AVW

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

TECHNIK

Ausgabe 74 | Februar 2017

Editorial 3

Energie/ Brand-Schallschutz 4

Baukonstruktionen/ Bauelemente 19

Breitband/IT 35

Aus der Industrie 39

Studie der Unis Bamberg und Bonn: Echtzeit-Feedback hilft Energie und Wasser sparen – Verbrauch beim Duschen lässt sich um 22 % senken

Wer lange duscht, verbraucht viel Wasser und Energie. Ausgiebige Duscher wissen aber meist gar nicht, in welchem Ausmaß sie der Umwelt schaden. Zeigt dagegen ein cleveres Messsystem den aktuellen Verbrauch an, führt das... Seite 7

Digitalisierung lässt auch Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in neue Wertschöpfungsketten denken. Kalo-Vorstand Göppel zeigt den Weg

Der Digitalisierungs- und Automatisierungsgrad der immobilien- und energiewirtschaftlichen Prozesse steigt. Grundlage hierfür werden eine immer intelligentere, stärker vernetzte Infrastruktur in den Immobilien und internetbasierte Datenplattformen, die flexibel Daten für verschiedenste Anwendungszwecke bereitstellen können. Nur offene, verknüpfbare Systeme werden in der Lage sein, den sich immer... Seite 4

Tipps der Wohnprofis: Ab 29. März 2017 löst das Antennenfernsehen DVB-T2 HD den derzeitigen DVB-T-Standard ab – 5 Fragen – 5 Antworten

Ab dem 29. März 2017 wird das bestehende terrestrische Antennenfernsehen DVB-T schrittweise durch den neuen Übertragungsstandard DVB-T2 HD ersetzt. Damit werden künftig alle terrestrisch ausgestrahlten Programme nur noch in hochauflösender HD-Qualität übertragen. Die Umstellung startet in zahlreichen Ballungszentren, alle weiteren Gebiete folgen erst im... Seite 35

Sonstige Themen: „Lipsia“ modernisiert für 11,6 Mio. Euro in Connewitz und Grünau - Stadtteilentwicklung und demographischer Wandel im Fokus • Hemmnisse für Mieterstromprojekte abbauen, fordert GdW-Präsident Gedaschko – so wird die Energiewende erfolgreich

AGB
Kontakt
Impressum
Richtlinien
Mediadaten
Ihr Account
Abonnement

Impressum
Wohnungswirtschaft heute Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

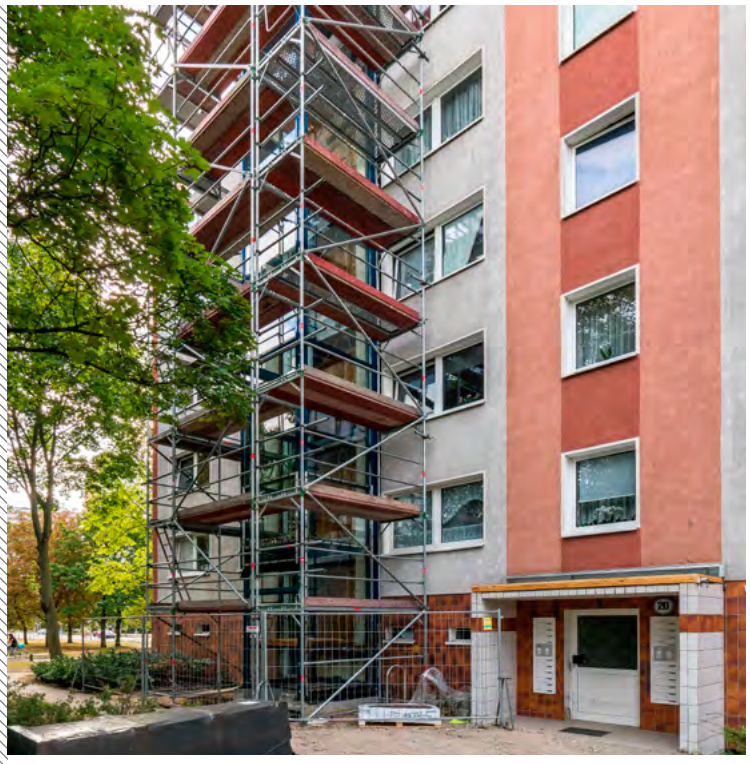
Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

TECHNIK

Ausgabe 74 | Februar 2017

Gärtnerstraße 65 – 71.
Foto Lipsia



2017 rüstet die WIRO zehn neue Aufzüge nach.
Foto: Alexander Rudolph

Energie / Brand-Schallschutz

4 Digitalisierung lässt auch Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in neue Wertschöpfungsketten denken. Kalo-Vorstand Göppel zeigt den Weg

7 Studie der Unis Bamberg und Bonn: Echtzeit-Feedback hilft Energie und Wasser sparen - Verbrauch beim Duschen lässt sich um 22 % senken

10 Hemmnisse für Mieterstromprojekte abbauen, fordert GdW-Präsident Gedaschko – so wird die Energiewende erfolgreich

12 Wie heizen Deutschlands Vermieter? Kleinanbieter haben häufiger neue Heizungsanlagen – Professionell Vermieter setzen auf Solarthermie

15 Energetische Standards treiben die Baukosten in die Höhe, dies belegt das Gutachten „Baukosten und Energieeffizienz“

17 Wirtschaftlichkeitsgebot und Nebenkosten: Wer trägt die Beweislast, Herr Senk?

Baukonstruktion / Bauelemente

19 ZIA Frühjahrsgutachten: Immobilienmarkt ist Stabilitätsanker, aber Bund muss Rahmenbedingungen für größeres Wohnungsangebot verbessern

25 Würzburger Schimmelpilz-Forum 31. März & 1. April. Vorbeugen ist besser: Schimmelschäden und Methoden der Prävention

27 Ziegel mit integrierter Dämmung, statt Wärmedämmverbundsystem - Familienheim Freiburg macht es vor

29 29 Prozent aller Aufzugsanlagen unbefriedigend gewartet, so die Markt- und Trendstudie „Aufzüge und Fahrtreppen 2016“

31 „Lipsia“ modernisiert für 11,6 Mio. Euro in Connewitz und Grünau - Stadtteilentwicklung und demographischer Wandel im Fokus

Aus der Industrie

33 Wiro ist gut gerüstet in die Zukunft – 2017 wird 44 Mio. Euro investiert

35 Tipps der Wohnprofis: Ab 29. März 2017 löst das Antennenfernsehen DVB-T2 HD den derzeitigen DVB-T-Standard ab – 5 Fragen – 5 Antworten

39 30. Juni bis 04. Juli 2017! Der Kieler-Immobilien-Dialog für (Nachwuchs)Führungskräfte, jetzt auch bundesweit angeboten

40 Managementforum der Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft am 24. + 25. April – jetzt anmelden!

Editorial

Mieterstrom-Gesetz, die wahre Preisbremse für die Zweite-Miete

Der Mieterstrom kommt! „Wir wollen, dass die Mieter am Ausbau der Erneuerbaren Energien beteiligt werden," kündigte Bundeswirtschaftsministerin Brigitte Zypries auf dem Neujahrsempfang des Bundesverbandes Erneuerbare Energie (BEE) an. Noch in dieser Legislaturperiode solle ein Mieterstromgesetz verabschiedet werden. Eine weise und überfällige Entscheidung. Denn bisher werden Mieter durch die Strompreisgestaltung maßlos geschröpft. Schlimmer noch: sie können sich nicht zum eigenen Wohl an dem Ausbau der Erneuerbaren beteiligen. Eigentlich ein Thema, dass die wahre Mietpreisbremse sein kann, jedenfalls für die 2. Miete.

Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de
Gerd Warda; Foto WOWIheute

Mieterstrom taugt auch als Wahlkampfthema, schließlich sind Millionen Mieter auch Wähler. Nun das Wort von Bundeswirtschaftsministerin Zypries. Da sind wir alle ganz gespannt, wie die Koalition das Gesetz letztlich ausgestaltet und ob alle Ministerien, auch der Finanzminister Schäuble mitspielen. Jetzt liegt der Ball bei ihm! Schließlich muss er die gewerbesteuerlichen Voraussetzungen für Mieterstrommodelle erarbeiten und das noch vor der Sommerpause… sonst wird das doch noch ein Thema im Bundestagswahlkampf.

Lesen Sie dazu auch ab Seite 10: Hemmnisse für Mieterstromprojekte abbauen…..

Februar 2016. Eine neue Technik-Ausgabe, mit neuen Inhalten.

Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft. Unsere nächste Ausgabe 75 erscheint am 29. März 2017.

Energie/Brand-Schallschutz

Digitalisierung lässt auch Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in neue Wertschöpfungsketten denken. Kalo-Vorstand Göppel zeigt den Weg

Der Digitalisierungs- und Automatisierungsgrad der immobilien- und energiewirtschaftlichen Prozesse steigt. Grundlage hierfür werden eine immer intelligentere, stärker vernetzte Infrastruktur in den Immobilien und internetbasierte Datenplattformen, die flexibel Daten für verschiedenste Anwendungszwecke bereitstellen können. Nur offene, verknüpfbare Systeme werden in der Lage sein, den sich immer schneller wandelnden Anforderungen zu entsprechen. Es gilt, in völlig neuen Wertschöpfungsketten zu denken.

Im Immobiliensektor ist eine ganze neue Szene von Proptech-Unternehmen entstanden, die sich nicht weniger zum Ziel gesetzt haben, als die Branche zu revolutionieren. Dies stellt bisherige Dienstleister vor neue Herausforderungen und zwingt sie zu einer neuen Agilität. Die Antwort wird in Zukunft nicht mehr sein, dass jeder Anbieter eigene Ökosysteme entwickelt und vertreibt. Kunden sind nicht mehr bereit, eine mehrfache, nicht-interoperable Infrastruktur in ihren Immobilien zu verbauen. Vielmehr müssen Dienstleister ihre Angebote für die Immobilienwirtschaft zukünftig vernetzen, um Doppelinvestitionen zu vermeiden und Synergiepotenziale auszuschöpfen.

Smart Meter Gateway und internetbasierte Datenplattformen

Grundlage wird eine einheitliche, vernetzte Infrastruktur in den Immobilien sein, die in der Lage ist, Zähler, Sensoren, Aktoren und ganze Systeme von Drittanbietern einzubinden und zu vernetzen. Smart Metering, Submetering, Smart Home und Smart Building werden so zusammenwachsen und die benötigte Infrastruktur zur klimaintelligenten Steuerung der Immobilien bilden. Die Standardisierung im Smart Metering sowie in den daran anschließenden energiewirtschaftlichen Kommunikationsprozessen der verschiedenen Marktrollen ist weit vorangeschritten und hat sich zuletzt im Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende, insbesondere für das Smart Metering, manifestiert. Das Smart Meter Gateway (SMGW) wird sich zum Kristallisationskern für eine Vielzahl weiterer Dienste entwickeln, die eine sichere und effiziente Kommunikation in das Gebäude hinein benötigen.

Das Pendant zur einheitlichen, vernetzten Infrastruktur rund um den Smart Meter Gateway werden internetbasierte Datenplattformen sein, die die in den Immobilien erhobenen Daten mit anderen Datenquellen zentral zusammenführen. So können Daten zu Gebäuden, Wohnungen, verbauter Infrastruktur und Nutzern sowie Verbrauchsinformationen und sonstige Messdaten zentral für verschiedenste Anwendungsfälle zur Verfügung gestellt werden. ERP-Systeme und wohnungswirtschaftliche Software-Lösungen sind für diesen Zweck oft noch nicht ausgelegt. Gerade die in großen Mengen anfallenden Messdaten stellen eine besondere Herausforderung dar. Hier haben Anbieter, die ihren Ursprung im Energiedatenmanagement haben, einen klaren Vorteil. Auf derartiger zentraler Datenbasis können auch unabhängige Anbieter für die Immobilienwirtschaft ihre Dienstleistungen erbringen. Ein Eigentum an der Infrastruktur und den verarbeiteten Daten ist nicht mehr notwendig. Offenheit und Interoperabilität in einer einheitlichen, vernetzten Infrastruktur sowie zentrale Datenmanagementsysteme, die weitere Datenquellen erschließen können, bilden somit die Grundlage für vielfältige Dienstleistungen.

Eine Frage an Kalo/Urbana-Chef Maiwaldt

Um im Sinne des Kunden mehr Freiheit für innovative Dienstleistungen zu schaffen, setzt KALO verstärkt auf die Bündelung von Fachwissen aus verschiedenen Fachbereichen. Mit wem arbeiten Sie zusammen?

