgeschoss ein Büro für die Mitarbeiter des Wittekindshofes und ein Zimmer für die Nachtbereitschaft.

Im Obergeschoss der beiden Häuser sind sechs Appartements entstanden. Auf einer Wohnfläche von etwa 40 Quadratmetern verfügen sie über Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Bad. Die Mieterinnen und Mieter werden im Rahmen des ambulant unterstützten Wohnens lediglich in Lebensbereichen begleitet, die sie nicht allein bewältigen können oder in denen ihre Selbstständigkeit noch gezielt gefördert werden soll. Gemütlich hat sich Hans Baumgärtner sein Appartement eingerichtet. An den Wänden hängen Fotos seiner Familie, und am liebsten sitzt der 57-Jährige in seinem bequemen Sessel. „Mein Essen koche ich mir selbst“, weist er in die modern eingerichtete Küche. Worauf er besonders stolz ist? „Ich habe jetzt endlich einen eigenen Briefkasten mit meinem Namen“, sagt er.

Der Einzug der 14 Menschen in den Hirschberger Weg ist jedoch noch nicht das Ende einer Erfolgsgeschichte. „Denkbar ist die Realisierung kleiner Beschäftigungsmodelle etwa bei der Hilfe über den Gartenzaun oder bei der Beteiligung an Nachbarschaftsfesten“, kann sich der Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft vorstellen. Für Hans-Jörg Schmidt steht fest: „Dies wird sicher nicht das letzte gemeinsame Projekt mit dem Wittekindshof sein.“

Verschiedene Wohnformen für Menschen mit Behinderung unter einem Dach

www.aufbau-espelkamp.de

Regina Doblies

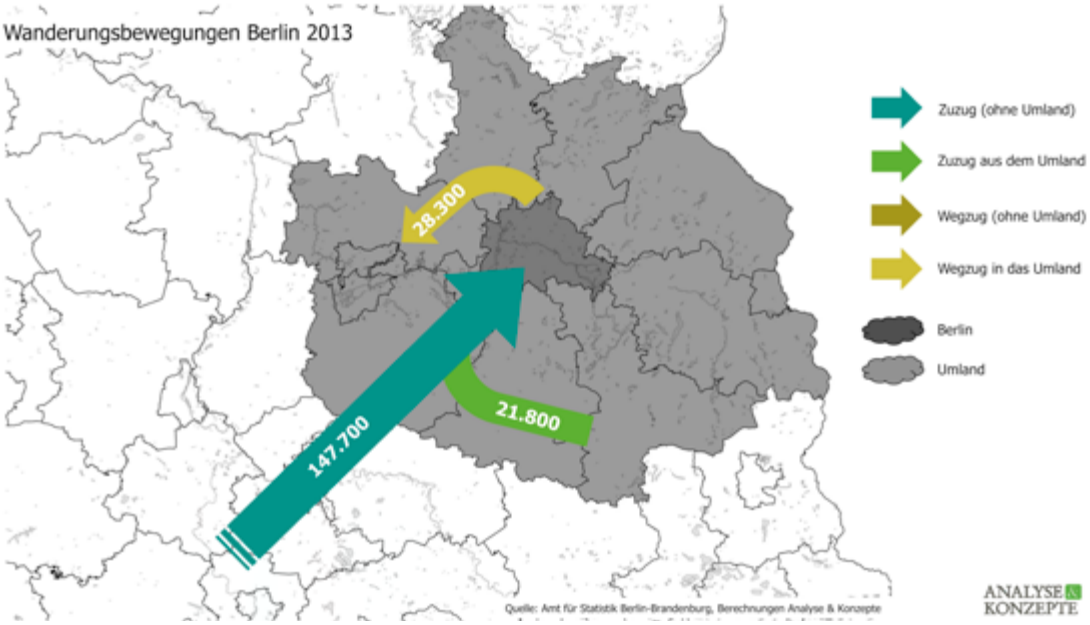
facebook

Jetzt mit Facebook keine aktuelle Ausgabe verpassen !

Um-Frage

Berlin, Hamburg und Frankfurt: Wer kann die Mieten in den Metropolen zahlen? Wer zieht ins Umland?

In zahlreichen deutschen Metropolen steigen Mieten und Immobilienpreise seit Jahren. Selbst wenn sich inzwischen die Preisspirale etwas langsamer dreht, bleibt es für viele Haushalte sehr schwierig, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Führt diese Entwicklung zu einer Stadtflucht? Oder dominiert doch der Trend, dass inzwischen selbst Familien lieber in der Stadt wohnen bleiben? Das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte hat die Entwicklung in den Metropolen Berlin, Hamburg und Frankfurt am Main untersucht.

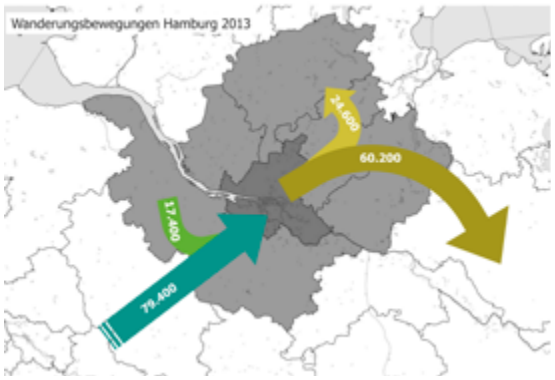


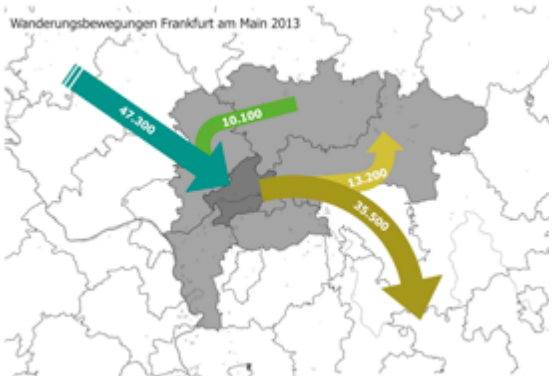
Quelle Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Berechnungen Analyse & Konzepte

Insgesamt wachsen die oben genannten Metropolen weiterhin. In allen drei Städten kommt der Wanderungsüberschuss vor allem durch die Gruppe der 18- bis 30-Jährigen zustande. Doch dies sind vor allem Studierende und Berufseinsteiger – also Personen, die tendenziell über keine hohen Einkommen verfügen. Wie erklären sich dann aber die steigenden Mieten? In den letzten beiden Jahren, als die Mieten und Preise besonders stark angestiegen sind, verzeichneten die genannten Metropolen zwar bei der Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen insgesamt nur geringe Zuwächse. Doch bei genauerer Betrachtung verbergen sich dahinter umfangreiche Wanderungsbewegungen. Das heißt: Es hat in dieser Gruppe ein stärkerer Austausch stattgefunden, als die Zahlen auf den ersten Blick vermuten lassen. Tatsächlich stammen rund 30 bis 35 Prozent der Zuwanderungen in den drei Städten aus der Gruppe der 30 bis 50-Jährigen.

Studierende und Berufseinsteiger ziehen nach Hamburg, Frankfurt oder Berlin

In Berlin waren dies 2012 fast 52.000 Personen, in Hamburg 31.000 und in Frankfurt 22.000. Diese meist erwerbstätigen neuen Bewohner sind für die Marktentwicklung entscheidend. Denn sie ziehen in der Regel aus beruflichen Gründen in die Stadt und verfügen über die finanziellen Mittel, ihre Wohnwünsche umzusetzen. Der Standort bildet bei der Wohnungssuche dieser Menschen einen wesentlichen Faktor: Im Fokus stehen vielfach zentrumsnahe Gebiete mit gutem Image und funktionierender Infrastruktur. Eine entsprechende Zahlungsfähigkeit und -bereitschaft sind vorhanden. Dies ermöglicht die steigenden Mieten und Kaufpreise.





„Stadtflucht" auf konstantem Niveau

Während für viele Zuwanderer die dynamischen Metropolen zum Ziel werden, verlassen andere Haushalte die Stadt. Diese „Stadtflucht" in den Speckgürtel ist aber kein neues Phänomen und auch kein Ergebnis der Mietsteigerungen der letzten Jahre. Denn es haben in den letzten zehn Jahren immer mehr Haushalte die Stadt Richtung Umland verlassen als umgekehrt. Die einzige Ausnahme bildet Berlin: Hier gab es in der Zeit von 2005 bis 2010 einen deutlichen Rückgang der Wanderungsverluste. Das Niveau entspricht jedoch mittlerweile wieder dem von 2006. In den vergangenen zwei bis drei Jahren nahm die Zahl der Umlandabwanderungen in allen drei Metropolen zwar kontinuierlich zu, allerdings ohne außergewöhnlich starke Bewegungen.

Raus aufs Land einerseits …

Das Umland ist speziell für Familien attraktiv. Denn das Bestreben, Wohneigentum aufzubauen, einen eigenen Garten und mehr Wohnfläche zu besitzen, ist in den Städten deutlich schwieriger zu finanzieren. Dennoch sind es keineswegs nur die Häuslebauer, die ins Umland ziehen. Auch Mieterhaushalte suchen dort. Das hängt zum Beispiel in Hamburg damit zusammen, dass sich immer mehr Unternehmen im Umland ansiedeln. … und „Stay in the City" andererseits

Zunehmend bleiben aber sogar Familien mit Kindern weiter in der Stadt wohnen. Sie bevorzugen die gute und nahe Infrastruktur, wie zum Beispiel ein vielfältiges Angebot an Kindergärten, was die Berufstätigkeit erleichtert. So hat ein stärkerer Verbleib von Familien in der Stadt etwa in Hamburg dazu geführt, dass in vielen attraktiven innerstädtischen Gebieten die Anzahl der Schüler deutlich angestiegen ist.

Der Anteil der über 64-Jährigen am Wanderungsvolumen ist relativ klein, in Frankfurt lag er 2012 bei 4,5 Prozent. Denn die Mobilität der älteren Haushalte ist prinzipiell gering und es ziehen aus allen drei Städten mehr Senioren fort als zuziehen. „Sicherlich gibt es ältere Haushalte, die ihr Eigenheim im Umland verkaufen und in die Stadt ziehen, um von der besseren Infrastruktur und dem guten Kulturangebot zu profitieren. Eine deutlich gesteigerte Zuwanderung kann aber statistisch nicht beobachtet werden. Es lässt sich nicht von einem Trend sprechen", lautet die Einschätzung von Dr. Jens Oelgemöller von Analyse & Konzepte.

Dr. Cathrin Christoph

Über Analyse & Konzepte:
Die Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH berät Teilnehmer des Wohnungs- und Immobilienmarktes in Deutschland zu Fragen der allgemeinen Marktentwicklung und daraus resultierenden strategischen Entscheidungen. Sie empfiehlt Maßnahmen und unterstützt ihre Kunden bei deren Umsetzung. In der Beratung stützt sich das Unternehmen auf eine praxisorientierte Marktforschung anhand von Befragungen, Vor-Ort-Recherchen und Mystery Shopping. Analyse & Konzepte besteht seit 1993 am Standort Hamburg und beschäftigt aktuell 25 Mitarbeiter. Die Geschäftsführerin ist Bettina Harms. www.analyse-konzepte.de.

Um-Frage

Urlaub, Shopping, Freizeit? Worauf die Deutschen für die Miete verzichten

Die Mietpreisentwicklung in Deutschland befeuert immer neue Debatten und führte zuletzt sogar zum Eingreifen des Gesetzgebers. Immonet hinterfragte nun, wie sehr und in welchen Bereichen die Deutschen sich tatsächlich für die Zahlung der monatlichen Mietkosten einschränken müssen. Ergebnis: Urlaub und Konsum stehen beim Sparen an erster Stelle. Aber: Immerhin die Hälfte der Deutschen muss auf nichts verzichten.

34 Prozent der Befragten verzichten auf den Urlaub, Die Lagune vor Venedig bei Sonnenaufgang, Foto Warda

Die Entwicklung der Preise auf dem Wohnungsmarkt lässt Mieter und Verbraucherschützer regelmäßig Sturm laufen und veranlasste das Bundeskabinett im Oktober sogar zur Verabschiedung eines Gesetzesentwurfs zur Mietpreisbremse. Doch wie groß ist die Belastung der Deutschen durch Mietzahlungen tatsächlich? Wie sehr und wo konkret müssen sie sich beschränken, um die monatlichen Zahlungen aufbringen zu können? Das Immobilienportal Immonet ging diesem Sachverhalt im Rahmen einer repräsentativen Umfrage gemeinsam mit dem Meinungsforschungsinstitut YouGov auf den Grund. Dabei zeigt sich zunächst, dass gut jeder zweite Deutsche (49 Prozent) für die Zahlung der monatlichen Miete keinerlei Abstriche machen muss.

Hobbys sind heilig, Urlaub und Konsum verzichtbar

Ein Blick auf die Sparmaßen der anderen Hälfte verrät, dass sich die Deutschen am ehesten bei der Urlaubskasse und dem täglichen Konsum einschränken. So gaben 34 Prozent der Umfrageteilnehmer an, auf Reisen zu verzichten, um die monatlichen Wohnkosten bezahlen zu können. Auch bei täglichen Ausgaben wie beim Shopping setzen viele Deutsche den Rotstift an. 27 Prozent der Befragten gaben an, beim generellen Konsum zu sparen, ein Fünftel verzichtet auf Freizeitaktivitäten wie Kinobesuche. Interessant ist, dass bei persönlichen Leidenschaften die Sparsamkeit aufhört. Denn nur 12 Prozent der Befragten beschneiden das Budget für ihre Hobbys. Und das obwohl einige Sportarten durchaus kostenintensiv sein können.

Ergebnisse im Detail, worauf verzichten Sie für die Zahlung der Miete?

- 34 % Urlaubsreisen
- 27 % Konsum (z.B. Shoppen)
- 21 % Freizeitaktivitäten (z.B. Kinobesuche)
- 12 % Hobbys
- 1 % Sonstiges
- 49 % muss auf nichts verzichten
- 3 % Weiß nicht

Über die Befragung
Die Befragung wurde von der Immonet GmbH in Auftrag gegeben und mit Hilfe des Marktforschungsinstituts YouGov realisiert. Die Stichprobengröße beträgt 1021 Männer und Frauen ab 18 Jahren. Die Umfrage wurde zwischen dem 31. Oktober und dem 03. November 2014 durchgeführt. Die Daten wurden mittels Online-Befragung erhoben.

