AVW

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 131 | August 2019

Editorial 3

Führung/ Kommunikation 4

Marketing 7

Energie / Umwelt 11

Sozialmanagement 58

Personalien 51

Veranstaltungen 54

100 Jahre GeWoSüd Berlin – Ein Blick in genossenschaftliches, bezahlbares Wohnen – Bundespräsident Frank-Walter Steinmeier feierte mit

Die Wohnungsgenossenschaft Genossenschaftliches Wohnen Berlin-Süd (GeWoSüd) feiert 2019 das 100. Jahr ihres Bestehens. Den Start markierte am 17. Mai ein Festakt mitsamt Rundgang des Regierenden Bürgermeisters Michael Müller. Nun hat am 11. Juli der Bundespräsident ... Seite 4

Spülen statt zahlen – WIRO bringt mit »Wohnen für Hilfe« Senioren und Studenten zusammen

»Wohnen für Hilfe« bringt Senioren und Studenten zusammen – auch bei der WIRO Wohnen in Rostock. Die jungen Leute ziehen bei den Älteren ein, zahlen keine Miete und helfen im Gegenzug im Haushalt. ... Seite 7

Postbank Wohnatlas 2019 – Um mindestens 40 Euro – Geplante Senkung der Grunderwerbsteuer entlastet Immobilienkäufer

Wie viel Geld hätten Immobilienkäufer monatlich mehr in der Tasche, wenn die Grunderwerbsteuer gesenkt würde? Nicht nur der Kaufpreis, sondern auch die Nebenkosten schlagen beim Wohnungskauf kräftig zu Buche. Sie sind in Deutschland so hoch wie in kaum einem anderen europäischen Land. Die Grunderwerbsteuer ist dabei der größte Preistreiber. Experten des Hamburgischen WeltWirtschaftsInstituts (HWWI) haben für den Postbank Wohnatlas 2019 berechnet, ... Seite 19

AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: FI-Schutzschalter oder Blitzableiter kennen Sie. Aber was ist eigentlich ein LS-Schalter? Wie schützt man sich am besten vor Überspannungen? | ANGA, Bitkom, eco und ZVEI: Neue Medienordnung blockiert Innovationen und bevormundet Verbraucher

Wohnungswirtschaft **heute.**

Fakten und Lösungen für Profis

Editorial

3 Liebe Leserinnen, Wohnungsknappheit. Sommerfeste für Familien. Drohnen, ja, aber richtig versichert! Kündigungen, aber wann?

Führung / Kommunikation

4 100 Jahre GeWoSüd Berlin - Ein Blick in genossenschaftliches, bezahlbares Wohnen - Bundespräsident Frank-Walter Steinmeier feierte mit

Marketing

7 Spülen statt zahlen – WIRO bringt mit »Wohnen für Hilfe« Senioren und Studenten zusammen

Energie / Umwelt

9 Achtung Wohnungsunternehmen - Die Umstellung auf H-Erdgas läuft auf Hochtouren – so wird Aufwand reduziert und hohe Kosten vermeiden

12 FI-Schutzschalter oder Blitzableiter kennen Sie. Aber was ist eigentlich ein LS-Schalter? Wie schützt man sich am besten vor Überspannungen?

14 GWG-Gruppe und GETEC – Wartung, Betrieb, Moderni-sierung und Energieeinkauf – Effizienz durch Kooperation

16 Energie-Trendmonitor 2019 – 91 % finden CO2-Einsparen wichtig - 57 % sind deshalb für Tempolimit auf Autobahnen

Führung / Kommunikation

19 Postbank Wohnatlas 2019 - Um mindestens 40 Euro - Geplante Senkung der Grunderwerbsteuer entlastet Immobilienkäufer

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

29 Daueraufträge immer im Blick behalten – sonst kommt es schnell zu Überzahlungen

32 Betriebs- und Halterhaftpflicht: Einsatz von Drohnen - Betriebsvoraussetzungen, Haftungsrisiken und Versicherungslösungen

34 Vonovia mit neuen Zahlen - Mietgarantie für Ü70 - 1000-Dächer-Programm für den Klimaschutz und bezahlbare Mieten – Ja zum Neubau

40 DDIV 7. Branchenbarometers - Honorierung noch immer zu gering - Schwerpunkt WEG- und Mietverwaltung - Maklertätigkeit nimmt zu

42 Digitale Lösungen: Wie finde ich mich im Angebotsdschungel zurecht? Wie treffe ich die richtige Wahl? Denkanstöße von Dr. Manfred Alflen.

44 ANGA, Bitkom, eco und ZVEI: Neue Medienordnung blockiert Innovationen und bevormundet Verbraucher

Sozialmanagement

47 Spiel, Spaß und Vernetzung von Nachbarschaften - das LEG – Ferienprogramm mit 70 Sommerfesten für die ganze Familie

48 Viel mehr als nur ein Pförtner - Concierge hat alles im Blick

Personalien

51 Carsten Baurigk ist neuer Vonovia Regionalbereichsleiter Bayern

52 Wechsel in WHS-Geschäftsführung - Marc Bosch folgt Alexander Heinzmann

53 Dr. Hagen Lessing verstärkt das Management von ista

Veranstaltungen

54 45. eid-Fachgespräch zum WEG in Fischen - Rechtsverhältnisse der rechtsfähigen Gemeinschaft und Spezialimmobilien im Wohnungseigentum

Editorial

Liebe Leserinnen, Wohnungsknappheit. Sommerfeste für Familien. Drohnen, ja, aber richtig versichert! Kündigungen, aber wann?

In den Uni- und FH-Städten sind zum Studienbeginn wieder die Studentenwohnungen knapp. Die Wiro in Rostock macht »Wohnen für Hilfe«. Sie bringt wohnungssuchende Studenten und Senioren zusammen. Wenn der Funke zwischen beiden überspringt, wird es eine WG der besonderen Art. Die jungen Leute helfen den Senioren im Haushalt, dafür zahlen sie keine Miete. Eine tolle Idee. Sie hilft ja nicht nur den älteren Menschen, sondern es wird so auch etwas Druck vom Wohnungsmarkt genommen. Mehr ab Seite 7.

Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute
Gerd Warda

Ferienzeit, keine Schule und was nun? Bei den Familien, die bei der LEG NRW wohnen kommt, keine Langeweile auf. Von Juni bis September veranstaltet das Wohnungsunternehmen rund 70 Sommer- und Stadtteil-Events. Für die Kinder gibt es Spiel und Spaß. Aber auch für die Erwachsenen ist es eine Gelegenheit, mal wieder mit den Nachbarn ins Gespräch zu kommen. Mehr ab Seite 47.

Drohnen mit Kameras werden immer häufiger zur Reparatur-Analyse von Fassade, Dächern und Grünflächen eingesetzt. Sie sind schnell, kommen überall hin und „liefern“ unbestechliche Arbeit. Aber Vorsicht. Ihr Einsatz unterliegt Regeln und wie alle „Geräte“ können sie auch ausfallen und Schäden anrichten. Viele Fragen, die Antworten finden Sie ab Seite 32.

Eigentlich ist es ganz einfach, das Verhältnis von Mieter und Vermieter. Der Mietvertrag und die Hausordnung haben einen Rahmen geschaffen, in dem man wertschätzend miteinander umgehen sollte. Aber, wenn der Mieter zwar unterschreibt, aber den Rahmen sprengt, dann bleibt nur noch der Weg zum Gericht. Dr. Peter Hitpaß vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen hat die wichtigsten Fälle für Sie zusammengetragen, ab Seite 22.

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 132** erscheint am **11. September 2019**

August 2019, eine neue Ausgabe in der Sommerpause mit neuen Inhalten. Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

Führung / Kommunikation

100 Jahre GeWoSüd Berlin – Ein Blick in genossenschaftliches, bezahlbares Wohnen – Bundespräsident Frank-Walter Steinmeier feierte mit

Die Wohnungsgenossenschaft Genossenschaftliches Wohnen Berlin-Süd (GeWoSüd) feiert 2019 das 100. Jahr ihres Bestehens. Den Start markierte am 17. Mai ein Festakt mitsamt Rundgang des Regierenden Bürgermeisters Michael Müller. Nun hat am 11. Juli **der Bundespräsident** einen Rundgang durch den Lindenhof mit **anschließendem Gespräch und Diskussion mit Mitgliedern der GeWoSüd im Nachbarschaftstreff GeWoHiN** gemacht. Damit besuchte Bundespräsident Steinmeier gleichzeitig den größten Standort der GeWoSüd und einen besonders geschichtsträchtigen Ort.

Vorstand Norbert Reinelt erklärt Bundespräsident Frank-Walter Steinmeier und seiner Elke Büdenbender den Aufbau des Lindenhof ©Philipp-Haas

„Der Lindenhof ist nicht nur Heimat für 1.500 Genossen und ihre Familien, sondern taugt auch als Freiluftmuseum für Geschichte und Architektur. Angefangen von der **Gartenstadt von 1919**, die geprägt war durch die Architekten **Martin Wagner**, **Bruno Taut** und **Leberecht Migge**, über die Erweiterung des Lindenhofs in den 30er Jahren durch den Architekten Lassen, den **Wiederaufbau** nach den Kriegszerstörungen in den 1950er Jahren durch die Architekten Müller und Sobotka, dem **Hochhaus am See in den 1960er, dem öffentlich geförderten Wohnungsbau in den 70er Jahren,** bis hin zu den modernen **Neu- und Dachausbauten** seit den 1990er Jahren ist der Lindenhof architektonisch und historisch ein Abbild der letzten 100 Jahre.“, erläutert GeWoSüd-Vorstand Norbert Reinelt die Besonderheit des Areals.

Als letzter und bisher einziger Bundespräsident besuchte **Theodor Heuss** den Wiederaufbau des Lindenhofs **am 8. September 1955**. Heuss hatte eine besondere Bindung zum Lindenhof: Er gehörte 1918 zu den Schöneberger Stadtverordneten, die den Bau der Siedlung beschlossen hatten.

Zeichen der Wertschätzung

64 Jahre nach Heuss besucht nun Bundespräsident Frank-Walter Steinmeier die GeWoSüd und sendet damit im 100. Jubiläumsjahr **ein Zeichen der Wertschätzung** an diese und alle anderen Wohnungsgenossenschaften, die sich selbst verwalten und ohne staatliche Hilfe um die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung kümmern. Zudem möchte sich der Bundespräsident **über das Modell des genossenschaftlichen Wohnens und die damit verbundenen Vorteile informieren** sowie mit Bewohnern und Verantwortlichen ins Gespräch kommen.

Viel zu besprechen gab es – schließlich ist die Liste der Vorteile lang. So liegt etwa die Miete, die hier Nutzungsgebühr heißt, im Durschnitt bei lediglich **6,02 Euro je Quadratmeter**. „Sogar Neubauwohnungen kosten bei der GeWoSüd durchschnittlich nur 8,45 Euro pro Quadratmeter", sagt der GeWoSüd-Vorstandsvorsitzende **Norbert Reinelt**. Doch nicht nur im Finanziellen, sondern auch in Bezug auf die Gemeinschaft ist die GeWoSüd ein Vorbild: So stehen den Mitgliedern an den Standorten Schöneberg, Tempelhof, Weißensee und Neukölln **Gästewohnungen** für bis zu vier Personen zur Verfügung, die für 40 Euro pro Tag angemietet werden können. Bereits zur Jahrtausendwende errichtete die GeWoSüd ein Mehrgenerationenhaus in Tempelhof-Schöneberg mit **32 barrierefreien Seniorenwohnungen**, Gemeinschaftsräumen, 23 familiengerechten Wohnungen, Gästewohnung, Sozialstation und Arztpraxis. In zwei **Waschhäusern und an drei weiteren Standorten** können die Mitglieder für wenig Geld selbst waschen und hilfsbedürftige Bewohner werden im Rahmen der Initiative „**Helfer im Kiez**" bei Herausforderungen des Alltags wie Arztbesuchen unterstützt, aber auch beim Einkaufen oder bei Spaziergängen begleitet.

Verdrängung findet nicht statt

Mitarbeiter im Sozialbereich beraten und unterstützen die Mitglieder in sozialen Belangen, zudem organisieren sie Veranstaltungen und Feste zur Stärkung der Gemeinschaft. Ebenso organisieren die Mitarbeiter für die Mitglieder, deren Wohnungen modernisiert werden, den Umzug in eine Umsetzwohnung innerhalb der Genossenschaft. Nach Abschluss der Arbeiten ziehen die allermeisten Mitglieder wieder zurück in ihre modernisierte Wohnung, ohne dass eine Modernisierungsumlage erhoben wird. **Verdrängung findet nicht statt**. An vier Standorten betreibt die GeWoSüd zudem **Nachbarschaftstreffs**, die von den Mitgliedern für selbstorganisierte Aktivitäten genutzt werden, und bietet im **Café am See** im Lindenhof ein günstiges Mittagessen. Zudem überlässt die GeWoSüd seit 2017 Flüchtlingen Wohnungen und kümmert sich zusammen mit den Nachbarn um die neuen Genossenschaftsmitglieder. So viele positive Erkenntnisse werden den Besuch sicherlich auch für den Bundespräsidenten zu einer angenehmen Erfahrung machen.

Das Geburtstagsjahr 2019 im Überblick

17. Mai: Rundgang durch den Lindenhof mit dem Regierenden Bürgermeister von Berlin, Michael Müller, Vorstellung der Chronik 100 Jahre GeWoSüd und des GeWoSüd- Romans.
18. Mai: Hoffest an den Standorten Charlottenstraße, Kaiser-Wilhelm-/Scharzhofberger Straße und Steglitz
25. Mai: Hoffeste in der Friedrich-Wilhelm-Straße, der Friedrich-Karl-Straße, in Neukölln und in der Fennstraße

11. Juli: Rundgang mit dem Bundespräsidenten durch den Lindenhof

Bis 31. Juli: (Foto)Wettbewerb zum Thema 100 Jahre GeWoSüd
Preise im Wert von 3.000 Euro – Einsendungen an 100@gewosued.de
17. August: Hoffest in der Jacobsohnstraße
24. August: Parkfest im Lindenhof
26. Oktober: Abschlussparty (nur für Mitglieder)

Chronik in Kürze

Mit dem Lindenhof beginnt die 100-jährige Geschichte der GeWoSüd. Um der Wohnungsnot nach dem Ersten Weltkrieg zu begegnen, plante und baute die Stadt Schöneberg unter Leitung des späteren Berliner Stadtbaurats Martin Wagner ab 1918 eine Gartenstadt. 1922 wurde diese an die 1921 gegründete Genossenschaft Siedlung Lindenhof verkauft, die 1942 gemeinsam mit der 1919 gegründeten Gemeinnützige Landerwerbs- und Baugenossenschaft Dahlem-Schmargendorf (Landbau) zur GeWoSüd zwangsfusioniert wurde. Die Landbau hingegen errichtete erst ab 1925 mit dem Bau der Wohnanlage in der Scharzhofberger Straße ihren ersten Immobilienbesitz. Durch Bombardements im Zweiten Weltkrieg wurden große Teile des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes insbesondere im Südwesten der Stadt zerstört. Ab 1950 kamen die genossenschaftlichen Wohnungen im Ostteil der Stadt zunächst in treuhänderische Verwaltung. Später übernahm sie die Kommunale Wohnungsverwaltung. Im Westen der Stadt erfolgte seit den 1950er Jahren der Wiederaufbau der kriegszerstörten Gebäude, während im Ostteil der Stadt über Jahrzehnte nur Mittel für unabdingbare Erhaltungsarbeiten zur Verfügung standen. Nach der Wiedervereinigung erhielt die GeWoSüd ihr Eigentum zurück, sodass schon 1992 mit den Sanierungsmaßnahmen begonnen werden konnte. Um neuen Wohnraum zu schaffen, begann die GeWoSüd bereits in den 1990er Jahren mit dem Ausbau der ersten Dachgeschosse. 2005 begann die denkmalgerechte Sanierung der heute 100-jährigen Bauten im Lindenhof.