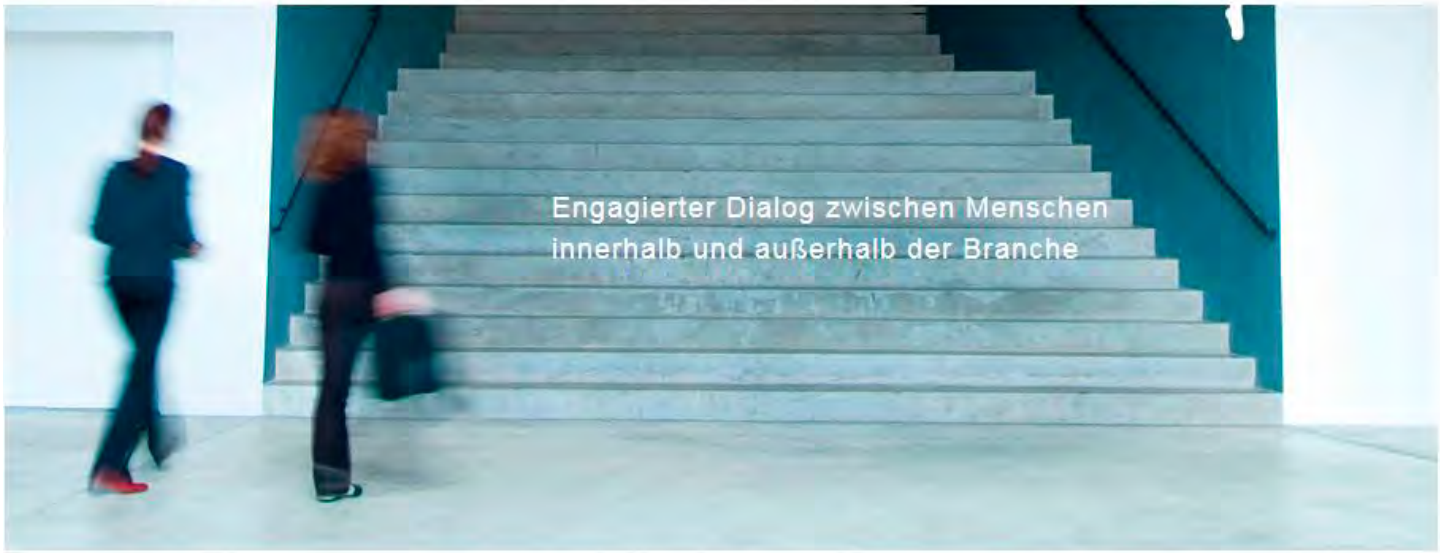
Jan-Christoph Maiwaldt: „Mit unseren strategischen Kooperationen mit dem Technologieunternehmen Powerplus Communications AG (PPC) sowie dem Plattformanbieter KeepFocus Europa GmbH & Co. KG (KeepFocus) haben wir uns auf den richtigen Weg begeben, für unsere Kunden der führende Anbieter für die klimaintelligente Steuerung von Immobilien zu werden. Wir versetzen damit unsere Kunden, die Wohnungsunternehmen in die Lage, einen herausragenden Beitrag zur CO2-Vermeidung und zum Klimaschutz zu leisten. Natürlich werden auch die Kosten gesenkt.“

KALO setzt auf Zusammenarbeit

Wir sehen unsere Zukunft in interoperablen Systemen und in Kooperationen. Dabei werden wir uns – getreu unserem Zukunftsbild der „klimaintelligenten Steuerung von Immobilien" – auf Dienstleistungen zur Steigerung der Energieeffizienz rund um die Immobilien konzentrieren. Die von uns genutzte digitale Plattform steht jedoch unseren Kunden und Partnern selbstverständlich auch für deren eigene Dienstleistungen zur Verfügung.

Für die Kunden ergeben sich wesentliche Vorteile: Nicht alle Dienstleistungen müssen aus einer Hand erbracht werden. Der Eigentümer der Immobilie hat die Möglichkeit, Leistungen einzeln zu vergeben, ohne die Wertschöpfung zu gefährden. Mehrfachinvestitionen werden vermieden, da Daten nicht mehrfach für verschiedene Dienstleistungen erhoben werden müssen. Der Eigentümer behält die Entscheidungshoheit über Installationen in seinen Immobilien und verfügt über die erhobenen Daten. Dies schafft zudem neue Möglichkeiten zur Monetarisierung von Daten. Neue, innovative Dienstleistungen können sich schneller entwickeln, da benötigte Infrastruktur und Daten bereits vorhanden und nutzbar sind. So entsteht Flexibilität, um schnell und individuell auf die zukünftigen Marktveränderungen reagieren zu können.

wohnenplus
Akademie



Im Dienste der Wohnungswirtschaft

Die Wohnen Plus Akademie wurde 1990 von Robert Koch gegründet mit dem Ziel, die gemeinnützigen Bauvereinigungen durch praxisnahe Aus- und Weiterbildung zu unterstützen. Rasch konnten anerkannte ExpertInnen aus der Branche als Vortragende für Aus- und Weiterbildungsaktivitäten und andere Formate gewonnen werden. Vieles hat sich seither verändert: Die Wohnen Plus Akademie präsentiert sich heute als eigenständige GmbH mit einem großen Netzwerk von ExpertInnen, TrainerInnen, KooperationspartnerInnen und FörderInnen. Die Zusammenarbeit mit Universitäten und neue Themen bereichern das Angebot. Gleich geblieben ist das Verständnis für unsere Aufgaben: sich mit den aktuellen Fragen der Branche auseinanderzusetzen und praxistaugliche Antworten darauf zu geben.

Nicht nur graue Theorie

Bereits heute bestehen an der Schnittstelle zwischen Immobilien- und Energiewirtschaft vielfältige Ansätze für innovative Dienstleistungen, die vernetzte Infrastruktur und zentrale Datenplattformen nutzen können: Im Submetering werden die von Wärmemessdiensten erhobenen individuellen Verbrauchsdaten der Nutzer bislang ausschließlich zum Zweck der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung verwendet. Allerdings könnten die Daten leicht zur Erhöhung der Transparenz für die Nutzer eingesetzt werden und somit Bewusstsein und energieeffizientes Verhalten fördern.

Brennstoffzähler werden heute in der Regel einmal jährlich abgelesen und für die Erstellung der Brennstoffabrechnungen verwendet. Stehen die Ablesedaten und Tarifinformationen den Wärmemessdiensten zur Verfügung, können die Erstellung der Heizkostenabrechnungen beschleunigt und die Verwaltungen somit stark entlastet werden. Bereits in solch recht einfachen Anwendungsfällen bietet sich der Einsatz des Smart Meter Gateways als zentrale Kommunikationseinheit an, um doppelte Infrastruktur zu vermeiden. Diese Optimierung von Abrechnungsprozessen zwischen Energieversorger, Wärmemessdienst und Verwalter pilotiert beispielsweise KALO derzeit gemeinsam mit E.ON in Hamburg und München. Außerdem lassen sich beim Auszug des Mieters die erhobenen Messdaten der Brennstoffzähler und aus dem Submetering verwenden, um sehr schnell zu bestimmen, ob die geleisteten Abschlagszahlungen für die Begleichung der Heiz- und Warmwasserkosten genügen. So kann sofort ein fairer und transparenter Interessensausgleich zwischen Vermieter und Mieter hergestellt werden, ohne Risiko für beide Seiten.

Stehen die Zählerstände der Stromzähler ebenfalls zur Verfügung, lassen sich Mieterwechselprozesse weiter vereinfachen. Manuelle Ablesungen und Ummeldungen beim Grundversorger können entfallen beziehungsweise vollständig automatisiert werden. Werden zusätzlich die erzeugte Wärmemenge und einige Daten aus dem hydraulischen Verteilsystem erfasst, lassen sich Heizungsanlagen erheblich energieeffizienter betreiben, unter maßgeblicher Verwendung bereits vorhandener Messinfrastruktur. Diese Informationen lassen sich ebenfalls leicht zur Legionellenprophylaxe verwenden. Bereits anhand dieser Beispiele wird das große Potenzial des anbieterübergreifenden Datenmanagements ersichtlich. Zudem sind weitere innovative Lösungen jederzeit denkbar, nicht nur an der Schnittstelle zwischen Immobilien- und Energiewirtschaft, sondern auch in den Bereichen Sicherheit, Altersgerechte Assistenzsysteme und Smart Home. Voraussetzungen hierfür sind jedoch die Kooperationsbereitschaft der etablierten und neuen Anbieter, die Einigung auf Kommunikationsstandards sowie die Sicherstellung von Datenschutz und Datensicherheit über qualifiziertes Datenzugangsmanagement.

Fazit

Vernetzung, sichere Kommunikation und Datenmanagement sind die Zukunft der Digitalisierung von Prozessen, Kundenbeziehungen und Geschäftsmodellen der Immobilienwirtschaft. Um ihre Wettbewerbsfähigkeit zu sichern, müssen Branchenunternehmen flexibel auf zukünftige Herausforderungen und Marktveränderungen reagieren können. Zudem ist es essenziell, dass sie zu Kooperationen sowie dem Wissens- und Datenaustausch, auch mit Wettbewerbern, bereit sind. Nur durch diese Handlungsmaxime können neue, innovative Dienstleistungen entwickelt werden, die die immer anspruchsvoller werdenden Kundenanforderungen erfüllen.

Andreas Göppel,

Vorstand von KALO und der Schwestergesellschaft URBANA

Energie/Brand-Schallschutz

Studie der Unis Bamberg und Bonn: Echtzeit-Feedback hilft Energie und Wasser sparen – Verbrauch beim Duschen lässt sich um 22 % senken

Wer lange duscht, verbraucht viel Wasser und Energie. Ausgiebige Duscher wissen aber meist gar nicht, in welchem Ausmaß sie der Umwelt schaden. Zeigt dagegen ein cleveres Messsystem den aktuellen Verbrauch an, führt das sofort zu mehr Effizienz. Die auf dem Display verfügbaren Verbrauchsinformationen sind Anreiz genug, den Wasser- und Energieverbrauch beim Duschen im Schnitt um 22 Prozent zu senken. Das zeigt eine Studie der Universitäten Bamberg und Bonn sowie der ETH Zürich. Die Ergebnisse sind vorab online im Fachjournal „Management Science" erschienen. Die Druckausgabe erscheint demnächst.

Das Forscherteam mit dem Messgerät (von links): Prof. Dr. Thorsten Staake, Dr. Verena Tiefenbeck und Prof. Dr. Lorenz Götte. Quelle: Thorsten Staake/ Universität Bamberg

Umweltschutz steht gesellschaftlich hoch im Kurs, doch häufig mangelt es an der Umsetzung. Viele wollen die natürlichen Ressourcen schonen, verlieren das Ziel aber im Alltag aus den Augen – beispielsweise beim Duschen. Steht man morgens unter dem angenehm warmen Brausestrahl, vergisst man schnell, wieviel Wasser und Energie bereits im Abfluss verschwunden sind. „Die meisten Menschen haben nur eine sehr vage Vorstellung davon, wie energieintensiv Duschen ist", sagt Prof. Dr. Lorenz Götte vom Institut für Angewandte Mikroökonomik der Universität Bonn, der zuvor in Lausanne geforscht und gelehrt hat.

„Viele Leute denken beim Thema Energiesparen an Lichtausschalten und sparsamere Kühlschränke. Dabei verbraucht der durchschnittliche Haushalt in Deutschland und der Schweiz fünfeinhalb Mal so viel Energie beim Duschen wie für die gesamte Beleuchtung und viermal so viel wie für Kühl- und Gefrierschrank zusammen", sagt die Erstautorin Dr. Verena Tiefenbeck, die sowohl an der Universität Bonn als auch an der ETH Zürich forscht. Wegen der Energieintensität der Warmwasserbereitung und des bisher noch nicht ausgeschöpften Einsparpotentials lasse sich hier noch sehr viel erreichen, ergänzt Prof. Dr. Thorsten Staake, Inhaber des Lehrstuhls für Wirtschaftsinformatik, an der Universität Bamberg. „Die Dusche ist ein idealer Ansatzpunkt, denn hier benötigt ein Haushalt mehr als zwei Drittel des Warmwassers."

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

Auf welche Weise lässt sich beim Duschen am meisten Energie sparen? Für die drei Wissenschaftler der Universitäten Bamberg, Bonn sowie der ETH Zürich handelt es sich dabei um eine sehr angewandte und zugleich grundlegende Fragestellung, wie sich ressourcenrelevante Verhaltensänderungen herbeiführen lassen. In mehreren Experimenten erhielten insgesamt 700 Ein- und Zweipersonenhaushalte in der Schweiz vom Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz) intelligente Systeme zur Messung ihres Energie- und Wasserverbrauchs beim Duschen.

Smarte Systeme zeigen den aktuellen Energie- und Wasserverbrauch

Die Messgeräte werden unterhalb des Duschkopfs montiert. Auf einen Blick lassen sich Wasserverbrauch, Wassertemperatur und Energieverbrauch ablesen. Quelle: Liliane Ableitner/ Universität Bamberg

Die Messgeräte wurden unterhalb des Duschkopfs montiert. Auf einen Blick lassen sich darauf in Echtzeit der Wasserverbrauch, die Wassertemperatur und der Energieverbrauch ablesen. „Diese smarten Systeme vermitteln den Handelnden eine unmittelbare Rückmeldung zu den Folgen des eigenen Duschverhaltens“, berichtet Prof. Staake. Rund zwei Monate zeichneten die Messgeräte das Duschverhalten der Probanden auf. Ein zufällig ausgewählter Teil der Probanden konnte dabei live auf der Anzeige mitverfolgen, wie viel Energie und Wasser sie seit Beginn ihrer Dusche schon verbraucht haben, während anderen Teilnehmern diese Information nicht angezeigt wurde.

Erhielten die Testpersonen durch die Messsysteme eine sofortige Rückmeldung, sanken die Energieverbräuche beim Duschen im Schnitt um 22 Prozent. Bei ausgiebigen Duschern konnte die Einsparung sogar fast 30 Prozent betragen. In einer weiteren Untersuchung testeten die Forscher, ob es zu zusätzlichem Sparverhalten führt, wenn die Testpersonen im Nachhinein eine Rückmeldung zu den zurückliegenden Verbräuchen bekamen. „Diese nachträglichen Informationen brachten so gut wie keinen zusätzlichen Effekt“, sagt Dr. Verena Tiefenbeck. Die Studie zu den Duschverbräuchen zeigt jedenfalls, dass es während des zwei Monate währenden Experiments zu nachhaltigen Verhaltensänderungen gekommen ist. „Auch über Wochen hinweg zeigten sich bei den Probanden keine Abstumpfungseffekte“, resümieren die Professoren Götte und Staake. „Die erwünschten Einspareffekte waren am Ende des Beobachtungszeitraums genauso groß wie am Anfang“, sagt Dr. Tiefenbeck.