Über Immonet
Immonet ist mit 1,495 Millionen aktuellen Online-Angeboten eines der führenden Immobilienportale in Deutschland. Zudem verzeichnet das Unternehmen mit Sitz in Hamburg pro Monat mehr als 5,6 Millionen eindeutige Besucher (Google Analytics, 01/2014)

Der Norden spart am Urlaub – Frauen verzichten eher als Männer

Im Bundesvergleich zeigt sich bei den Befragten eine Besonderheit. So geben 42 Prozent der Nordlichter aus Bremen, Hamburg, Niedersachsen und Schleswig-Holstein an, beim Urlaubsbudget zu sparen. Damit liegen sie in diesem Bereich weit vor den anderen Regionen. Eine mögliche Erklärung hierfür: Wer ohnehin in Küstennähe lebt, hat es in den Sommerferien nicht weit und so fällt es gegebenenfalls leichter, auf teure Flugreisen in den Süden zu verzichten.

Ebenfalls auffällig: Frauen schränken sich bei Urlaub und Shopping mit 38 bzw. 31 Prozent stärker ein, als Männer mit 30 bzw. 24 Prozent. Zudem geben 53 Prozent der Männer an, auf nichts verzichten zu müssen, während dies nur 44 Prozent der Frauen von sich behaupten können. Ein Grund könnte der Gehaltsunterschied zwischen den Geschlechtern sein. Gegebenenfalls sind aber auch Frauen bei einer klassischeren Rollenverteilung stärker in die Urlaubsplanung und Beschaffung der Konsumgüter involviert als Männer. Finanzielle Einschränkungen in diesem Bereich sind ihnen hierdurch dann möglicherweise präsenter.

Wer allein lebt, verzichtet mehr

Bei genauerer Betrachtung der Lebenssituation der Befragten fällt auf, dass Singles sich eher einschränken müssen als Menschen in Beziehungen bzw. Eheleute. So gaben bei den ledigen Befragten 42 Prozent an, für die Mietzahlungen auf nichts verzichten zu müssen. Bei den in einer Partnerschaft lebenden Befragten hingegen sind es 53 Prozent, bei den Verheirateten sogar 57 Prozent. Allein lebt es sich eben teurer, weil kleinere Wohnungen im Verhältnis oft teurer sind als größere. Außerdem werden sich Personen, die gemeinsam wohnen, die Mietkosten in der Regel teilen und so sparen.

Birgit Schweikart

und damit rund 90 Millionen virtuelle Immobilienbesichtigungen auf dem Portal. Als Tochtergesellschaft von Axel Springer Digital Classifieds und der Mediengruppe Madsack ist Immonet eine reichweitenstarke Plattform für Immobilienanbieter sowie Ausgangsbasis für die moderne Immobiliensuche. Zugleich bietet die Immonet GmbH eine Vielzahl von immobilienbezogenen Services, Softwarelösungen und Apps für die Immobiliensuche und -vermarktung. Das Unternehmen beschäftigt derzeit 280 Mitarbeiter. Deutschlands Internetnutzer haben die hohe Produktqualität von Immonet in den letzten Jahren regelmäßig bestätigt, sowohl bei der Wahl zum „Onlinestar“ als auch zur „Website des Jahres“. Mehr Informationen unter www.immonet.de

Gebäude / Umfeld

Wohnungsgenossenschaft in Olpe macht es vor: Mit neuer Heiztechnik und Gebäudeautomation bis 42% eingespart, unabhängig vom Dämmstandard

Auf dem derzeit robust scheinenden Wohnungsmarkt vollzieht sich ein Wandel. Ein steigender Anteil nicht vermieteter Wohnungen in kleinstädtischen Regionen führt bei einigen Wohnungsunternehmen bereits zu einem gefährlichen Risiko: Leerstände bis zu 20 Prozent belasten die Bilanzen. Das wiederum reduziert die Investitionen in den Bestand – ein fataler Kreislauf. Denn: Wohnungen mit wenig Komfort und hohem Energieverbrauch verursachen weitere Leerstände, zumindest aber rückläufige Mieteinnahmen. Wie dieser Teufelskreis seinen Anfang nimmt, ist regional unterschiedlich. Wie er zu durchbrechen ist, zeigt jedoch exemplarisch der Weg, den die „Wohnungsgenossenschaft im Kreis Olpe, Südsauerland eG" gemeinsam mit „Kieback&Peter" geht. Zusammen mit dem Spezialisten für Gebäudeautomation realisiert die Wohnungsgenossenschaft für den kleinstädtischen Bereich seit fast 20 Jahren Energie sparende Modernisierungen mit sehr kurzer Amortisationszeit. Der Erfolg: Leerstandsquote unter einem Prozent.

Bei der energetischen Sanierung setzt die Wohnungsgenossenschaft in Olpe auf moderne Heiztechnik, kombiniert mit fortschrittlicher Gebäudeautomation von „Kieback&Peter"; hier ein Blockheizkraftwerk zur Versorgung von 78 Wohnungen mit Nahwärme und Strom; alle Fotos WG-Olpe

Die Debatte um bezahlbaren, attraktiven Wohnraum zeigt das Dilemma auf: Zum einen steigt die Nachfrage in den Wirtschaftszentren und zum anderen führt die Abwanderung der mobilen, jungen Generation in die attraktiven Metropolen in ländlichen Gebieten zu einem auf Sicht rückläufigen Wohnungsmarkt. Noch hat die Zunahme an Ein- und Zweipersonenhaushalten diese Verschiebung kompensieren können. Doch mittelfristig wird der Bevölkerungsrückgang zusätzlichen Druck auf Wohnungsunternehmen ausüben: Bei größerem Angebot werden nur noch jene Objekte die Gunst der Mieter gewinnen, die in der Summe von Mietzins, Energiekosten und Komfort das beste Preis-Leistungs-Verhältnis bieten. Zum Komfortstandard wird in den nächsten 15 Jahren in erster Line barrierefreier Wohnraum gehören, weil der Bevölkerungsanteil älterer Menschen überproportional wächst.

Bevölkerungsanteil älterer Menschen wächst überproportional

Die Steuerung der Heiztechnik vor Ort in der Liegenschaft (Bild), die zentrale Überwachung aller Heizanlagen in der Leitstelle – so sieht das Erfolgskonzept der Wohnungsgenossenschaft im sauerländischen Olpe aus.

Für Olpe beispielsweise prognostiziert die Studie von „Planquadrat Dortmund", dass die Gruppe der Hochbetagten (über 80 Jahre) im Zeitraum von 2008 bis 2030 um circa 80 Prozent zunimmt und für die 60- bis 80-jährigen ein Anstieg um rund 35 Prozent zu erwarten ist. Die relativen Rückgänge der jüngeren Altersgruppen liegen im Betrachtungszeitraum zwischen 18 und 24 Prozent. Diese demografische Entwicklung, so die Autoren der Studie, ist nahezu repräsentativ für ganz Deutschland. Die Wohnungsgenossenschaft in Olpe passt daher schon seit Jahren ihre Liegenschaften sukzessive den wandelnden Bedürfnissen an – schafft altersgerechten Wohnraum vom barrierefreien bis zum betreuten Wohnen. Die Investitionskraft dafür bezieht die Genossenschaft aus einer hohen Vermietungsquote von über 99 Prozent und einem für Mieter und Wohnungsunternehmen gleichermaßen attraktiven Mietzins. Der Königsweg, um so gut aufgestellt zu sein, ist nach Erfahrung von Folker Naumann, Vorstand der Olper Wohnungsgenossenschaft, die Gebäudeautomation.

„Gebäudeautomation senkt Energie- und Instandhaltungskosten"

„Mieter", so erlebt Folker Naumann die Praxis, „interessieren die monatlichen Gesamtkosten einer Wohnung. Da ist der Energieverbrauch als sogenannte ‚zweite Miete' ein entscheidender Faktor." Deshalb suchte der Immobilienexperte schon vor über 20 Jahren nach Wegen, die Energiekosten so zu senken, dass auch das Wohnungsunternehmen davon profitiert. Denn umfangreiche energetische Maßnahmen von Gebäudedämmung bis zu dreifachverglasten Fenstern senken zwar den Energieverbrauch. Doch zum einen können die hohen Investitionen nur zum Teil auf die Kaltmiete umgeschlagen werden. Zum anderen kommt der Vorteil eingesparter Energiekosten dann beim Mieter kaum noch an.

Der Vorteil eingesparter Energiekosten kommt kaum noch beim Mieter an

Die Wohnungsgenossenschaft im südsauerländischen Olpe geht deshalb einen anderen Weg. Notwendige Maßnahmen zum Erhalt des Baubestandes, der teilweise aus den 1960er Jahren stammt, werden natürlich wie gewohnt vorgenommen. Doch in puncto energetische Sanierung setzen die Sauerländer auf Gebäudeautomation: „Mit moderner Heiztechnik können wir den Energieverbrauch durchschnittlich um 20 Prozent senken. Die Gebäudeautomation bringt weitere 20 bis 30 Prozent Ersparnis. Der Investitionsumfang dafür liegt jedoch weit unter dem für Dämmungen der Gebäudehülle", so Naumann.

Als Beleg dafür dient exemplarisch das Ergebnis einer energetischen Objekt-Sanierung mit 28 Mietwohnungen und drei Gewerbeeinheiten: Installiert wurde eine neue, energieeffiziente Gasbrennwert-Anlage mit 225 kW. Den Wärmeerzeuger überwacht und steuert die Automationsstation DDC 3002 von „Kieback&Peter". In einem dreijährigen Betrachtungszeitraum vor der Sanierung (2006 bis 2008) lag der Brennstoffverbrauch für die rund 2.500 m² Wohn- und Nutzfläche bei durchschnittlich 423.480 kWh. Die Modernisierung der Heiztechnik und Ergänzung der Gebäudeautomation senkte den Verbrauch um etwa 42 Prozent – auf einen Dreijahres-Mittelwert von 247.830 kWh im Zeitraum von 2009 bis 2011.

Die Amortisation zusätzlicher Gebäudeautomation stellt die Genossenschaft rein auf die eingesparten Instandhaltungskosten (!) ab: Korrekturen an Einstellungen der Heizanlagen können per Gebäudemanagement-System zentral am Rechner der Geschäftsstelle ausgeführt werden. Hier laufen auch Störmeldungen auf. Noch bevor die betreffende Wohnung kalt wird, ist ein Fachhandwerker mit der Fehlerbeseitigung beauftragt. Die Ursache kann dabei schon im Vorfeld eingegrenzt werden, so dass der Heizungsfachmann das nötige Ersatzteil gleich mitbringt. „Zusätzliche Kosten für Fehlersuche und die Ersatzteilbeschaffung durch den Fachhandwerker entfallen in aller Regel. Das macht meistens den größten Teil einer Rechnung aus und ist zudem für den Auftraggeber schwer nachvollziehbar", erklärt Naumann den Nutzen der Gebäudeautomation für die Wohnungswirtschaft. Die bessere Vermietbarkeit durch günstige Energiekosten und den dadurch erhöhten Spielraum für einen profitablen Mietzins kommen als Mehrwert noch hinzu.

Eine bessere Vermietbarkeit durch wirklich günstige Energiekosten

Dass Gebäudeautomation sich allein schon über die eingesparten Instandhaltungsaufwendungen rechnen lässt, beweist ein Blick auf die Investitions-Summen bei der Modernisierung einer weiteren Olper Liegenschaft: Ein energiesparender Gasbrennwertkessel der neusten Generation mit 43 bis 170 kW Leistung für 24 Wohneinheiten inklusive passender Gebäudeautomation schlug mit knapp 50.000 Euro zu Buche. Die Mehrkosten für die Automation betrugen gerade einmal 16 Prozent, also etwa 8.000 Euro. Diese Summe ist durch eingesparte Handwerker-Stunden schnell zurückgeflossen.

„Dem Mieter die Heiztechnik aus der Hand nehmen"

Moderne Gebäudeautomation gewährleistet zudem, dass die Wärmeerzeugung stets im Optimalbereich arbeitet: Die Heizkessel werden von einem Rechner vor Ort überwacht. Alle technischen Teile wie beispielsweise Brenner, Pumpen, Ventile oder Regelungen sind computergesteuert. Sensoren liefern Informationen über Temperaturen, Drücke und andere Parameter. Der dezentrale Rechner in der Liegenschaft vergleicht die Sollwerte mit den Istwerten. Bei Toleranzabweichungen und Störungen geht eine Meldung ohne Zeitverzug an den Zentralrechner der Wohnungsgenossenschaft. Anpassungen der Heizkurven oder Heizzeiten lassen sich ebenfalls von der Leitstelle aus vornehmen.

Enten legen ihre Eier in aller Stille.
Hühner gackern dabei wie verrückt. Was ist die Folge? Alle Welt ißt Hühnereier. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Gackern!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de
Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de

Die Olper Wohnungsgenossenschaft setzt dafür Hard- und Software von „Kieback&Peter“ ein. Mit diesem System vereinfacht sich allerdings nicht nur die Arbeit für den Vermieter. „Wir nehmen unseren Mietern die Heiztechnik praktisch aus der Hand. Das ist auch gut so, denn erstens will der Mieter es einfach nur warm haben. Wie, ist ihm eigentlich egal. Außerdem wird der Energieverschwendung Tür und ‚Fenster‘ geöffnet, wenn der Nutzer zu viele Möglichkeiten hat, an der Heiztechnik herumzuspielen“, lauteten die Erfahrungswerte von Folker Naumann, gewonnen aus rund 1.900 Wohneinheiten unter seiner Verwaltung. Das bestätigt im Übrigen auch eine Studie der Technischen Fachhochschule Wildau, die das Nutzerverhalten als Energie-Einsparpotenzial untersuchte: „Mieter wollen zwar generell Energie sparen, aber das muss mühelos möglich sein. Es gilt, effizientes Verhalten einfach zu machen. Viele der Befragten haben sich zwar schon mit dem Thema ‚Energiesparen‘ auseinandergesetzt, sind aber schon mit der aktiven Beeinflussung der Raumtemperatur in ihrer Wohnung überfordert“, so die Leiterin des Projekts, Professorin Birgit Wilkes.