Seit 1992 wurden insgesamt 240 neue Wohnungen, hauptsächlich durch Nachverdichtung wie etwa den Ausbau von Dächern, errichtet.

Die Gartenstadt Lindenhof. Das Video GeWoSüd: Museumswohnung für Gäste zeigt die Rekonstruktion der Museumswohnung. Klicken Sie einfach auf das Bild und das Youtube-Video öffnet sich.

GeWoSüd heute

Die GeWoSüd Genossenschaftliches Wohnen Berlin-Süd eG ist eine Wohnungsgenossenschaft mittlerer Größe mit **rund 2.600 Wohnungen an zwölf Standorten** im Norden, Osten und Süden Berlins. Heute hat die **GeWoSüd rund 5.000 Mitglieder**. Mit ihren Genossenschaftsanteilen (6,2 Millionen Euro) bilden sie den Grundstock des Eigenkapitals der Genossenschaft (39,8 Millionen Euro). Deshalb sind die Bewohner der Wohnungen keine Mieter, sondern Nutzer. Weil die Zuteilung senatseigener Grundstücke ganz überwiegend an kommunale Wohnungsbaugesellschaften erfolgt, kann die GeWoSüd – wie auch viele andere Genossenschaften in Berlin – nicht in dem Umfang neu bauen, wie dies sonst möglich wäre. So bleibt die Warteliste lang. Daher ist die GeWoSüd darauf angewiesen, durch Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken im Rahmen ihrer Möglichkeiten weiteren Wohnraum zu schaffen.

Red.

Marketing

Spülen statt zahlen – WIRO bringt mit »Wohnen für Hilfe« Senioren und Studenten zusammen

»Wohnen für Hilfe« bringt Senioren und Studenten zusammen – auch bei der WIRO Wohnen in Rostock. Die jungen Leute ziehen bei den Älteren ein, zahlen keine Miete und helfen im Gegenzug im Haushalt.

Ursula Jonas und Daryna Pashko sind ein gutes Team. Das Projekt »Wohnen für Hilfe« hat sie zusammengebracht. Projektträger ist das EIZ Rostock e.V. Foto: DOMUSIMAGES

Ihre Kommilitonen zahlen Miete für ihre Bude. Daryna holt die Post, bringt den Müll raus, geht einkaufen. Die 22-Jährige hilft Ursula Jonas im Haushalt und im Garten – und zahlt dafür keine Kaltmiete für ihr gemütliches Zimmer im Biestower Reihenhaus. »Wohnen für Hilfe« heißt das deutschlandweite Projekt, dass es seit 2015 ebenfalls in Rostock gibt. Auch bei der WIRO, dem kommunalen Vermieter der Stadt, existieren »Wohnen für Hilfe«-Wohngemeinschaften. Wer ein Zimmer frei hat, darf nach Rücksprache mit seinem Wohnungsverwalter untervermieten.

Gefühl von Sicherheit

Für Ursula Jonas ist Daryna schon die dritte »Untermieterin«. „Ich habe den Platz übrig und mir gibt es ein Gefühl von Sicherheit, wenn jemand hier ist.“ Ihre beiden Söhne leben weit weg. Vor zwei Jahren hat sich die Seniorin zum ersten Mal mit Sonja Beuch getroffen, der Koordinatorin des Projektes in Rostock. „Nach dem Gespräch wusste ich, welche Vorstellungen Frau Jonas von ihrem künftigen Mitbewohner hat.“ Ein Führerschein wäre schön, und ein wenig praktische Lebenserfahrung.

Die Chemie muss stimmen

Die Studenten bewerben sich übers Studentenwerk für das Wohn-Projekt. „Dann schaue ich, wer zusammenpassen könnte." Beim persönlichen Treffen beschnuppern sich Alt und Jung. Dass die Chemie stimmt, sagt Sonja Beuch, ist das allerwichtigste.

Voneinander lernen

Die Älteren bieten ein Zimmer, die Jüngeren helfen dafür im Haushalt, mähen Rasen, machen Besorgungen oder leisten Gesellschaft – je nachdem, was die Senioren brauchen. Pro Quadratmeter Wohnraum leisten die Studenten im Monat eine Stunde Hilfe. Nur an den Betriebskosten müssen sie sich beteiligen. Daryna studiert Archäologie, die Ukrainerin lebt seit Oktober bei Ursula Jonas. „Frau Jonas und ich lernen viel voneinander", sagt sie und lächelt still. Ihre Vorgängerin Nele war ganz anders, ein Wirbelwind. „Aber gerade das mag ich an dem Projekt«, sagt die aufgeschlossene Seniorin. „Ich hätte diese unterschiedlichen Menschen doch sonst nie getroffen." Keinen Tag hat die 79-Jährige bereut, dass sie ihr Haus mit jungen Leuten teilt.

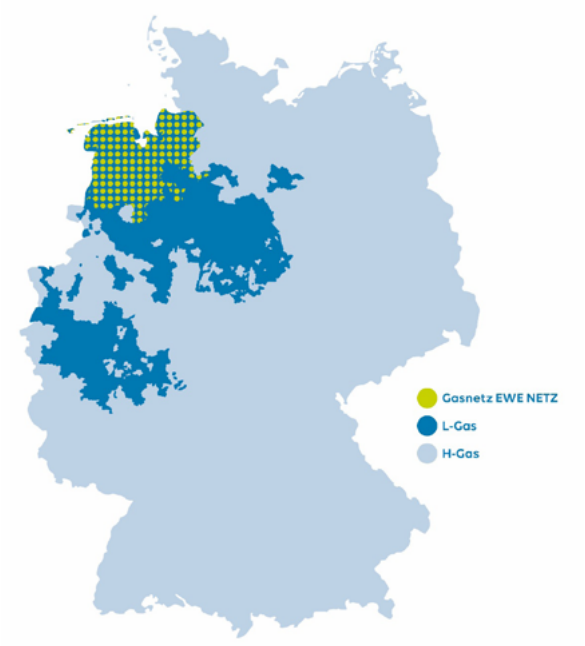
Dörthe Hückel-Krause

Die WIRO Wohnfühlgesellschaft zählt mit ca. 36.000 eigenen Wohnungen und Gewerbeeinheiten sowie mehr als 600 Mitarbeitern zu den größten und leistungsfähigsten Wohnungsunternehmen Norddeutschlands. Fast ein Drittel der Rostocker wohnt bei der WIRO, unsere Bestände befinden sich in allen Stadtteilen der Hansestadt. Bester Service, moderner Wohnraum zu fairen Mietpreisen und eine ausgeprägte Kundenorientierung bilden die Basis, um unserer wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Verantwortung als kommunaler Vermieter gerecht zu werden.

Energie / Umwelt

Achtung Wohnungsunternehmen – Die Umstellung auf H-Erdgas läuft auf Hochtouren – so wird Aufwand reduziert und hohe Kosten vermeiden

Millionen Häuser und Wohnungen sind von der aktuell laufenden Erdgasumstellung auf H-Gas betroffen. Gasheizungen können in Zukunft nur noch warm werden, wenn sie an das alternative H-Gas angepasst wurden. Mit einfachen Mitteln können Wohnungsunternehmen Aufwand reduzieren. Falls Gasmonteure ihre Arbeiten nicht umsetzen können, drohen hohe Kosten sowie Besuche durch Gerichtsvollzieher und Polizei.



Ein großer Teil Deutschlands muss auf H-Erdgas umstellen. Grafik: EWE

Die Niederlande können ab 2030 kein L-Erdgas mehr nach Deutschland liefern. Daher erhielten über 40 deutsche Gasnetzbetreiber den Bundesauftrag, ihre Regionen auf H-Erdgas umzustellen, das vorwiegend aus Norwegen, Russland und Großbritannien stammt. Die Gasnetzbetreiber müssen für das Projekt jedes Gasgerät individuell an das alternative H-Gas anpassen.

Einer der großen betroffenen Netzbetreiber ist die in Oldenburg; Niedersachsen, ansässige EWE Netz GmbH. „Allein in unserer Region müssen wir rund 700.000 Gasgeräte anpassen“, so Friedhelm Pinkhaus. In dem Projekt der Erdgasumstellung koordiniert Pinkhaus bei EWE Netz das Anpassen aller Gasgeräte in Wohnungswirtschaftsunternehmen.

Aufwand reduzieren

„Bei zentral beheizten Gebäuden müssen unsere Gasmonteure innerhalb eines Jahres mehrfach den Raum betreten, in dem die Heizungsanlage installiert ist“, so Pinkhaus weiter. Sollten in den Wohnungen Einzelheizungen angeschlossen sein, müssen wir sogar mehrfach in jede Wohnung hinein.“

Monteure müssen mehrfach an die Gasgeräte, mit Absprachen lässt sich der Aufwand reduzieren. Erst nach der Kontrolle gibt es diesen Aufkleber. Foto: EWE

Betroffene Wohnungsunternehmen können hier ihren Aufwand deutlich reduzieren: Indem Sie frühzeitig auf den örtlichen Gasnetzbetreiber zugehen, sobald sie das erste Schreiben zum Thema erhalten haben. „So ließe sich der Schriftverkehr und der Aufwand für die vielen Terminabsprachen deutlich reduzieren", erklärt Pinkhaus. Die Gasnetzbetreiber müssen zum Beispiel wissen, welche Gebäude mit Heizzentralen ausgestattet sind und welche Gebäude über Einzelheizungen verfügen. „Bei Heizzentralen wäre es ideal, wenn die Wohnungsgesellschaft dem regionalen Gasnetzbetreiber vorübergehend einen Schlüssel aushändigen würde", so Pinkhaus weiter. „So könnte der Gasmonteur zu jeder Zeit die Heizzentrale anfahren, ohne dass jedes Mal eine Terminabstimmung erfolgen und ein Mitarbeiter vor Ort dabei sein muss."

Welche Kosten entstehen?

„Solange wir die Gasgeräte auf H-Gas umrüsten können, entstehen keine direkten Kosten", erläutert Pinkhaus. Die Kosten werden bundesweit auf die Netzentgelte umgelegt, die alle Gasverbraucher bezahlen. Kosten entstehen, falls die Gasgeräte repariert oder gewartet werden müssen. Beides müssen die Eigentümer dann wie gewohnt selber beauftragen und bezahlen. „Wir schaffen es aber, über 98 Prozent aller Gasgeräte an das H-Gas anzupassen", versichert Pinkhaus. Auch Geräte, die 20 Jahre und älter sind, lassen sich in der Regel problemlos anpassen. Einzig die Geräte, die vor 30, 35 oder sogar 40 Jahren installiert wurden, lassen sich häufig nicht anpassen, da es häufig die Hersteller dieser Geräte nicht mehr gibt und diese dann auch kein Material liefern können. In diesen Fällen muss sich der Eigentümer ein neues Gasgerät kaufen.

Zwangsöffnungen und hohe Kosten

Und wenn ein Mieter den Zutritt in seine Wohnung verweigert oder ein Wohnungsunternehmen vergisst, auf die Schreiben des Netzbetreibers zu reagieren? „Dann haben Gasnetzbetreiber letztlich sogar das Recht, den Zutritt per Gerichtsbeschluss zu erwirken, dieses ist auch bereits geschehen", so Pinkhaus weiter. Geregelt ist dieses im Energiewirtschaftsgesetz § 19a. Hierdurch entstehen Kosten, tragen muss diese der Auslöser des Einsatzes.

Sicherheit geht vor Wärme-Komfort

Friedhelm Pinkhaus erklärt das strikte Vorgehen der Gasnetzbetreiber: „Sollte ein Gerät noch auf das niederländische L-Gas eingestellt sein, aber dann mit dem alternativen H-Gas versorgt werden, könnten in der Verbrennung sehr hohe Kohlenmonoxid-Werte auftreten." Kohlenmonoxid ist farblos, geruchlos, geschmacklos und nicht reizend. Ohne Messgeräte haben Bewohner keine Chance dieses Atemgift in ihrer Raumluft festzustellen. Dabei ist es schon in relativ geringen Konzentrationen toxisch. „Sicherheit geht hier dann vor Wärme-Komfort", ergänzt Pinkhaus.

Warum wird auf H-Erdgas umgestellt?
Auslöser für das Großprojekt ist ein zunehmendes Schwinden der Förderkapazitäten des L-Gases in den Niederlanden. Hinzu kommen in den Niederlanden Erdbeben, bei denen niederländische Experten die Erdgasförderung als Verursacher ausgemacht haben. Ab 2030 kann unser Nachbar daher kein L-Gas mehr nach Deutschland exportieren. Der deutsche Gesetzgeber verpflichtete bundesweit über 40 L-Gasnetzbetreiber jeweils ihre Region auf H-Gas umzustellen. Das alternative H-Gas stammt vorwiegend aus Norwegen, Russland und Großbritannien. Die Erdgaskapazitäten sind hier auf Jahrzehnte gesichert. Bei den zwei Gassorten liegt der Unterschied im Energiegehalt: H-Gas (High Calorific Gas) hat einen höheren Methangehalt und setzt daher bei der Verbrennung mehr Energie frei als L-Gas (Low Calorific Gas).

Weitere Informationen
www.ewe-netz.de/erdgasumstellung

Hotline: 0800 / 678 0000
E-Mail: erdgasumstellung@ewe-netz.de

Polizei und Gerichtsvollzieher vor Ort

Bei diesen sogenannten „Zwangsöffnungen“ sind in der Regel auch Polizei und Gerichtsvollzieher mit vor Ort sowie ein Schlüsseldienst, der bei Bedarf die Tür öffnet. Wesentlich häufiger graben betroffene Gasnetzbetreiber aber in solchen Situationen den Bürgersteig auf und unterbrechen die Gasversorgung für das Gebäude – oder bauen den Gaszähler aus. „In über 900 Fällen mussten wir das bereits umsetzen, um Bewohner vor den genannten Gefahren zu schützen“, so Pinkhaus weiter und ergänzt zum Ende des Gesprächs: „Die Kunden haben dann leider eine ganze Weile keine Heizung und kein warmes Wasser, das können schnell ein paar Tage oder auch Wochen werden. Zudem gehen auch hier sämtliche Kosten zu Lasten des Verursachers.“

Jens Witthus

Sprecher des Projekts Erdgasumstellung
EWE NETZ GmbH
Tel.:+49 (0) 441 4808-1544
E-Mail: jens.witthus@ewe-netz.de

Energie / Umwelt

FI-Schutzschalter oder Blitzableiter kennen Sie. Aber was ist eigentlich ein LS-Schalter? Wie schützt man sich am besten vor Überspannungen?

Von Kühlschrank und Backofen über Fernseher und Beleuchtung bis hin zu elektrisch betriebene Rollläden und Smart-Home-Systeme – Strom wird in den eigenen vier Wänden täglich ganz selbstverständlich genutzt. „In der Regel können elektrische Geräte und Anwendungen sicher und ohne Bedenken betrieben werden“, erklärt Ottmar Lehmann von der Initiative ELEKTRO+. „Ist allerdings ein Gerät defekt oder eine Leitung beschädigt, kann es schnell gefährlich für die Bewohner und das Gebäude werden.“ Für Sicherheit sorgt ein durchgängiges Schutzkonzept, bei dem die verschiedenen Komponenten optimal auf die Gefahrensituationen abgestimmt und miteinander koordiniert sind. „Viele Schutzeinrichtungen lassen sich in der Regel auch noch nachträglich installieren. Für die Planung und den fachgerechten Einbau sollten sich Bauherren und Modernisierer direkt an einen qualifizierten Elektrofachbetrieb wenden“, rät Lehmann.