Tanja Eisenach

Weitere Informationen

Prof. Dr. Lorenz Götte
Institut für Angewandte Mikroökonomie
Universität Bonn
Tel. +49 228/739284
lorenz.goette@uni-bonn.de

Prof. Dr. Thorsten Staake
Lehrstuhl für Wirtschaftsinformatik, insbesondere Energieeffiziente Systeme der Universität Bamberg
Tel. +49 951 863 2077
thorsten.staake@uni-bamberg.de

Dr. Verena Tiefenbeck
Department Management, Technologie und Ökonomie
ETH Zürich
Tel. +41 44 632 39 53
vtiefenbeck@ethz.ch

Publikation: Overcoming Salience Bias: How Real-Time Feedback Fosters Resource Conservation, Management Science,
Publikation im Internet:
http://pubsonline.informs.org/doi/full/10.1287/mnsc.2016.2646

Energie/Brand-Schallschutz

Hemmnisse für Mieterstromprojekte abbauen, fordert GdW-Präsident Gedaschko – so wird die Energiewende erfolgreich

„Mieterstromprojekte sind ein wichtiger Baustein für eine erfolgreiche Energiewende im Wohngebäudebereich“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, anlässlich eines Gesprächs mit Parlamentariern im Deutschen Bundestag. Eine aktuelle Studie des Bundeswirtschaftsministeriums unterstreicht diese Ansicht. Sie kommt unter anderem zu dem Ergebnis, dass bis zu 3,8 Millionen Wohnungen mit Mieterstrom versorgt werden können. „Klar ist aber auch: Um dies zu erreichen müssen Hemmnisse beseitigt und die zielgenaue Förderung ausgebaut werden“, so der GdW-Chef. Gedaschko appellierte eindringlich an die Politik, diese dringend notwendige Förderung noch in dieser Legislaturperiode auf den Weg zu bringen. „Sollte dafür eine erneute Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) notwendig sein, muss diese sofort zusammen mit einer fertigen Mieterstromverordnung auf den Weg gebracht werden“, so Gedaschko. „Wir haben hier keine Zeit mehr zu verlieren.“

Auch die Photovoltaik-Anlagen sind Bestandteil der Mieterstromprojekte. Foto: Gerd Warda

Darüber hinaus fordert die Wohnungswirtschaft, endlich ein entscheidendes Hemmnis für Mieterstromprojekte aus dem Weg zu räumen. Wohnungsunternehmen, die Strom aus erneuerbaren Energien wie Photovoltaik oder aus Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) lokal erzeugen wollen, werden gravierend steuerlich benachteiligt. Sobald sie den erzeugten Strom ins allgemeine Netz einspeisen oder den Mietern zur Verfügung stellen, wird die eigentlich gewerbesteuerbefreite Vermietungstätigkeit gewerbesteuerpflichtig. „Wohnungsunternehmen, die Strom erzeugen, zahlen für das damit verbundene Geschäft wie jeder andere auch die Gewerbesteuer. Aber warum sollte ihr Vermietungsgeschäft dadurch benachteiligt werden? Das macht keinen Sinn, ist ungerecht und muss daher dringend im Gewerbesteuergesetz korrigiert werden“, forderte der GdW-Chef. „Das ist im Übrigen vollkommen steuerneutral.“

Die Studie des Bundeswirtschaftsministeriums finden Sie hier.
https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Studien/schlussbericht-mieterstrom.html

Der GdW hatte bereits im Oktober 2016 einen Vorschlag für eine Ausgestaltung einer Mieterstromverordnung auf Grundlage der bestehenden Ermächtigung im aktuellen EEG vorgelegt. Die im EEG derzeit vorgesehene Regelung zur Förderung von Mieterstrommodellen zielt auf eine Gleichstellung mit Eigenerzeugung ab. Größere Eigenerzeugungsanlagen erhalten eine Verringerung der EEG-Umlage um 60 Prozent. Bei aktuell 6,88 Cent pro Kilowattstunde sinkt diese also um 4,13 Cent pro Kilowattstunde. Diese Förderhöhe sollte erst einmal umgesetzt werden. Mit einem Verweis auf weiteren Untersuchungsbedarf könnte man eine Mieterstromförderung auch unendlich verzögern.

Katharina Burkardt

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

oder als PdF auf wowi

BH&W

prognos

Schlussbericht

Mieterstrom

Rechtliche Einordnung, Organisationsformen, Potenziale und Wirtschaftlichkeit von Mieterstrommodellen (MSM)

Projekt Nr. 17/16 – Fachlos 9
03MAP342

Auftraggeber:
BMWi

Ansprechpartner Prognos:
Marcus Koepp

Bearbeiter Prognos
Leo Krampe
Marco Wünsch

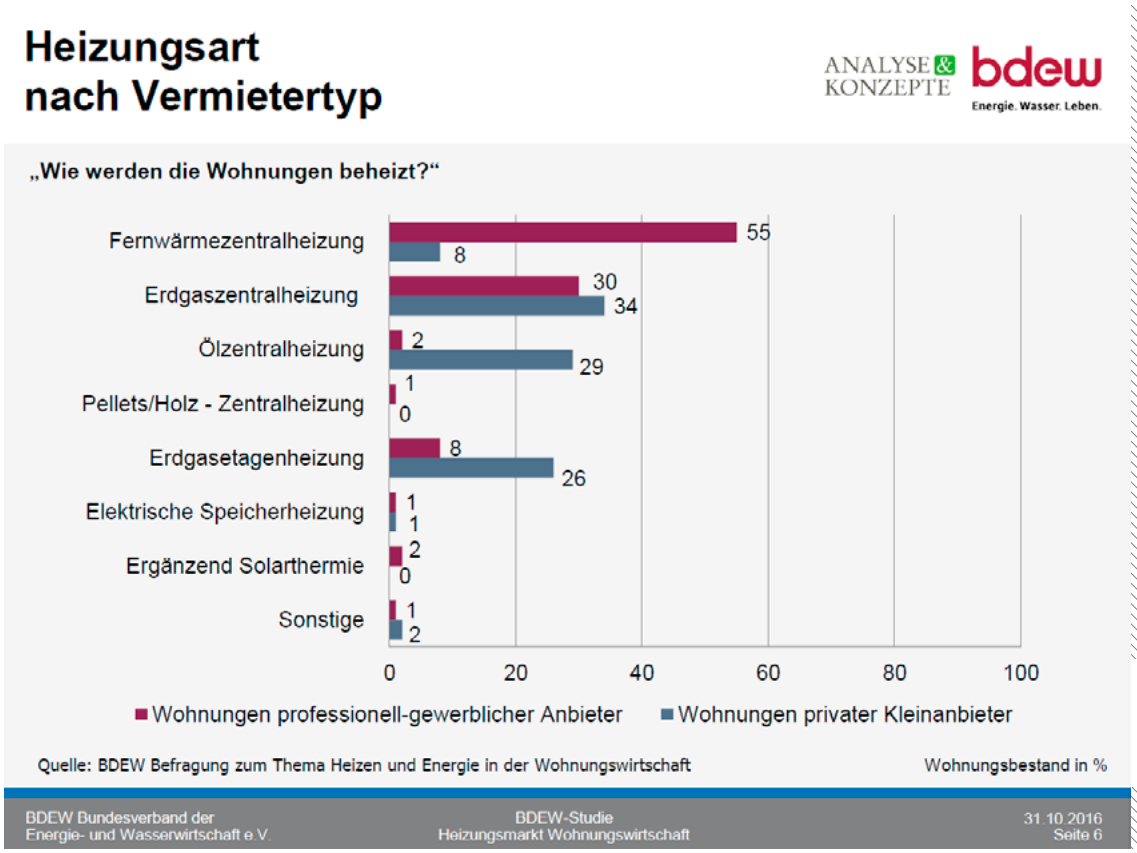
Ansprechpartner Boos, Hummel & Wegerich
Dr. Heidrun Schalle

Berlin, 17. Januar 2017
28293

Energie/Brand-Schallschutz

Wie heizen Deutschlands Vermieter? Kleinanbieter haben häufiger neue Heizungsanlagen – Professionell Vermieter setzen auf Solarthermie

46 Prozent aller Heizungsanlagen von professionell-gewerblichen Vermietern in Deutschland sind älter als 20 Jahre. 18 Prozent stammen aus der Zeit vor 1980. Dies ist ein Ergebnis der Studie „Heizungsmarkt Wohnungswirtschaft“, die das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte für den Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e. V. (BDEW) durchgeführt hat. Demnach haben private Kleinanbieter im Vergleich jüngere Heizungsanlagen in ihren Wohnungsbeständen als professionell-gewerbliche Vermieter.



Fernwärme, Erdgas, Öl und Solarthermie

Im Hinblick auf das Alter der Heizungsanlagen ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Wohnungsbestände von professionell-gewerblichen Anbietern im Schnitt älter sind als die von privaten Kleinanbietern und die Nutzung von Fernwärme bei professionell-gewerblichen Vermietern stärker verbreitet ist.

56 Prozent der Wohnungen professionell-gewerblicher Anbieter werden per Fernwärme beheizt. Von den privaten Vermietern nutzen nur 8 Prozent diese Heizungsart. Am zweithäufigsten setzen gewerbliche Vermieter auf Erdgaszentralheizungen (30 Prozent), gefolgt von Erdgasetagenheizungen (8 Prozent) und Ölzentralheizungen (2 Prozent). 44 Prozent der professionell-gewerblichen Anbieter nutzen außerdem bereits Solarthermie in ihrem Bestand, 31 Prozent setzen Blockheizkraftwerke ein und 28 Prozent Zu- und Abluftanlagen mit Wärmerückgewinnung. Hiermit sind sie innovativer als private Kleinanbieter, denn diese nutzen innovative Heizkonzepte wie Pellet-Heizungen und Solarthermie bisher nur sehr vereinzelt.

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.

Mieterstrom – also der Selbstverbrauch des direkt im Gebäude erzeugten Stroms durch die Mieter – ist hingegen mit 9 Prozent allgemein nicht sehr weit verbreitet. Häufig besteht hier derzeit noch Unklarheit hinsichtlich der gesetzlichen Regelungen: So können Genossenschaften, wenn sie mehr als 10 Prozent ihrer Einnahmen aus Mieterstrom erzielen, ihren steuerlich begünstigten Status verlieren. Außerdem ist es fraglich, wie Mieter, die gleichzeitig Teilhaber sind, als Mieterstrom-Kunden rechtlich zu beurteilen sind.

ANALYSE & KONZEPTE bdew

Fakten und Argumente

Heizungsmarkt Wohnungswirtschaft

Befragung zum Thema Heizen und Energie in der Wohnungswirtschaft

Berlin, Oktober 2016

Zur Studie „Heizungsmarkt Wohnungswirtschaft“ als PdF per KLICK!

Wärmedämmung und neue Fenster

74 Prozent aller professionell-gewerblichen Vermieter haben in den letzten fünf Jahren Maßnahmen zur energetischen Sanierung vorgenommen. Insofern verfügen sie in dieser Hinsicht über umfangreiche Erfahrung. 62 Prozent planen entsprechende Maßnahmen in den nächsten zwei Jahren. Dabei stehen Wärmedämmungen mit 88 Prozent an der Spitze der durchgeführten oder geplanten Maßnahmen – dicht gefolgt von der Erneuerung der Heizungsanlage (84 Prozent) und dem Einbau neuer Fenster (69 Prozent). Damit ist die Bereitschaft zu energetischen Sanierungen unter professionell-gewerblichen Vermietern deutlich größer als bei privaten Kleinanbietern. Von diesen haben 52 Prozent in den vergangenen fünf Jahren entsprechende Maßnahmen umgesetzt, 24 Prozent planen es für die nächsten zwei Jahre.

Welchen Stellenwert haben Heizung und Energie?

Die große Mehrheit aller Vermieter empfindet das Thema „Energie und Heizen“ als wichtig oder sehr wichtig. 28 Prozent der professionell-gewerblichen Vermieter begründen dies mit dem hohen Anteil der Heizkosten an der „zweiten Miete“ – also den Betriebskosten: Wer hier Geld einspart, kommt den Mietern entgegen und verschafft sich einen Wettbewerbsvorteil. 22 Prozent bewerten das Thema vor allem im Hinblick auf Umweltschutz und Nachhaltigkeit als wichtig.

46 Prozent der professionell-gewerblichen Vermieter sind außerdem der Ansicht, dass das Energiesparen auch für die Mieter eine wichtige Rolle spielt. Fast ein Drittel (32 Prozent) von ihnen gibt an, dass entsprechende Modernisierungsmaßnahmen von den Mietern ohne Probleme akzeptiert würden. Allerdings haben nur 26 Prozent der professionell-gewerblichen Vermieter die Erfahrung gemacht, dass der energetische Standard eines Hauses für die Neuvermietung sehr wichtig ist. „Die Studie ‚Heizungsmarkt Wohnungswirtschaft‘ bestätigt die These: Je angespannter der Wohnungsmarkt ist, desto geringer ist die Bedeutung der Energiekosten und des energetischen Zustands der Immobilie. Lediglich Vermieter in schrumpfenden Kreisen und schwachen Städten berichten bisher von einem teilweise höheren Interesse der Mieter an den Themen Energie und Heizen“, erklärt Bettina Harms, Geschäftsführerin von Analyse & Konzepte.

Dr. Cathrin Christoph

Über den „Heizungsmarkt Wohnungswirtschaft“:

Analyse & Konzepte hat im Frühjahr 2016 für den Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V. (BDEW) 188 Vermieter aus Deutschland zur Entwicklung und den Perspektiven des Heizungsmarktes befragt. Diese haben rund 600.000 Wohnungen in ihrem Bestand. Dabei ging es sowohl um wohnungswirtschaftliche Strukturdaten als auch um Planungen zur Wärmeversorgung der Bestände. Die Studie liefert

- fundierte Strukturdaten zum Heizungsmarkt in der deutschen Wohnungswirtschaft,
- vertiefende Informationen zu den Strategien und Präferenzen der unterschiedlichen Vermietergruppen im Hinblick auf die aktuelle und zukünftige Wärmeversorgung ihrer Wohnungsbestände,
- Anforderungen und Einstellungen der Mieter zum Themenkomplex „Energie und Heizen“ und
- Perspektiven für die Rolle der Wärmeenergie-Versorger für die Wohnungswirtschaft.