Gering-investiver Einstieg in die Gebäudeautomation

Damit Wohnungsunternehmen diese negative Abwärtsspirale aus hohen energiebedingten Nebenkosten, steigenden Leerständen und fallenden Mietmargen leichter und schneller aufbrechen können, hat „Kieback&Peter“ ein neues System entwickelt: Bei diesem kostengünstigen Einstieg in eine komplexe Gebäudeautomation handelt es sich um eine Einzelraumregelung, die nutzerunabhängig arbeitet: Per Funk korrespondiert ein Raumsensor mit automatisch agierenden Heizkörper-Ventilreglern. Wird der Raum nicht genutzt, sinkt die vorgewählte Komforttemperatur selbsttätig um 4 °C.
„en:key“, so der Produktname der Einzelraumregelung, spart damit bis zu 20 Prozent Heizenergie unabhängig vom Dämmstandard eines Hauses, wie zahlreiche Installationen inzwischen nachgewiesen haben (siehe Kasten). So erhöht sich die Attraktivität des Wohnraums sowohl unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten als auch unter dem Aspekt des Komforts. Der Investitions-, aber auch Installationsaufwand ist dabei für den Vermieter gering. Es müssen beispielsweise keine Leitungen verlegt werden, da die Energieversorgung der einzelnen Komponenten autark und ohne Batteriewechsel gelöst ist.

Fazit

Verstädterung und der demografische Wandel hinterlassen bereits deutliche Spuren auf dem Wohnungsmarkt. Erhebliche Investitionen kommen auf die Wohnungswirtschaft noch zu, um Liegenschaften in puncto Kosten und Nutzungskomfort bei steigendem Angebot attraktiv zu halten. Der finanzielle Spielraum dafür muss heute erwirtschaftet werden. Moderne Heiztechnik und Gebäudeautomation ist dafür ein idealer Weg. Davon profitieren Mieter durch unmittelbar sinkende Energiekosten und Vermieter durch eine kurze Amortisation. Der Einstieg kann eine vom Nutzer unabhängige Einzelraumregelung sein, wie sie jetzt von „Kieback&Peter“ entwickelt wurde. Diese gering-investive Maßnahme bringt bereits kurzfristig Einsparungen bei den Heizkosten und langfristig die Reduzierung von Leerständen bei Überangeboten.

Eckhard Martin

Weitere Informationen unter
www.wg-olpe.de
www.enkey.de
www.planquadrat-dortmund.de
www.th-wildau.de

Das System „en:key“
Das System „en:key“ ist eine energieautarke, selbstlernende Einzelraumregelung, bestehend aus einem Raumsensor mit Präsenzerkennung und funkgesteuerten Ventilreglern, die anstelle konventioneller Heizkörperthermostate montiert werden: Bewegungen im Zimmer erfasst ein PIR-Sensor und „erlernt“ darüber die Nutzungsphasen selbstständig. Aus dieser prognostizierten Nutzung abgeleitet werden die zugehörigen Ventilregler automatisch angesteuert – und regeln die Raumtemperatur entweder auf die individuell voreingestellte Komforttemperatur oder die etwa 4 °C niedrigere Spartemperatur aus, wenn ein Raum ungenutzt ist. Durch die „EnOcean“-Funktechnologie und die Energie-Eigenversorgung der Komponenten ist die Installation des Systems kabellos einfach. Ein integriertes Solarmodul im Raumsensor bzw. der Thermogenerator in den Ventilreglern sorgen für den energieautarken, vollautomatisch ablaufenden Dauerbetrieb ohne weiteren Wartungsaufwand. Ein Raumsensor mit leicht ablesbarem Display und eindeutiger Symbolik, bei Bedarf einfach zu bedienende Heizkörperthermostate, und ansonsten eine absolut unspürbare Funktion – das sind Kernpunkte der neuen Einzelraumtemperaturregelung „en:key“ von „Kieback&Peter“.

Energie / Umwelt

Die LED-Lampe: Sinnvollste Alternative zur herkömmlichen Glühlampe

Die Glühlampe ist Vergangenheit. Nun heißt es, die beste Alternative für Bestand und Neubau zu finden. Dabei sollte man sich nicht von kurzfristigen Einsparungsversprechen leiten lassen oder auf Übergangstechnologien setzen, sondern vielmehr langfristig planen, um nicht in ein paar Jahren wieder alle Lampen austauschen zu müssen. Lampen mit Leuchtdioden, besser bekannt als LED, sind auf lange Sicht die kostengünstigste und energieeffizienteste Alternative.

	Glühlampe	Energiespar-Leuchtstofflampe	LED-Lampe
Energieverbrauch	hoch	niedrig	niedrig
Haltbarkeit	kleiner als 1 Jahr	mittel 4-9 Jahre	hoch >25 Jahre
Anschaffungspreis	1 €	3-12 €	6-12 €
Kosten langfristig	hoch	mittel	niedrig
Start-Helligkeit	sofort	verzogert	sofort
Licht-Qualität	warm	warm bis kalt	warm bis kalt
Form/Design	traditionell	unförmig	traditionell
Umwelt	Stromverbrauch	Quecksilber	recyclebar
Temperatur	heiß	sehr warm	handwarm

Lampenvergleich

50000 Stunden Lebendauer

In Europas Wohnungen, Häusern und Straßen gehen unweigerlich die Lichter aus- sofern ihre Lampen ineffizient sind. Die schrittweise Ablösung der herkömmlichen Glüh- und Halogenlampen durch energieeffizientere Alternativen ist seit 2005 beschlossene Sache und nun schon fast abgeschlossener Prozess. Inzwischen gibt es in Deutschland gesetzlich nur noch Produkte bis zur Energieeffizienzklasse C auf dem Markt, ab dem nächsten Jahr müssen alle verkauften Lampen den Ansprüchen der Klasse B genügen.

Als Alternativen für die Glühlampe gelten die Halogenlampe, die Kompaktleuchtstofflampe und die LED-Lampe. Die besten Karten, sich komplett durchzusetzen hat die LED-Lampe, da sie bereits jetzt ihren Konkurrentinnen in vielen Bereichen überlegen ist. So lassen sich durch die Ausstattung mit LED-Lampen zum Beispiel Wartungskosten sparen: Die Wahrscheinlichkeit eines Defekts liegt bei 2 pro einer Million verbauter LEDs. Darüber hinaus beträgt ihre Lebensdauer mit 50 000 Stunden ein Vielfaches mehr als jene von Halogen- und Kompaktleuchtstofflampe, und selbst nach ihrem Ablauf fallen die Leuchten selten aus, sondern leuchten mit 50 bis 70 Prozent ihrer Leistung weiter. Für das Auge ist diese Leistungsminderung kaum erkennbar. LED-Lampen erreichen ihre optimale Lichtleistung sofort nach dem Einschalten, ihr Licht ist sehr leicht dimmbar und selbst die Farbtemperatur ist dynamisch steuerbar.

Umweltfreundlich und energieeffizient

Anspruch der europäischen Ökodesign-Richtlinie ist nicht nur, den Energieverbrauch von energiebetriebenen Produkten während ihrer Einsatzzeit zu reglementieren, sondern Umweltfreundlichkeit und Energieeffizienz des gesamten Lebenszyklus eines Produkts zu stärken- von der Produktion bis zur Entsorgung. Auch aus dieser ganzheitlichen Perspektive ist die LED-Lampe den anderen Alternativen zur Glühlampe überlegen- so enthält die herkömmlich als „Energiesparlampe" bezeichnete Kompaktleuchtstofflampe Quecksilber, was insbesondere Entsorgung und Recycling stark verkompliziert.

Offiziell ist jede Lampe, die im Verhältnis zur Standardglühlampe die Elektroleistung um mindestens 70 von 100 mindert, eine Energiesparlampe, unabhängig von ihrer Lichterzeugungstechnik. Die tatsächliche Ersparnis an Elektroleistung geht jedoch auch hier weit auseinander. Manche Lampen erreichen sogar schon eine Elektroleistungsminderung von 20 v.H.. „Als Synonym für Kompaktleuchtstofflampen sollte die Bezeichnung „Energiesparlampe" deshalb nicht mehr verwendet werden" schreibt das Umweltbundesamt auf seiner Website. Bedenkt man im Sinne des Ökodesigns auch den Energieaufwand für ihre Entsorgung wird es ohnehin sehr eng für die Kompaktstofflampe.

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
Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de

Alle Grafiken leds change the world.com

Der Austausch von Leuchtmitteln in Privathaushalten scheint vielen als energiepolitischer Aktionismus, als Auswuchs europäischen Regulierungswahns und als Tropfen auf den Stein. Beim Blick auf die schiere Masse der Leuchtmittel aber werden die Dimensionen der Einsparungen erst deutlich. So haben auch die ersten Städte und Kommunen ihre Straßenbeleuchtung bereits auf LED-Beleuchtung umgestellt. Neben allen ökologischen Aspekten gilt in Sachen Wartungs- und Ersetzungskosten für die Kommunen das gleiche wie für die Wohnungswirtschaft: Mit der richtigen Alternative wird aus dem Groll über das „Glühlampen-Verbot" helle Freude.

Die eigentliche Herausforderung der Umstellung liegt ohnehin auf einem ganz anderen Gebiet: Wie wird in Thrillern und Krimis zukünftig die spannende Atmosphäre erzeugt werden, so ganz ohne flackernde und knisternde Glühlampe?

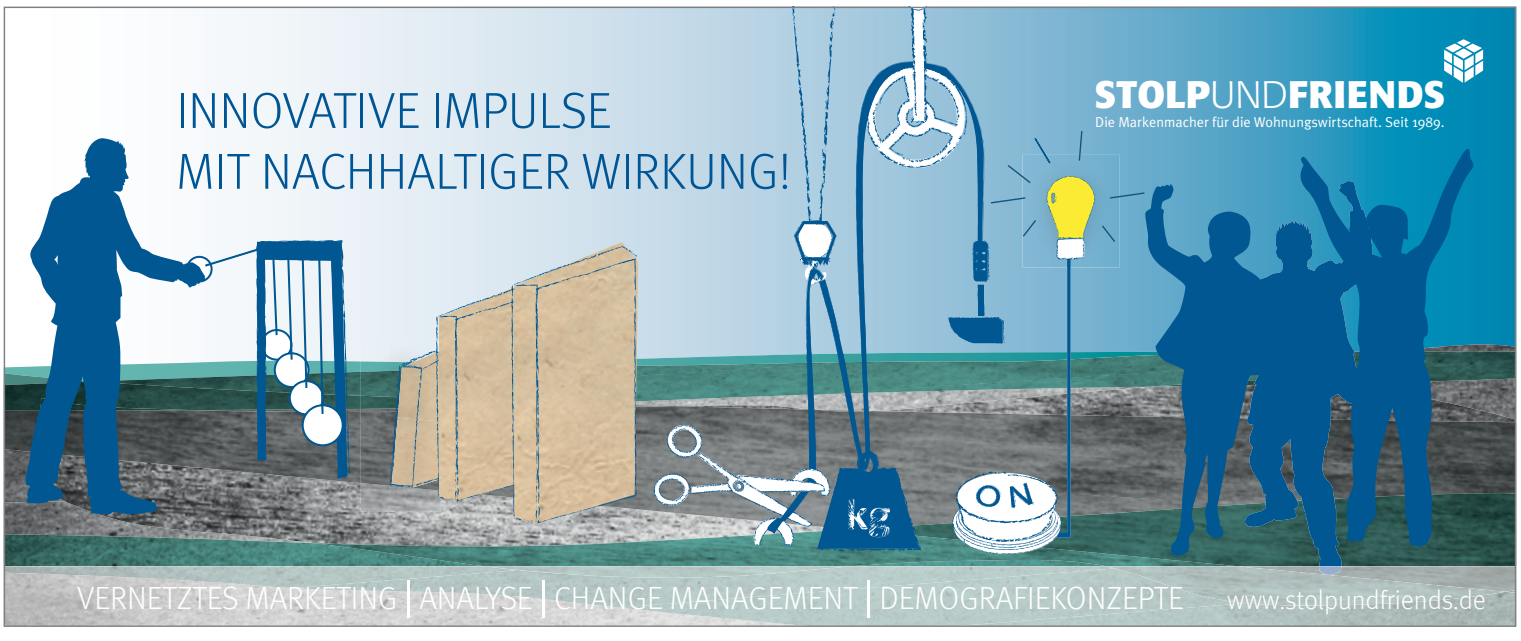
Kristof Warda

Weitere Informationen

http://www.leds-change-the-world.com/de/led-wissen.html#information-top

http://www.licht.de/de/trends-wissen/licht-specials/modern-und-effizient-leds/led-special-faqs/

http://www.umweltbundesamt.de/service/uba-fragen/was-ist-eine-energiesparlampe



Energie / Umwelt

Richtiges Heizen spart Energie

Richtiges Heizen spart Energie, aber was schreiben die Gerichte den Mietern vor, Herr Hitpaß? Seit Oktober 2014 ist Heizsaison und so richtig kalt war es noch nicht. Trotzdem sollte Mieter ihre Wohnungen richtig heizen und lüften, um Schimmelbildung zu vermeiden. Eine Raumtemperatur am Tag von 22 Grad Celsius (für Bad und Toilette) bzw. von 20 Grad Celsius für die übrigen Räume entspricht einem gewöhnlichen, am zeitgemäßen Wohnstandard zu bemessenden Gebrauch der Mietsache. Nachts ist eine durchgehende Temperatur von 18°C als ausreichend anzusehen, so das AG Köpenick (Az. 5 C 64/09). Darauf weist Ra Dr. Peter Hitpaß vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) hin.

Ra Dr. Peter Hitpaß vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW); Foto privat

„Der Mieter kann durch sein Heizverhalten erheblich zur Energieeinsparung und zum Wohlfühlfaktor beitragen. Beim Heizen und Lüften kommt es darauf an, den goldenen Mittelweg zu finden. Zu ausgiebiges Heizen und Lüften verschwendet eine Menge Energie. Das führt zu erhöhten Energiekosten. Vorsicht ist aber auch bei zu wenig Heizen und Lüften geboten: Hierdurch erhöht sich in der Regel die Feuchtigkeitsbelastung in der Wohnung. Mehr Feuchtigkeit in der Wohnung bedeutet aber auch ein höheres Schimmelrisiko."