FI-Schutz © Elektro+/Doepke

Die Initiative ELEKTRO+ gibt einen Überblick über die wichtigsten Schutzeinrichtungen:

LS-Schalter: Schutz vor Überlastung und Kurzschluss
Der Leitungsschutzschalter (LS-Schalter) schützt Kabel, Leitungen und die angeschlossenen Geräte vor den Folgen einer Überlastung. Diese kann entstehen, wenn beispielsweise besonders viele Elektrogeräte an einem Stromkreis betrieben werden. Die Leitung überhitzt sich und es entsteht ein Überlaststrom, der die Leitungsisolierung beschädigen kann. Der LS-Schalter unterbricht die Stromzufuhr, noch bevor der zu hohe Strom Schaden anrichten kann. Im Falle eines Kurzschlusses erfolgt die Auslösung des Schalters durch eine elektromagnetische Schnellauslösung.

FI-Schalter: Schutz vor Fehlerströmen und elektrischem Schlag
Sind elektrische Geräte oder Leitungen beschädigt, dann fließt ein Teil des Stromes nicht über die Installationsleitungen, sondern sucht sich andere Wege, zum Beispiel über einen Menschen, der ein defektes Elektrogerät in der Hand hält. Es ist ein sogenannter Fehlerstrom entstanden. Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter) erkennen diese kleinen Fehlerströme, unterbrechen in der erforderlichen kurzen Zeit den Stromkreis und retten so im Ernstfall Leben. Sie sind daher für alle Stromkreise mit Steckdosen und/oder Beleuchtungsanschlüssen vorgeschrieben. Das gilt insbesondere bei Neubauten sowie für neuinstallierte Stromkreise im Rahmen einer Modernisierung. **FI-Schalter des Typs A** bieten bei haushaltsüblichen Anwendungen ausreichenden Schutz vor Stromunfällen und erfassen die meisten der üblicherweise auftretenden Fehlerströme. Kommen jedoch elektrische Geräte mit Frequenzumrichter zum Einsatz, etwa moderne Waschmaschinen, Heizungs- und Wärmepumpen oder Induktionskochfelder, können bei einer Störung oder einem Defekt Fehlerströme mit Mischfrequenzen auftauchen. Sofern der Gerätehersteller dies in den Unterlagen fordert, ist dann ggf. ein **FI-Schutzschalter Typ F** einzusetzen. Dieser ist nicht nur in der Lage, Fehlerströme mit Mischfrequenzen zu erfassen, sondern er ist auch besonders unempfindlich gegenüber Stoßströmen, wie sie etwa bei Gewitter oder beim Einschalten bestimmter elektrischer Geräte vorkommen können. Darüber hinaus gibt es den **FI-Schalter Typ B**. Diese Geräte können neben Fehlerströmen des Typs A und F auch Gleichfehlerströme erfassen und kommen zum Beispiel bei Photovoltaikanlagen oder Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge zum Einsatz.

FI/LS-Schalter: Kombinierter Schutz
Der FI/LS-Schalter ist eine Kombination aus Fehlerstrom- und Leitungsschutzschalter. Der kombinierte Schalter bietet gegenüber einem FI-Schalter, der vor mehreren LS-Schaltern sitzt, den Vorteil, dass bei einem Fehler nur der betroffene Stromkreis unterbrochen wird. Das erhöht die Verfügbarkeit der Elektroinstallation und die Übersichtlichkeit im Stromkreisverteiler.

AFDD: Schutz vor Fehlerlichtbögen
Der AFDD, auch Fehlerlichtbogen-Schutzschalter genannt, schützt vor gefährlichen Fehler-lichtbögen. Diese entstehen beispielsweise bei schlechten Kontaktstellen an Klemmen oder bei Beschädigungen von Leitungen. Hier kann es zu einer punktuellen Hitzeentwicklung kommen, die das umliegende Material thermisch belastet und im schlimmsten Fall einen Brand auslöst. AFDDs können dies verhindern, denn sie analysieren kontinuierlich mit einem eingebauten Mikrocontroller das Frequenzbild des Stromes und schalten bei Auffälligkeiten den angeschlossenen Stromkreis sofort ab. AFDDs ergänzen somit die intelligente Brandprävention und schließen eine wichtige Sicherheitslücke.

Überspannungs-Schutzeinrichtungen
Überspannungs-Schutzeinrichtungen stellen sicher, dass kurzzeitige Überspannungen, die durch Blitze oder das Schalten hoher Lasten wie beispielsweise Klimaanlagen entstehen, keine Schäden an der Installation, an den Betriebsmitteln oder den Endgeräten verursachen. Dafür kommen verschiedene Überspannungsschutzgeräte zum Einsatz, die von der Einspeisung bis zur Steckdose in die Elektroinstallation integriert werden. Sie sorgen im Rahmen eines abgestimmten Schutzkonzepts dafür, dass hochwertige und sensible elektrische Verbraucher wie Computer, Heizungssteuerungen oder Haushaltsgeräte nicht beschädigt werden und verhindern Folgeschäden durch einen möglichen Ausfall. Minimalanforderung ist der Einsatz eines Überspannungsschutzgerätes für die ins Gebäude eingeführten Stromversorgungsleitungen. Für ein umfassendes Schutzkonzept sollte gemeinsam mit dem Fachmann eine individuell abgestimmte Lösung gefunden werden.

Fazit
Nur die Kombination verschiedener Schutzeinrichtungen gewährleistet einen optimalen Personen- und Brandschutz. Damit Schutzeinrichtungen im Ernstfall auch einwandfrei funktionieren, sollten diese gemeinsam mit der Elektroinstallation von Zeit zu Zeit von einem Elektrofachmann auf Funktion und Sicherheit hin überprüft werden.

Tanja Heinrichs

Energie / Umwelt

GWG-Gruppe und GETEC – Wartung, Betrieb, Modernisierung und Energieeinkauf – Effizienz durch Kooperation

Die bundesweit auf Wohnimmobilien spezialisierte GWG-Gruppe und der Energiedienstleister GETEC haben jüngst eine Kooperationsvereinbarung geschlossen. Danach übernimmt GETEC als Energieeffizienzspezialist sukzessive für bundesweit rund 16.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten in der Bewirtschaftung der GWG die energetische Betriebsführung, die Energiebeschaffung und den Service der Energieerzeugungsanlagen.

GETEC-Blockheizkraftwerk in einer von der GWG-Gruppe betreuten Liegenschaft in Filderstadt bei Stuttgart (Foto: GETEC)

Ziel der Kooperation ist es, die Energiebeschaffung zu optimieren und den Betrieb aller Energieerzeugungsanlagen im bundesweiten GWG-Portfolio nachhaltig und wirtschaftlich zu organisieren und gleichzeitig mehr Transparenz in den GWG-eigenen Prozessen und gegenüber den Mietern zu schaffen. Durch die Optimierung und mittels gezielter Effizienzverbesserungsmaßnahmen sollen Kosten und CO2-Ausstoß im Portfolio der GWG substanziell reduziert werden. Mit Hilfe der Installation von Wärmemengenzählern und Databoxen sowie durch Entwicklung eines Kundenportals sollen zusätzlich Verbräuche besser erfasst und schneller kommuniziert werden.

„Durch die Kooperation mit der GETEC ist es uns möglich, bundesweit dieselben Standards in Wartung, Betrieb, Modernisierung und Energieeinkauf über alle Bestände hinweg zu realisieren. Perspektivisch können wir als Unternehmen mit einer traditionell sehr regen Neubautätigkeit, gemeinsam mit GETEC künftig ganze Quartierslösungen entwickeln, um maßgeschneiderte Energiekonzepte je nach Erfordernis umzusetzen“, erklärt Andreas Engelhardt, CEO der GWG-Gruppe.

„Die Energiewelt von morgen ist dezentral, digital und grün - und sie ist gleichzeitig besser vernetzt. Immobilienwirtschaft und Energiewirtschaft müssen deshalb zusammenwachsen, um über die Sektoren hinweg erfolgreich zu sein. Die Kooperation greift diese Ansätze auf. Wir freuen uns sehr, mit der GWG einen zukunftsorientierten und strategischen Partner gewonnen zu haben, der sowohl wirtschaftlich als auch ökologisch denkt und handelt“, so Michael Lowak, Segment CEO Immobilienwirtschaft der GETEC Group.

Tobias Matthieß

DAS BUCH

ÜBER WILDBIENEN & BLÜHPFLANZEN

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

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

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

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

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

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

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

Darüber informiert Sie dieses Buch:

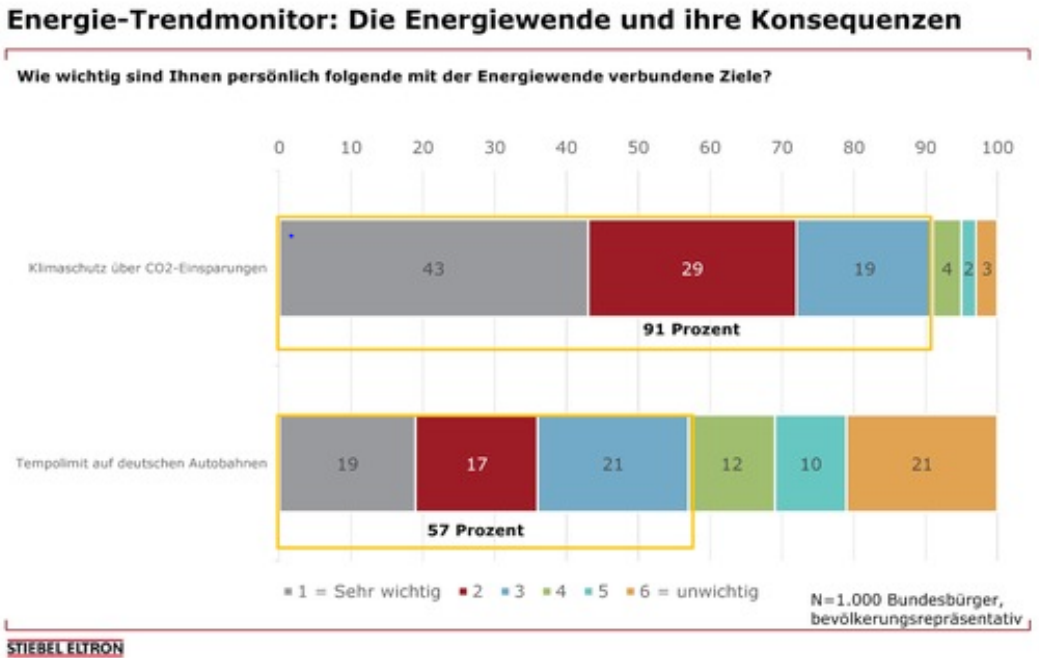
- Vorkommen und Flugzeit heimischer Wildbienen
- Blütenbesuch / Lebensraum / Lebensweise
- Originalgröße der Bienen als Grafik
- Blühmonat wichtiger Bienenpflanzen
- Angabe über Nektar- und Pollengehalt
- Die wichtigsten, heimischen Blühpflanzen für oligolektische Wildbienen
- Nisthilfen / Kuckucksbienen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

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

Energie / Umwelt

Energie-Trendmonitor 2019 – 91 % finden CO2-Einsparen wichtig - 57 % sind deshalb für Tempolimit auf Autobahnen

Die Mehrheit der Bundesbürger will mit der Energiewende ernst machen: 57 Prozent sind mit einem Tempolimit auf deutschen Autobahnen grundsätzlich einverstanden. Gut jeder Dritte hält eine begrenzte Geschwindigkeit sogar für wichtig bis sehr wichtig, um die Umweltziele zu erreichen. Das sind Ergebnisse aus dem Energie-Trendmonitor 2019 von Stiebel Eltron. Dafür wurden 1.000 Bundesbürger bevölkerungsrepräsentativ befragt.



„Die Verbraucher in Deutschland sehen die Energiewende als eine Baustelle, die den Straßenverkehr ebenso einbezieht, wie alle anderen klimaschädlichen Sektoren“, sagt Dr. Nicholas Matten, Geschäftsführer des Haus- und Systemtechnikherstellers Stiebel Eltron.

Klimaschutz über CO2-Einsparungen

Dabei wird die Einsparung von CO2 von fast allen Bürgern als besonders wichtiges Ziel genannt (91 Prozent), um den Klimaschutz zu verbessern. Gleichzeitig sind die Deutschen mit großer Mehrheit nicht einverstanden, dass die Politik die selbst gesteckten Verpflichtungen der Energiewende verfehlt. Nur 15 Prozent finden es verzeihlich, erst eine Agenda aufzustellen und dann an den festgelegten Hürden zu scheitern. Die Bilanz: Nur jeder vierte Befragte ist der Meinung, dass Deutschland mit der Energiewende heute bereits sehr gut vorangekommen ist.

Was die Bundesbüger selber tun können

Aktuell verursacht die Verbrennung fossiler Energieträger, beispielsweise Diesel, Kohle oder Gas, rund 80 Prozent der Treibhausgasemissionen in Deutschland. Davon geht rund ein Fünftel auf das Konto des Straßenverkehrs – ein Tempolimit auf Autobahnen zielt darauf ab, diese Quote zu verbessern.

Nicht auf den Straßenverkehr, sondern auf das Heizen von Häusern und Wohnungen entfällt allerdings der größte Anteil an CO2-Emmissionen privater Haushalte: Mehr als zwei Drittel der Energie wird für Erdgas und Mineralöl im Wärmesektor verbraucht. „Im Heizungskeller können die Bürger heute schon auf staatliche Förderung setzen und mit der privaten Energiewende starten“, so Matten. „Wer in seinem Zuhause auf eine Wärmepumpe als Heizungsanlage setzt, spart rund 2,5 Tonnen CO2 jährlich ein.“ Wärmepumpen sind mittlerweile in nahezu jedem Haus eine Heizungsalternative und zwar auch, wenn das Gebäude mit traditionellen Heizkörpern ausgestattet ist. „Dank großer Effizienzsprünge in den letzten Jahren sind heute selbst Wärmepumpen, die Umweltwärme ganz einfach aus der Umgebungsluft gewinnen, in der Lage, effizient bis zu 50 oder sogar 55 Grad Vorlauftemperatur zur Verfügung zu stellen.“ Darüber hinaus sind die Geräte die einzige Heizungsanlage, die im Sommer wie eine Klimaanlage kühlen kann.

Wie werden umweltfreundliche Heizsysteme vom Staat gefördert?

Der Staat fördert den Einbau von umweltfreundlichen Wärmepumpen – im Neubau wie im Bestand. Über das Marktanreizprogramm für erneuerbare Energien (MAP) sind beispielsweise mehrere tausend Euro als Fördergelder möglich

Carsten Heer

Über den Energie-Trendmonitor

Der Energie-Trendmonitor wird einmal im Jahr im Auftrag von Stiebel Eltron von einem Marktforschungsinstitut erhoben und ist 2019 in sechster Auflage erschienen. Dafür wurden 1.000 Bundesbürger bevölkerungsrepräsentativ über „Die Energiewende und ihre Konsequenzen – was denken die Bundesbürger?“ befragt.

Über Stiebel Eltron

Stiebel Eltron, gegründet 1924, gehört mit einem Jahresumsatz von rund 540 Millionen Euro netto (vorläufiger Umsatz 2018) zu den führenden Unternehmen auf dem Markt der Erneuerbaren Energien, Wärme- und Haustechnik. Als innovationsgetriebenes Familienunternehmen verfolgt Stiebel Eltron bei der Produktion und Entwicklung von Produkten eine klare Linie - für eine umweltschonende, effiziente und komfortable Haustechnik. Mit über 3.700 Mitarbeitern weltweit setzt das Unternehmen von der Produktentwicklung bis zur Fertigung konsequent auf eigenes Know-how. Das Resultat sind effiziente und innovative Lösungen für Warmwasser, Wärme, Lüftung und Kühlung. Stiebel Eltron produziert am Hauptstandort im niedersächsischen Holzminden, in Eschwege sowie an vier weiteren Standorten im Ausland (Arvika/Schweden, Tianjin/China, Bangkok/Thailand, Poprad/Slowakei).