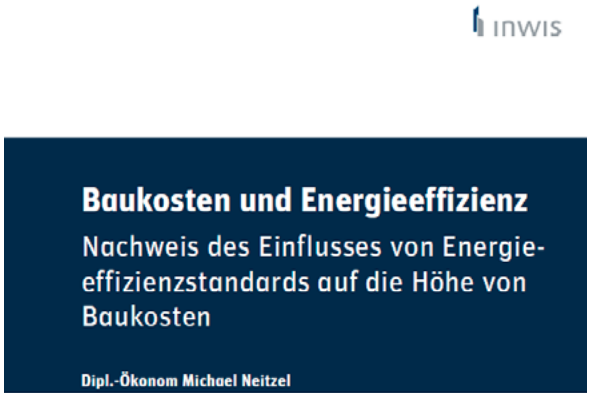
Über Analyse & Konzepte:
Die Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH berät Teilnehmer des Wohnungs- und Immobilienmarktes in Deutschland zu Fragen der allgemeinen Marktentwicklung und daraus resultierenden strategischen Entscheidungen. Sie empfiehlt Maßnahmen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

www.analyse-konzepte.de.

Energie/Brand-Schallschutz

Energetische Standards treiben die Baukosten in die Höhe, dies belegt das Gutachten „Baukosten und Energieeffizienz“

Die wohnungswirtschaftlichen Verbände VNW, IVD Nord und BFW Nord haben am 2. Februar 2017 die Ergebnisse des Gutachtens „Baukosten und Energieeffizienz“ präsentiert. Das Gutachten belegt: energetische Standards treiben die Baukosten in die Höhe. Es widerlegt damit die im September 2016 vorgelegte Studie der Hamburger Behörde für Umwelt und Energie. Diese kam zum Ergebnis, dass die Energieeffizienzstandards die Baukosten nicht beeinflussen würden.



Zum Gutachten „Baukosten und Energieeffizienz“ als PdF hier per KLICK

VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner: „Um bezahlbare Wohnungen bauen zu können, müssen die Wohnungsunternehmen auch bezahlbar bauen können. Das Gutachten weist eindeutig nach, dass höhere energetische Standards die Baukosten nach oben treiben. Das ist für uns nicht neu, aber jetzt nochmal fundiert belegt worden. An den gesetzlichen Energieeffizienzstandards lässt sich nicht rütteln, aber sie dürfen nicht noch weiter verschärft werden – die Grenze des Wirtschaftlichen ist erreicht. Wir unterstützen den Klimaschutz, aber die Wohnungswirtschaft kann den Zielkonflikt zwischen hohen energetischen Gebäudestandards und bezahlbarem Wohnraum nicht alleine auflösen.“

Sönke Struck, Vorsitzender des BFW Nord e.V.: „Wir bekennen uns zu unserer Vorreiterrolle beim Klimaschutz und werden auch künftig unseren Beitrag leisten. Wir dürfen aber bei aller Fokussierung auf den Klimaschutz den Mieter nicht vergessen. Wir werden die Energiewende nur schaffen, wenn Wohnen klimafreundlich und bezahlbar bleibt. Das Gutachten hat gezeigt, dass die kostensteigernden Effekte immer höherer Energieeffizienzstandards erheblich sind. Diese Entwicklung geht zwangsläufig zulasten des Mieters.“

Axel-H. Wittlinger, Vorstandsvorsitzender IVD Nord: „Die Höhe der Baukosten für unterschiedliche Energieeffizienzstandards ist nicht nur beim Neubau von Gebäuden von Bedeutung, sondern auch für die Sanierung von Wohnungs- und Gebäudebeständen. So fallen bei einer Modernisierung auf den EnEV 2016-Standard Kosten von durchschnittlich 395 Euro/m² Wohnfläche an, das sind 26 Prozent mehr als bei einer herkömmlichen Modernisierung. Bei einer Modernisierung auf den KfW55-Standard werden die Kosten sogar mehr als verdoppelt. Zugleich zeigt sich, dass der Endenergieverbrauch bei höheren Energieeffizienzstandards deutlich unterproportional zu den gestiegenen Baukosten zurückgeht. Damit erhöht sich am Ende die Bruttowarmmiete erheblich.“

VNW
Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. vertritt 320 Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften (Hamburg: 91, Mecklenburg-Vorpommern: 150, Schleswig-Holstein: 79). In ihren 732.000 Wohnungen (Hamburg: 294.000, Mecklenburg-Vorpommern: 270.000, Schleswig-Holstein: 168.000) leben rund 1,4 Millionen Menschen.

BFW Landesverband Nord e.V.
Der BFW Landesverband Nord e.V. spricht für rund 200 Mitglieder, die ca. 180.000 Wohnungen in Norddeutschland im eigenen Bestand verwalten und weitere 3,4 Millionen Quadratmeter an Büro- und Gewerbeflächen im Bestand halten. Die BFW–Mitgliedsunternehmen erstellen über 60 Prozent des Neubauvolumens in Hamburg. Als Spitzenverband der unternehmerischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gehören dem Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen derzeit rund 1.600 Mitglieder und verbundene Unternehmen an.

Die fünf wichtigsten Ergebnisse der Studie:

- der Energieeffizienzstandard eines Gebäudes hat einen (sehr) hohen Einfluss auf die Höhe der Baukosten und ist ein wesentlicher Einflussfaktor.
- anhand von Typengebäuden lässt sich der kostensteigernde Einfluss – unabhängig von anderen Faktoren – isoliert nachweisen.
- durch eine Kombination von Energieeffizienzmaßnahmen an der Gebäudehülle und der Anlagentechnik lassen sich die Baukosten je nach Situation des Einzelfalles optimieren.
- bei der vergleichenden Analyse unterschiedlicher abgerechneter Bauvorhaben ist - je nach methodischem Ansatz und projektindividuellen Faktoren (Gebäudefaktoren, Vergabe- und Bauprozess) - der kostensteigernde Einfluss des Energieeffizienzstandards statistisch nicht nachweisbar.
- bezahlbares Wohnen erfordert kostengünstigen Wohnungsbau und eine Kostensenkung und Optimierung bei allen Einflussfaktoren.

Vier wichtige Hintergrundinformationen:

Die Baukostensenkungskommission des Bundes hat bereits 2015 festgestellt, dass:

- das „Kostenoptimale Niveau“ des gesetzlich geforderten energetischen Gebäudestandards aus volkwirtschaftlicher Sicht (gemäß Gebäudeeffizienzrichtlinie) unter gegenwärtigen Rahmenbedingungen als im Wesentlichen erreicht anzusehen ist.
- sich die EnEV mit ihren gegenwärtigen Bilanzierungsparametern im Grenzbereich der Wirtschaftlichkeit aus betriebswirtschaftlicher Sicht (Verschärfung wegen heute geänderten Energiepreis-, Zins- und Kosten-Randbedingungen) befindet.
- eine zügige Weiterentwicklung der EnEV mit stärkerer Hinwendung zur Senkung des Endenergiebedarfs/(-verbrauchs), Ausrichtung am CO2-Senkungsziel, Einbeziehung von gesamten Quartieren (quartiersbezogene Bilanzierung) und strikter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots (§ 5 Abs. 1 EnEG) nötig ist.
- die Technologieoffenheit der EnEV in der Praxis besser vermittelt und genutzt werden muss.

Lena Fritschle, Dr. Verena Herfort, Peter-Georg Wagner

IVD Nord
Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessensvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Der IVD Nord setzt sich aus den Mitgliedern der fünf Bundesländer Bremen, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und Schleswig-Holstein zusammen. Derzeit sind in ihm rund 1.500 Mitglieder organisiert. Zu den Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienberater, Immobilienmakler, Bauträger, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister und Bewertungs-Sachverständige und weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft. Die Aufnahme in den IVD erfolgt nach Abschluss einer umfassenden Sach- und Fachkundeprüfung und gegen Nachweis des Abschlusses einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung.

Energie/Brand-Schallschutz

Wirtschaftlichkeitsgebot und Nebenkosten: Wer trägt die Beweislast, Herr Senk?

Im Rahmen der mietvertraglichen Umlage der vereinbarten Nebenkosten kommt es immer wieder zu Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter, welche sich insbesondere an der Frage der Wirtschaftlichkeit der geltend gemachten Kosten entzünden, wie auch im Fall einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes (BGH) aus dem Jahr 2011 (BGH; Urteil vom 06.07.2011, Az.: VIII ZR 340/10).

Wolf-Rüdiger Senk; Foto AVW Gruppe

Die Beklagten dieses Rechtsstreits waren Wohnungsmieter der Klägerin. Die Klägerin rechnete im November 2008 die Betriebskosten für die Wohnung der Beklagten für das Jahr 2007 ab, in welcher der auf diese Wohnung entfallende Anteil der Müllentsorgungskosten mit 525,71 EUR beziffert wurde. Dagegen wandten sich die Beklagten unter Verweis auf den vom Deutschen Mieterbund e.V. herausgegebenen „Betriebskostenspiegel für Deutschland“, welcher für eine Wohnung vergleichbarer Größe eine Müllkostenumlage in Höhe von 185,76 EUR als angemessen bezifferte. In der Folge behielten die Mieter den Differenzbetrag von 395,95 EUR von der Januarmiete 2009 ein und kürzten die Februarmiete um die Rechtsanwaltskosten für ihr Beanstandungsschreiben in Höhe von 99,60 EUR.

Den einbehaltenen Betrag von insgesamt 495,55 EUR nebst Zinsen machte der Vermieter vor dem Amtsgericht geltend, welches der Klage vollumfänglich stattgab. Hiergegen wandten sich die Mieter vor dem Berufungsgericht, welches gleichfalls zu Gunsten des Vermieters entschied, gleichwohl aber die Revision zum BGH zuließ.

Doch auch die Richter des BGH sahen im Ergebnis keinen Anlass, das angefochtene Urteil zu Gunsten der Mieter abzuändern, wenngleich sie die rechtliche Begründung der Vorinstanz nicht teilten. Der Senat vertrat die Auffassung, die Beklagten hätten einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot nicht dargelegt, so dass ihnen im Ergebnis ein Schadenersatzanspruch gegen ihren Vermieter, der sich auf Freihaltung von unnötig aufgewandten Kosten richten würde, nicht zustünde.

Der BGH befasste sich in diesem Kontext ausführlich mit der sogenannten Darlegungs- und Beweislast. Ein erheblicher Teil von Rechtsprechung und Literatur geht davon aus, dass bei behaupteten Verstößen gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot den Vermieter die Darlegungs- und Beweislast dafür trifft, dass er das Wirtschaftlichkeitsgebot beachtet hat (BGH a.a.O.; so z.B. LG Hamburg, NZM 2001, 806; MünchKommBGB/Schmid, 5. Aufl., § 556 Rdnr. 116).

Demgegenüber stellt die auch vom Berufungsgericht vertreten Gegenmeinung darauf ab, dass um einen Schadenersatzanspruch des Mieters gestritten wird, so dass diesen nach den allgemeinen prozessualen Grundsätzen, dass jede Partei die ihr günstigen Tatsachen vorzutragen und zu beweise hat, die Darlegungs- und Beweislast für die Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebotes trifft (in diesem Sinne auch Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 10. Aufl., § 560 BGB Rdnr. 126; wohl auch Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., Rdnr. V 359a). Demgegenüber stellt der BGH bei der Beurteilung dieser Rechtsfrage darauf ab, dass es sich bei der Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebotes um eine vertragliche Nebenpflicht des Vermieters han-

delt, so dass nach den allgemeinen Grundsätzen der Mieter, welcher wegen eines pflichtwidrigen Verhaltens seines Vermieters Ansprüche geltend macht, folglich auch die Darlegungs- und Beweislast für das Fehlverhalten seines Vermieters trägt (BGH a.a.O., Rdnr. 16), so dass im Ergebnis zutreffend die Vorinstanzen davon ausgingen, dass eine Pflichtverletzung der Klägerin von den Beklagten jedenfalls nicht dargelegt wurde.

Aus Vermietersicht aufschlussreich ist insbesondere die Beurteilung des „Betriebskostenspiegel für Deutschland“ seitens des BGH. Nach dessen Einschätzung tragen derartige überregional auf empirischer Basis ermittelten Zusammenstellungen von Betriebskostenansätzen den vielfältigen, je nach Region und Kommune unterschiedlichen Gegebenheiten des Wohnungsmarktes und insbesondere des jeweiligen Anwesens nicht hinreichend Rechnung. Aufgrund dessen kann den dort ausgewiesenen Durchschnittswerten im zu beurteilenden Einzelfall kein Anhaltspunkt für ein unwirtschaftliches Verhalten des jeweiligen Vermieters entnommen werden.

Der Senat sah auch keinen Anlass, über die Grundsätze der sogenannten sekundären Darlegungslast den Beklagten eine Beweiserleichterung zuzubilligen, da diese regelmäßig nur in solchen Fällen zur Anwendung kommen, wenn der an sich mit der Darlegungspflicht Belastete außerhalb des für seinen Anspruch relevanten Geschehensablauf steht, während der Gegner alle erheblichen Tatsachen kennt und ihm die Darlegung auch zumutbar ist (BGH a.a.O., Rdnr. 21). Da es im vorliegenden Fall nicht um interne Kalkulationen sondern um objektive Gegebenheiten wie etwa den Gebührenbescheid der Kommune für die Müllentsorgungskosten ging, sah der BGH keinen Anlass, den Mieter prozessual zu entlasten.

Interessant ist diese Entscheidung natürlich auch im Hinblick auf die Umlage von weiteren Betriebskostenarten, da erfahrungsgemäß auch hier oft und gern gestritten wird. Ebenso wie in der hier besprochenen BGH-Entscheidung könnten zum Beispiel auch die Versicherungsprämien im Einzelfall im Hinblick auf den DMB-Betriebskostenspiegel in Frage gestellt werden – eine Argumentationsansatz, der im Hinblick auf die höchstrichterliche Rechtsprechung jedenfalls nicht tragfähig ist.

Dessen ungeachtet ist derjenige gut beraten, der sich eines spezialisierten Versicherungsmaklers bedient, welcher auf Basis maßgeschneiderter Bedingungswerke vor vornherein einen breit angelegten, transparenten Marktüberblick aller geeigneten Risikoträger vorhält. So kann auch ohne bestehende Darlegungslast die Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit des bestehenden Versicherungsschutzes jederzeit objektiv und sachkundig belegt werden.