Dazu geben wir folgende Mietertipps:

- Heizen Sie mit Augenmaß: 20°C bis 22°C Raumlufttemperatur sind in der Heizperiode ausreichend.
- Heizen Sie gleichmäßig: Heizkörper in regelmäßig benutzten Räumen sollten während der Heizperiode nie ganz abgedreht werden. Wenn Räume auskühlen, sinken die Wandtemperaturen, das erneute Aufheizen verbraucht viel Energie.
- Behindern Sie nicht die Wärmeabgabe des Heizkörpers: Heizkörper sollten freistehend sein, so dass sich die Wärme rasch im Raum verteilen kann.
- Halten Sie die Innentüren zwischen unterschiedlich beheizten Räumen geschlossen. Kühle Räume sollten nicht mir der Luft aus wärmeren Räumen geheizt werden. Auf diese Weise gelangt nicht nur Wärme, sondern auch Luftfeuchtigkeit in den kühleren Raum.
- Lassen Sie Fenster nicht dauerhaft gekippt. Gekippte Fenster verschwenden Energie. Effizienter ist es, Fenster mehrmals am Tag für einige Minuten ganz zu öffnen, am besten mehrere gleichzeitig. Das sorgt für einen schnellen Luftaustausch.

„Bei falschem Heizen und Lüften macht sich der Mieter möglicherweise schadensersatzpflichtig. Das haben deutsche Gerichte entschieden", so Hitpaß. Hat der Mieter durch unzureichendes Heiz- und Lüftungsverhalten einen Schaden der Mietsache verursacht (Schimmelbildung), so kann der Vermieter grundsätzlich nur Schadensersatz wegen der Beseitigungskosten verlangen, wenn er dem Mieter erfolglos eine Frist zur Beseitigung gesetzt hat oder eine solche ausnahmsweise entbehrlich war, so das LG Saarbrücken (Az. 10 S 29/11).

Steht auf der Infospalte
Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. vertritt 312 Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften (Hamburg: 88, Mecklenburg-Vorpommern: 153 und Schleswig-Holstein: 71). In ihren 712.000 Wohnungen (Hamburg: 278.000, Mecklenburg-Vorpommern: 280.000 und Schleswig-Holstein: 154.000) leben rund 1,4 Millionen Menschen.

Gebäude / Umfeld

Vermietungsfördernde Wohnungskosmetik, kleine Details führen zum Vermietungserfolg

Demografischer Wandel, alternder Bestand und zunehmende Fluktuation – die Anforderungen des Wohnungsmarktes wandeln sich. Die Lösung dieser Probleme liegt aber nicht ausschließlich in umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen. Mit wohnungskosmetischen Methoden können leerstehende Wohnungen schnell und kostengünstig für eine erfolgreiche Neuvermietung vorbereitet werden.

Wenn man Menschen für sich begeistern will, muss an manchen Stellen ein wenig nachgeholfen werden.

Imageverlust des Vermieters

Bereits bei einer Wohnungsbesichtigung entscheidet sich ein Interessent, ob er zum Mieter wird oder nicht. Denn die Inaugenscheinnahme vor Ort gibt die entscheidenden Impulse für oder gegen eine Mietentscheidung. Stimmen Lage und Größe der Wohnung, die Optik und der erste Eindruck jedoch nicht, ist der Abschluss eines Mietvertrags eher unwahrscheinlich. Dreckige Fußböden, verstaubte Fenster, abgerissene Tapeten und im schlimmsten Fall sogar Schimmel wecken beim potenziellen Mieter kein Interesse und sorgen darüber hinaus auch für einen Imageverlust des Vermieters.

Hat sich ein Wohnungsunternehmen den Ruf „erarbeitet“, dass es vor allem stark renovierungsbedürftige Wohnungen anbietet, dann beginnen Wohnungssuchende damit, das Unternehmen zu meiden. Die Folge ist: zu dem bereits bestehenden Leerstand kommt sukzessive neuer hinzu. Ein Teufelskreis, der sich im rasch verändernden Wohnungsmarkt verheerend auswirken kann.

Zielgerichtet und mit wenig Aufwand wird eine kahle Wohnung zu einem kleinen Schmuckstück.

Aus dem Teufelskreis ausbrechen

Zudem schmälert Leerstand die Wohnqualität eines Quartiers. Folglich ziehen leerstehende Wohnungen weitere leerstehende Wohnungen an, dadurch verliert das Wohnungsunternehmen Einnahmen und im weiteren Verlauf sind Investitionen in den Bestand immer schwerer zu stemmen oder gar völlig unrealistisch. Dabei muss es gar nicht immer die Komplettmodernisierung sein.

Bei einer Wohnungsbesichtigung ist es im Grunde wie bei einem Flirt – der erste Eindruck entscheidet. Interessenten nehmen die Wohnung mit all ihren Sinnen war, aber sie sehen nicht, ob neue Leitungen und Rohre in den Wänden verbaut sind. Deswegen muss die Wohnung im ersten Moment vor allem mit ihrer Gesamtoptik, einer annehmbaren Geräuschkulisse und auch einem angenehmen Geruch überzeugen. Denn positive Sinneswahrnehmungen steigern die Vermietungschancen deutlich.

Mit einfachen Mitteln zum Erfolg

Eine vermietungsfördernde Wohnungskosmetik erlaubt es Unternehmen, auch mit kleineren Budgets eine deutliche Anhebung der Wohnqualität und des Wohnstandards zu erreichen. Oft kann schon eine gründliche Reinigung zu einem Vermietungserfolg führen. Saubere Fenster gehören ebenso zum Standard eines jeden zu vermietenden Objekts wie schimmelfreie Räume. Darüber hinaus sind Schönheitskorrekturen wie frische Anstriche, neue Tapeten oder auch ein neuer Fußbodenbelag denkbar.

Die Effizienz dieser Maßnahmen lässt sich zudem über die Einteilung der Wohnungen in unterschiedliche Gruppen oder Kategorien erhöhen. Der Umfang wohnungskosmetischer Maßnahmen richtet sich dann an den Ansprüchen der jeweiligen Zielgruppen aus. So braucht es beispielsweise in der ersten eigenen Wohnung nicht zwingend einen neuen Parkettboden, bei gestiegenen Ansprüchen im Ruhestand womöglich schon eher. Folglich sollte vor einer zielgruppenfokussierten Kategorisierung stets eine umfassende Analyse der Wünsche und Bedürfnisse der einzelnen Kundenmuster erfolgen. In Summe bietet die vermietungsfördernde Wohnungskosmetik die Chance, durch sinnvolle Investitionen an der richtigen Stelle mit vergleichsweise niedrigem (auch finanziellem) Aufwand den Vermietungserfolg effektiv zu erhöhen. Denn bei allen großen Vorhaben, darf ein Wohnungsunternehmen die kleinen Dinge nicht aus den Augen verlieren.

Thomas Kessen

Der Autor ist Konzeptioner und Texter bei STOLPUND-FRIENDS. Die Marketing-Gesellschaft aus Osnabrück berät Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen in der Hand von kommunalen, kirchlichen und sozialen Trägern. Mehr Informationen auf www.stolpund-friends.de und im Webmagazin www.marketing-togo.de.

Gebäude / Umfeld

GSW Geislingen – Verkauf der Auchtweide unter Dach und Fach

Die Geislinger Siedlungs- und Wohnungsbau (GSW) hat den Verkauf der 66 Wohnungen in der Auchtweide, Witzlebenstraße und Bücklestraße unter Dach und Fach. Käufer ist die Geislinger Grundbesitz GmbH & Co. KG, eine Tochtergesellschaft der in Stuttgart ansässigen Schwäbische Grundbesitz GmbH. Für die Mieter wurde eine Sozialcharta vereinbart.

Verkauf der Auchtweide unter Dach und Fach

Der grundlegenden Sanierung des Gebäudes Auchtweide 9-13 dürfte somit nichts mehr im Wege stehen. Die Käuferin hat sich vertraglich verpflichtet, mit der umfangreichen Sanierung der Auchtweide 9-13 innerhalb von zwei Jahren zu beginnen. Ein Teilabbruch ist allerdings nicht mehr angedacht, da dies wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Bei den Gebäuden Witzlebenstraße und Bücklestraße sind zunächst kleinere Maßnahmen, wie neue Fenster oder Treppenhausrenovierungen vorgesehen.

Darüber hinaus wurde für die Mieter in der Witzlebenstraße und Bücklestraße eine Sozialcharta vereinbart, d.h. Verzicht auf Luxussanierungen, Verzicht auf Eigenbedarfskündigungen innerhalb von acht Jahren für über 65 Jahre alte Mieter bzw. bei Schwerbehinderung ab 75% sowie ein Vorkaufsrecht für Mieter. Diese Bedingungen gelten auch dann, wenn die Geislinger Grundbesitz die Wohnungen weiter

veräußert. Dies ist jedoch nicht das vorrangige Ziel der Käuferin, die die Wohnungen zunächst den jetzigen Mietern zum Vorzugspreis anbieten wird. Leerstehende Wohnungen werden ggf. auch Kapitalanlegern zum Kauf angeboten werden. Der Kaufpreis liegt zwar unter dem ursprünglich erhofften Betrag, lässt dadurch jedoch dem Investor den notwendigen Spielraum für die umfangreiche Sanierung der Auchtweide 9-13, die anschließende Vermarktung der einzelnen Wohnungen und den vereinbarten Mieterschutz.

Die GSW wird mit dem verbleibenden Bestand von mehr als 1.600Wohnungen in Geislingen nach wie vor der kommunalen Aufgabenstellung – vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen – nachkommen und den Verkaufserlös daher für Reinvestitionen in den Wohnungsbestand und die Ablösung von Darlehen verwenden.

Hansjörg Hagmayer

Geislinger Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH, Bebelstraße 31, 73312 Geislingen, Peter Ströhle, Hansjörg Hagmayer, Tel. 07331 9571-0, www.gsw-geislingen.de

Schwäbische Grundbesitz GmbH, Tränkestrasse 9 B, 70597 Stuttgart, Oliver Schwarz, Tel. 0711 7272580, www.schwaebische.eu

Die Geislinger Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH ist das zweitgrößte kommunale Wohnungsunternehmen im Landkreis Göppingen und bewirtschaftet derzeit rd. 1.600 eigene Wohnungen in Geislingen. Die Schwäbische Grundbesitz GmbH ist ein inhabergeführtes Unternehmen welches seit über 35 Jahren mit der sozialverantwortlichen Privatisierung von Mietwohnungsbeständen, überwiegend im süddeutschen Raum tätig ist. Auch in Geislingen hat die Schwäbische Grundbesitz bereits Mitte der achtziger Jahre die Häuser der Neuen Heimat in der Eberhardstraße erfolgreich privatisiert.

Fachwissen für technische Entscheider

AVW empfiehlt:

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.

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

In Kooperation die Initiatoren

AVW Unternehmensgruppe
Versicherungsmakler

Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

Energie / Umwelt

Schon vormerken!

5. Würzburger Schimmelpilz Forum 20.+ 21. März 2015

Schimmel in Gebäuden: Risiken, Kosten, Vorsorge!

„Schimmel in Gebäuden: Risiken, Kosten, Vorsorge“ lautet das Motto des 5. Würzburger Schimmelpilz Forums am 20. bis 21. März 2015 im Novum Conference & Events. Im Mittelpunkt der Fachtagung stehen die gesundheitlichen und wirtschaftlichen Folgen von Schimmelschäden, die Sanierungskosten bei Schimmelschäden und - ein weiterer wichtiger Punkt - die Vorsorge vor Schimmel. Gezeigt wird, wie mit geringem Aufwand kostenträchtige Schäden vermieden werden.

Informationen zum Tagungsprogramm finden Sie hier per KLICK

Die Referenten sind Fachleute der Branche mit langjähriger Erfahrung im Umgang mit Schimmelpilzbelastungen im Neubau und im Bestand. Know-how, reger Erfahrungsaustausch und interessante Diskussionen sind garantiert! Die Zielgruppe sind alle am Bau und an der Sanierung beteiligten Verantwortlichen und Entscheider, wie Bauherrn, Planer, Architekten, Bauingenieure, die Bau- und Immobilien- und Wohnungswirtschaft, Baufirmen, Sanierungs- und Trocknungsunternehmen ebenso wie Sachverständige, Gutachter und Anwälte .

Auch wichtig für Wohnungswirtschaftler

Jetzt Frühbucherrabatt sichern!

Die Teilnahme kostet 299 Euro zzgl. 19% MwSt.
Early-Bird-Tickets zum Preis von 249 Euro zzgl. 19 % MwSt. gibt es bis 20.01.2015!
Die Teilnahmegebühr beinhaltet Imbiss, Pausengetränke und Mittagessen.
Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Waltraud Schott Telefon 09364 / 81 55 41-0.

Führung / Kommunikation

Vorsicht Steuerfalle: Bauleistung und Grunderwerbssteuer – Einspruch gegen Grunderwerbsteuer prüfen

Vielfach erhebt das Finanzamt die Grunderwerbsteuer nicht nur für den Immobilienerwerb, sondern auch für die Bauleistungen. Was Käufer tun sollten und wie sie von einem ausstehenden Grundsatzurteil profitieren können. Für Neubauten müssen Erwerber immer tiefer in die Tasche greifen. Neben steigenden Immobilienpreisen und kostspieligen energetischen Auflagen drohen, insbesondere bei einem Erwerb vom Bauträger, zuweilen unerwartet hohe Steuerlasten. Die Grunderwerbsteuer kann zu einer tückischen Steuerfalle werden, warnt die Wirtschaftskanzlei WWS aus Mönchengladbach. Schnell erheben die Finanzbehörden Nachzahlungen, die viele Finanzierungsmodelle ins Wanken bringen können.

Bauleistung und Grundstückskauf sollten klar getrennt sein, damit Sie nicht in die Steuerfalle tappen; Foto Gerd Warda

Hintergrund ist eine steuerliche Besonderheit, wonach auch Bauleistungen unter die Grunderwerbsteuerpflicht fallen können. Besteht ein Zusammenhang zwischen Grundstückskauf- und Bauvertrag, können die Finanzbehörden den kompletten Vorgang als einheitliches Vertragswerk werten. Der Fiskus erhebt die Grunderwerbsteuer dann auf den Komplettpreis und nicht nur auf den Grundstückskauf. Bei Bauleistungen von 250.000 Euro etwa werden je nach Bundesland bis zu 16.250 Euro zusätzlich fällig.

Vorsicht beim Zusammenhang zwischen Grundstückskauf und Bauvertrag

Bauherren und Käufer können in diesem Zusammenhang jedoch auch auf eine positive Rechtsprechung hoffen. Das Niedersächsische Finanzgericht sieht in der bisherigen Praxis der Finanzbehörden eine unrechtmäßige Doppelbesteuerung, schließlich werden die Bauleistungen sowohl der Umsatzsteuer als auch der Grunderwerbsteuer unterworfen. Nach Ansicht der Richter verstößt die Doppelbesteuerung unter anderem gegen europäisches Recht. Zurzeit ist ein Revisionsverfahren beim Bundesfinanzhof anhängig, das Bauherren künftig steuerlich spürbar entlasten könnte (BFH, Az. II R 22/13). „Steuerzahler sollten ihren Grunderwerbsteuerbescheid in einschlägigen Fällen auf einen Einspruch hin prüfen", rät Dr. Ulrich Viefers, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater der WWS. „Nur so können sie im Nachhinein von einem steuerzahlerfreundlichen Urteil des BFH profitieren." Ist ein Steuerbescheid noch nicht rechtskräftig, können Steuerzahler mit Verweis auf das laufende Verfahren mit dem Aktenzeichen Einspruch einlegen, in der Regel vier Wochen lang.