Führung / Kommunikation

Postbank Wohnatlas 2019 – Um mindestens 40 Euro – Geplante Senkung der Grunderwerbsteuer entlastet Immobilienkäufer

Wie viel Geld hätten Immobilienkäufer monatlich mehr in der Tasche, wenn die Grunderwerbsteuer gesenkt würde? Nicht nur der Kaufpreis, sondern auch die Nebenkosten schlagen beim Wohnungskauf kräftig zu Buche. Sie sind in Deutschland so hoch wie in kaum einem anderen europäischen Land. Die Grunderwerbsteuer ist dabei der größte Preistreiber. Experten des Hamburgischen Welt-WirtschaftsInstituts (HWWI) haben für den Postbank Wohnatlas 2019berechnet, welche Auswirkungen eine bundesweit einheitliche Senkung der Grunderwerbsteuer auf zwei Prozent auf die Finanzierung von Wohneigentum hätte.

Derzeit sind die Unterschiede erheblich: In Bayern und Sachsen werden3,5 Prozent Grunderwerbsteuer und in Hamburg 4,5 Prozent fällig. Am meisten müssen Immobilienkäufer in Nordrhein-Westfalen, Thüringen, Schleswig-Holstein, Brandenburg und im Saarland zahlen. Dort liegt der Satz bei 6,5 Prozent. Hinzu kommen Notargebühren und in vielen Fällen eine Maklercourtage. Das alles verteuert den Kauf.

Monatlich mehr Geld in der Tasche

Die Modellrechnung des HWWI für eine durchschnittliche 70-Quadratmeter-Wohnung zeigt, dass Käufer in 23 von insgesamt 401 deutschen Kreisen monatlich mindestens 40 Euro mehr im Portemonnaie hätten, wenn die Grunderwerbsteuer auf zwei Prozent gesenkt würde. Injedem vierten Kreis sind es immerhin noch mindestens 30 Euro. Von der Ersparnis profitieren Käufer Monat für Monat - für die gesamte Laufzeit der Finanzierung. Für die Modellrechnung wurde mit einem Zinssatz von 2,45 Prozent, einer Anfangstilgung von 4 Prozent und 20 Prozent Eigenkapital kalkuliert. Die größte Ersparnis ergibt sich demnach für den Landkreis Nordfriesland in Schleswig-Holstein, wo 6,5Prozent Grunderwerbsteuer erhoben werden. Wohnungen in dieser Region sind vergleichsweise teuer, exklusive Feriendomizile auf Sylt treibendie Preise. In Nordfriesland würden für 70 Quadratmeter Wohnfläche bei einer Deckelung der Grunderwerbsteuer 17.603 Euro weniger fällig.Die monatliche Rate würde laut Modellrechnung statt 1.818,72 Euro nurnoch 1.724,11 Euro betragen. Immobilienkäufer könnten so monatlich gut 94 Euro sparen. „Die hohen Nebenkosten zwingen Käufer in vielen Fällen, höhere Darlehen aufzunehmen. Das schreckt viele ab. Zumal dasGeld bei einem Wiederverkauf verloren ist“, sagt Eva Grunwald, Leiterin Immobiliengeschäft Postbank.

DAS BLUMENBUCH

Maria Sibylla Merian

DAS BLUMENBUCH

von Maria Sibylla Merian

Nachdruck des Eutiner Exemplars,
kommentiert von Susanne Luber,
92 Seiten, 135 g Papier, Umschlag 350 g Karton, *16,90 Euro*

Das Blumenbuch ist Bestandteil unserer Print-Abonnements.

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

SCHLESWIG-HOLSTEIN
DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

Top Ten: Größte monatliche Ersparnis bei der Finanzierung einer 70-Quadratmeter-Wohnung

Rang	Stadt/Kreis	Bundesland	Grundsteuer-erwerbsteuer	Derzeitige Annuitäten	Differenz Monatsrate*
1	Nordfriesland	Schleswig-Holstein	6,5%	1.818,72 EUR	94,62 EUR
2	Frankfurt am Main	Hessen	6%	1.636,49 EUR	6,12 EUR
3	Düsseldorf	NRW	6,5%	1.227,64 EUR	63,87 EUR
4	Berlin	Berlin	6%	1.347,94 EUR	62,69 EUR
5	Köln	NRW	6,5%	1.170,21 EUR	60,88 EUR
6	Potsdam	Brandenburg	6,5%	1.168,03 EUR	60,76 EUR
7	Münster	NRW	6,5%	1.040,58 EUR	54,13 EUR
8	Ostholstein	Schleswig-Holstein	6,5%	1.006,57 EUR	52,37 EUR
9	Wiesbaden	Hessen	6%	1.121,46 EUR	52,16 EUR
10	Hochtaunuskreis	Hessen	6%	1.102,16 EUR	51,26 EUR

*Kauf einer 70-Quadratmeter-Wohnung, Finanzierung: Tilgungsdauer 20 Jahre, Zins 2,45% p.a., Anfangstilgung 4%, Eigenkapital 20% des Kaufpreises (sonstige Nebenkosten wurden nicht einbezogen)Quellen: empirica-systems Marktdatenbank (2019); MB Research (2018); Berechnungen des HWWI

Hohes Preisniveau - hohe Grunderwerbsteuer

Die größte Entlastung würden Käufer in den begehrten Großstädten erfahren. Unter den Top Ten finden sich gleich vier der so genannten Big Seven, der sieben größten deutschen Metropolen. In Frankfurt am Main müssten Käufer bei einer Deckelung der Grunderwerbsteuer monatlich 76 Euro weniger für den Kredit aufbringen, in Düsseldorf beträgt die monatliche Ersparnis knapp 64 Euro, in Berlin 63 Euro undin Köln 61 Euro. Auch in Stuttgart, Hamburg und München liegt die Ersparnis monatlich zwischen 42 und 47 Euro.

„Besonders Familien, die von den eigenen vier Wänden träumen, würde eine Entlastung bei der Grunderwerbsteuer enorm helfen“, sagt Eva Grunwald von der Postbank. Familien mit Kindern suchen meist größere Wohnungen als die in der Modellrechnung herangezogenen 70 Quadratmeter. Die Nebenkosten steigen mit der Quadratmeterzahl und dem Wohnungspreis. „Unsere Analyse zeigt, wie die Belastung beim Wohnungskauf gesenkt werden könnte“, sagt Grunwald. Deutlich mehr Menschen stünde dann der Weg ins Wohneigentum offen. „Die eigenen vier Wände sind besonders für Familien ein wichtiger Baustein der privaten Altersvorsorge.“

Ralf Palm

Hintergrundinformationen zum Postbank Wohnatlas 2019

Der Postbank Wohnatlas ist eine jährliche mehrteilige Studienreihe, die den deutschen Immobilienmarkt unter verschiedenen Aspekten regional bis auf Kreisebene beleuchtet. Für die vorliegende Analyse wurde unter der Leitung von Diplom-Volkswirtin Dörte Nitt-Drießelmann, Senior Researcherin beim Hamburger WeltWirtschaftsInstitut (HWWI), die Immobilienpreisentwicklung in den401 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten untersucht.

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

Führung / Kommunikaton

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

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

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

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

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

II. Rechtslage nach BGB

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

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

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

III. Unerlaubte Untervermietung durch den Mieter an Dritte

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

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

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

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

3. Airbnb

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. Vertragswidrige Tierhaltung

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

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

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

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

V. Beleidigung des Vermieters oder Mitmieter durch den Mieter

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

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

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

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

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

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

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

4. Außerordentliche fristlose Kündigung wegen übler Nachrede des Mieters, A G Aurich, Urteil vom 12. Mai 2017 – 12 C 842/16 –, juris
Die üble Nachrede eines Mieters in Bezug auf den Vermieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses i.S.v. § 543 Abs. 1 BGB unzumutbar machen. Für die Annahme der Unzumutbarkeit der Fortführung des Mietverhältnisses ist es unschädlich, wenn sich der wichtige Grund aus einem Umstand ergibt, der zwar unmittelbar nichts mit dem Mietvertrag zu tun hat, sich aber dennoch auf das Mietverhältnis auswirkt.

5. Fristlose Kündigung eines Mieters ohne vorherige Abmahnung wegen einmaliger Störung des Hausfriedens unter massiver Bedrohung und Beleidigung von Mitmietern, AG München, ZMR 2018, 338
Ein für die Mitmieter im Hause ruhestörendes, beleidigendes und bedrohendes Verhalten des Mieters kann die fristlose Kündigung ohne vorherige Abmahnung rechtfertigen. Auch ein einmaliger Vorfall kann den Hausfrieden so schwer stören, dass unter Abwägung aller Interessen, auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Mietverhältnis seit über 20 Jahren besteht, eine Fortsetzung für den Vermieter nicht zumutbar ist.

6. Fristlose Kündigung wegen Beschimpfung und Bespuckens des Hausmeisters der Vermieterin; Entbehrlichkeit einer Abmahnung, AG Frankfurt, Urteil vom 30. März 2017 – 381 C 1469/16 (37) –, juris
Beschimpft eine Mieterin den Hausmeister der Vermieterin mit den Ausdrücken „Halt´s Maul“ und Blödes Arschloch“ und wird dieser auch noch bespuckt, rechtfertigt dies eine fristlose Kündigung des Wohnraummietvertrages ohne vorherige Abmahnung.

VI. Waffen und Drogenbesitz

1. Wirksamkeit der außerordentlichen Kündigung wegen rechtswidriger Aufbewahrung einer Waffe nebst Munition in der Wohnung, LG Berlin GE 2018, 1060
Die rechtswidrige Aufbewahrung einer Waffe nebst Munition in der angemieteten Wohnung stellt einen besonders schwerwiegenden Verstoß des Mieters gegen seine vertraglichen Obhutspflichten dar und begründet gleichzeitig eine nachhaltige Störung des Hausfriedens, die den Ausspruch der außerordentlichen Kündigung rechtfertigt.

2. Fristlose Kündigung wegen der Lagerung von Waffen und Munition, LG Berlin GE 2018, 934
Die Lagerung von Waffen und Munition in einer Mietwohnung verletzt in höchstem Maße mietvertragliche Obhutspflichten und rechtfertigt im Zusammenhang mit weiteren, das Sicherheitsgefühl der übrigen Hausbewohner in eklatanter Weise beeinträchtigenden Umständen eine fristlose Kündigung.

3. Fristlose Kündigung bei Anbau und Konsum von Cannabis, A G Karlsruhe, Urteil vom 03. Februar 2017 – 6 C 2930/16 –, juris
Der Anbau und der Konsum von Cannabis in der angemieteten Wohnung rechtfertigt den Ausspruch der fristlosen Kündigung durch den Vermieter. Im Hinblick auf den Umstand, dass es sich bei dem unerlaubten Anbau von Betäubungsmitteln um eine vorsätzliche Straftat handelt, ist eine vorherige Abmahnung entbehrlich.

VII. Krankheit

1. Außerordentliche Kündigung eines paranoid schizophrenen Mieters wegen Hausfriedensstörung; Vermeidung einer Suizidgefahr bei Räumungsvollstreckung, LG Frankfurt, Urteil vom 26. April 2018 – 2-11 S 192/17 –, juris
Hat ein paranoid schizophrener Mieter in einem Mehrfamilienhaus über Jahre hinweg den Hausfrieden massiv, insbesondere durch Lärmbelästigungen der übrigen Mieter zu allen Tageszeiten und besonders auch nachts, gestört, ist eine außerordentliche Mietvertragskündigung wegen Vorliegens eines wichtigen Grundes i.S.d. § 543 Abs. 1 BGB berechtigt, wenn die Störungen ein Ausmaß haben, welches auch bei der gebotenen Rücksichtnahme auf psychisch erkrankte Menschen nicht mehr hingenommen werden kann, weil die übrigen Mitbewohner erheblich in ihrem Ruhebedürfnis gestört und sie durch das Verhalten des Mieters verängstigt werden.

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

2. Fristlose Kündigung eines psychisch kranken Mieters wegen Beschädigung der Wohnungseingangstür eines Nachbarmieters mit einem Holzhammer, LG Kassel, Beschluss vom 20. Februar 2018 – 1 S 17/18 –, juris

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

3. Fristlose Kündigung aufgrund des Anzündens eines Fahrzeugs durch den beklagten Mieter, LG Köln, Urteil vom 29. September 2017 – 10 S 28/17 –, juris

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

VIII. Vermüllung der Wohnung (Messies)

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

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

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

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

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

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

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

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

IX. Wegfall des Leistungsverweigerungsrechts

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

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

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

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

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

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

X. Wohnungsgenossenschaften

Rechtliche Besonderheiten bestehen bei Wohnungsgenossenschaften. Sie müssen sowohl das GenG, als auch das BGB beachten.

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

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

XI. Fazit:

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

Peter Hitpaß

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

Führung / Kommunikaton

Daueraufträge immer im Blick behalten – sonst kommt es schnell zu Überzahlungen

Heute ist es kein Problem mehr, immer und überall mittels moderner Techniken die neusten Nachrichten abzufragen, die neusten Trends zu erfahren und tagesaktuell auf der Höhe der Zeit zu sein. Das gilt, nicht zuletzt dank des Onlinebankings, auch für den Bereich der Verwaltung der eigenen Finanzen.

Daueraufträge immer im Blick behalten, damit es nicht zu Überzahlungen kommt. Foto: BREMER INKASSO

Aber einmal Hand aufs Herz: Kontrolliert man selbst sorgfältig und regelmäßig alle Zu- und Abgänge auf dem eigenen Konto und würden einem fehlerhafte oder unberechtigte Abbuchungen sofort auffallen? Wer das von sich behaupten kann, der hat bestimmt auch noch nie vergessen, einen Dauerauftrag zu kündigen, nachdem z. B. alle Raten für eine Anschaffung gezahlt waren, oder einen Dauerauftrag anzupassen, wenn sich z. B. dank niedriger Verbrauchswerte der monatliche Abschlag bei einem Energieversorger verändert hat.

Daueraufträge im Auge behalten

„Daueraufträge einfach unverändert laufen zu lassen, das geschieht aber tatsächlich häufiger, als man glauben mag“, so die Erfahrung von Bernd Drumann, Geschäftsführer der BREMER INKASSO GmbH. „Eigentlich könnte man meinen, dass gerade da, wo es um das eigene Geld geht, sehr genau hingesehen wird. Aber dem ist nicht so. Innerhalb der letzten sechs Jahre haben wir durchschnittlich pro Jahr an Schuldner 28.000 Euro zurückgezahlt, die auf Grund von Überzahlung bei uns eingegangen sind“, so Drumann. „Einen Schwerpunkt bildeten dabei die Überzahlungen aus Daueraufträgen, die, sind sie erst einmal eingerichtet, zu wenig auf ihre Aktualität hin kontrolliert werden.

Haben wir im Auftrag eines Mandanten mit dessen Schuldner eine Vereinbarung treffen können, dass eine noch offene Forderung z. B. durch Ratenzahlungen getilgt wird, richtet der Schuldner häufig der Einfachheit halber einen Dauerauftrag bei der Bank ein. Ist die Forderung dann beglichen, wird nicht selten vergessen, den Dauerauftrag zu beenden. Meist weisen wir einen Schuldner sogar darauf hin, dass seine letzte Rate ansteht. Das ist besonders dann der Fall, wenn der ausstehende Restbetrag geringer ausfällt als die bisher überwiesenen Raten. Es kommt vor, dass wir sogar mehrmals anfragen müssen, wohin der überzahlte Betrag denn zurücküberwiesen werden soll“, fügt Drumann hinzu.