Wolf-Rüdiger Senk

Mehr zum Thema Versicherung von Immobilien finden Sie unter www.avw-gruppe.de

Baukonstruktion / Bauelemente

ZIA Frühjahrsgutachten: Immobilienmarkt ist Stabilitätsanker, aber Bund muss Rahmenbedingungen für größeres Wohnungsangebot verbessern

In Zeiten politischer Unsicherheiten war der deutsche Immobilienmarkt im vergangenen Jahr ein wichtiger Stabilitätsanker. Mit einem Investitionsvolumen in Höhe von rund 52,9 Milliarden Euro verzeichnete der Markt für Wirtschaftsimmobilien – dominiert von Büroimmobilien – den höchsten Gesamtumsatz in der zurückliegenden Dekade nach 2007 und 2015. Im Wohnungssegment sind die Mieten im Jahr 2016 weiter angestiegen, mit 2,6 Prozent jedoch moderater als noch im Vorjahr (3,4 Prozent). Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen stiegen mit 8,4 Prozent im bundesdeutschen Mittel etwas stärker an als noch im Vorjahr (7,7 Prozent). In den Top-7-Städten hat sich der Preisanstieg hingegen verlangsamt. Dies sind einige der Ergebnisse aus dem aktuellen Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2017, das der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss an den Parlamentarischen Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit Gunther Adler übergeben hat.

Übergabe des Frühjahrsgutachten 2017 des Rates der Immobilienweisen. (v.l.n.rechts) Prof. Dr. Lars Feld, und Prof. Dr. Harald Simons, ZIA-Präsident Dr. Andreas Mattner, Bundes-Bau- Staatssekretär Bau Gunther Adler Andreas Schulten, Manuel Jahn. Foto: Ulf Büschleb

Flexible Rahmenbedingungen dringend benötigt

„Wir blicken auf ein spannendes wie auch turbulentes Jahr auf dem deutschen Immobilienmarkt zurück“, sagt Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA. „Während die internationale Nachfrage im Wohn- und Wirtschaftsimmobiliensegment ähnlich hoch wie im Rekordjahr 2015 war, stellten politische Unsicherheiten im

In- und Ausland eine zusätzliche Herausforderung für professionelle Immobilieninvestoren dar. Die Immobilienwirtschaft war in diesem Umfeld erneut ein wichtiger Stabilitätsanker für die deutsche Wirtschaft", sagt Mattner. Nun sei es wichtig, diesen Ergebnislieferanten für die Konjunktur nicht durch Überregulierung zu schwächen oder gar in die Handlungsunfähigkeit zu treiben. Der ZIA-Präsident beruft sich dabei auf die umfänglichen Ausführungen der Immobilienweisen zu der Finanzmarktregulierung, den kontraproduktiven Elementen der makroprudenziellen Aufsicht und den Fehlentwicklungen zum Klimaschutz. So säge man an dem Ast, auf dem man sitze.

Klimaschutzpolitik darf wirtschaftliches Umfeld nicht gefährden

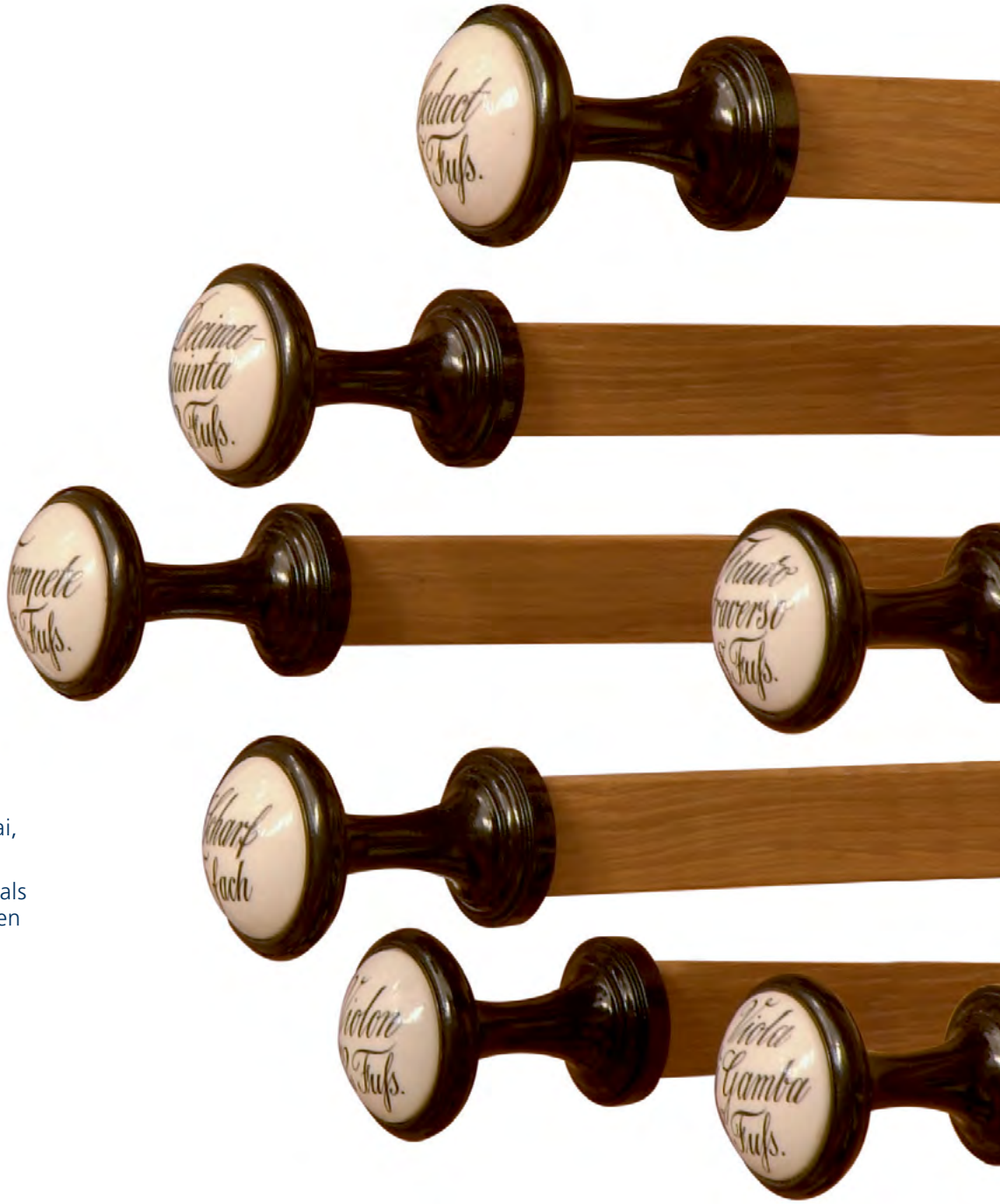
Konkreter Kostentreiber für die Immobilienwirtschaft sind die klimaschutzpolitischen Auflagen, die konstant verschärft werden. „Die Herstellungskosten wurden in der Vergangenheit immer weiter durch politische Auflagen belastet. Der Klimaschutz ist zwar ein erklärtes Ziel der gesamten Branche, doch muss er wirtschaftlich vertretbar und technologieoffen sein", erklärt Mattner. „In einzelnen Gebäudetypen sind die neuesten Vorschläge der Politik zur vermeintlichen Verbesserung der Ökobilanz im Gebäudesektor schon gar nicht mehr umsetzbar. Das schärfste Umweltrecht ist nicht das beste Umweltrecht. Damit muss Schluss sein. Die Politik sollte gemeinsam mit der Branche Ziele definieren, die dann umgesetzt werden können. Dabei sollte die Immobilienwirtschaft entscheiden, wie sie diese sinnvoll erreichen kann." Darüber hinaus verweist der ZIA auf ein zweigeteiltes Bild der Städte und Gemeinden in Deutschland. „Während mehrere Groß- und Universitätsstädte in Deutschland ein hohes Bevölkerungswachstum und sinkende Leerstände verzeichnen, weist der ländliche Raum in vielen Gebieten der Bundesrepublik eine sinkende Bevölkerungszahl auf. In beiden Fällen sind Investitionen zwingend notwendig, um die Infrastruktur herzustellen", so Mattner. Hier zähle Schnelligkeit. „Langwierige Grundstücksvergaben oder Genehmigungsverfahren verteuern neue Projekte. Eine bezahlbare Stadtentwicklung wird so künstlich erschwert", fügt Mattner an.

Rahmenbedingungen für größeres Wohnungsangebot verbesserungsfähig

Für Prof. Dr. Lars Feld von der Universität Freiburg, der im Rahmen des Frühjahrsgutachtens die gesamtwirtschaftliche Entwicklung analysiert hat, zeige sich die deutsche Wirtschaft zum Jahresauftakt 2017 ungehindert der turbulenten außenpolitischen Zeiten in guter Verfassung. Die Immobilienwirtschaft werde im kommenden Jahr ihre starke Wachstumsphase voraussichtlich weiter fortsetzen. „Die hohe Nachfrage verteilt sich jedoch nicht gleichmäßig auf Deutschland", so Prof. Feld. „In Ballungsgebieten sind anhaltend starke Nachfragezuwächse zu erwarten, wohingegen die Nachfrage in ländlichen Regionen vermutlich stagnieren oder sich rückläufig entwickeln wird." Der hohen Nachfrage stehe aber weiterhin ein zu geringes Wohnungsangebot gegenüber und die Rahmenbedingungen für eine dringend erforderliche Angebotsausweitung von Wohnraum seien verbesserungsfähig. „Die Angebotsseite der Immobilienwirtschaft ist durch zahlreiche Regulierungen betroffen, welche die Herstellungskosten des Wohnungsbaus in die Höhe treiben", erklärt Prof. Feld. „Dadurch wird die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums zunehmend zur Herausforderung für die Immobilienwirtschaft." Zudem hätten die aus den hohen Herstellungskosten des Wohnungsbaus und der unzureichenden Flächenpolitik der Kommunen großer Städte resultierenden hohen Immobilien- und Mietpreise eine Diskussion über makroökonomische Fehlentwicklungen am Immobilienmarkt ausgelöst. Laut Prof. Feld wiesen Indikatoren des Immobilienmarkts gegenwärtig allerdings auf keine Gefahren für das Finanzsystem als Ganzes hin.

Der Rat der Immobilienweisen
Seit dem Herbst 2002 sorgt der „Rat der Immobilienweisen" durch seine Frühjahrsprognosen für mehr Transparenz auf den Immobilienmärkten.
Mit den damals erstmals erfassten Daten zu Bruttoproduktionswert, Beschäftigten und Immobilienbestand sollte auch die Immobilienwirtschaft als einer der bedeutendsten Wirtschaftszweige in Deutschland in der öffentlichen Wahrnehmung besser verankert werden.
Aktuelle Mitglieder des Rats der Immobilienweisen sind Prof. Dr. Lars Feld, Andreas Schulten, Manuel Jahn und Prof. Dr. Harald Simons.

KULTURGUT



Orgelregister
Kirche St. Nikolai,
Stralsund

Eines von mehr als
3600 geförderten
Denkmalen.

DEUTSCHE STIFTUNG
DENKMALSCHUTZ

25
JAHRE

Wir bauen auf Kultur.

Spendenkonto 305 555 500 · BLZ 380 400 07 · www.denkmalschutz.de

Design/Konzeption: www.gute-botschafter.de · Foto: ML Preis

Einsatz finanzpolitischer Instrumente nicht zu rechtfertigen

Entsprechend kritisch bewertet Prof. Feld die im März 2016 eingeführte Wohnimmobilienkreditrichtlinie und die geplante Einführung makroprudenzieller Instrumente zur Prävention von Preisblasen am Immobilienmarkt. „Bislang besteht im Hinblick auf die Entwicklungen der Preise und Wohneigentumsfinanzierungsstrukturen kein Bedarf für einen staatlichen Markteingriff. Weder die Kreditvergabestandards noch die Finanzierungskultur im Allgemeinen weisen eine Abweichung des langfristigen konservativen Trends auf. Zudem stellt sich die zentrale Frage, ob eine stärkere Regulierung der Wohnungsmärkte über die Kreditvergabe einen größeren Nutzen hinsichtlich der Finanzmarktstabilität leisten kann im Vergleich mit den volkswirtschaftlichen Kosten einer zu schwachen Kreditvergabe“, erklärt Prof. Feld.

Auch für Prof. Dr. Harald Simons, Mitglied des Vorstands bei empirica, lasse sich die Tatsache, dass die Kaufpreise seit nunmehr fünf Jahren relativ stärker als die Mieten steigen, unter anderem mit den niedrigen Zinsen oder einem Nachholeffekt erklären. Im Ergebnis bestehe möglicherweise bundesweit eine leichte Preisübertreibung von nominal etwa 16 Prozent, die sich leicht durch Qualitätssteigerungen und vor allem das niedrige Zinsniveau rechtfertigen lasse. „Grundsätzlich hieße dies, dass bei einem Wiederanstieg des Zinsniveaus ein Druck auf die Preise entstehen könnte, der aber bundesweit und durchschnittlich in keiner Weise gefährliche Konsequenzen etwa für die Eigentümer oder die Fremdkapitalgeber nach sich ziehen sollte“, so Prof. Simons. „Der Einsatz von finanzpolitischen Instrumenten zur Begrenzung der Wohnungsbaufinanzierung ist derzeit bundesweit daher nicht zu rechtfertigen und sollte vor allem mit Blick auf die negativen Wirkungen auf die Eigentumsbildung unterbleiben.“

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) gehört zu den bedeutendsten Interessenverbänden der Branche.
Er versteht sich als Stimme der Immobilienwirtschaft und spricht mit seinen Mitgliedern, unter diesen mehr als 20 Verbände, für 37.000 Unternehmen der Branche. Der ZIA will der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung geben, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

Wohnungsmarkt: Mietenanstieg beruhigt sich, Trendbruch bei Kaufpreisen in Berlin

Der Anstieg der Neuvertragsmieten in Deutschland habe sich laut Analyse von Prof. Simons mit 2,6 Prozent im letzten Jahr etwas abgeschwächt, bleibe aber positiv. Auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen seien im bundesdeutschen Mittelwert mit 8,4 Prozent weiter angestiegen. Auch in den Top-7-Städten stiegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen wieder deutlich stärker als die Neuvertragsmieten, wenn auch die Anstiege der Kaufpreise mit Werten zwischen 9% und 12% in den meisten der Top-7-Städte deutlich geringer ausfielen als im Vorjahr als noch Anstiege von meist zwischen 10% und 20% beobachtet werden konnten. Trotzdem hat die Preisübertreibung in den Top-7-Städten weiter zugenommen.