Die Gefahr, dass Finanzbehörden Grundstückskauf und Bauleistung als einheitliches Vertragswerk werten, ist groß. Denn viele Erwerber wünschen sich eine schlüsselfertige Immobilie aus einer Hand. Wann ein einheitliches Vertragswerk vorliegt, ist vom Gesetzgeber nicht eindeutig definiert. Jedoch gibt es wesentliche Indizien, die zu einer entsprechenden Annahme durch das Finanzamt führen können. Dazu zählt ein einheitliches Angebot für das Grundstück und die Baumaßnahmen von einem Anbieter. Für ein einheitliches Vertragswerk spricht auch, wenn die Verträge zwar getrennt, aber mit zwei Dienstleistern am gleichen Ort oder im gleichen Zeitraum abgeschlossen werden. Die Finanzbehörden unterstellen dann schnell Absprachen zwischen den Vertragsparteien. Kritisch ist auch, wenn der Grundstücksverkäufer den Bauantrag stellt oder die Baugenehmigung erhält. Ähnlich verhält es sich, wenn der Grundstücksverkäufer seinerseits Architekten oder Bauhandwerker beauftragt.

„Bauherren sollten Grundstückskauf und Bebauung vertraglich klar trennen", rät WWS-Steuerberater Dr. Viefers. Käufer sollten zum einen für die Verträge immer Vertragspartner beauftragen, die nicht miteinander in einer offenkundigen Geschäftsbeziehung stehen. Zum anderen sollten sie die Verträge möglichst mit einem zeitlichen Abstand von mehreren Wochen schließen. Doch diese Vorkehrungen schützen noch nicht zwingend vor einer zusätzlichen Besteuerung. Laut einem BFH-Urteil aus 2013 kann das Finanzamt die Grunderwerbsteuer auf den Komplettpreis erheben, wenn Grundstücksverkäufer und Bauträger zusammen arbeiten, selbst wenn es für den Erwerber nicht erkennbar ist (BFH, Az. II R 3/12). Sicherheitshalber sollten Erwerber sich vom Bauträger zusichern lassen, dass keine Geschäftsbeziehung zum Grundstücksverkäufer besteht.

Ob ein Einspruch erfolgsversprechend ist, hängt wesentlich von den Umständen des Einzelfalls ab. Die Oberfinanzdirektion Niedersachsen hat jüngst zum Thema „einheitliches Vertragswerk" verschiedene Fallkonstellationen und die hierzu erfolgte Rechtsprechung zusammengestellt. „Betroffene sollten mit ihrem steuerlichen Berater unter Berücksichtigung der Sichtweise der Finanzverwaltung die Chancen auf einen Einspruch prüfen", rät WWS-Experte Dr. Viefers. Unter Umständen können Erwerber so die steuerliche Belastung um mehrere zehntausend Euro reduzieren.

WWS Wirtz, Walter, Schmitz GmbH

Über die WWS-Gruppe:
Die WWS ist eine überregional tätige, mittelständische Wirtschaftsprüfungs-, Steuerberatungs- und Rechtsberatungskanzlei. Sie ist an drei Standorten am Niederrhein vertreten (Mönchengladbach, Nettetal, Aachen). Rund 130 Mitarbeiter entwickeln interdisziplinäre Beratungslösungen mit ganzheitlichem Anspruch. Die WWS-Gruppe besteht aus der WWS Wirtz, Walter, Schmitz GmbH, der Partnerschaftsgesellschaft Wirtz, Walter, Schmitz & Partner mbB und der Dr. Schmitz-Hüser WWS GmbH.

www.wws-gruppe.de

Energie / Umwelt

Immo-Experten Doris und Axel Wittlinger erklären: Neue Regelungen für Immobilien-Eigentümer und Mieter in 2015

Mit jedem Jahresbeginn gibt es neue Bestimmungen, Pflichten und Gesetze, auf die Bürger und Verbraucher sich einstellen müssen. Im Immobilienbereich ändern sich im Jahr 2015 die Vorgaben für alte Heizungen und Kaminöfen, es gibt ein neues Mess- und Eichgesetz, das elektronische Grundbuch kommt, Rauchwarnmelder sind jetzt fast überall Pflicht und das neue Mindestlohngesetz betrifft auch Immobilieneigentümer. Bei der Maklerprovision geht es um die Einführung des sogenannten Bestellerprinzipes. Mieter und Vermieter sind von der „Mietpreisbremse" sowie vom neuen Meldegesetz betroffen. Was sich für Vermieter und Vermieter verändert hat erklären Doris und Axel Wittlinger von Stöben Wittlinger, Immobilienmakler & Hausverwaltung aus Hamburg:

Das Melderecht in Deutschland wird vereinheitlicht. Was vor zehn Jahren als zu bürokratisch abgeschafft wurde, gilt ab 1. Mai 2015 wieder: Vermieter müssen dem Meldeamt den Ein- oder Auszug eines Mieters innerhalb von zwei Wochen schriftlich oder elektronisch bestätigen. Damit sollen Scheinanmeldungen verhindert werden, und Kriminellen soll das Untertauchen erschwert werden.

Die Mietpreisbremse wird in einigen Gebieten der Bundesrepublik mit angespannten Wohnungsmärkten, zum Beispiel in Hamburg und München in der ersten Jahreshälfte 2015 in Kraft treten. Sie kann maximal fünf Jahre lang angewendet werden. Bei Wiedervermietungen darf die ortsübliche Vergleichsmiete dann nur noch um höchstens zehn Prozent überschritten werden. Ausgenommen sind Neubauten sowie Wohnungen, die umfassend modernisiert wurden.

Das Bestellerprinzip betrifft Maklerprovisionen bei der Vermietung und NICHT beim Verkauf von Immobilien. Den Makler muss künftig derjenige bezahlen, der ihn beauftragt hat und in dessen Interesse der Makler tätig geworden ist. Schon jetzt ist die Vermittlung von Mietwohnungen streng reglementiert. § 3 Absatz 2 WoVermittG legt einen Betrag von zwei Monatsmieten (ohne Nebenkosten) zuzüglich Mehrwertsteuer fest, mithin 2,38 Monatskaltmieten. Das neue Gesetz soll angesichts steigender Mietpreise in den Metropolen ein Beitrag sein, Wohnen bezahlbar zu machen. Im Prinzip verlagern sich Beauftragung und Bezahlung der Provision auf den Vermieter. Eine Folge der Gesetzesänderung wird sein, dass Vermieter die Vermittlungskosten auf die Miete umlegen, wodurch diese steigt, soweit das möglich ist. Das wäre das Gegenteil dessen, was beabsichtigt war.

Den Makler muss künftig derjenige bezahlen, der ihn beauftragt hat

Das Mess- und Eichgesetz (MessEG) wurde novelliert und tritt ab 2015 in Kraft. Die Neuregelung setzt europarechtliche Vorgaben um und vereinfacht die Überwachung von Messgeräten. Ab Januar gelten neue Pflichten für Immobilienbesitzer, Wohnungseigentümergemeinschaften sowie Haus- und Immobilienverwalter. Messgeräte, die der Erfassung von Warm- und Kaltwasser sowie thermischer Energie dienen, müssen dem zuständigen Eichamt gemeldet werden. Die Anzeige muss innerhalb von sechs Wochen nach Inbetriebnahme erfolgen. Anzeigepflichtig ist der Verwender, der die so genannte Funktionsherrschaft über das jeweilige Messgerät hat und damit über die rechtliche und tatsächliche Funktionskontrolle des Gerätes verfügt.

Der neue Mindestlohn von 8,50 Euro gilt ab Januar 2015. Auch Wohnungseigentümergemeinschaften und Immobilienverwaltungen müssen ihren Mitarbeitern den Mindestlohn zahlen, zum Beispiel dem Hausmeister, dem Gärtner oder der Fachkraft für die Treppenreinigung. Die Eigentümergemeinschaft bzw. der Eigentümer haftet als Auftraggeber für die Zahlung des Mindestlohns ebenso wie für Beiträge an gemeinsame Einrichtungen der Tarifvertragsparteien, wie zum Beispiel Zusatzversorgungs- oder Lohnausgleichskassen.

Eigentümer haftet als Auftraggeber für die Zahlung des Mindestlohns

Öl- und Gasheizungen, die älter als 30 Jahre sind, müssen erneuert werden. Die Austauschpflicht galt bisher nur für Heizungen, die vor 1978 eingebaut worden sind. Ab Januar 2015 dürfen Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1985 eingebaut worden sind, nicht mehr betrieben werden. Aber es gibt Ausnahmen: Immobilienbesitzer, die ihre Wohnung schon am 1. Februar 2002 selbst bewohnt haben, müssen die Heizung nicht nachrüsten. Auch Brennwertkessel und Niedertemperatur-Heizkessel sind von der Regelung ausgenommen. Das novellierte Erneuerbare Wärme-Gesetz (EWärmeG) betrifft insbesondere Hausbesitzer, die eine neue Heizung einbauen lassen. Das Gesetz wird voraussichtlich ab Juli 2015 den Einsatz von 15 Prozent erneuerbaren Energien beim Austausch der zentralen Heizungsanlage fordern.

Ältere Kaminöfen überschreiten oft die Grenzwerte für Feinstaub und Kohlenmonoxid. Für vor dem Jahr 1975 errichtete Anlagen mit zu hohen Werten endet am 31. Dezember 2014 die vom Gesetzgeber eingeräumte Schonfrist: Sie müssen ausgemustert werden. Darauf weist das Landesprogramm Zukunft Altbau des Umweltministeriums Baden-Württemberg hin. Bei manchen Ofentypen ist eine Nachrüstung mit Staubfiltern möglich, aus Effizienzgründen aber nicht empfehlenwert.

Das elektronische Grundbuch wird nach und nach in allen Grundbuchämtern Einzug halten. Der Bund hat ein Gesetz auf den Weg gebracht, das die Länder ermächtigt, die technische Umsetzung vorzunehmen, wobei sie Zeitpunkt und Umfang der Einführung des elektronischen Grundbuchs selbst bestimmen können.

Mehr Informationen unter www.grundbuch-portal.de.

Rauchwarnmelder sind inzwischen in 13 Bundesländern Pflicht. Nur in Berlin, Brandenburg und Sachsen sind sie noch nicht vorgeschrieben. Berlin zieht jetzt nach – ab Juli 2015 müssen Rauchwarmelder eingebaut werden. Für bestehende Wohnungen gibt es eine Übergangspflicht.

Führung/Kommunikation

Peter Nagels Kunststück – Schleswig-Holsteins 1. Edition Kunst mit Wein

Einige sammeln Kunst, andere sammeln edlen Wein. Die Edition Kunst mit Wein von Schleswig-Holstein Die Kulturzeitschrift für den Norden vereint beides. Für die Kunst steht Peter Nagel, für den Wein Melanie Engel vom Weingut Ingenhof in Malkwitz.

Drei Kunststücke Schleswig-Holstein als Geschenk, Peter Nagels „Das Kunststück“, ein einmaliger Wein mit dem „Kunststück“ auf der Flasche und Schleswig-Holstein Die Kulturzeitschrift für den Norden als Jahresabo

Die wichtigste Voraussetzung: Kunst und Wein müssen aus Schleswig-Holstein kommen. Peter Nagel, Mitbegründer der Gruppe Zebra, Professor der Muthesius Kunsthochschule zu Kiel, einer der großen schleswig-holsteinischen Maler lebt und arbeitet hier.

Melanie Engels Weinberg liegt in der Holsteinischen Schweiz. Wir haben 500 Flaschen trockenen Rotwein, Jahrgang 2011, aus ihrem Keller ausgesucht - ein Cuvée aus Regent und Cabernet Cortis. Er wuchs, reifte und wurde hier im Lande abgefüllt. Für diesen Wein schuf Peter Nagel „Das Kunststück“, das Etikett und signierte Flasche für Flasche von Hand. Wir laden Sie ein dieses Kunststück zu erwerben. //

Das Kunststück, jede Flasche ist von Hand nummeriert und signiert

Wir haben für Sie zwei Pakete geschnürt.

Paket 1:
Eine Flasche Peter Nagels „Das Kunststück“ nummeriert und handsigniert plus ein Jahresabo (sechs Ausgaben) Schleswig-Holstein - Die Kulturzeitschrift für den Norden zum Preis: 68 Euro.

Das Weingut Ingenhof setzt auf robuste Weinsorten wie Cabernet Cortis, mit denen man auch hoch im Norden Qualitätswein herstellen kann.

Paket 2:
Eine Flasche Peter Nagels „Das Kunststück" nummeriert und handsigniert plus ein Jahresabo (sechs Ausgaben) Schleswig-Holstein - Die Kulturzeitschrift für den Norden und ein Kunstdruck auf 320 Gramm Papier vom „Kunststück" (Auflage 150, nummeriert und handsigniert in A2. Durch individuelle Handkolorierung wird jedes Blatt zum Unikat.) Preis: 148 Euro.

So bestellen Sie:

Entweder per mail an:
das.kunststueck@schleswig-holstein.sh

oder per Post an die Redaktion

Redaktion Schleswig-Holstein
Die Kulturzeitschrift für den Norden
Kristof Warda, Löjaer Berg 22, 23715 Bosau

„Edlen Wein in Schleswig-Holstein herzustellen, ist wahrlich ein Kunststück."

Peter Nagel

Melanie Engel klärt Peter und Hanne Nagel über ihren Weinberg auf: Der Südhang des Kleinen Gröndalberges in der Holsteinischen Schweiz bietet mit seiner Neigung von 30° perfekte Anbaubedingungen; Fotos David Bunde, Kristof Warda

Führung / Kommunikation

Vier aktuelle Urteile zu den Themen Eigentümerversammlung, Eigenbedarfskündigung, Grunderwerbsteuer, Verkehrssicherungspflicht

Wer in Mehrfamilienhäusern wohnt, ob zur Miete oder im Eigentum hat Rechte und Pflichten. Geregelt sind diese in einer Vielzahl von Gesetzen, wie diese letztlich ausgelegt werden entscheiden die Gerichte. Zu den Themen Eigentümerversammlung, Eigenbedarfskündigung, Grunderwerbsteuer, Verkehrssicherungspflicht hat der Infodienst Recht und Steuern der LBS die aktuellen zusammengestellt.