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

Überzahlung nach Schuldentilgung

„Wenn wir von Überzahlungen reden, dann handelt es sich dabei wohlgemerkt um Gelder, die zu viel gezahlt wurden, nachdem ein Schuldner seine Schuld komplett getilgt hat. Komplett bedeutet, der Gläubiger hat bei erfolgreichem Einzug der Gesamtforderung seine Forderung vom Schuldner zu 100% erhalten. Ebenso hat der Schuldner auch alle Zinsen und Kosten, die dem Gläubiger durch Einschaltung eines Rechtsanwaltes oder eines Inkassounternehmens entstanden sind, als Verzugsschaden voll umfänglich gezahlt.

Vor einer Rückzahlung prüfen wir jedoch noch, ob der Gläubiger, unser Mandant, ggf. noch andere offene Forderungen gegen den Schuldner hat. Der Mandant muss der Rückzahlung zustimmen. Tut er dies, zahlen wir dem Schuldner den Überzahlungsbetrag zurück."

Im eigenen Interesse um Forderungen kümmern

Ein Schuldner sollte sich immer mal wieder nach dem Stand der Forderung an ihn erkundigen und die Gesamtforderung im Auge haben. „Das gilt besonders für den Fall", so Drumann, „dass auch Dritte auf die Forderung einzahlen, wie z. B. Familienangehörige oder Freunde, die dem Schuldner helfen wollen. Manchmal weiß aber die Linke nicht, was die Rechte tut."

Forderungen und/oder Überzahlungen vorbeugen

„Es ist wichtig, grundsätzlich alle Briefe von Inkassounternehmen oder Anwälten sorgfältig zu lesen, sie zu prüfen, sie aufzuheben und unbedingt, wenn dies angezeigt ist, auch auf sie zu reagieren. Briefe erst gar nicht zu öffnen, in der Meinung, dann könne einem der Inhalt auch nichts anhaben, ist die denkbar schlechteste Vorgehensweise. Von ihr ist abzuraten! Eine ordnungsgemäße, aktuelle Buchhaltung ist das A und O für jeden Gewerbetreibenden. So beugt man Forderungen bzw. Überzahlungen am besten vor. Wachsamkeit und Sorgfalt im Umgang mit dem eigenen Geld ist aber ebenso auch für jede Privatperson wichtig", fügt der Geschäftsführer nachdrücklich an.

Rücküberweisung ist selbstverständlich

„Als Inkassounternehmen sind wir Dienstleister und handeln im Auftrag. Diesen Auftrag und damit das in uns gesetzte Vertrauen nehmen wir sehr ernst! Es ist für uns eine Selbstverständlichkeit, den Schuldner auf seine Überzahlung hinzuweisen und das Geld entsprechend zurückzuüberweisen. Wir gehen davon aus, dass jeder seriöse Rechtsdienstleister so mit Fremdgeldern verfährt! Im BDIU e. V. (Bundesverband Deutscher Inkasso-Unternehmen), dem auch unser Unternehmen als Mitglied angehört, sind über 560 Mitgliedsunternehmen organisiert, die sich selbst hohe Qualitätsstandards gesetzt haben und sich einer strengeren Kontrolle unterziehen, als sie vom Gesetzgeber gefordert wird."

Fazit

„Überzahlungen verursachen zusätzlichen Verwaltungsaufwand, der kostet und eigentlich unnötig wäre. Aber das Geld einfach behalten? Keine seriöse Arbeitsweise lässt auch nur den Gedanken daran zu!" so der Geschäftsführer der BREMER INKASSO GmbH abschließend.

Eva - K. Möller

Führung / Kommunikaton

Betriebs- und Halterhaftpflicht: Einsatz von Drohnen – Betriebsvoraussetzungen, Haftungsrisiken und Versicherungslösungen

Luftaufnahmen zu fertigen ist mittlerweile keine große technische Herausforderung mehr. Mit Hilfe von Filmdrohnen können hohe Bauwerke, schwer zugängliche Gebäudeteile wie Dächer und Fassaden "abgeflogen" werden, z.B. um Beschädigungen oder Reparaturen besser zu beurteilen (Sturmschäden, Spechtlöcher u.a.). Die Aufnahmen lassen sich sowohl für Kontrollzwecke als auch zur Dokumentation von Baufortschritten sowie für Werbemaßnahmen verwenden. Der Einsatz von Filmdrohnen erspart wochenlange Gerüstarbeiten oder den teuren Einsatz von Hubsteigern mit Fachpersonal. Aber welche Voraussetzungen und ggf. Verbote gelten für den Einsatz solcher fliegender Kameras?

Julia Bestmann, *Ass. jur.*, AVW-Fachbereich HUK/Financial Lines. Foto: AVW

Bei Drohnen handelt es sich um unbemannte Luftfahrtsysteme.

Die Nutzung von Fluggeräten ist im Luftverkehrsgesetz und in der Luftverkehrsordnung geregelt. Als Betriebsvoraussetzungen gelten unterschiedliche Vorgaben in Abhängigkeit vom Gewicht des Flugkörpers: Modelle ab 250g sind kennzeichnungspflichtig, für den Einsatz von Drohnen ab 2kg bedarf es eines Flugkundenachweises (sog. „Drohnenführerschein") und für Modelle ab 5kg gilt eine behördliche Erlaubnispflicht.

Gibt es gesetzliche Verbote oder Beschränkungen für den Einsatz von Drohnen?

Neben den eben erwähnten Betriebsvoraussetzungen hat das Gesetz auch Betriebsverbote normiert. Grundsätzlich verboten ist der Betrieb von Modellen mit einer Startmasse ab 25kg, der Einsatz außerhalb der Sichtweite des Betreibenden und Flüge in Höhen ab 100m über dem Grund. Auch über Hauptverkehrswegen sowie bestimmten „sensiblen Gebieten" (z.B. Industrie- und Militäranlagen, Botschaften, Flughäfen, Krankenhäuser, Gefängnisse) darf nicht geflogen werden. Von besonderer Relevanz ist das Verbot des Drohnenbetriebs über Wohngrundstücken, wenn das Gerät mit optischen, akustischen oder Funksignalen ausgestattet ist und keine ausdrückliche Zustimmung des Eigentümers oder sonstigen Nutzungsberechtigten vorliegt.

Für den gewerblichen Einsatz von Drohnen gelten einige Besonderheiten. Ein Betrieb außerhalb der Sichtweite ist zwar erlaubt, aber genehmigungspflichtig. Außerdem sind Flüge zu gewerblichen Zwecken beim Ordnungsamt oder der Polizei anzumelden, sie müssen dokumentiert werden und die Aufzeichnungen sind 2 Jahre aufzubewahren.

Welche Haftungsrisiken bestehen?

Der Drohnenbetreiber haftet grundsätzlich für alle Schäden, die bei einem Flug verursacht werden, und das kann schnell teuer werden. Man stelle sich etwa vor, dass bei einem Absturz eine Person verletzt oder ein Unfall verursacht wird.

Ein weiteres Haftungsrisiko liegt in der möglichen Verletzung des Persönlichkeitsrechts bzw. des Rechts am eigenen Bild der Mitmenschen. Schon das Anfertigen von Aufnahmen Dritter ohne deren Erlaubnis ist datenschutzrechtlich relevant. Und die Veröffentlichung oder Weitergabe von Bildern oder Filmsequenzen kann Schadenersatzansprüche Dritter auslösen.

Welche Versicherungslösungen gibt es für die private und gewerbliche Nutzung von Drohnen?

Die Flugdrohne gilt als Flugmodell im Sinne des Luftverkehrsgesetzes und fällt damit unter die Versicherungspflicht. Das heißt: Der Halter einer jeden Drohne muss eine Haftpflichtversicherung abschließen, und zwar unabhängig von deren Gewicht und Nutzungszweck. Nur die Nutzung ausschließlich in geschlossenen Räumen fällt nicht unter die Versicherungspflicht. Ohne die vorgeschriebene Haftpflichtversicherung droht eine Geldbuße von bis zu 50.000 EUR.

Erfolgt der Drohneneinsatz über eine beauftragte Firma, liegt dort das Betriebsrisiko. Sie als Auftraggeber sind in diesem Falle als Bauherr/ Verkehrssicherungspflichtiger in der Verantwortung und in dieser Eigenschaft über Ihre Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung geschützt.

Anders liegt es, wenn Ihr Unternehmen selbst den Einsatz der Filmdrohne und damit auch das Betreiberrisiko übernimmt. In den gewerblichen Haftpflichtversicherungen ist der Einsatz von Fluggeräten pauschal ausgeschlossen, weil es für den Luftverkehr spezielle Versicherungslösungen gibt. Es ist aber möglich, den Drohneneinsatz per Wiedereinschluss in eine bestehende Versicherung aufzunehmen. Alternativ ist der Abschluss einer separaten Drohnenhalter-Haftpflichtversicherung zu erwägen. Hier wird üblicherweise Versicherungsschutz für Luftfahrzeuge mit einem Abfluggewicht bis 25kg Gesamtmasse zu Deckungsstrecken ab 1 Mio. EUR angeboten.

Je nach Anbieter ist der Abschluss einer separaten Versicherung für den Drohneneinsatz oft günstiger als der – in der Regel auch sublimitierte – Einschluss in eine bestehende Versicherung. Die Deckung ist auch für kurze Zeiträume verfügbar, z.B. für ein Tages-Projekt oder einzelne Schauflüge.

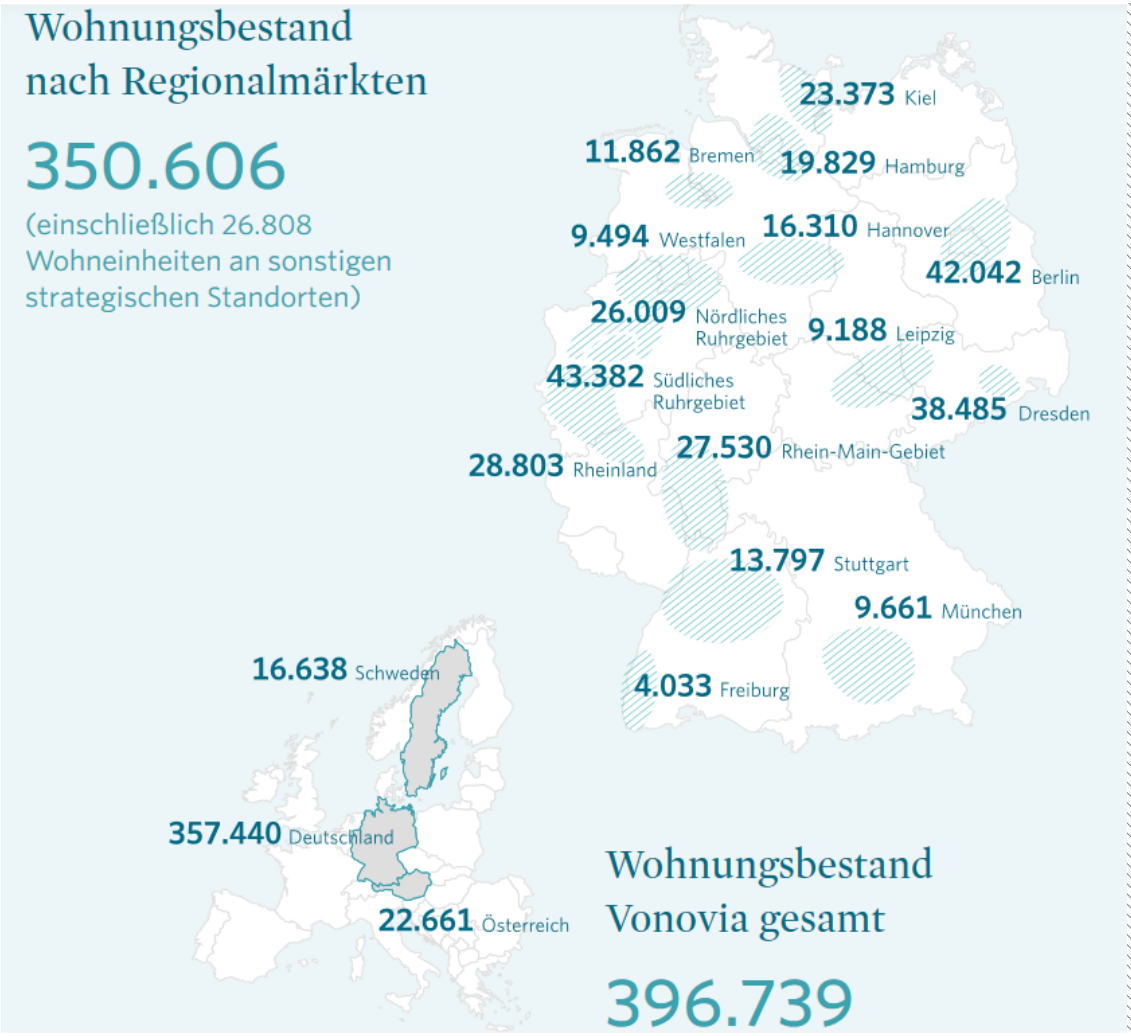
Julia Bestmann

Sie erwägen den Einsatz von Filmdrohnen und sind an einer für Sie adäquaten Versicherungslösung interessiert? Wenden Sie sich gern an Ihren AVW-Kundenmanager oder den Autor dieses Beitrages! julia.bestmann@avw-gruppe.de

Führung / Kommunikaton

Vonovia mit neuen Zahlen – Mietgarantie für Ü70 – 1000-Dächer-Programm für den Klimaschutz und bezahlbare Mieten – Ja zum Neubau

Die Vonovia SE („Vonovia“) setzt ihre positive Entwicklung im ersten Halbjahr 2019 fort. Gleichzeitig unterstreicht das Wohnungsunternehmen seine Verantwortung für Umwelt und Gesellschaft. „Wir nutzen unsere wirtschaftliche Stärke, um den Wohnwert unserer Bestände kontinuierlich zu verbessern und den hierzulande dringend benötigten Bau von bezahlbaren, alters- und klimagerechten Wohnungen aktiv voranzutreiben“, sagt Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender von Vonovia. „Für uns hat Erfolg niemals nur eine wirtschaftliche Dimension, sondern immer auch einen gesellschaftlichen Bezug. Das haben wir in unserem Geschäftsverständnis fixiert: als verbindliche Leitlinie, an der wir uns auch gerne messen lassen.“



Von Januar bis Mai 2019 wurden in Deutschland 2,4 % weniger Baugenehmigungen als im Vorjahreszeitraum erteilt, die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sank sogar um 4,1 %. „Die hohe Nachfrage nach Wohnraum und der demografische Wandel sind große Herausforderungen - selbst auf einem regulierten Wohnungsmarkt wie in Deutschland“, sagt Buch. „Wir haben unsere Anstrengungen für mehr Neubau deutlich ausgeweitet und unser Investitionsvolumen versechsfacht.“

Eigenbedarfskündigungen ausgeschlossen

Eigenbedarfskündigungen sind ein häufiger Grund, warum Mieter ihre Wohnung verlieren. Eine Praxis ist das Aufteilen von Mietwohnungsgebäuden in Eigentumswohnungen, was dann beim Verkauf die Gefahr von Eigenbedarfskündigungen erhöht. Die systematische Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum erhöht den Druck auf den Wohnungsmarkt. „Deshalb achten wir als verantwortungsbewusster Vermieter darauf, dass wir keine Mietwohnungsgebäude in Eigentum umwandeln. Eigenbedarfskündigen sind per se ausgeschlossen.“

Soziale Verantwortung.
Mieter im Fokus.

VONOVIA

- Vonovia schließt Eigenbedarfskündigungen grundsätzlich aus; keine Aufteilung von Mietwohnungsgebäuden in Eigentumswohnungen.
- Besonderer Schutz für Mieter ab einem Alter von 70 Jahren.
- Altersgerechte Sanierung jeder dritten freiwerdenden Wohnung.
- Begrenzung der Modernisierungsumlage auf 2 €/m².
- Einsatz von Härtefallmanagern für das Entwickeln individueller Lösungsansätze.