Städte wie Berlin, München und Hamburg kennzeichneten sich zudem durch eine Veränderung der Zuwanderungsstruktur. „Der Wanderungsgewinn, den die drei Städte bislang dank des Schwarmverhaltens mit den anderen Regionen Deutschlands erzielen konnten, ist rückläufig – und dies nicht nur weil die Suburbanisierung zugenommen hätte, sondern weil die Fernzuwanderung zurückgegangen ist. Es sieht alles danach aus, dass der Schwarm weiterzieht – in günstigere Städte.“

Gleichzeitig nimmt der Wohnungsneubau deutlich an Fahrt auf. Die Zahl der Genehmigungen steigt und steigt. Auffällig sind hier Hamburg und insbesondere Berlin, wo der Bauüberhang bereits Ende 2015 dem Fünffachen der bisherigen jährlichen Wohnungsproduktion entsprach. Die Zahl der Fertigstellungen nimmt zwar noch nicht in gleichem Maße zu, aber hier ist in Kürze mit einer Änderung zu rechnen. „Die „Wohnungsbaumaschine“ läuft, immer größere Projekte mit mehreren tausend Wohnungen werden geplant, sind bereits im Bau oder gehen absehbar bald in die Vermarktung“, sagt Prof. Simons.

„Als Ergebnis einer rückläufigen Zuwanderung und eines steigenden Angebotes rechnen wir in Berlin und München und möglicherweise auch in Hamburg zukünftig nicht mit weiter steigenden Neuvertragsmieten“, meint Prof. Simons. Die aktuellen Kaufpreise lassen sich aber, trotz der niedrigen Zinsen, nur mit weiter steigenden Mieterträgen rechtfertigen. Schon eine Stagnation der Mieten wird daher auf die Kaufpreise zurückwirken. „Nach unserem Dafürhalten ist in Berlin sicherlich, in München wahrscheinlich und in Hamburg und Frankfurt möglicherweise mit einem Trendbruch bei den Kaufpreisen zu rechnen.“

Bundesbauministerin Barbara Hendricks:

„Das Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft zeigt schwarz auf weiß: Der Bauwirtschaft geht es sehr gut. Aktuell jagt das Baugewerbe von einem Rekord zum anderen. Auch 2017 wird es auf Deutschlands Baustellen weiter brummen. Und das ist gut so.

Wir haben innerhalb kürzester Zeit eine Trendwende auf dem Wohnungsbaumarkt eingeleitet. Unsere Wohnungsbauoffensive und das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen haben dabei einen maßgeblichen Beitrag geleistet.

Gegenüber dem Jahr 2006 hat sich die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im vergangenen Jahr mehr als verdoppelt. Die Zahl der Baugenehmigungen ist bis November 2016 auf 340.000 angestiegen. So viele Genehmigungen gab es seit dem Jahr 2000 nicht mehr. Wichtig ist, dass diese Wohnungen nun auch schnell gebaut werden. Und wichtig ist auch, dass ein Großteil dieser Wohnungen für Menschen mit normalem Einkommen bezahlbar ist.

Unter dem Strich werden wir in dieser Legislaturperiode mehr als eine Million Wohnungen fertigstellen. Aber wir dürfen jetzt nicht nachlassen. Der Zuzug in die Groß- und Universitätsstädte hält an. Bis 2020 werden jedes Jahr mindestens 350.000 neue Wohnungen benötigt.

Derzeit befasst sich der Bundestag mit der Baurechtsnovelle. Sie ist das Fundament für eine dynamische, zukunftsorientierte Stadtentwicklungspolitik, die neue Perspektiven für den Wohnungsbau bietet. Die neue Baugebietskategorie Urbanes Gebiet schafft die Grundlage für mehr bezahlbaren Wohnraum."

Limitiertes Angebot bei Büroimmobilien

Den Bereich der Wirtschaftsimmobilien dominierten mit einem Anteil von 47 Prozent am gesamten Investitionsvolumen auch im abgelaufenen Jahr die Büroimmobilien. Insgesamt wurden rund 55 Prozent der Investitionen in gewerbliche Immobilienanlagen der sieben größten Metropolen Deutschlands getätigt. Für Andreas Schulten, Vorstand der bulwiengesa AG, werde dieser Trend mangels Anlagealternativen auch 2017 weitergehen, wenngleich das Angebot an Core-Immobilien knapp bleibe. „Gerade im Büroimmobiliensegment trifft eine weiterhin gute Entwicklung der Beschäftigtenzahlen auf eine hohe Nachfrage nach erstklassigen Büroflächen in den Metropolen", so Schulten. „Ein weiterer Abbau der Leerstände sowie steigende Spitzenmieten werden auch 2017 das Ergebnis der weitergehenden Angebotsverknappung sein. Die Anfangsrenditen werden sich nach dem wiederholten sehr starken Absinken in den Jahren 2015 und 2016 auch 2017 noch etwas nach unten bewegen." Ein ähnlich hoher Rückgang, wie er im letzten Jahr auch in dezentralen Lagen zum Teil zu beobachten war, sei jedoch auszuschließen.

Handelsimmobilien: Fehlendes Angebot in A-Städten

Als zweitwichtigste Nutzungsart innerhalb der Wirtschaftsimmobilien stellte sich auch im Jahr 2016 der Handelsimmobilienmarkt dar. Sein Umsatzanteil am Gesamttransaktionsvolumen belief sich auf 24 Prozent beziehungsweise etwa 12,8 Milliarden Euro (2015: 33 Prozent, 18,1 Milliarden Euro). Die Bilanz sei damit erwartungsgemäß schwächer ausgefallen, da das Geschäft anders als im Vorjahr eine geringere Zahl an Großtransaktionen aufwies. „So handelt es sich dennoch um ein starkes Jahresresultat und im Rückblick sogar um das zweitbeste seit 2008", sagt Manuel Jahn, Leiter Financial Services bei GfK GeoMarketing. Im Fokus der Investoren standen 2017 vor allem Fachmarktzentren, Geschäftshäuser in Top-Einkaufslagen sowie Shoppingcenter. Er hebt dabei die ABBA-Strategie vieler Anleger hervor: "A-Lagen in B-Städten oder B-Lagen in A-Städten. Durch das fehlende Angebot an attraktiven, bezahlbaren Anlageobjekten in den sieben A-Städten gehen die Abschlüsse dann aber immer häufiger in sehr gute Lagen der B- und C-Standorte", erklärt Jahn.

Kaufkraft steigt nominal um 2,9 Prozent

Nach einer vorläufigen Hochrechnung habe der stationäre Einzelhandel 2016 ein Umsatzvolumen von 411,3 Milliarden Euro erwirtschaftet. Im Vergleich zu 2015 stelle dies einen leichten Anstieg des Einzelhandelsumsatzes in Verkaufsräumen von nominal 0,8 Prozent dar. Hierin nicht enthalten seien die Umsätze aus dem Distanzhandel, die dank des weiterhin wachsenden E-Commerce 2016 um sieben Prozent gestiegen seien. Wenngleich der Online-Umsatz inzwischen aufgrund erster Sättigungstendenzen langsamer wachse, trage er maßgeblich zum Umsatzwachstum des gesamten Einzelhandels in Deutschland bei, der 2016 mit 466,6 Milliarden Euro ein nominales Plus von 1,5 Prozent erzielt habe. Für das Jahr 2017 erwarte Jahn vor allem resultierend aus Bevölkerungszuwächsen ein deutliches Kaufkraftwachstum um nominal 2,9 Prozent, was dem Einzelhandel damit weiterhin Rückenwind geben wird.

Hotelsegment: Qualitätsansprüche steigen

Mit einem Umsatzplus von 16 Prozent auf 5,1 Milliarden Euro gehörte der Hotelimmobilienmarkt auch im Jahr 2016 wieder zu den wichtigsten Assetklassen für Investoren. „Das Beherbergungsgewerbe in Deutschland erwies sich 2016 erneut als robust und verbuchte das siebte Jahr in Folge touristische Zuwächse, sowohl aus dem In- als auch aus dem Ausland“, sagt Schulten. Nach vorläufigen Hochrechnungen sei die Anzahl der Ankünfte 2016 um 2,8 Prozent auf etwa 171 Millionen und die Anzahl der Übernachtungen um 2,5 Prozent auf rund 447 Millionen angestiegen. Die wachsende Nachfrage basiere dabei vor allem auf steigenden Qualitätsansprüchen. So verzeichneten Hotels seit Jahren ein höheres Übernachtungswachstum als andere Unterkunftsarten in Deutschland. „Speziell ausländische Gäste übernachten bevorzugt in Hotels“, erklärt Schulten. „Knapp Dreiviertel der von ihnen induzierten Übernachtungen finden in Hotels und Hotel garni statt, während die Übernachtungen deutscher Gäste noch zur Hälfte in anderen gewerblichen Betriebstypen erfolgen. Doch auch die Nachfrage deutscher Gäste richtet sich mehr und mehr auf den Betriebstyp Hotel. Grund dafür ist unter anderem eine über die Jahre deutlich vielfältiger gewordene Hotellandschaft, die unterschiedlichste Gästebedürfnisse bedient“, sagt Schulten. Steigende Touristenzahlen wie auch die Qualitätsansprüche rechtfertigten vielerorts den Bau weiterer Hotels. 2017 werde dabei das Jahr der Lifestyle- und Boutique-Konzepte sein, die Raum zum Schlafen, Relaxen und Social Networking bieten und sich in der Regel an eine reiseaffine junge und internationale Zielgruppe richteten.

Digitalisierung treibt die Logistikbranche

Das Transaktionsvolumen in der Anlageklasse Logistik- und Industrieimmobilien steigerte sich im Vorjahresvergleich um 12,5 Prozent auf 4,5 Milliarden Euro, wodurch sich auch der Umsatzanteil am gesamten Investmentmarkt für Wirtschaftsimmobilien auf nunmehr 8,5 Prozent (2015: 7,0 Prozent) erhöht hat. „Ausschlaggebend für diese Entwicklung ist in erster Linie die durch den stetig wachsenden E-Commerce induzierte Nachfrage nach innerstädtischen Logistikimmobilien“, erklärt Schulten. Die Digitalisierung und ganz allgemein die technische Weiterentwicklung mache aber auch vor der Produktion nicht Halt und hat großen Einfluss auf nahezu alle logistischen Prozesse. Dabei werde sich auch die Logistikimmobilie selbst verändern und neue Gebäudetypologien entstehen lassen – etwa spezialisierte E-Fulfilment-Center und Hybridimmobilien als Mischform zwischen Produktion, Distribution und Konsum. „Produktion, Distribution und Handel wachsen langfristig in einer Immobilie zusammen“, so Schulten.

Andy Dietrich

www.zia-deutschland.de

Baukonstruktion / Bauelemente

Würzburger Schimmelpilz-Forum 31. März & 1. April. Vorbeugen ist besser: Schimmelschäden und Methoden der Prävention

Regelmäßig lüften, richtig heizen, keine Möbel an die Außenwände... In den Wintermonaten ist das Interesse der Verbraucher an Tipps rund um die Vermeidung von Schimmel enorm. Die Zahl der Ratgeber ist groß. Doch mit diesen Handlungsempfehlungen ist es in der Regel nicht getan. Meist ist die Bausubstanz betroffen. Wärmebrücken, Neubaufeuchte, Leckagen in der Luftdichtigkeitsebene, Leitungswasserschäden, fehlerhaft geplante oder falsch ausgeführte Dampfsperren sind nur ein paar der Feuchtequellen, die der Bausubstanz schaden und - sowohl im Neubau als auch im Bestand und bei Sanierungen - zu Schimmelpilzbefall führen. Dabei sind die Ursachen für die Entstehung von Schimmelpilzbelastungen scheinbar einfach, im Detail jedoch hoch komplex und teuer in der Sanierung. Prävention ist deshalb das A und O. Die Vorsorge muss bereits in der Planungs- und Bauphase ansetzen, hier ist sich der Wissenschaftliche Beirat des Würzburger Schimmelpilz-Forums einig. Das mittlerweile 7. Fachforum vom Freitag (31. März) bis Samstag (1. April 2017), widmet sich daher Schimmelschäden und Methoden der Prävention. Neue Untersuchungsverfahren und die derzeitige Sanierungspraxis stehen im Fokus. Vorsorgemaßnahmen werden vorgestellt und auf ihre Sinnhaftigkeit geprüft.

Alles Schimmel oder was?

Dieser Frage stellt sich Dr. Gerhard Führer, ö. b. u. v. Sachverständiger für Schadstoffe in Innenräumen und Leiter des peridomus Instituts Dr. Führer. Seit rund 25 Jahren beschäftigt er sich mit Schimmel in Innenräumen und ist bundesweit gefragter Experte zu dieser Problematik.

Dr. Christoph Trautmann, Geschäftsführer der Umweltmykologie Berlin, erläutert das komplexe „Öko"-System Schimmel. Ein System, das länderübergreifend die Experten beschäftigt. Gesundheitliche Relevanz haben u. a. Schimmelpilzgifte. Über deren Nachweis, Toxizität und Verbreitung berichtet Prof. Dr. Manfred Gareis, Ordinarius der Tierärztlichen Fakultät der LMU München. Dr. Sonja Stahl, Sachverständige für Schimmelschäden informiert über den internationalen Stand der Diskussion zwischen Gesundheit und Schimmelpilzbelastungen in Innenräumen.

Das ausführliche Tagungsprogramm hier zum Download.