Der falsche Ort Eigentümerversammlung in der Wohnung des umstrittenen Verwalters unzumutbar

Amtsgericht Büdingen, Aktenzeichen 2 C 359/12

Der Gesetzgeber legt Wert darauf, dass die Versammlungen von Eigentümergemeinschaften an einem verkehrsüblich zu erreichenden und allen Beteiligten zumutbaren Ort stattfinden. Die Privatwohnung eines Verwalters – respektive: dessen Ehepartners – zählt nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS nicht dazu. Zumindest nicht zwangsläufig. **Der Fall:** Die Beziehungen zwischen einem Verwalter und einem Teil der Eigentümergemeinschaft war angespannt. Es gab seit Jahren Differenzen darüber, ob er seine Arbeiten auf korrekte Weise erledige oder nicht. Trotzdem wurde die gesetzlich vorgeschriebene Versammlung der Eigentümer in die Wohnung des Verwalters eingeladen. Dagegen protestierte der Widersacher heftig. Das sei angesichts der Meinungsverschiedenheiten nun wirklich nicht der geeignete Ort.

Das Urteil: Das Amtsgericht schloss sich voll den Argumenten des Eigentümers an. Es erklärte alle während der Versammlung gefassten Beschlüsse für unwirksam. Unabhängig von anderen, inhaltlichen Kritikpunkten sei dafür alleine schon „die Auswahl des Versammlungsortes“ ausreichend gewesen. Die Tatsache, dass man in früheren, friedlicheren Zeiten bereits dort getagt habe, ändere gar nichts daran.

Kündigung - bei Eigenbedarf muss man nicht sagen, wer der Partner ist

Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 284/13

Ein heftiger Streitpunkt zwischen Vermietern und Mietern sind die Eigenbedarfskündigungen. Immer wieder wird den Eigentümern unterstellt, sie schöben den Eigenbedarf nur vor, um unliebsame Mieter los zu werden. Deswegen gibt es genaue Regeln. Diese gehen nach Information des Infodienstes Recht und Steuern aber nicht so weit, dass sogar der Name des Lebenspartners genannt werden muss, mit dem der Eigenbedarfsberechtigte zusammenziehen und die Wohnung beanspruchen will.

Der Fall: Ein Ehepaar hatte eine 158 Quadratmeter große Wohnung vermietet. Eines Tages ging dem Mieter eine Eigenbedarfskündigung zu. Die Begründung: Die Tochter des Paares, die bisher in der Nähe auf 80 Quadratmetern wohnte, benötige das Objekt, um gemeinsam mit ihrem Lebensgefährten einen Hausstand zu gründen. Nun zog der Mieter vor Gericht und monierte einen Formfehler in der Eigenbedarfskündigung: Der Name des Lebensgefährten fehle.

Das Urteil: Die höchsten deutschen Richter mochten das nicht als ein Versäumnis betrachten. Für eine Kündigung wegen Eigenbedarfs sei es entscheidend, dass der Name des berechtigten Familienmitgliedes – hier: der Tochter – genannt werde. Sie müsse für den betroffenen Mieter identifizierbar gemacht werden, nicht aber der Partner dieser Person.

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
Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de

Grunderwerbsteuer - Fiskus und Bauherr stritten um die Höhe der Grunderwerbsteuer

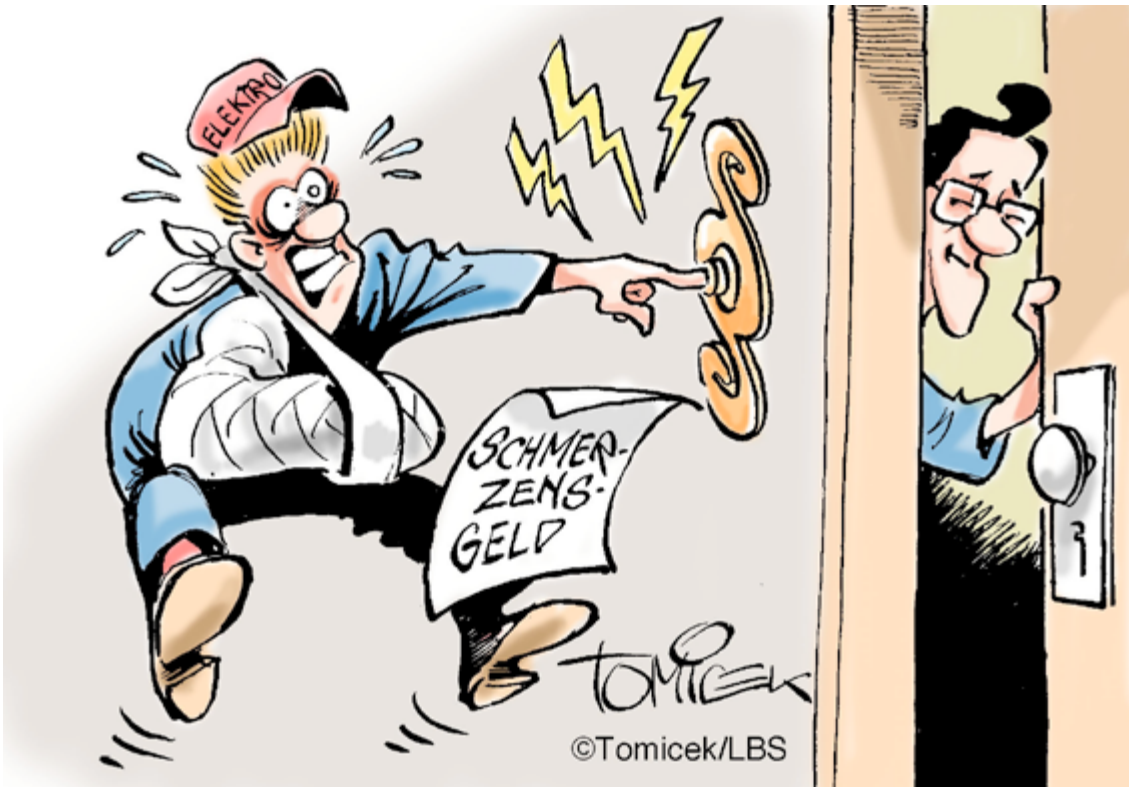
Finanzgericht Düsseldorf, Aktenzeichen 7 K 3536/12

Grundstückskäufer sind bestrebt, den Nennwert des erworbenen Objekts gegenüber dem Finanzamt gering zu halten, denn danach bemisst sich die Grunderwerbsteuer. Auf raffinierte Vertragsgestaltungen reagiert der Fiskus nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS überaus empfindlich und wird dabei von der Rechtsprechung unterstützt.

Der Fall: Laut Vertrag erwarben Immobilienkäufer ein Grundstück mit Rohbau. Die Grunderwerbsteuer für diese Transaktion betrug gut 18.000 Euro und wurde zunächst vom Finanzamt auch vorbehaltlich so festgesetzt. Doch dann stellte sich heraus, dass in einer Anlage zum Vertrag auch gleich der Innenausbau bis hin zum Tapezieren geregelt worden war. Rechnete man die Kosten für diese späteren Arbeiten hinzu, dann erhöhte sich der Kaufpreis und demzufolge auch die Grunderwerbsteuer. Der Fiskus forderte nun knapp 25.000 Euro.

Das Urteil: Die Düsseldorfer Finanzrichter sahen es so wie das Finanzamt. Hier sei in Wahrheit nicht ein Rohbau gekauft worden, das wirtschaftlich gewollte Ergebnis sei aber ein bezugsfertiges Haus gewesen. Solche Fragen könnten immer nur im Einzelfall entschieden werden. Konkret sehe man die Verbindung aber schon darin, dass der Bauleiter für den Rohbau auch gleichzeitig der Betreuer für den Innenausbau gewesen sei. Die Käufer mussten die höhere Grunderwerbsteuer bezahlen.

Verkehrssicherungspflicht - Bauherr musste Handwerker nicht auf Gefahren hinweisen



Zwar legt der Gesetzgeber großen Wert auf die Verkehrssicherungspflicht – also darauf, dass der Besitzer eines Grundstücks auf alle erdenklichen Gefahren beim Betreten des Anwesens hinweist. Aber diese Regelung hat auch ihre Grenzen. Ein privater Bauherr hatte einen Elektriker mit Arbeiten auf dem Dach eines Gebäudes beauftragt. Der Handwerker trat dabei von oben auf durchsichtige Plastikleuchtfelder in der Decke, fiel sieben Meter tief und verletzte sich schwer. Anschließend forderte er vom Auftraggeber ein Schmerzensgeld in Höhe von 27.000 Euro, weil dieser ihn nicht gewarnt habe. Doch nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS erhielt der verunglückte Elektriker nichts. Er hätte als Fachmann mit den typischen Gefahren bei der Verrichtung seiner Arbeit vertraut sein müssen, hieß es im Urteil. Für die Sicherheitsvorkehrungen seien Handwerker in aller Regel selbst verantwortlich.

Oberlandesgericht Hamm, Aktenzeichen 11 W 15/14

facebook

Jetzt mit Facebook keine aktuelle Ausgabe verpassen !

Führung / Kommunikation

Kunstsammlung im Unternehmen richtig versichern – was muss beachtet werden, Herr Gehrmann?

Zahlreiche Firmen haben eine nicht unerhebliche Sammlung an Kunstgegenständen, sei es als „Kunst am Bau", im öffentlichen Raum oder in den Büros. Die AVW Unternehmensgruppe informiert darüber, wie Immobilienunternehmen ihre Kunstsammlungen richtig absichern können.

Kunst am Bau. Auf der Verkehrsinsel an der Bochumer Straße vor ihrer Geschäftstelle hat der Wohnungsvereins Herne die Figurengruppe „Alltagsmenschen" der Wittener Künstlerin Christel Lechner aufstellen lassen. Foto Warda

Mehr als 100-jährige Tradition

Passender Schutz ist ratsam

Ob DAX-Konzern oder mittelständisches Unternehmen – mehr als 100 Jahre alt ist die Tradition des sogenannten Corporate Collecting – dem Sammeln von Kunst in Unternehmen - in Deutschland. Auch Unternehmen aus der Immobilienwirtschaft besitzen zum Teil umfangreiche Sammlungen. Eingangshallen oder Vorstandsbüros sind zu Plätzen für die Ausstellung von Kunst geworden – ob aus Kunstleidenschaft, Marketingzwecken oder zur Kapitalanlage. Einige Unternehmen führen auch öffentliche Ausstellungen durch oder präsentieren Leihgaben professioneller Künstler.

Gerade durch die öffentliche Ausstellung sind die Werke besonderen Gefahren ausgesetzt. Außerdem wechseln sie häufig den Standort – der damit verbundene Transport birgt weitere Risiken. Passender Schutz ist daher ratsam. Der Deckungsschutz der Inhaltsversicherung ist – wenn denn überhaupt die Kunstgegenstände in der Versicherungssumme erfasst sind - oft nicht weitgehend genug.

Kunst richtig absichern

Die AVW bietet ihren Kunden nun eine interessante Police zur Absicherung von Kunstgegenständen an. Diese beinhaltet eine Allgefahrendeckung, die sämtliche Gefahren während des stationären Aufenthaltes, des Transportes, der Lagerung und während Ausstellungen absichert. Also auch einfachen Diebstahl oder die unbeabsichtigte Beschädigung durch Mitarbeiter oder Mieter. Die Objekte sind während der Präsentation in den Bürogebäuden, aber auch beim Transport „von Nagel zu Nagel" versichert. Auch Tätigkeiten wie Abhängen, hausinterne Transporte, die Verpackung etc. sind mitversichert.

Beratungsangebot wahrnehmen

Sollten Sie in Ihrem Unternehmen die Einrichtung einer Kunstsammlung erwägen oder den Versicherungsschutz für eine Sammlung überprüfen wollen – die Kundenbetreuer der AVW beraten Sie gern. Nehmen Sie Kontakt zu uns auf. In einem persönlichen Gespräch klären wir Ihren individuellen Bedarf und erstellen die für Ihre Sammlung und Ihr Unternehmen passende Versicherungslösung.

Dirk Gehrmann

Prokurist und Bereichsleiter Bestandsmanagement, AVW Unternehmensgruppe
www.avw-gruppe.de

Führung / Kommunikation

Immaterielles Kulturerbe: Genossenschaftsidee für die UNESCO-Liste vorgeschlagen

Als erster von bundesweit 27 Beiträgen wurde die Genossenschaftsidee für die Aufnahme in die internationale „Repräsentative Liste des immateriellen Kulturerbes“ bei der UNESCO nominiert. Dies teilte das Sächsische Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst mit. Damit folgte die Kultusministerkonferenz der Empfehlung eines unabhängigen Expertenkomitees. Mit der Genossenschaftsidee wurde ein Nominierungsvorschlag ausgewählt, der als länderübergreifender Antrag von Sachsen und Rheinland-Pfalz ausgeht. Die Schulze-Delitzsch-Gesellschaft in Delitzsch und die Raiffeisen-Gesellschaft in Hachenburg hatten diesen Vorschlag vorgelegt. Diese erste Nominierung wird Deutschland im März 2015 bei der UNESCO einreichen.

Die Sondermarke zum 200. Geburtstag von Hermann Schulze-Delitzsch

Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen – des Spitzenverbandes im Sinne des Genossenschaftsgesetzes –, begrüßte die Nominierung. „Dass eine solche zivilgesellschaftliche Selbstorganisation wie die Genossenschaftsidee mit ihrer über 100-jährigen Tradition für die UNESCO-Liste nominiert wurde, unterstreicht, wie wichtig ihre Prinzipien damals wie heute sind.“ Genossenschaften fördern als lokal verwurzelte Unternehmen die Wirtschaftskreisläufe vor Ort. Bei ihnen werden die unternehmerischen Entscheidungen nicht unter Renditevorgaben, sondern zum Wohle ihrer Mitglieder getroffen. Durch ihre nachhaltige Wirtschaftsweise erzielen die Genossenschaften positive Effekte für die Gesellschaft. Sie haben sich gerade in den letzten Jahren als äußerst krisen- und insolvenzfest erwiesen und sind ein Vorbild für viele Wirtschaftsbereiche.