Vonovia geht es um bezahlbare Mieten. Besonderen Schutz genießen Menschen, die 70 Jahre oder älter sind: Sie müssen sich keine Existenzsorgen aufgrund steigender Mieten machen. Vonovia sichert ihnen zu, dass ihre Wohnung auch bei Veränderung der ortsüblichen Vergleichsmiete bezahlbar bleibt. Härtefallmanager unterstützen mit Lösungsansätzen. Das hat Vonovia kürzlich im Geschäftsverständnis verankert. Darüber hinaus verpflichtet sich das Unternehmen, die Modernisierungsumlage auf 2 EUR pro Quadratmeter zu begrenzen und jede dritte freiwerdende Wohnung altersgerecht zu sanieren.

Verschuldungsgrad weiter reduziert durch neues Eigenkapital und Wertsteigerung

Vonovia bewirtschaftet Wohnungen in Deutschland, Österreich und Schweden. Zum 30. Juni 2019 waren 396.739 eigene Mietwohnungen im Portfolio (H1 2018: 403.926), ergänzt um 79.015 verwaltete Wohnungen (H1 2018: 82.605). Vonovia steigerte den Group FFO (Operatives Ergebnis nach Zinsen und Steuern) in den ersten sechs Monaten auf 609,1 Mio. EUR (H1 2018: 539,4 Mio. EUR). Für Auftrieb sorgten vor allem die Akquisitionen von BUWOG und Victoria Park aus dem vergangenen Jahr, das Development-Geschäft, der Neubau und weitere Effizienzsteigerungen. Die Leerstandsquote von 2,9 % (H1 2018: 2,8 %) war im Wesentlichen investitionsbedingt. Der Wohnungsbestand ist praktisch vollvermietet.

Die Mieteinnahmen beliefen sich im ersten Halbjahr 2019 auf 1.014,8 Mio. EUR, nach 890,7 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Akquisitionen von BUWOG und Victoria Park zurückzuführen. Die marktbedingte Steigerung der Mieten lag bei 1,2 %.

Die Effekte aus Investitionen in Neubau, Aufstockung und Modernisierung betrugen 2,8 %. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete erhöhte sich auf 6,64 EUR pro Quadratmeter (H1 2018: 6,36 EUR). Den Verschuldungsgrad konnte Vonovia im Berichtszeitraum weiter auf 40,4 % senken und befindet sich damit im Zielkorridor am unteren Ende. Im ersten Halbjahr hat das Unternehmen Eigenkapital in Höhe von rund 1 Mrd. EUR aufgenommen. Im gleichen Zeitraum wurden rund 400 Mio. EUR an Bardividende ausgezahlt. „Wir haben unsere Bilanz erneut gestärkt und sind finanziell sehr gut aufgestellt“, sagt Buch. Beigetragen dazu hat die Aufwertung des Portfolios um 2.258,7 Mio. EUR. „Dies macht deutlich: Unsere Wohnungen befinden sich in den richtigen Lagen.“

Vonovia vermietet an den Querschnitt der Gesellschaft

2018 hat Vonovia rund 32.000 Mietverträge abgeschlossen und dabei Daten zu Alter, Familienstand, Beruf, Einkommen und Nationalität der neuen Mieterinnen und Mieter erhoben. Fazit: Vonovia bietet auch in der Neuvermietung breiten Bevölkerungsschichten ein bezahlbares, attraktives Zuhause. „Wir stehen mitten in der Gesellschaft und bekennen uns zu Quartieren, in denen Vielfalt respektiert und gelebt wird“, sagt Buch mit Blick auf die Mieterstruktur.

Demnach sind mehr als 89 % der 2018 hinzugewonnenen Mieterinnen und Mieter zwischen 20 und 60 Jahre alt. Mit rund 40 % entfällt der größte Anteil auf die Altersgruppe der 20- bis 29-Jährigen. Knapp 27 % der neuen Mieterinnen und Mieter sind 30 bis 39 Jahre jung. Die Gruppe der über 60-Jährigen ist mit rund 7 % vertreten. Angestellte (rund 51 %) bilden die größte Berufsgruppe, gefolgt von Arbeitern, Selbständigen und Beamten. Über 79 % der Neukunden verfügen über ein eigenes Einkommen, 5 % erhalten eine Rente bzw. Pension, 16 Prozent beziehen Transfereinkommen. Die Einkommenshöhe ist in allen Einkommensarten breit gestreut. Die größte Mietergruppe (44 %) hat ein verfügbares Einkommen von 1.251 EUR bis 2.500 EUR. „Wer heute von Kiel nach Konstanz zieht oder von Düsseldorf nach Dresden, der findet bei uns als Normalverdiener eine bezahlbare Wohnung“, sagt Buch.

Investitionsprogramm ausgeweitet

In Neubau und Nachverdichtung hat Vonovia 163,5 Mio. EUR investiert (H1 2018: 26,4 Mio. EUR). Bis Jahresende sollen in Deutschland, Österreich und Schweden rund 2.500 Wohnungen fertiggestellt bzw. im Bau sein, darunter in Deutschland auch Sozialwohnungen für 6,50 EUR pro Quadratmeter. „Durch Enteignung und Mietendeckel entsteht keine einzige neue Wohnung.

Investitionen. VONOVIA
Programm für Neubau, Aufstockung und Instandhaltung ausgeweitet.

- In Neubau und Aufstockung investierte Vonovia im ersten Halbjahr 163,5 Mio. € (H1 2018: 26,4 Mio. €).
- Bis Jahresende werden in Deutschland, Österreich und Schweden rund 2.500 Wohnungen fertiggestellt bzw. im Bau sein, darunter in Deutschland auch Sozialwohnungen für 6,50 €/m².
- Die Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung betragen 804,3 Mio. € (H1 2018: 565,5 Mio. €).
- Bei Modernisierungen werden durchschnittlich 1,30 €/m²/Monat auf die Miete umgelegt.

Am Neubau führt kein Weg vorbei. Dazu müssen alle an einem Strang ziehen: die Politik, die Wohnungswirtschaft und die Bürger. Es gibt viele kreative Lösungen, aber sie lassen sich nur miteinander entwickeln - nicht gegeneinander. Wir haben positive Erfahrungen gemacht und wünschen uns einen deutschlandweiten, pragmatischen Konsens für mehr zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraum“, sagt Buch.

Die Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung beliefen sich im ersten Halbjahr 2019 auf 804,3 Mio. EUR, nach 565,5 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Vonovia legt bei Modernisierungen durchschnittlich 1,30 EUR pro Quadratmeter und Monat auf die Miete um, insgesamt sind die Mehrkosten für Mieter bei 2 EUR gedeckelt. „Rund 70 % unseres Deutschland-Portfolios wurden zwischen 1945 und 1980 gebaut. Weitere 15 % sind noch älter. Daher bleiben energetische Sanierungen für uns eine strategisch wichtige Aufgabe“, sagt Buch. 1.000

Dächer für Photovoltaik und Klimaschutz

Vor diesem Hintergrund hat Vonovia jetzt das „1.000-Dächer"-Programm gestartet. Ziel ist es, mindestens 1.000 geeignete Dachflächen mit Photovoltaikanlagen auszurüsten. Geplant ist der deutschlandweite Ausbau in mehreren Tranchen.

Klimaschutz.
„1.000-Dächer"-Programm gestartet.

VONOVIA

- Start in Dresden und München: Installation von PV-Module mit einer Gesamtleistung von 2.200 kWp – Grüner Strom für rund 1.200 Haushalte.
- Bis Jahresende wird Vonovia die bisher installierte Leistung von 5.700 kWp verdoppeln.
- Das Programm soll in langfristiges Ausbauprogramm übergehen.

Den Anfang macht der Konzern in Dresden und München, wo seit Juni auf rund 210 Gebäuden PV-Module mit einer Gesamtleistung von 2.200 kWp installiert werden. Dadurch können jährlich mehr als 2.100.000 kWh grüner Strom (1.200 Haushalte) erzeugt werden. Für die zweite Tranche des „1.000-Dächer"-Programms hat Vonovia weitere 182 Gebäude identifiziert, bis Jahresende ist eine dritte vergleichbar große Tranche geplant. Die Auswahl der Dächer stützt sich auf Sonnensimulationen unter Verwendung von Geodaten der Gebäude, ergänzt um Begehungen durch geschulte PV-Bauleiter vor Ort. Zusammen mit dem bereits bestehenden PV-Portfolio, das eine installierte Leistung von 5.700 kWp aufweist, wird Vonovia die Solarstromerzeugung mit dem diesjährigen Ausbauvolumen voraussichtlich verdoppeln. Das 1.000-Dächer-Programm ist auf mehrere Jahre ausgelegt und soll in ein langfristiges Ausbauprogramm übergehen.

„Quartierslösungen für mehr Klimaschutz brauchen eine dezentrale Stromerzeugung. Daher wünschen wir uns, dass die leider immer noch zahlreichen Hemmnisse für Mieterstrommodelle deutlich verringert werden", sagt Buch mit Blick auf die für Herbst erwartete Novelle des Mieterstromgesetzes. „Solarstrom, der auf unseren Dächern erzeugt wird, sollte nicht einfach nur ins Netz eingespeist werden, sondern direkt unseren Mieterinnen und Mietern zugutekommen. Sei es in der Wohnung oder an den E-Ladestationen." Im August 2018 hatte Vonovia die erste öffentliche Ladesäule für E-Autos im Essener Eltingviertel installiert. 2019 wird der Konzern bundesweit 36 Standorte mit Ladestationen ausrüsten.

Wohnungswirtschaft heute.
Fakten und Lösungen für Profis

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

Positiver Ausblick auf Gesamtjahr 2019

Der positive Trend dürfte sich in den kommenden Monaten fortsetzen. Für das Gesamtjahr prognostiziert Vonovia einen Anstieg beim Group FFO auf rund 1,17 Mrd. EUR bis 1,22 Mrd. EUR (Geschäftsjahr 2018: 1,13 Mrd. EUR). Gleichzeitig plant der Konzern, seine Investitionen im Gesamtjahr 2019 auf rund 1,30 Mrd. EUR bis 1,60 Mrd. EUR weiter zu erhöhen.

Finanzielle Kennzahlen in Mio. EUR	**H1 2018**	**H1 2019**	**Veränderung in %**	**12M 2018**
Mieteinnahmen Rental	890,7	1.014,8	13,9	1.894,2
Adjusted EBITDA Rental	616,9	724,0	17,4	1.315,1
Adjusted EBITDA Value-add	54,4	75,7	39,2	121,2
Adjusted EBITDA Recurring Sales	34,9	42,4	21,5	79,1
Adjusted EBITDA Development	7,9	30,7	>100	39,4
Adjusted EBITDA Total	714,1	872,8	22,2	1.554,8
Group FFO	539,4	609,1	12,9	1.132,0
Group FFO pro Aktie in EUR	1,04	1,12	7,7	2,18
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	1.372,9	2.258,7	64,5	3.517,9
Periodenergebnis*	1.200,0	125,3	-89,6	2.402,8
Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung	565,5	804,3	42,2	1.569,4
davon Instandhaltungsaufwand	205,3	208,7	1,7	430,4
davon Modernisierung (inkl. Neubau)	360,2	595,6	65,4	1.139,0
Bilanzielle Kennzahlen in Mio. EUR	30.06.2018	30.06.2019	Veränderung in %	31.12.2018
Verkehrswert des Immobilienbestands	41.732,3	47.449,0	13,7	44.239,9
Adjusted NAV	20.634,4	26.305,0	27,5	23.262,6
Adjusted NAV pro Aktie in EUR*	39,83	48,51	21,8	44,90
LTV in %	43,9	40,4	-3,5 pp	42,8
Nicht-finanzielle Kennzahlen	H1 2018	H1 2019	Veränderung in %	12M 2018
Anzahl bewirtschafteter Einheiten	486.531	475.754	-2,2	480.102
davon eigene Wohnungen	403.926	396.739	-1,8	395.769
davon Wohnungen Dritter	82.605	79.015	-4,3	84.333
Leerstandsquote in %	2,8	2,9	0,1 pp	2,4
Monatliche Ist-Miete in EUR/m²	6,36	6,64	4,4	6,52
Mitarbeiter, Anzahl (30.6./31.12.)	9.685	10.024	3,5	9.923
EPRA Kennzahlen in Mio. EUR	30.06.2018	30.06.2019	Veränderung in %	31.12.2018
EPRA NAV	24.238,3	27.240,6	12,4	26.105,0
EPRA NAV pro Aktie in EUR**	46,79	50,23	7,4	50,39

* beinhaltet Korrektur von Goodwill in Höhe von 1.901,0 Mio. EUR
**basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.06.2018: 518.077.934, 30.06.2019: 542.273.611, 31.12.2018: 518.077.934.
Der Bericht über das 1. Halbjahr 2019: http://reports.vonovia.de/2019/q2/de

Red.

Führung / Kommunikaton

DDIV 7. Branchenbarometers – Honorierung noch immer zu gering – Schwerpunkt WEG- und Mietverwaltung – Maklertätigkeit nimmt zu

Lediglich um inflationsbereinigte 2,3 Prozent sind die Regelsätze der deutschen Immobilienverwaltungen für im Bestand betreute Eigentumswohnungen im Jahr 2018 gestiegen. Damit werden monatlich 21,02 Euro pro verwaltete Einheit umgesetzt. Auch die Digitalisierung der Branche kommt nur langsam voran. Das sind zwei der Ergebnisse des 7. Branchenbarometers, das der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV) auf Grundlage seiner diesjährigen Branchenbefragung erstellt hat.

Gesetzgeber und Wohnungseigentümer stellen immer höhere Anforderungen an Immobilienverwaltungen. Klimawandel, Fachkräftemangel und digitale Prozesse sind nur einige Herausforderungen, auf die sich die Branche einstellen muss. „Eine erfolgreiche Zukunft haben nur Unternehmen, die diese Herausforderung heute bereits annehmen. Betrachtet man hingegen die Vergütungssätze in der WEG-Verwaltung, so entsteht der Eindruck, dass unsere Branche sich kaputt rechnet“, so DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler.

Das 7. DDIV-Branchenbarometer mit den ausführlichen Ergebnissen kann kostenpflichtig unter www.ddiv.de/branchenbarometer bestellt werden.

Vergütung muss deutlicher steigen

Die Vergütungssätze müssen nach Ansicht des DDIV noch deutlicher steigen, sonst können notwendige Prozesse zur Qualitätssicherung und -steigerung nicht erfolgen. Eine mindestens ebenso große Rolle wird die Prozessoptimierung im Unternehmen einnehmen. „Wer diese beiden Komponenten nicht ausreichend in der Unternehmensentwicklung beachtet, hat es zukünftig sehr schwer, am Markt mit Qualität zu bestehen“, ist sich Kaßler sicher.

Ziel des DDIV wird es daher weiter sein, nachdrücklich für eine verbesserte Bezahlung der Dienstleistung einzutreten. Das gilt gleichermaßen für Unternehmen wie für Verbraucher, denn „dem Eigentümer muss klargemacht werden, dass er nur bei leistungsgerechter Vergütung eine adäquate Leistung erwarten kann“, betont der DDIV-Geschäftsführer.

Ein richtiger, aber nicht ausreichender Schritt sind in diesem Zusammenhang gestiegene Vergütungssätze in der Mietverwaltung. Sie wuchsen im Vergleich zum Vorjahr um 8,6 Prozent auf 24,05 Euro je Einheit und Monat. Damit nahmen die Entgelte in diesem Bereich seit 2010 zwar insgesamt um 25,3 Prozent zu, inflationsbereinigt entspricht das aber dennoch nur einer jährlichen Steigerung von 1,7 Prozent.