Prävention statt kostenintensiver Sanierungen

Prävention und fachgerechte Sanierungen haben höchste Priorität und müssen schnellstmöglich zum Standard werden. Doch wie schaut es mit den Sanierungen in der täglichen Praxis aus? Volker Hummel, Sachverständiger für Schimmelschäden referiert über den Status Quo. Ralf Gebauer (ö.b.u.v. Sachverständiger für Wärme- und Feuchteschutz, Abdichtungen) stellt seine neuen wissenschaftlichen Untersuchungen vor: Welche Materialien sind bei Fußbodenkonstruktionen unter dem Gesichtspunkt Schimmeltoleranz besser oder weniger gut.

In der Talkrunde „Methoden der Prävention" sprechen Referenten und Teilnehmer über Aufklärung und Schulung, schadenstolerante Konstruktionen und Materialien sowie Feuchtemanagement in Bau- und Planungsphasen.

Das 7. Würzburger Schimmelpilz-Forum findet am 31. März und 1. April 2017 im Gesandtenbau der Residenz Würzburg statt. Das Zwei-Tagesticket kostet 329 Euro zzgl. USt. Imbiss, Getränke und Mittagessen sind inklusive. Die Frühbucher-Rate beträgt 279 Euro zzgl. USt. Am Freitag, dem 31. März findet die schon traditionelle Abendveranstaltung „Schimmel live" statt.

Red.

Fünfzig Prozent bei der Werbung sind immer rausgeworfen. Man weiß aber nicht, welche Hälfte das ist. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Baukonstruktion / Bauelemente

Ziegel mit integrierter Dämmung, statt Wärmedämmverbundsystem – Familienheim Freiburg macht es vor

Familienheim Freiburg realisiert in Betzenhausen-Bischofslinde Mehrfamilienhaus mit 13 attraktiven Mietwohnungen. Der Clou: Statt einem konventionellen Wärmedämmverbundsystem sorgt ein innovatives Ziegelmauerwerk mit integrierter Dämmung aus Steinwolle für sparsamen Energieverbrauch und optimalen Schallschutz. Mit fair kalkulierte Mieten und Mietzuschüssen der Erzdiözese Freiburg sorgt die Baugenossenschaft für bezahlbares Wohnen am Seepark.

Quelle: Baugenossenschaft Familienheim Freiburg

Ende Dezember war es so weit: Die Mieter der Familienheim bezogen nach 18-monatiger Bauzeit ihr neues Domizil in bester Wohnlage des Stadtteils Betzenhausen-Bischofslinde. Rund drei Millionen Euro investierte die Genossenschaft in das dreigeschossige Mehrfamilienhaus mit Attikageschoss. Es trägt die typischen Qualitätsmerkmale eines „Familienheims“. Neben der hohen Wohnumfeldqualität sind dies intelligente Grundrisse, eine ansprechende Ausstattung und viel Wohnkomfort.

Die Ein- bis Vierzimmerwohnungen haben eine Wohnfläche von 34 bis 123 Quadratmetern, sind jeweils übers Eck geplant und mit großflächigen Verglasungen versehen, sodass sie von zwei Himmelsrichtungen Licht und Sonne erhalten. Großenteils offene Küchenlösungen und geräumige Terrassen, Balkone oder Loggien zeichnen die Wohnungen aus. Hohen Wohnkomfort finden im Haus am Seepark auch diejenigen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind. Die Zweizimmerwohnungen verfügen über bodengleiche Duschen und schwellenlose Balkonzugänge. Jeweils vier Zimmer und einen direkten Zugang zum Garten haben die beiden Familienwohnungen im Erdgeschoss, die Drei-Zimmer-Wohnungen im Dachgeschoss wurden mit einem allseitigen Umgang und großen Dachterrassen geplant.

FAMILIENHEIM FREIBURG
BAUGENOSSENSCHAFT eG

Quelle: Baugenossenschaft Familienheim Freiburg

Das Wohngebäude selbst erschließt sich über einen geräumigen, barrierefreien Hauseingangsbereich und einen Aufzug, der alle Etagen, auch das Attikageschoss einschließlich der Tiefgarage anfährt. Eine Firstverglasung sorgt für Tageslicht im Treppenhaus. Generell verleiht die großflächige Verglasung dem Haus die familienheimtypische Großzügigkeit. Im Frühjahr sollen schließlich noch die Außenanlagen mit Garten und kleinem Spielplatz angelegt werden, sowie Sitzgelegenheiten für die Mieter auf der Tiefgarage aufgestellt werden.

Prinzip Nachhaltigkeit

Bei ihrer jüngsten baulichen Maßnahme ging die Baugenossenschaft Familienheim Freiburg wieder einmal außergewöhnliche Wege in Sachen Nachhaltigkeit. Der von dem Freiburger Büro Hetzel + Ortholf Architekten geplante Neubau kommt ohne ein konventionelles Wärmedämmverbundsystem aus. Ein energiesparendes Ziegelmauerwerk mit integrierter Dämmung aus hochwertiger Steinwolle sorgt für KfW Effizienzhaus-Standard, gesundes Raumklima und einen guten Schallschutz. Zusätzlich wurde das Gebäude mit einem Wärmedämmputz versehen. Die Energieversorgung erfolgt über eine Gasbrennwert-Heizung und eine thermische Solaranlage.

Bezahlbares genossenschaftliches Wohnen

Durch die Förderung des Wohnungsbauprogramms „Bezahlbares genossenschaftliches Wohnen Baden“ kommen auch Mitglieder mit geringem oder mittlerem Einkommen in den Genuss dieses ansprechenden Domizils am Flückiger See. Sechs Mietparteien fördert die Erzdiözese Freiburg mit Mietzuschüssen in Höhe von 1,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche über einen Zeitraum von 10 Jahren, so dass diese Wohnungen ab 8,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche vermietet werden konnten. Die Mietpreise ohne Förderung liegen bei 9,50 Euro bis 11 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

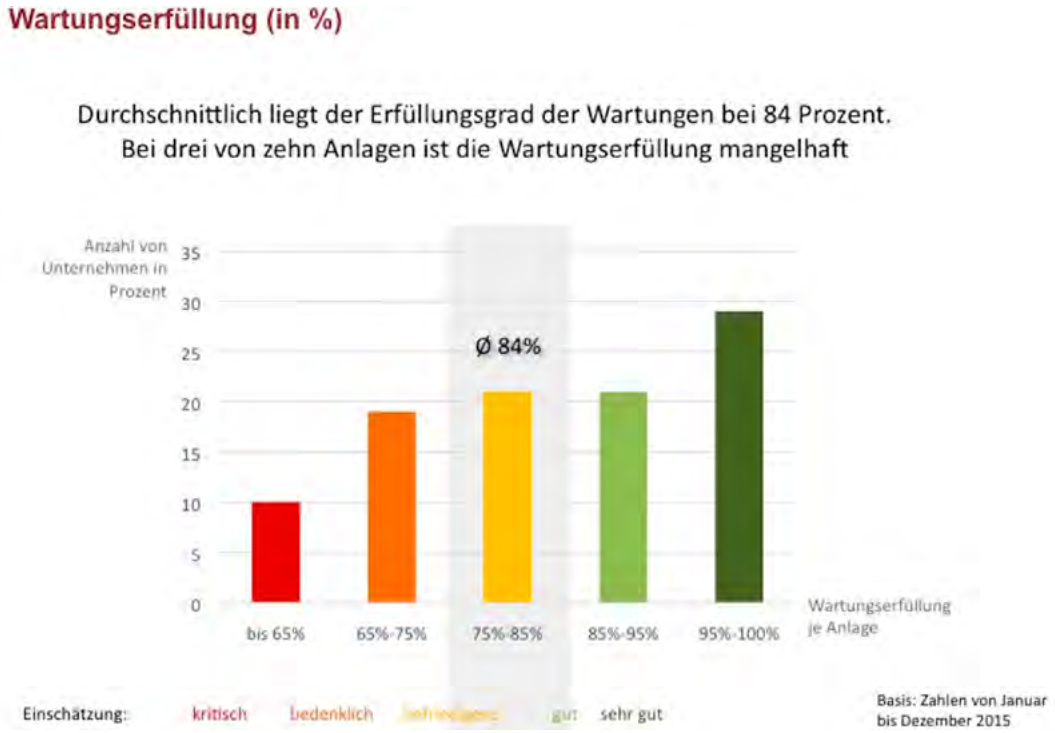
Das Wohnungsbauförderprogramm legte die Erzdiözese Freiburg 2013 für Personengruppen mit geringem und mittlerem Einkommen auf. Maßgeblich sind hierbei die Einkommensgrenzen des Landeswohnraumförderungsgesetzes.

Karina Mrowetz

Baukonstruktion / Bauelemente

29 Prozent aller Aufzugsanlagen unbefriedigend gewartet, so die Markt- und Trendstudie „Aufzüge und Fahrtreppen 2016“

Rund 725.000 Aufzüge und Fahrtreppen gibt es in Deutschland. Für ihre Sicherheit sind die Betreiber der Anlagen verantwortlich. Doch die Wartungen entsprechen in 29 Prozent der Fälle nicht den technischen Vorgaben. Zu diesem Ergebnis kommt das auf Aufzüge und Fahrtreppen spezialisierte Unternehmen HUNDT CONSULT in seiner Markt- und Trendstudie „Aufzüge und Fahrtreppen 2016“. Hierfür hat das Unternehmen die Daten von rund 12.000 Anlagen ausgewertet und 138 Betreiber befragt.



Erfüllungsgrad der Wartungen von Aufzugsanlagen. Quelle: HUNDT CONSULT

1,6 Störfälle pro Jahr

Entsprechend störungsanfällig sind die Aufzugsanlagen. Die Studie „Aufzüge und Fahrtreppen 2016“ verzeichnet 1,6 Störungen pro Anlage im Jahr. „Diesen Wert stufen wir zwar noch als befriedigend ein, allerdings mit Luft nach oben“, erläutert Tim Gunold, Geschäftsführer von HUNDT CONSULT. „Es zeigt sich, dass nicht jeder Rückstand oder Fehler bei der Wartung sofort zu Störungen führt. Aber das darf nicht zur Nachlässigkeit verleiten. Denn dauerhaft schlecht gewartete Anlagen werden früher oder später von Störungen betroffen sein und dadurch Kosten verursachen.“

Tatsächlich befinden sich viele Aufzugsanlagen in einem Zustand, der zum raschen Handeln zwingt: Denn die zugelassenen Überwachungsstellen (ZÜS) stellten pro überprüfter Anlage im Durchschnitt 0,6 Mängel fest. 80 Prozent der ZÜS Mängel sind als kritisch oder zumindest bedenklich für die Betriebssicherheit zu bewertet.

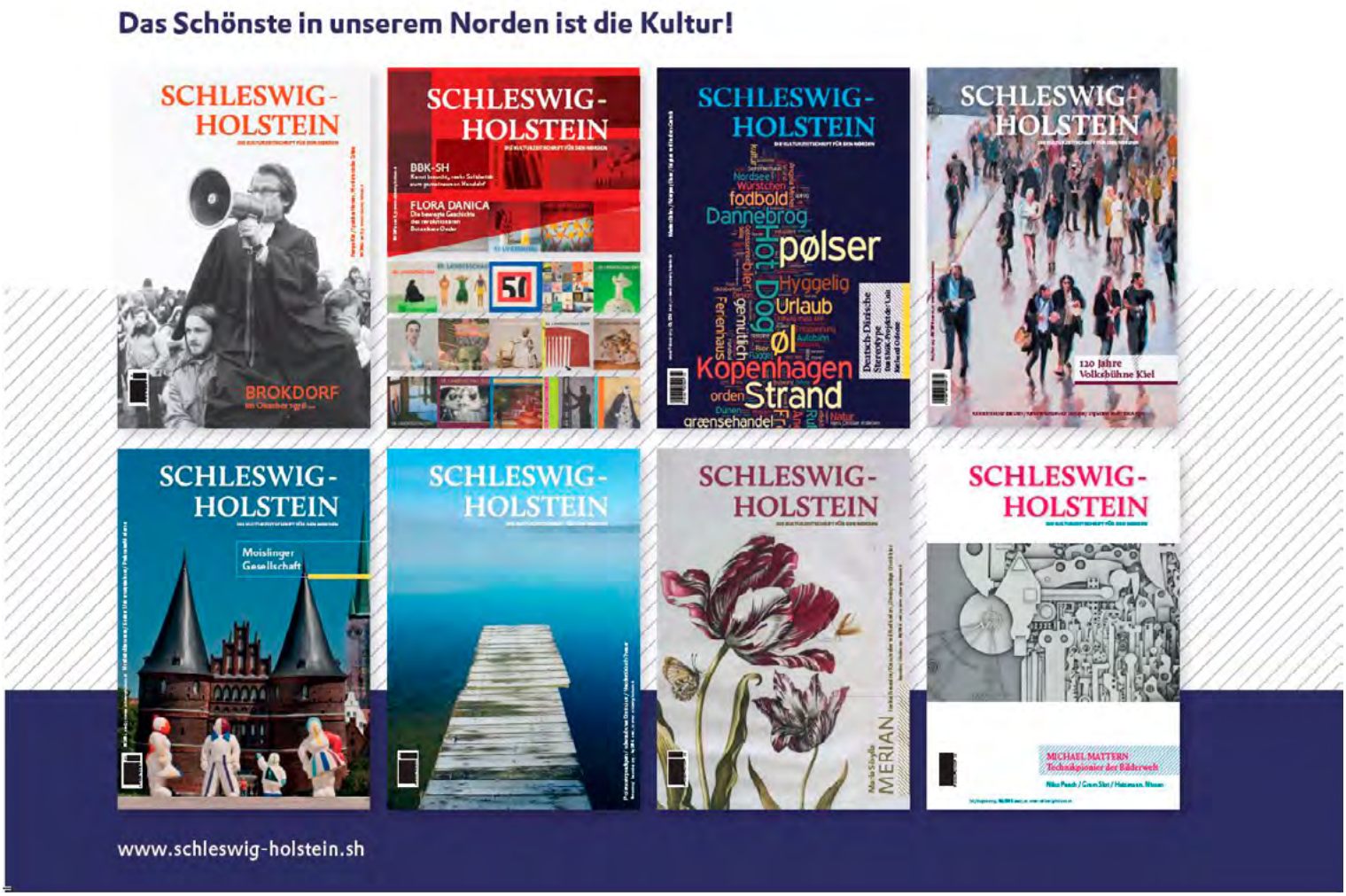
Nicht auf einen Hersteller festgelegt

Seitdem die neue Betriebssicherheitsverordnung in Kraft ist, müssen alle Aufzugsanlagen dem Stand der Technik entsprechen. Einen Bestandsschutz für ältere Anlagen gibt es nicht. Immerhin 29 Prozent der Betreiber sehen in dieser Hinsicht noch Nachholbedarf und geben an, dass ihre Aufzugsanlagen überhaupt nicht oder „nicht sehr“ auf dem Stand der Technik seien.