In Deutschland sind die Genossenschaften weit verbreitet. 1.138 Volksbanken und Raiffeisenbanken, etwa 2.000 Wohnungsgenossenschaften, 2.604 landwirtschaftliche und 1.622 gewerbliche Waren- und Dienstleistungsgenossenschaften sowie 219 Konsumgenossenschaften sind eine treibende Kraft in Wirtschaft und Gesellschaft.

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.

Axel Viehweger;
Foto vswg dresden

„Die ‚Genossenschaftsidee' von Dr. Hermann Schulze-Delitzsch und Friedrich Wilhelm Raiffeisen hat sich über Deutschland hinaus weltweit bewährt und beweist ihre ungebrochene Kraft. Ein sichtbarer Beweis sind die über 900.000 Genossenschaften in mehr als 100 Ländern mit über 800 Millionen Mitgliedern. Das sind mehr Mitglieder als beim Weltfußballverband FIFA, der mit 207 Mitgliedsverbänden ‚nur' 265 Millionen Mitglieder hat", betonte auch Dr. Axel Viehweger, Vorstand der Deutschen Hermann-Schulze-Delitzsch-Gesellschaft und des GdW-Mitglieds „Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG)", und freut sich besonders, dass das Engagement auch seitens des VSWG hinsichtlich der Bewerbung belohnt wird.

Wie die Kultusministerkonferenz mitteilte, werden alle 27 Traditionen und Wissensformen, die aus den Bundesländern eingereicht wurden, in ein bundesweites Verzeichnis des immateriellen Kulturerbes aufgenommen. Damit erfüllt Deutschland erstmals das entsprechende UNESCO-Übereinkommen. Bis 2016 trifft die UNESCO dann die Entscheidung, was zum Immateriellen Weltkulturerbe gehört.

Katharina Burkardt

Wohnungswirtschaft *heute*.
Fakten und Lösungen für Profis

Sind sie schon regelmäßiger Leser von
Wohnungswirtschaft-*heute* Technik ?
wenn nicht, dann melden Sie sich *heute* an . . .

Anmeldung

Führung / Kommunikation

Verschonungsregeln für Betriebsvermögen unverzichtbar für die Immobilienwirtschaft mahnt der BFW

In einer Entscheidung am 17. Dezember 2014 hat das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) bekannt gegeben, dass ausgewählte Punkte der Verschonungsregeln für Betriebsvermögen verfassungswidrig sind. Das Gericht hat dem Gesetzgeber eine Frist zur Anpassung der Regeln bis zum 30.06.2016 gesetzt, bis zu deren Ablauf das bislang geltende Recht weiterhin angewendet wird.

Das BVerfG billigt dem Gesetzgeber – wie bereits früher – zu, über die Gestaltung des Steuerrechtes außerfiskalische Förderziele zu verfolgen. Ausdrücklich bestätigt das Gericht die Legitimität der Begünstigung produktiven Vermögens, um den Bestand von Unternehmen und deren Arbeitsplätzen zu sichern. „Dass damit die Verschonungsregelungen in ihren Grundsätzen mit dem Grundgesetz vereinbar sind, trägt der unabdingbaren Notwendigkeit zum existenz- und arbeitsplatzsichernden Generationenübergangs mittelständischer Familienunternehmen Rechnung“ stellt Dr. Christian Kube, Vizepräsident des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, fest.

Einen wesentlichen Arbeitsauftrag richtet das BVerfG an den Gesetzgeber hinsichtlich der Überarbeitung der Regelungen zum Verwaltungsvermögen, insbesondere sofern damit Gestaltungen ermöglicht werden, die nicht mit dem Gleichheitsgrundsatz vereinbar sind. In diesem Zusammenhang eröffnet sich dem Gesetzgeber zugleich die Chance einen „Geburtsfehler“ des bisherigen Erbschaftsteuergesetzes zu beheben: Nämlich die unzutreffende Zuordnung von unternehmerisch geführtem Immobilienvermögen zum „schlechten“ Verwaltungsvermögen.

„Nicht ohne Grund hatte das BVerfG bereits in seinem Urteil in 2007 darauf hingewiesen, dass Bau-, Immobilien- und Wohnungswirtschaft einen gewichtigen Beitrag für das Gemeinwohl leisten und somit erbschaftsteuerliche Begünstigungen gerechtfertigt sind“, erinnert Kube. Es ist sachlich und fachlich unstrittig, dass bei zum Teil über mehrere Generationen betriebenen Familienunternehmen der Immobilienbestand – gleich ob Wohn- oder Gewerbegebäude – das wirtschaftlich produktive Betriebsvermögen darstellt. Dessen kontinuierliche Bewirtschaftung sichert eine Vielzahl von Arbeitsplätzen in Deutschland.

„Wir betrachten vernünftig ausgestaltete Verschonungsregeln daher nicht als „Zuwendung“, sondern als Grundstein für eine gut funktionierende Wirtschaft, die mittelständische Immobilienunternehmen und deren MitarbeiterInnen vor existenzgefährdenden Steuerbelastungen bewahren“, resümiert Kube.

Tülay Gültekin

Hier zur Entscheidung per KLICK
http://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2014/12/ls20141217_1bvl002112.html;jsessionid=9CC3B25290DC68C18F51264BE552D9DC.2_cid383

facebook

Jetzt mit Facebook keine aktuelle Ausgabe verpassen !

Führung / Kommunikation

„Straßenausbau-Beiträge“ – Prof. Dr. Kalweit: Das führt zu Luxussanierungen und Steuerverschwendung

In Kooperation mit dem Eigenheimerverband Bayern e. V. hatte das Bauzentrum München am 9. Dezember 2014 Fachleute und interessierte Bürger zu einem Abendforum zum Thema Straßenausbaubeiträge eingeladen. Der Leiter des Bauzentrums, Roiland Gräbel, sowie der Präsident des Eigenheimerverbandes, Heinrich Rösl, konnten über 100 Gäste begrüßen. Neben einem Überblick über das Straßenausbaubeitragsrecht bot die Veranstaltung auch Vertretern von Organisationen und staatlichen Stellen die Möglichkeit, aus ihrer Sicht zu dem Thema Stellung zu nehmen.

Kommunen leiden unter Geldmangel

Wie aktuell das Thema war, zeigte ein Beschluss des Bauausschusses der Landeshauptstadt München, der sich nur wenige Stunden vor der Veranstaltung einstimmig für die Abschaffung der örtlichen Straßenausbaubeitragssatzung ausgesprochen hatte. Diese Entscheidung sei laut Präsident Rösl ein Beleg dafür, dass der Druck, den die Verbände, die in den „Vereinigten Bürgerinitiativen für gerechte Kommunalabgaben im Freistaat Bayern“ (VerBiB) organisiert sind, auf die Kommunen ausüben, Wirkung zeigt. Er hoffe, dass nun weitere Gemeinden dem Beispiel der Landeshauptstadt folgen und ihrerseits die örtlichen Ausbausatzungen abschaffen. Da immer mehr Kommunen unter Geldmangel leiden, greifen diese immer häufiger auf das Instrument der Ausbaubeiträge zurück. Die manchmal sogar fünfstelligen Beträge bringen laut Rösl gerade ältere und weniger begüterte Anlieger in große wirtschaftliche Schwierigkeiten. Zudem sei die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen von den Anliegern in höchstem Maße ungerecht, da diese bereits einmal für die Herstellung der Straßen gezahlt hätten. Wenn eine Straße später ausgebaut oder erneuert werden müsse, so sei dies nicht auf die Benutzung durch die Anlieger zurückzuführen sondern meist den Interessen der Allgemeinheit geschuldet. Folglich müssten die Kosten auch aus dem allgemeinen Haushalt bestritten werden.

Ganz anders sahen dies erwartungsgemäß die beiden Vertreterinnen der staatlichen Stellen. Für Monika Weinl vom Bayerischen Innenministerium und Frau Dr. Barth vom Bayerischen Gemeindetag kommt ein Verzicht auf die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen nicht in Frage. Allenfalls könne man über gewisse Modifizierungen nachdenken.

Nach Aussage von Prof. Dr. Rainer Kalweit (VerBiB) führten die Straßenausbaubeiträge zu Luxussanierungen und zu einer gigantischen Steuer- und Abgabenverschwendung und würden letzten Endes nur die örtliche Bauwirtschaft fördern. Bei einem Verzicht auf die Beitragserhebung sparten dagegen, wie er anhand von Berechnungsbeispielen belegte, nicht nur die Bürger sondern auch die Gemeinden Geld, welches sie anderweitig sinnvoller ausgeben könnten. Ein Verzicht wirke daher wie ein kommunales Konjunkturprogramm.

Auch Peter Ohm, Präsident des Verbandes Deutscher Grundstücksnutzer e. V., Berlin, hält Straßenausbaubeiträge für nicht mehr zeitgemäß. So habe das Land Berlin, nachdem vor mehreren Jahren eine Straßenausbaubeitragssatzung eingeführt worden war, diese nach kurzer Zeit wieder abgeschafft, da der damit verbundene Verwaltungsaufwand in keinem vernünftigen Verhältnis zum Ertrag stand.

Friedrich Richler

Eigenheimerverband Bayern
www.eigenheimerverband.de

Marketing

Wie soll man mit Online-Kundenbeschwerden umgehen, Herr Stolp?

Beschwerde-Briefe oder wütende Anrufe kennt jedes Wohnungsunternehmen. Aber emotionale Kommentare im Internet stellen eine neue Herausforderung für das Beschwerdemanagement dar. Kay P. Stolp, Geschäftsführer der auf die nachhaltige Wohnungswirtschaft spezialisierten Marketinggesellschaft STOLPUNDFRIENDS, plädiert dafür, Kundenbeschwerden immer als Chance zu begreifen.

Keine Scheu vor Beschwerden! Der Kunde bekennt sich so zum Unternehmen und gibt Tipps zur Verbesserung. Das gilt es zu nutzen. Foto Stolpundfriends

„Das Wichtigste gleich vorweg: Solange sich ein Kunde noch beschwert, ist er für das Unternehmen nicht verloren! Die Beschwerde ist für jedes Wohnungsunternehmen eine wertvolle Chance, eigene Stärken und insbesondere Potenziale zu identifizieren und sich dadurch zu verbessern. Ein professionelles Beschwerdemanagement ist daher die Grundlage für einen erfolgreichen Lern- und Kundenbindungsprozess.

Solange sich ein Kunde noch beschwert, ist er für das Unternehmen nicht verloren!

Beschwerden aller Art sollte mit dem gleichen Schema begegnet werden – den drei A: Anteilnahme, Argumentation, Alternative. Ein Satz wie ‚Wir können nachvollziehen, dass das für Sie unangenehm ist' kann Wunder bewirken. Diese Anteilnahme nimmt dem Reklamierenden viel Wind aus den Segeln. Anschließend erläutert man, wie das Problem nun gelöst werden kann (Argumentation) und schlägt zwei Lösungsmöglichkeiten vor oder sucht gemeinsam nach weiteren Optionen (Alternative).

Diese Vorgehensweise durchzieht alle Kommunikationswege vom Empfang über die Kundenberater bis zum Schriftverkehr. Auch der Hausmeister sollte nach diesem Muster reagieren, wenn er spontan wegen einer Kleinigkeit im Treppenhaus angesprochen wird. Dann heißt es für ihn: Empathisch reagieren (Anteilnahme), selber in die Werkzeugkiste greifen oder nach Begutachtung den Mieter über die notwendigen Schritte informieren (Argumentation) und fragen, auf welchem Wege der Mieter das Problem gelöst haben möchte (Alternative).

Den Marketing-Profi Kay P. Stolp bringen Beschwerden nicht aus dem Konzept – denn sie zeigen ihm, wo weiteres Potenzial steckt. Foto Stolpundfriends

Auch für den ‚herkömmlichen Beschwerdeweg' per Brief, Anruf oder E-Mail sind die drei A maßgeblich. Bei diesen Varianten kommt aber ein wertvoller Punkt hinzu: Man kann sie nach standardisierten Mustern auswerten. So gewinnt ein Unternehmen wertvolle Erkenntnisse über seine Verbesserungspotenziale und kann zielsicher Fehlerquellen identifizieren. Auch die Wirksamkeit von gezielten Maßnahmen zur Verbesserung der Kundenbindung und Kundengewinnung kann so sichtbar gemacht werden.Im Gegensatz zur herkömmlichen Version, dominiert heute zunehmend die Online-Variante der Beschwerde. Per E-Mail, als Kommentar im Webmagazin oder als Posting auf der Facebook-Seite eines Unternehmens – die Kommunikation über das Internet stellt auch neue Anforderungen an das Beschwerdemanagement. Größter Unterschied zur herkömmlichen Beschwerde: online sollte man sehr schnell sein.

Die Kommunikation über das Internet stellt auch neue Anforderungen an das Beschwerdemanagement.

Der Beschwerdeführer geht davon aus, dass seine Nachricht im Moment des Absendens auch schon im Posteingang des Wohnungsunternehmens liegt. Daraus erwächst die Erwartungshaltung einer raschen Antwort und im Umkehrschluss nur wenig Verständnis für tagelanges Warten. Als Faustregel gilt, dass die Zeitspanne zwischen Eingang und Antwort bei einer Beschwerde per E-Mail bei 24 Stunden liegen sollte. Ist das nicht machbar, muss zumindest eine standardisierte Antwort-Mail verschickt werden.

Geht eine Beschwerde als Kommentar via Facebook oder auf einer anderen öffentlichen Plattform ein, dann sind noch einige weitere Besonderheiten zu beachten. Aus Unternehmenssicht besonders wichtig: Das Internet vergisst nicht. Auch noch nach Jahren können Reaktionen und Diskussionen nachgelesen werden. Außerdem bewegen sich Menschen bei Facebook gefühlt im privaten Umfeld, was besonders die Sprache beeinflusst. Wer hier mit ausgesprochen förmlicher Sprache heraussticht, wird eher belächelt denn als seriös wahrgenommen. Die Kunst des Onlinebeschwerdemanagements besteht nun darin, gleichzeitig die Beschwerde zu bearbeiten, sich angemessen im öffentlichen Raum zu äußern, schnell zu sein und den Beschwerdeführer zufrieden zu stellen – und die drei A besitzen auch hier weiter ihre Gültigkeit. Insgesamt sicherlich keine leichte Aufgabe. Wie man sie meistern kann, sieht man aber am Facebook-Auftritt der Deutschen Bahn. Fast rund um die Uhr wird hilfsbereit auf Kundenpostings reagiert – und das innerhalb von wenigen Minuten.