Das aktuelle Branchenbarometer verdeutlicht, dass die Wohneigentums- und Mietverwaltung mit einem Anteil von 95,9 Prozent beziehungsweise 80,5 Prozent weiterhin die Haupttätigkeitsfelder der Branche darstellen. Gleichzeitig nimmt die Maklertätigkeit mit einem Anteil von 42,4 Prozent zu. Der Bereich Facility Management bleibt mit einem Anteil von 11,1 Prozent konstant, während das Geschäftsfeld Sondereigentumsverwaltung an Bedeutung verloren hat. Nur noch 63,5 Prozent der befragten Unternehmen sehen hier einen Tätigkeitsschwerpunkt. Im Vorjahr waren es noch 73,3 Prozent.

Ergebnisse der Digitalisierungsumfrage

Welchen Stellenwert zukünftig die Digitalisierung einnehmen wird, zeigen die Ergebnisse einer weiteren Umfrage. Danach sind bereits heute bis zu 69,5 Prozent der Befragten vom Potenzial digitalisierter Lösungsansätze zur Vereinfachung von Dokumentenverwaltung und Archivierung, beim Schriftverkehr oder der Kundenkommunikation überzeugt. Zwei Drittel der Umfrageteilnehmer denken zudem, dass ihre Tätigkeit durch den Einsatz professioneller Verwaltungssoftware noch effektiver wird.

Schnittstellenproblematik

Nach wie das größte Hemmnis in Bezug auf den Einsatz von digitalen Lösungen in der Immobilienverwaltung ist die Schnittstellenproblematik. Denn oftmals lässt sich die ERP-Software der Unternehmen nicht ohne weiteres in die digitalen Funktionen anderer Anbieter integrieren, wie 67,6 Prozent der Umfrageteilnehmer angaben. „Mit der Lösung der Schnittstellenproblematik steht und fällt die Digitalisierung der Branche“, ist DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler überzeugt. „Daher hat der DDIV im Rahmen seiner AG Digitalisierung kürzlich eine breit angelegte Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, die Potenziale und Voraussetzungen eines einheitlichen Branchenstandards eruiert. Unser Ziel sind dabei nicht nur Empfehlungen, sondern gemeinsame Lösungen mit Immobiliendienstleistern“, so Kaßler abschließend. Neben Vergütung und Digitalisierungsgrad der Immobilienverwaltungsbranche untersucht das 7. DDIV-Branchenbarometer Unternehmens- und Verwaltungsstrukturen, Wachstumsaussichten, Anzahl, Größe der verwalteten Einheiten und Umsatz-, Gewinn- sowie Mitarbeiterentwicklung der Branche. Die Daten der Studie zeigen zudem, dass es mit der Schaffung einer Ladeinfrastruktur für elektrobetriebene Fahrzeuge und mit der Umsetzung der Energiewende im Gebäudebestand weiter viel zu schleppend vorangeht.

Maren Herbst

Über das 7. DDIV-Branchenbarometer:
Seit seiner Erstauflage im Jahr 2012 hat sich das DDIV-Branchenbarometer zum Standardwerk für wirtschaftliche Rahmendaten der Immobilienverwalterbranche entwickelt. Der diesjährigen Auswertung liegen die vollständigen Umfrageergebnisse von 370 Immobilienverwaltungen bundesweit zugrunde. Die Umfrage wurde zwischen Mitte Januar und Anfang April 2019 online-basiert und anonym durchgeführt. Teilnehmer der Studie erhalten die Ergebnisse kostenfrei.

Führung / Kommunikaton

Digitale Lösungen: Wie finde ich mich im Angebotsdschungel zurecht? Wie treffe ich die richtige Wahl? Denkanstöße von Dr. Manfred Alflen.

Etablierte Unternehmen und PropTechs drängen ständig mit neuen smarten Lösungen und Apps auf den Markt. Wer soll bei diesem rasanten Tempo noch den Überblick behalten? Eine zielgerichtete Digitalstrategie ist deshalb für Immobilienunternehmen immer wichtiger, um die Chancen der Digitalisierung optimal nutzen zu können. Gedanken dazu von Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG.

Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG. Foto: Christian Klant, Berlin

Eines ist klar: Das „allgemeingültige" digitale Ökosystem kann es bei der heutigen Vielfalt der Anforderungen der Immobilienunternehmen nicht geben. Unternehmensstrategien, -ziele und -bedürfnisse variieren stark und damit auch die Anforderungen an die IT. Daher lohnt es sich für ein Unternehmen, Zeit für die Orientierung im digitalen Dschungel sowie die Entwicklung einer Digitalstrategie zu investieren und dabei die eigenen Mitarbeiter einzubinden. Ein wichtiger erster Schritt ist hier, eine Bestandsanalyse der unternehmenseigenen IT-Infrastruktur durchzuführen und auf dieser Basis eine „digitale Roadmap" zu erstellen.

Fragestellungen können dabei sein: Was sind meine Erfolgsfaktoren in den nächsten drei bis fünf Jahren? Wie möchte ich mein Unternehmen im digitalen Zeitalter aufstellen? Welche Services möchte ich meinen Kunden anbieten? Welche neuen Geschäftsmodelle könnten interessant sein?

So lässt sich identifizieren, welche digitalen Lösungen das größte Potenzial bieten – auch im Hinblick auf neue Technologien wie künstliche Intelligenz, Internet der Dinge, Virtual und Augmented Reality oder Ambient Assisted Living. Dann lässt sich ein Zielbild definieren, das Hand in Hand mit der eigenen Unternehmensstrategie geht.

Um sich Klarheit über das eigene digitale Ökosystem zu verschaffen und Prioritäten zu setzen, empfiehlt sich unterstützend die professionelle Beratung durch einen IT-Dienstleister. Schließlich soll das Immobilienunternehmen langfristig von der IT-Strategie profitieren und zukunftssicher aufgestellt sein.

Damit Wertschöpfungspotenziale umfänglich und nachhaltig genutzt werden können, ist die Integration der Lösungen ein wesentlicher Erfolgsfaktor bei der Auswahl des Lösungsportfolios. Sie ermöglicht ein optimales Zusammenspiel von digitalen Lösungen mit dem ERP-System sowie untereinander und stellt so den effizienten Austausch aller Stakeholder des Unternehmens sicher. Insellösungen hingegen können oftmals nicht ohne Weiteres in eine bestehende Systemlandschaft integriert werden und bringen dann nicht den optimalen Nutzen. Daher gilt es, deren Einsatz gut abzuwägen.

Bei all diesen Überlegungen zur eigenen Digitalstrategie sind noch weitere bedeutende Aspekte zu berücksichtigen: die mit der Digitalisierung einhergehenden Veränderungsprozesse im Unternehmen richtig zu managen und die Nutzer der IT-Lösungen mitzunehmen. **Dabei sollte der Mensch im Mittelpunkt stehen und die Geschäftsprozesse sollten so gestaltet sein, dass die digitale Technologie den Mitarbeiter in seinem Arbeitsalltag nutzerorientiert und somit optimal unterstützt.**

Im Ergebnis kann das Unternehmen unter anderem mehr oder bessere Services für seine Kunden anbieten, Prozesse optimieren und automatisieren, Kosten senken, neue Geschäftspotenziale erschließen und damit – entsprechend der Unternehmensstrategie – eine digitale Basis für den zukünftigen Unternehmenserfolg schaffen.

Dr. Manfred Alflen

Führung / Kommunikaton

ANGA, Bitkom, eco und ZVEI: Neue Medienordnung blockiert Innovationen und bevormundet Verbraucher

Ein breites Bündnis der Digitalwirtschaft, Telekommunikationsbranche und Elektroindustrie kritisiert den aktuellen Entwurf des Medienstaatsvertrags. Aus Sicht des Verbands der Kabelnetzbetreiber ANGA, des Digitalverbands Bitkom, des Verbands der Internetwirtschaft eco sowie des Zentralverbands Elektrotechnik- und Elektronikindustrie ZVEI schränkt der Entwurf die Freiheit der Nutzer ein, blockiert Innovationen und greift unverhältnismäßig in die Gestaltungsfreiheit der Anbieter von Medienplattformen ein.

Nach dem Entwurf sollen künftig solche Mediendienste auf allen Plattformen – linear wie auf Abruf – bevorzugt auffindbar sein, die nach Auffassung der Länder besonders wichtig sind. Nach Ansicht der Wirtschaft zementiert diese Regelung existierende Marktpositionen; neue Anbieter, Start-ups und Nischendienste hätten dabei das Nachsehen. „Leider haben die Länder die Chance vertan, die Intensität der Plattformregulierung deutlich zu reduzieren. Stattdessen halten sie weiter daran fest, neue und immer restriktivere Regeln für Plattformbetreiber und Anbieter von Benutzeroberflächen zu schaffen“, so ANGA-Geschäftsführerin Dr. Andrea Huber.

Einschränkungen bei der Mediennutzung

Außerdem sieht der Entwurf Einschränkungen bei der Mediennutzung vor. Nutzer können künftig keine generelle Einwilligung mehr erteilen, im laufenden Programm über passende Angebote und Programme informiert zu werden. Überblendungen und Skalierungen stehen vielmehr unter dem Erlaubnisvorbehalt der TV-Sender und können nur noch im Einzelfall durch den Nutzer veranlasst werden. Funktionen wie Bild-in-Bild oder Split-Screen, bei denen der Nutzer zwei Programme gleichzeitig ansehen kann, sollen ohne Erlaubnis der beteiligten Sender gar nicht mehr zulässig sein. „Der derzeitige Entwurf des Medienstaatsvertrags geht an den bestehenden Nutzergewohnheiten vorbei. Innovative Medienplattformen sind gerade deshalb so erfolgreich, weil sie das Nutzererlebnis radikal in den Mittelpunkt stellen. Der aktuelle Entwurf des Medienstaatsvertrags führt zur Bevormundung der Verbraucher“, sagt Susanne Dehmel, Mitglied der Bitkom-Geschäftsleitung.

VIELE HOHE TIERE,
VON UNS GERETTET.

Wasserspeier am Kirchturm von Ulm, dem höchsten Kirchturm der Welt (161,5 Meter). Mehr über die Geschichte dieses Denkmals: www.dieganzegeschichte.de

Eines von vielen tausend geförderten Denkmalen.

Wir erhalten Einzigartiges.
Mit Ihrer Hilfe.

Spendenkonto

IBAN: DE71 500 400 500 400 500 400
BIC: COBA DE FF XXX, Commerzbank AG

www.denkmalschutz.de

DEUTSCHE STIFTUNG DENKMALSCHUTZ

Wir bauen auf Kultur.

„Wir brauchen eine Medienordnung, die unter den veränderten Rahmenbedingungen der konvergenten Medienwelt einen echten Interessenausgleich für alle Akteure schafft. Der neue Medienstaatsvertrag muss Entwicklungsspielräume für innovative Angebote zulassen, die auch in einem international geprägten Wettbewerbsumfeld bestehen können. Die Autonomie von Nutzern sollte möglichst wenig eingeschränkt werden, denn sonst werden sie sich sicherlich in Zukunft gänzlich von den klassischen Angeboten abwenden“, sagt eco-Vorstandsvorsitzender Oliver J. Süme.

Angesichts eines international geprägten Medienwettbewerbs fordern die Verbände eine grundlegende Überarbeitung des geplanten Medienstaatsvertrags. Dieser muss faire Wettbewerbsbedingungen und Entwicklungsspielraum für innovative Angebote sicherstellen. Er muss unbürokratisch und effizient umsetzbar sein, und die Autonomie der Zuschauer in den Mittelpunkt stellen. „Der geplante Medienstaatsvertrag verliert sich in rückwärtsgewandten, kleinteiligen Vorgaben, die den Zuschauer bevormunden und erheblich in den Wettbewerb eingreifen. Dies schadet der Innovationskraft des Medien- und Wirtschaftsstandorts Deutschland. Die Medienpolitik sollte vielmehr den Weg ebnen für eine vielfältige und bunte Medienlandschaft, und den souveränen Umgang der Nutzer mit den Empfangsgeräten ihrer Wahl gewährleisten“, sagt Dr. Klaus Mittelbach, Vorsitzender der ZVEI-Geschäftsführung.

Jenny Friedsam, Christoph Krösmann, Christin Patricia Müller, Ingrid Pilgram

Die ANGA vertritt die Interessen von mehr als 200 Unternehmen der deutschen Breitbandbranche. Die Netzbetreiber der ANGA versorgen ca. 17,5 Mio. TV-Kunden. Neben dem umfangreichen analogen und digitalen Fernsehangebot sind über Kabelanschluss auch interaktive Dienste, insbesondere Breitbandinternet und Telefonie verfügbar. Rund 9 Millionen Haushalte nutzen ihren Kabelanschluss auch für einen schnellen Internetzugang. Die Netzbetreiber der ANGA treiben damit den Infrastrukturwettbewerb um Breitbandzugänge und Triple-Play-Bündel aus TV, Internet und Telefonie entschlossen voran.

Bitkom vertritt mehr als 2.500 Unternehmen der digitalen Wirtschaft, davon gut 1.700 Direktmitglieder. Sie erzielen allein mit IT- und Telekommunikationsleistungen jährlich Umsätze von 190 Milliarden Euro, darunter Exporte in Höhe von 50 Milliarden Euro. Die Bitkom-Mitglieder beschäftigen in Deutschland mehr als 2 Millionen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Zu den Mitgliedern zählen 1.000 Mittelständler, mehr als 400 Startups und nahezu alle Global Player. Sie bieten Software, IT-Services, Telekommunikations- oder Internetdienste an, stellen Geräte und Bauteile her, sind im Bereich der digitalen Medien tätig oder in anderer Weise Teil der digitalen Wirtschaft. 80 Prozent der Unternehmen haben ihren Hauptsitz in Deutschland, jeweils 8 Prozent kommen aus Europa und den USA, 4 Prozent aus anderen Regionen. Bitkom fördert und treibt die digitale Transformation der deutschen Wirtschaft und setzt sich für eine breite gesellschaftliche Teilhabe an den digitalen Entwicklungen ein. Ziel ist es, Deutschland zu einem weltweit führenden Digitalstandort zu machen.

eco - Verband der Internetwirtschaft e.V. ist Interessenvertreter und Förderer aller Unternehmen, die mit oder im Internet wirtschaftliche Wertschöpfung betreiben. Der Verband vertritt derzeit mehr als 1000 Mitgliedsunternehmen. Hierzu zählen unter anderem ISP (Internet Service Provider), Carrier, Hard- und Softwarelieferanten, Content- und Service-Anbieter sowie Kommunikationsunternehmen. eco ist der größte nationale Internet-Service-Provider-Verband Europas.

Der ZVEI - Zentralverband Elektrotechnik- und Elektronikindustrie e.V. vertritt die gemeinsamen Interessen der Elektroindustrie und der zugehörigen Dienstleistungsunternehmen in Deutschland und auf internationaler Ebene. Die Branche beschäftigt rund 890.000 Arbeitnehmer im Inland und 766.000

Sozialmanagement

Spiel, Spaß und Vernetzung von Nachbarschaften – das LEG – Ferienprogramm mit 70 Sommerfesten für die ganze Familie

Spiel und Spaß vor der eigenen Haustür: Die LEG bietet Familien auch in diesem Jahr wieder ein buntes Ferienprogramm. Von Juni bis September veranstaltet das Wohnungsunternehmen 70 Sommer- und Stadtteil-Events an Rhein, Ruhr und Lippe – von Bonn bis Bergkamen, von Duisburg bis Detmold und in vielen weiteren Städten Nordrhein-Westfalens.

„Mit den Festen wollen wir gerade auch Familien, die nicht verreisen können, Sommerstimmung vor die eigene Haustür bringen", sagt Ulrike Janssen, Geschäftsführerin der LEG Wohnen NRW GmbH. „So schaffen wir für unsere Mieter eine Plattform, um mit ihren Nachbarn locker ins Gespräch zu kommen und bei einem Eisbecher, einem kühlen Softdrink und Grillwürstchen die kleinen Freuden des Sommers gemeinsam zu genießen."

Zudem können sich bei den Feiern auch die Kinder kräftig austoben und vergnügen. Zu den Attraktionen der Sommerfeste gehören je nach Standort neben Getränke-, Eis- und Imbissständen auch Hüpfburgen, Torwände, Kinderschmink-Ecken und Streichelzoos. Und im Spielecircus zeigen Profi-Artisten den Mädchen und Jungs, wie sie in der Manage als Jongleure, Fakire oder Zauberer ihr Publikum begeistern. Das neueste Highlight sind Bungee-Runs, bei denen zwei an Gummibänder geknüpfte Spieler ein lustiges Wettrennen antreten.

Insgesamt gibt das Wohnungsunternehmen 2019 rund 150.000 Euro für die Ausrichtung der sommerlichen Quartiersfeste aus. Rund die Hälfte der Events findet in Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern wie Kommunen, dem Deutschen Roten Kreuz, der Arbeiterwohlfahrt und/oder anderen Wohnungsunternehmen statt. Neben den klassischen Nachbarschaftsfesten lädt die LEG in diesem Sommer auch zu mehreren Modernisierungsfeiern – etwa am 2.8. in Essen-Altendorf und am 6.9. in Köln-Ostheim – und unterstützt als Sponsor ein integratives Fußballturnier mit behinderten und nichtbehinderten Sportlern am 31.8. in Aaseestadt ein.

Hier bin ich zu Hause

Das Engagement des größten Wohnungsunternehmens in NRW gründet sich auf eine lange Tradition: Das Freizeit- und Ferienprogramm läuft bereits seit Anfang der 1990er Jahre. Mit den Mieter-Events bietet die LEG ihren Kunden einen von vielen Mehrwerten zum Wohnen. Das Gefühl „Hier bin ich zu Hause, hier kenne ich die Menschen" soll die nachhaltige emotionale Bindung an das eigene Zuhause und das heimatliche Wohnumfeld stärken. Bei sämtlichen Veranstaltungen wird darüber hinaus ein angeregter Austausch zwischen Mietern und LEG-Mitarbeitern initiiert.

„Wir setzen auf den persönlichen Kontakt zu unseren Mietern und unserer Mieter untereinander. Das kommt gut an – weit über die Sommerfeste hinaus", sagt LEG-Geschäftsführerin Janssen. Zudem seien die Feste für die LEG ein zentraler Bestandteil für das Zusammenleben der Mieter in ihren Nachbarschaften und stärkten deren Zusammenhalt merklich. „Wenn unsere Mieter sich austauschen, neue Kontakte knüpfen und sich besser kennenlernen, stärkt das die Gemeinschaft vor Ort in den Quartieren und hilft auch im Alltag", so Janssen.

Judith-Maria Gillies

Sozialmanagement

Viel mehr als nur ein Pförtner – Concierge hat alles im Blick

Einst gestrenger Wächter am Burgtor, ist ein Concierge heute ein Rundum-Dienstleister in großstädtischen Wohnanlagen. Seit April bietet die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt in Frankfurt-Hausen einen eigenen Concierge-Service zu festen Sprechzeiten an – mit durchweg positiver Resonanz.

Ansprechpartner für die Mieter: DiQ-Geschäftsführerin Ute van Beuningen mit WST-Mitarbeitern sowie den Concierges Birgit Becker (re.) und Andreas Klose (2. v. re.). Foto: UGNHWS / Andrea Saalmann

Sie sind die gute Seele des Hauses und behalten stets den Überblick: Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Concierge-Services, wie sie mittlerweile vor allem in großstädtischen Wohnquartieren immer häufiger anzutreffen sind. Einst stand der Concierge als Wächter am Burgtor und passte auf, dass niemand unbefugt ins Innere vordrang. Heute erfüllen Concierge-Mitarbeiter Dienstleistungs- und Serviceaufgaben und haben vor allem eine unterstützende und manchmal auch überwachende Funktion.

Vielfältige Serviceleistungen rund um den Haushalt

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt hat an ihrem Standort in Frankfurt-Hausen einen eigenen Concierge-Service eingerichtet. Am 1. April nahmen die Mitarbeiter des Concierge-Teams im Gebäude Langenweidenstraße 32 ihre Arbeit auf. In den Büroräumen im Eingangsbereich des Erdgeschosses ist seitdem zu festen Sprechzeiten immer ein Mitarbeiter anzutreffen, an den sich die Mieterinnen und Mieter wenden können. „Bisher sind die Reaktionen äußerst positiv“, berichtet Dr. Constantin Westphal, der für das Immobilienmanagement zuständige Geschäftsführer der Unternehmensgruppe. „Die Bewohner schätzen es, dass jemand im Haus ist, der sich kümmert.“ Der demografische Wandel und der Trend zur Individualisierung verändern auch das Wohnen. So zeichnet sich bereits ab, dass künftig in immer mehr Wohnungen ältere und alleinstehende Menschen leben werden. „Dieser Entwicklung wollen wir aus sozialer Verantwortung mit unseren Serviceangeboten gerecht werden“, ergänzt Westphal. „Unser übergeordnetes Ziel ist die Steigerung der Lebensqualität unserer Mieter. Wir wollen, dass sie so lange wie möglich in ihren eigenen vier Wänden wohnen können.“

KUNSTWERK
CARLSHÜTTE

INTERNATIONAL ART EXHIBITION

01/06 — 13/10 2019

Länderfokus Französischer Pavillon • Sonderprojekte aus China und aus der Mongolei

Norddeutsche Realisten • 200 ausgewählte Künstler aus aller Welt

Di—So 11—19 Uhr • Vorwerksallee, 24782 Büdelsdorf • www.nordart.de

Concierge hat alles im Blick

Die kleinen Handreichungen und Hilfestellungen reichen von der Paketannahme über den Verkauf von Briefmarken und die Möglichkeit, den Kopierer im Concierge-Büro zu nutzen, bis hin zur Organisation von haushaltsnahen Dienstleistungen. „Ein Concierge ist Hilfe-, Auskunfts- und Annahmestelle zugleich. Dank moderner Technik hat er von seiner Position im Erdgeschoss aus nicht nur die Eingangstür fest im Blick, sondern kann über Monitore auch Treppenhaus, Keller, Aufzug und Außenanlagen einsehen. Der Concierge vermittelt den Hausbewohnern Sicherheit“, zeigt sich Regionalcenterleiter Holger Lack überzeugt. Hat ein Bewohner einen Wunsch oder ein Problem, bei dem ihm die Concierge-Mitarbeiter nicht weiterhelfen können, leiten sie die Anfrage an die entsprechenden Stellen weiter. „Wir sehen im Concierge-Service vor allem eine sinnvolle Erweiterung unserer bereits bestehenden Dienstleistungsangebote“, erläutert Ute van Beuningen, Geschäftsführerin der Dienste im Quartier GmbH. Seit 2014 ist diese die Trägerin des Wohn-Service Teams (WST). Die 140 Mitarbeiter des WST verrichten haushaltsnahe Tätigkeiten wie Putzen und Einkaufen, versorgen Kleintiere und Balkonblumen und helfen auch einmal, wenn ein neues Möbelstück montiert werden muss. Mittlerweile steht dieser Service für 36.000 Wohneinheiten der Unternehmensgruppe in ganz Hessen zur Verfügung. „Aufgabe des Concierge ist es auch, den Einsatz der WST-Kräfte bei der Haus- und Grünflächenreinigung und beim Mieterservice zu organisieren“, erklärt van Beuningens Geschäftsführer-Kollege Jürgen Schomburg. Nach dreimonatiger Erprobungsphase, sind sich die Beteiligten bereits sicher: „Das Modell hat sich ebenso bewährt wie an unseren anderen Concierge-Standorten in Neu-Isenburg und Wiesbaden.“

Jens Duffner

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt
Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt mit Sitz in Frankfurt am Main und Kassel bietet seit 95 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln. Sie beschäftigt rund 730 Mitarbeiter. Mit rund 58.000 Mietwohnungen in 128 Städten und Gemeinden gehört sie zu den führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Das Regionalcenter Kassel bewirtschaftet rund 16.500 Wohnungen, darunter rund 5.000 in der Stadt Kassel, und hat mit den Servicecentern in Fulda und Marburg sowie einem Vermietungsbüro in Eschwege drei Außenstellen. Unter der Marke „ProjektStadt“ werden Kompetenzfelder gebündelt, um nachhaltige Stadtentwicklungsaufgaben durchzuführen. Bis 2024 sind Investitionen von rund 1,9 Milliarden Euro in Neubau von Wohnungen und den Bestand geplant. 4.900 zusätzliche Wohnungen sollen so in den nächsten fünf

Wohnungswirtschaft heute.
Fakten und Lösungen für Profis

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

Personen

Carsten Baurigk ist neuer Vonovia Regionalbereichsleiter Bayern

Vonovia hat einen neuen Regionalbereichsleiter in Bayern. Carsten Baurigk übernahm den Posten zum 1. Juli 2019 und verantwortet damit künftig als Prokurist das operative Geschäft von Vonovia im gesamten Freistaat.

Carsten Baurigk. Foto: Vonovia

Der 44-jährige war bis dato Regionalleiter für München und Umgebung. Zuvor arbeitete er bis 2017 im kaufmännischen Management großer wohnungswirtschaftlicher Unternehmen. Die Rolle der Regionalbereichsleiter hat Vonovia neu geschaffen, um den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern vor Ort mehr Entscheidungsspielraum zu geben und somit schneller auf die Bedürfnisse von Mieterinnen und Mietern zu reagieren.

Bei der Aufgabe wird Carsten Baurigk von vier Regionalleiterinnen und Regionalleitern unterstützt. Diese decken die Regionen Bayern Nord, Ost und Süd sowie den Raum München und Umgebung ab. Gemeinsam mit dem Regionalbereichsleiter sind sie das Gesicht von Vonovia vor Ort und aktiv in der Stadtgesellschaft vernetzt. „Näher an unseren Mieterinnen und Mietern und dadurch schneller in der Umsetzung von individuellen Lösungsansätzen – ich bin mir sicher, dass uns dies in der neuen Aufstellung gelingen wird. Ich freue mich auf meinen neuen, spannenden Aufgabenbereich“, erklärt Carsten Baurigk.

Robert Opiela
Matthias Wulff

Personen

Wechsel in WHS-Geschäftsführung – Marc Bosch folgt Alexander Heinzmann

Alexander Heinzmann (43) verlässt Ende August 2019 die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) auf eigenen Wunsch, um sich einer neuen beruflichen Herausforderung zu stellen. Im Amt des WHS-Geschäftsführers soll ihm Marc Bosch (55) folgen, bisher als Leiter Baugrundsatz zuständig für die Projektentwicklung und Projektsteuerung im Wohnungsbau. Er bildet fortan zusammen mit Marcus Ziemer (50) die Geschäftsführung der Gesellschaft.

Marc Bosch. Foto: WHS

Bernd Hertweck, Leiter des Geschäftsfelds Wohnen in der W&W-Gruppe: „Alexander Heinzmann ist für seine erfolgreiche Tätigkeit bei der WHS sehr zu danken. Marc Bosch wünschen wir einen guten Start ins neue Amt und zusammen mit Marcus Ziemer alles Gute und viel Erfolg."

Dr. Immo Dehnert

Personen

Dr. Hagen Lessing verstärkt das Management von ista

Dr. Hagen Lessing (45) wechselt vom Beratungsunternehmen Boston Consulting Group zum weltweiten Energiedienstleister ista nach Essen. Herr Lessing wird zum 1. Oktober CEO von ista Deutschland sowie stellvertretender CEO der internationalen ista Gruppe.

Thomas Zinnöcker begrüßt Dr. Hagen Lessing (v.l.) Foto: ista

In seiner neuen Rolle soll Herr Lessing gemeinsam mit dem Managementteam die digitale Transformation des Unternehmens weiter voranbringen. „Mit Hagen Lessing erweitern wir die Kompetenzen und Erfahrungen unseres Managementteams und machen den nächsten wichtigen Schritt zu unserem Ziel, der digitale Lösungspartner für Immobilieneigentümer zu werden und Nutzern qualitativ hochwertige und effektive Services anbieten zu können", freut sich Thomas Zinnöcker, CEO der ista Gruppe, über den Neuzugang.

„Der Schwerpunkt meiner beratenden Tätigkeiten in den letzten Jahren lag auf den transformatorischen Herausforderungen der Energiebranche und den neuen Chancen, die aus der zunehmenden Digitalisierung erwachsen. Ich freue mich daher sehr darüber, diese Erfahrungen jetzt in einer unternehmerischen Rolle bei ista einbringen zu können", so Herr Lessing. Der promovierte Wirtschaftsingenieur war insgesamt mehr als 15 Jahre für die Boston Consulting Group tätig, seit 2013 als Managing Director und Partner. Die Leitung der deutschen Organisation von ista übernimmt Hagen Lessing von Thomas Zinnöcker, der als CEO der ista Gruppe weiterhin das Gesamtunternehmen verantwortet.

Der Energiedienstleister ista sieht im digitalen Wandel eine große Chance, Eigentümern und Nutzern von Wohn- und Gewerbeimmobilien effektive und preisgünstige Lösungen für mehr Energieeffizienz und damit für geringere Kosten, mehr Klimaschutz und soziale Gerechtigkeit anbieten zu können. Das Unternehmen setzt dazu konsequent auf eine digitale Infrastruktur zur Steigerung der Energieeffizienz in Gebäuden. Bereits heute hat ista für seine über 450.000 Kunden weltweit 25 Millionen digitale Geräte („Connected Devices") im Einsatz.

Dr. Torben Pfau

Veranstaltungen

45. eid-Fachgespräch zum WEG in Fischen – Rechtsverhältnisse der rechtsfähigen Gemeinschaft und Spezialimmobilien im Wohnungseigentum

Seit über 40 Jahren findet das Fachforum zum Wohnungseigentumsrecht des heutigen eid e.V. jährlich Ende Oktober in Fischen statt. Damit ist es die traditionsreichste und mit über 600 Teilnehmenden inzwischen auch größte Veranstaltung zu diesem komplexen Rechtsgebiet in Deutschland. In diesem Jahr widmet sich das Fachgespräch vom 23. bis 25. Oktober gleich zwei Themen und trägt den Titel: „Rechtsverhältnisse der rechtsfähigen Gemeinschaft und Spezialimmobilien im Wohnungseigentum“.

45. Fachgespräch zum WEG

Rechtsverhältnisse der rechtsfähigen Gemeinschaft und Spezialimmobilien im Wohnungseigentum

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme und Ihre Anmeldung unter: www.der-eid.de/fachforen

Zum einen wird es um die Rolle der rechtsfähigen Gemeinschaft bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gehen und die damit verbundenen praxisrelevanten Facetten. Des Weiteren soll das schwierige Thema der Verwaltung von Spezialimmobilien in mehreren Vorträgen beleuchtet werden. Das WEG hat primär Wohnimmobilien vor Augen, nicht aber Hotel- und Appartementanlagen, Heime, Einkaufszentren oder dergleichen. Dennoch gibt es solche Investitionsobjekte, und wer sie zu verwalten hat, steht vor vielen Fragen. Vorträge zur Judikatur des BGH sowie zwei aktuellen Themen runden die Veranstaltung ab.

Freuen Sie sich auf die Möglichkeit, Probleme aus Ihrer täglichen Arbeit mit renommierten Expertinnen und Experten zu besprechen und sich mit engagierten Kolleginnen und Kollegen auszutauschen. Die Veranstaltung bietet Ihnen zudem die Möglichkeit, sich bis zu 12 Zeitstunden als Fortbildungsnachweis für Verwalter und im Sinne des § 15 FAO von uns bescheinigen zu lassen. Die reguläre Teilnahmegebühr beträgt 595,00 Euro pro Person. Anmeldeschluss ist der 27.09.2019.

Weitere Details können Sie dem Programmflyer entnehmen.

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme und Ihre Anmeldung unter:
www.der-eid.de/fachforen