Das Internet vergisst nicht

Beschwerdemanagement ist keine leichte Aufgabe. Aber mit dem richtigen Geist im Unternehmen schafft eine Kundenbeschwerde einen kostbaren Mehrwert. Denn wenn ein Unternehmen seine Loyalität zum Kunden online und offline zeigt, dann wird der es mit Loyalität zum Unternehmen danken."

Kay Stolp

Personalien

altoba-Vorstand Holger Kowalski sagt nach 42 Jahren „Tschüss“

Veränderungen beim Altonaer Spar- und Bauverein: Holger Kowalski, seit 1985 Vorstandsvorsitzender der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft, ging zum Jahresende 2014 in den Ruhestand. Unter seiner Führung hat die altoba ihren Wohnungsbestand kontinuierlich ausgebaut und modernisiert, neue Instrumente der genossenschaftlichen Mitgliederförderung entwickelt und innovative Formen der Mieterkommunikation geschaffen.

Hamburgs erster Bürgermeister Olaf Scholz und Holger Kowalski Foto altoba

„In Hamburg sagt man Tschüss“ – und in Altona heißt es für Mitglieder, Mitarbeiter und Geschäftspartner des Altonaer Spar- und Bauvereins bald: „Tschüss, Holger Kowalski“. Nach insgesamt 42 Jahren Tätigkeit für die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft verabschiedet sich Holger Kowalski im Alter von 67 Jahren zum Jahresende 2014 in den Ruhestand. Seit 1980 war Holger Kowalski Mitglied des Vorstands; 1985 übernahm er den Vorstandsvorsitz.

1985 übernahm er den Vorstandsvorsitzw

Wohnungsbestand kontinuierlich ausgebaut

„Holger Kowalski hat den Altonaer Spar- und Bauverein über Jahrzehnte wirtschaftlich erfolgreich geführt und auf künftige Herausforderungen vorbereitet“, sagt Silvia Nitsche-Martens, Aufsichtsratsvorsitzende der altoba. „Er hat das Wohnungsangebot durch kontinuierliche Neubautätigkeit weiterentwickelt und gleichzeitig durch konsequente Modernisierung und Instandhaltung dafür gesorgt, dass sich auch künftige Generationen in den Wohnungen der altoba wohl und zu Hause fühlen.“

Seit dem Eintritt Holger Kowalskis hat der Altonaer Spar- und Bauverein rund 1.300 Wohnungen – mit Schwerpunkt im Bezirk Altona – errichtet und den Bestand somit auf rund 6.700 Wohnungen ausgebaut. Die Anzahl der Mitglieder wuchs von 8.000 auf mehr als 14.500. Die nächsten großen Neubauprojekte für die Mitglieder der Genossenschaft sind bereits initiiert, darunter rund 100 Wohnungen im neuen Quartier Mitte Altona und 40 Wohnungen im neuen Wohnquartier Finkenau.

Ein Buch beschreibt die Entwicklung Mitgliederkommunikation bei der altoba

Hier Per KLICK zur Leseprobe „Alles eine Frage der Haltung. Kommunikation einer Wohnungsgenossenschaft“

Die Weiterentwicklung der Genossenschaftsidee und die Initiierung neuer Formen der Mitgliederförderung waren Holger Kowalski eine besondere Herzensangelegenheit. Vorbildcharakter für andere Wohnungsunternehmen hatten beispielsweise der Aufbau des Sozialmanagements in den 90er Jahren sowie die Gründung des Nachbarschaftsvereins „Vertrautes Wohnen“ im Altonaer Spar- und Bauverein e.V. Seit 2007 unterstützt zudem die altoba-Stiftung Projekte der Jugend- und Altenhilfe, aber auch Mitglieder in finanzieller Not.

Ein wichtiger Innovationsantrieb war für Holger Kowalski stets die Kommunikation und gern auch der herausfordernde Austausch mit den Mitgliedern. Unter seiner Führung entwickelte die altoba moderne Formen der Mieterbeteiligung, beispielsweise in Workshops zu Neubau und Modernisierung oder zu anderen Themen des genossenschaftlichen Zusammenlebens.

Und dabei hat die Genossenschaft auch die Bedürfnisse künftiger Generationen im Blick: Bei der 1. Kinderkonferenz der altoba im November 2014 präsentierten 15 Mitglieder-Kinder dem Vorstand ihre Ideen für neue Projekte in Altona.

Eine Leserprobe finden Sie rechts auf der Infospalte

Über die Entwicklung der Mitgliederkommunikation der altoba hat Holger Kowalski gemeinsam mit der Fachjournalistin Bärbel Wegner ein Buch verfasst, das im November 2014 unter dem Titel „Alles eine Frage der Haltung. Kommunikation einer Wohnungsgenossenschaft“ erschienen ist.
(Haufe-Verlag, ISBN 978-3-648-05020-0, € 29,95)

Höchste Auszeichnung der Wohnungswirtschaft für Holger Kowalski

2013 verlieh der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) seine höchste Auszeichnung, die Peter Christian Hansen-Urkunde, an Holger Kowalski. 2014 erhielt er durch den GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. die höchste Auszeichnung der deutschen Wohnungswirtschaft, die Ehrenmedaille Victor-Aimé-Huber. Bei der Ehrung hob GdW-Präsident Axel Gedaschko Holger Kowalskis nachhaltigen Beitrag zur Entwicklung der deutschen Wohnungswirtschaft hervor: „Holger Kowalski hat sich durch sein beispielhaftes und hervorragendes Wirken mit großem persönlichen Einsatz und mit hoher sozialer Verantwortung für die Wohnungswirtschaft außerordentliche Verdienste erworben."

Burkhard Pawils zum Vorstandsvorsitzenden ernannt

Der altoba-Vorstand: Thomas Kuper, Petra Böhme, Burkhard Pawils. Fotos altoba

In seiner konstituierenden Sitzung hat der Vorstand des Altonaer Spar- und Bauvereins Burkhard Pawils zum neuen Vorstandsvorsitzenden ernannt. Der Vorstand der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft besteht seit Jahresanfang 2015 aus Burkhard Pawils, Petra Böhme und Thomas Kuper.

Burkhard Pawils, zuvor Vorstandsvorsitzender der FLUWOG-NORDMARK eG, war zum 01.09.2014 in den Vorstand der altoba eingetreten. Der Diplom-Kaufmann war bereits von 1995 bis 2001 bei der altoba tätig gewesen, zuletzt als Leiter der Finanzierungsabteilung und des Mietercentrums.

Neues Mitglied im Vorstand der altoba ist seit Jahresbeginn 2015 Thomas Kuper (39). Der staatlich geprüfte Betriebswirt trat 2001 in die altoba ein und war seit 2009 Leiter der Abteilung Rechnungswesen. 2012 erhielt er Prokura. Weiteres Mitglied des Vorstands der altoba bleibt Petra Böhme (62). Petra Böhme ist staatlich geprüfte Betriebswirtin und seit 1991 für die altoba tätig. Seit 2001 ist sie Mitglied des Vorstands.

Weiterentwicklung des Wohnungsbestands für künftige Generationen

„Ich freue mich darauf, an 122 Jahre Genossenschaftsgeschichte anzuknüpfen und den Altonaer Spar- und Bauverein mit unseren und für unsere Mitglieder weiterzuentwickeln", sagt der neue Vorstandsvorsitzende der altoba, Burkhard Pawils. „Mit einem stark nachgefragten Wohnungsbestand, einem hohen Standard im Kundenservice und in der Mitgliederkommunikation sowie gleich mehreren attraktiven Neubauprojekten im Blick hat die altoba beste Voraussetzungen, dass sich auch künftige Generationen in unserer Genossenschaft zu Hause fühlen werden."

Silke Kok

Die Altonaer Spar- und Bauverein eG – kurz altoba – wurde 1892 gegründet. Die altoba ist eine Wohnungsbaugenossenschaft mit über 14.500 Mitgliedern. Neben rund 6.700 Wohnungen in vielen Hamburger Stadtteilen bietet die altoba den Mitgliedern eine Spareinrichtung mit verschiedenen Anlagemöglichkeiten. Die Angebote des Sozialmanagements der altoba sowie fünf Nachbarschaftstreffs bieten Möglichkeiten zur Begegnung, Freizeitgestaltung und zum ehrenamtlichen Engagement in der Genossenschaft

Personalien

Ehrenprofessur der Donau-Universität Krems an Dr. Führer verliehen

Für sein besonderes Engagement an der Universität für Weiterbildung hat die Donau-Universität Krems Dr. Gerhard Führer die Ehrenprofessur verliehen. „Wir sehen eine solche Auszeichnung nicht als Routine im akademischen Alltag, sondern als ein ganz besonderes, auch nach außen hin sichtbares Zeichen für außergewöhnliche Leistung einerseits und enge Verbundenheit mit unserer Universität andererseits“, betonte Rektor Mag. Friedrich Faulhammer

Prof. Dipl. Arch. ETH Dr. Christian Hanus, Dr. Gerhard Führer, Rektor Mag. Friedrich Faulhammer

In der Laudatio hieß es: Dr. Gerhard Führer zählt europaweit zu den führenden Experten im Bereich der Schadstoffe in Innenräumen mit besonderem Fokus auf Schimmelpilzkontaminationen. Er leitet seit über 20 Jahren das „Institut peridomus“, das in den vergangenen Jahren wichtige Erkenntnisse zu Schimmelpilzbelastungen von Innenräumen erschlossen hat, aus denen auch Patente zur Innenraumluftanalyse und zur Schimmelsanierung hervorgingen. Seit 2008 ist Führer Vortragender, Master-Thesen-Betreuer und Ko-Prüfer am Department für Bauen und Umwelt. Dort hat er einen wesentlichen Beitrag in der Entwicklung seines Fachbereichs für die universitäre Lehre geleistet und Studierende bei der Publikation von Fachbeiträgen und Teilnahme von Fachkonferenzen aktiv unterstützt.

Fokus auf Schimmelpilzkontaminationen

Prof. Dr. Dr. h.c. Gerhard Gensch

Veranstaltungen

Die Energiewende gemeinsam meistern – Das Energieforum West 26. und 27. Januar 2015 in Essen

Die Energiewende wird die Wohnungs- und Immobilienbranche auch im Jahr 2015 beschäftigen und weiterhin das Top-Thema bleiben. Welche Auswirkungen werden Energieverbrauch und Energieeffizienz auf die Wohnkosten in Zukunft haben? Wie sieht die optimale energetische Sanierung im Zuge von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen aus? Beim Energieforum West am 26. und 27. Januar 2015 treffen Akteure aus Industrie, Handwerk, Politik sowie Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zusammen. „Diese Veranstaltung bietet die Möglichkeit zum konstruktiven Austausch und fruchtbaren Netzwerken, denn die Energiewende kann nur mit gemeinsamen Kräften gemeistert werden“, erklärt Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ.

Die Energiewende zielt auf eine nachhaltige Energieversorgung Deutschlands in den Sektoren Strom, Wärme und Mobilität und die Steigerung der Energieeffizienz hin. Zahlreiche Branchen sind betroffen und arbeiten an Innovationen, um die klimapolitschen Ziele der Bundesregierung umzusetzen. Erprobt werden neue Konzepte zur Energieversorgung, neue Technologien zur Senkung des Energiebedarfs und auch neue Wege zur wirtschaftlichen Umsetzung. „Jede Branche hat kreative Ideen, bleibt aber an dem einen oder anderen Hindernis stehen. Im Dialog können sie ihr Wissen vereinen“, sagt Klaus Leuchtmann. Das Energieforum West dient als Plattform zum interdisziplinären Austausch.

„Jede Branche hat kreative Ideen, bleibt aber an dem einen oder anderen Hindernis stehen

Mit dieser Veranstaltung hat das EBZ seine bewährte EBZ-Energiekonferenz gemeinsam mit dem VdW Rheinland-Westfalen auf eine neue Stufe gehoben. Dank drei Premium-Sponsoren und zahlreichen Mitveranstaltern ist die Teilnahme an der Veranstaltung mit 16 Tagungen hochkarätiger Referenten und Unternehmen kostenlos. Hier dreht sich alles um Themen wie neueste Energiespeichertechnologien, Heizungsanlagenoptimierung, Stromverkauf an Mieter als Kundenbindung, Passiv- und Niedrighäuser, Geothermie und Fernwärme sowie die optimale energetische Sanierung im Zuge von Bau- und Umnutzungsmaßnahmen. „Wir freuen uns, mit dem Energieforum West eine Grundlage geschaffen zu haben, denn zurzeit wissen die einzelnen Branchen noch zu wenig voneinander. Im vertrauensvollen Dialog können die Teilnehmer voneinander lernen. Daraus können innovative Produkt- und Prozessinnovationen und zukunftsweisende Geschäftsmodelle entstehen und Verabredungen getroffen werden. Im nächsten Jahr schauen wir dann, was passiert ist und woran es sich lohnt, weiter zu arbeiten“, so Klaus Leuchtmann.

Doch für die Weiterentwicklung von Produkten oder Prozessketten ist ein strukturiertes Monitoring unter wissenschaftlicher Begleitung ebenfalls notwendig. Deshalb muss der Bereich Forschung unterstützt werden. „Wir haben den Bundesförderkatalogs untersucht. Der enthält Angaben zu mehr als 110.000 abgeschlossenen und laufenden geförderten Forschungsprojekten des Bundes. Allein das Bundesministerium für Bildung und Forschung verausgabte in 2012 knapp 13 Milliarden Euro für Forschungs- und Bildungsvorhaben. Eine knappe Stichwortsuche im Förderkatalog zu den Schlagwörtern ‚Immobilien‘, ‚Wohnen‘ und ‚Wohnungswirtschaft‘ ergibt, dass ca. 0,02 % des gesamten Fördervolumens auf Vorhaben entfällt, auf die diese Themen per Schlagwortsuche zutreffen. Unsere Schnellerhebung ist methodisch sicherlich angreifbar, doch es deutet auf eine Schwachstelle hin. Wir brauchen eine langfristig orientierte Forschungsfinanzierung als festen Bestandteil staatlicher Wohnungsbau- und Energieeffizienzförderung, um die Energiewende zu meistern“, so Klaus Leuchtmann abschließend.

Margarethe Danisch

13 Milliarden vom Staat für Bildung und Forschung, nur 0,02 % entfallen auf die Schlagwörter ‚Immobilien‘, ‚Wohnen‘ und ‚Wohnungswirtschaft‘

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
Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de