Wenn es um die Erneuerung der Anlagen geht, sind die Betreiber selten auf einen Anbieter festgelegt. Auf die Frage, ob sie wieder den gleichen Hersteller wählen würden, antworten 55 Prozent mit „Weiß ich nicht“. 26 Prozent würden auf jeden Fall den Hersteller wechseln.

red.

Hier der wowilink



Baukonstruktion / Bauelemente

„Lipsia“ modernisiert für 11,6 Mio. Euro in Connewitz und Grünau – Stadtteilentwicklung und demographischer Wandel im Fokus

2017 setzt die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG erneut ein Zeichen für den Erhalt des Leipziger Wohnungsbestandes im Sinne junger Familien als auch älterer Menschen. Für 11,6 Mio. Euro (2016: 12,8 Mio. Euro) saniert und modernisiert sie in Grünau und Connewitz 680 Wohneinheiten. Im Vordergrund stehen Balkonneubauten, neue Fassaden und der Bau von Aufzugsanlagen.

Gärtnerstraße 65 – 71.
Foto Lipsia

„Leipzig wächst und benötigt neuen Wohnraum. Daneben darf jedoch nicht vergessen werden, dass wir bereits einen guten und umfangreichen Wohnungsbestand besitzen. Diesen nicht nur zu erhalten, sondern so umzubauen, damit er den Bedürfnissen möglichst breiter Bevölkerungsgruppen entspricht, ist unser wesentliches Unternehmensziel“, betont Wilhelm Grewatsch, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG. Mit den Maßnahmen sichert die Lipsia nicht nur die wirtschaftliche Zukunft der Wohnungsgenossenschaft, sondern unterstützt auch die Standortentwicklung der Stadtteile Leipzig-Grünau und Connewitz. So erhält beispielsweise die Connewitzer Richard-Lehmann-Str. 72 – 78 ab Mai architektonisch ansprechende Balkonneubauten. „Sie geben den Gebäuden ein einladendes Erscheinungsbild und tragen gerade im Sommer wesentlich zum Wohlbefinden der Mieter bei“, erklärt Vorstand Dr. Kristina Fleischer.

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

In Grünau liegt der zweite Schwerpunkt der Sanierungen. Die WG „Lipsia“ lässt dieses Jahr hier die Gärtnerstraße 65 – 71 und die Uranusstraße 16 – 20 mit insgesamt 7 Aufzugsanlagen aufrüsten. Diese sind ein wichtiger Bestandteil, um älteren Bewohnern einen möglichst langen Verbleib in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Vor dem Hintergrund eines zunehmend demographischen Wandels gehören sie deutschlandweit zu den Haupt-Anforderungen an künftiges Wohnen. Aber auch junge Familien wissen den Komfort einer Aufzugsanlage zu schätzen und berücksichtigen dies verstärkt bei der Wohnungssuche. In der Liliensteinstraße 65 – 71 werden 2017 zusätzlich die Bäder erneuert und in der Liliensteinstraße 73 –79 Fassaden und Loggien optisch attraktiv instand gesetzt. Diese Modernisierungen tragen dazu bei, dass Grünau als Wohnstandort interessant bleibt. „Unsere Mitglieder schätzen die hervorragende Infrastruktur, die bezahlbaren Wohnungen, die Vielzahl an Angeboten und ein schönes Umfeld. Dies zu bewahren ist nicht nur eine genossenschaftliche Aufgabe“, betont Vorstand Wilhelm Grewatsch zum Engagement der Lipsia in Grünau.

Swenia Teichmann

Aus der Industrie

Wiro ist gut gerüstet in die Zukunft – 2017 wird 44 Mio. Euro investiert

Mit 44 Millionen Euro baut das kommunale Wohnungsunternehmen 2017 Gewerberäume zu neuen Mietwohnungen um, setzt das Sanierungsprogramm in Warnemünde fort, baut Aufzüge ein und dämmt Fassaden, die in die Jahre gekommen sind.

2017 rüstet die WIRO zehn neue Aufzüge nach. Foto: Alexander Rudolph

2017 investiert die WIRO rund 44 Millionen Euro in die Modernisierung und Instandhaltung ihres kommunalen Wohnungsbestandes. Neue Aufzüge, energetische Baumaßnahmen und Grundrissveränderungen stehen auf dem Programm.

„Maßnahmen wie diese“, sagt Ralf Zimlich, „steigern die Attraktivität unseres Wohnungsangebotes und erhöhen gleichzeitig den Unternehmenswert. Jeder Euro ist eine gute Investition in die Zukunft - und in die Zufriedenheit unserer Mieter.“ Dies sei, so der Vorsitzende der WIRO-Geschäftsführung, nur möglich, weil die WIRO wirtschaftlich auf festen Beinen stehe. Der Leerstand bei Rostocks größtem Vermieter beträgt 1,13 Prozent. Damit das so bleibt, investiert das Wohnungsunternehmen nicht nur in die Pflege seines Bestandes, sondern entwickelt ihn kontinuierlich weiter.

Zum Beispiel mit zehn neuen Aufzügen für neun Millionen Euro an Wohnhäusern, verteilt auf fast alle Stadtteile, oder Fassadensanierungen in der Roald-Amundsen-Straße oder der Maxim-Gorki-Straße. Auch Kleinstreparaturen haben ihren Preis: Armaturen, Steckdosen, Durchlauferhitzer und Thermostate kosten 12 Millionen Euro.

Die WIRO Wohnfühlgesellschaft zählt mit rund 36.000 Wohnungen und Gewerberäumen sowie fast 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.

Vom Ladenlokal zum schicken Apartment

Rostock wächst, das Interesse an Wohnraum steigt. Um mehr Angebote zu schaffen, baut die WIRO auch in diesem Jahr sechs Gewerbeflächen zu 15 modernen Zwei-und Drei-Raum-Apartments und einer Fünf-Raum-Wohnung um. Umgebaut werden unter anderem die frühere Arztpraxis im Schiffbauerring 16, das ehemalige Restaurant in der Schnickmannstraße 8 oder die geschlossene Gaststätte „Zum Froschkönig“ in der Ernst-Thälmann-Straße 21.

Hier wird 2017 gebaut

In Warnemünde läuft die Sanierung der Rostocker Straße 29/30 auf Hochtouren. Ende 2016 hat die WIRO die Backsteinhäuser vom Keller bis zum Dach entkernt, jetzt entstehen zehn moderne 2-Raum-Wohnungen. In der Südstadt bekommen die Majakowskistraße 34 bis 37 und Lomonossowstraße 17 bis 20 eine zusätzliche fünfte Etage - mit fast 1.000 Quadratmetern Wohnfläche. Baustart: noch im ersten Halbjahr. Zwölf Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern entstehen – alle mit Aufzug erreichbar.

Carsten Klehn
Dagmar Horning

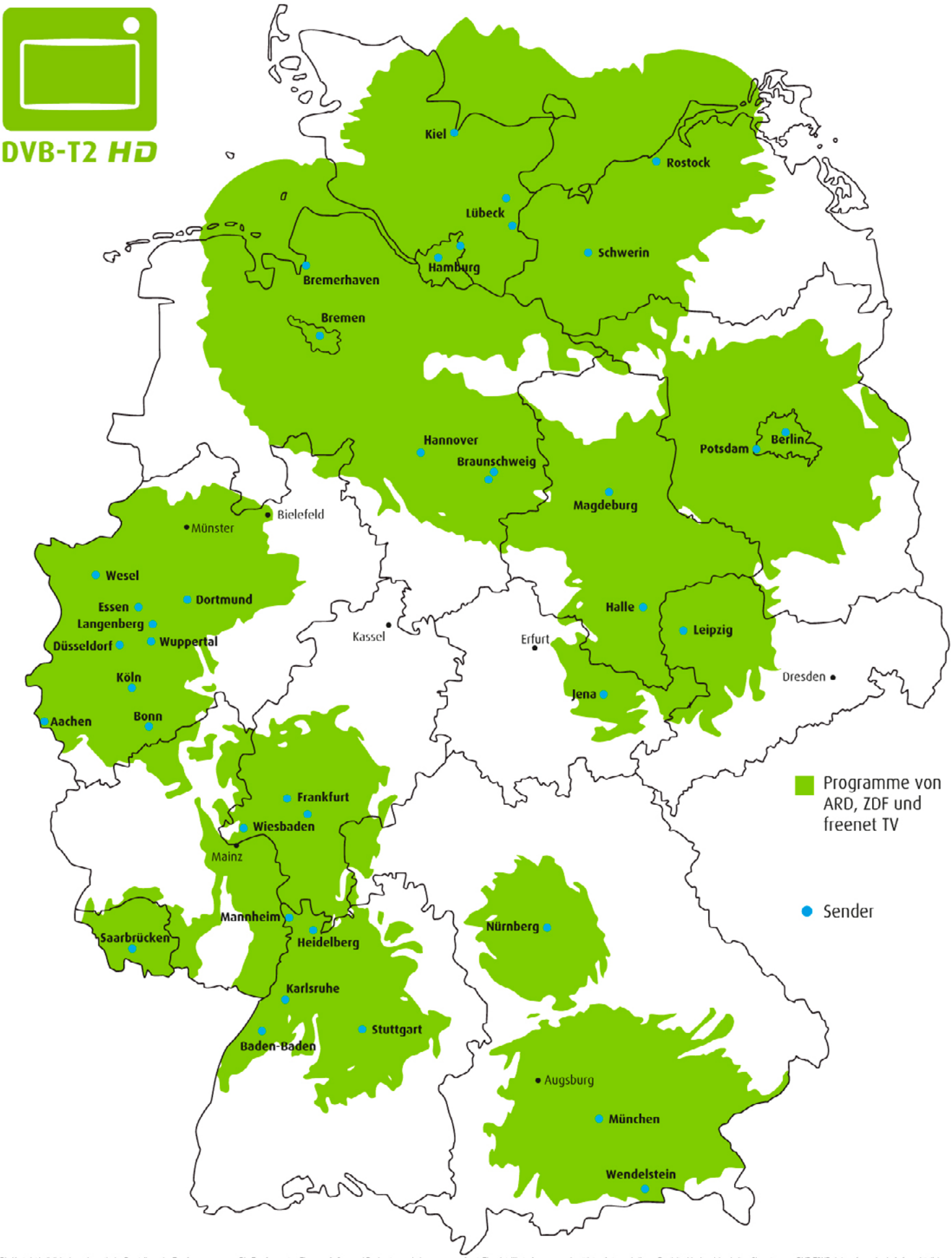
Normen / Veranstaltungen

Tipps der Wohnprofis: Ab 29. März 2017 löst das Antennenfernsehen DVB-T2 HD den derzeitigen DVB-T-Standard ab – 5 Fragen – 5 Antworten

Ab dem 29. März 2017 wird das bestehende terrestrische Antennenfernsehen DVB-T schrittweise durch den neuen Übertragungsstandard DVB-T2 HD ersetzt. Damit werden künftig alle terrestrisch ausgestrahlten Programme nur noch in hochauflösender HD-Qualität übertragen. Die Umstellung startet in zahlreichen Ballungszentren, alle weiteren Gebiete folgen erst im Zeitraum von Ende 2017 bis Mitte 2019. Die Wohnprofis erklären, was es mit der Umstellung des Antennenfernsehens auf sich hat und wer wirklich davon betroffen ist. Dabei gilt: Entwarnung für Kabel- und Satellitenkunden. Für sie ändert sich nichts. Und: Nutzer des Antennenfernsehens müssen künftig wie Satellitenkunden für private HD-Programme zahlen.

Worum geht es?

Die privaten und öffentlich-rechtlichen Rundfunksender haben sich mit dem neuen Standard DVB-T2 HD (DVB-T steht für Digital Video Broadcasting – Terrestrial) darauf geeinigt, ihre Programme über das Antennenfernsehen künftig nur noch in hochauflösender HD-Qualität zu übertragen. Die Umstellung erfolgt regionenweise im Zeitraum vom 29. März 2017 bis Mitte 2019. Gleichzeitig werden die bisherigen DVB-T-Signale in digitaler Standardqualität (SD) abgeschaltet. Die Umstellung startet mit rund 40 öffentlich-rechtlichen und privaten Programmen in Full HD in den Ballungsräumen Bremen/Unterweser, Hamburg/Lübeck, Kiel, Rostock, Schwerin, Hannover/Braunschweig, Magdeburg, Berlin/Potsdam, Jena, Leipzig/Halle, Düsseldorf/Rhein/Ruhr, Köln/Bonn/Aachen, Rhein/Main, Saarbrücken, Baden-Baden, Stuttgart, Nürnberg und München/Südbayern. Ende 2017 sowie im Jahresverlauf 2018 wird dann in den Mittelzentren und im ersten Halbjahr 2019 in weiteren Regionen auf die neue Technik umgestellt.



Die Karte ist lediglich eine schematische Darstellung der Empfangsprognosen. Die Empfangsarten Zimmer-, Außen- und Dachantenne sind zusammengefasst. Eine detaillierte Aussage zur benötigten Antenne in Ihrem Postleitzahlenbereich erhalten Sie unter www.DVB-T2HD.de/empfangscheck. Aufgrund örtlicher oder topografischer Gegebenheiten können die DVB-T2 HD-Signale in den gekennzeichneten Gebieten ggf. nicht oder nur mit einem höheren Antennenaufwand empfangen werden.

Prognose: Media Broadcast GmbH, November 2016

Wer ist von der Umstellung betroffen?

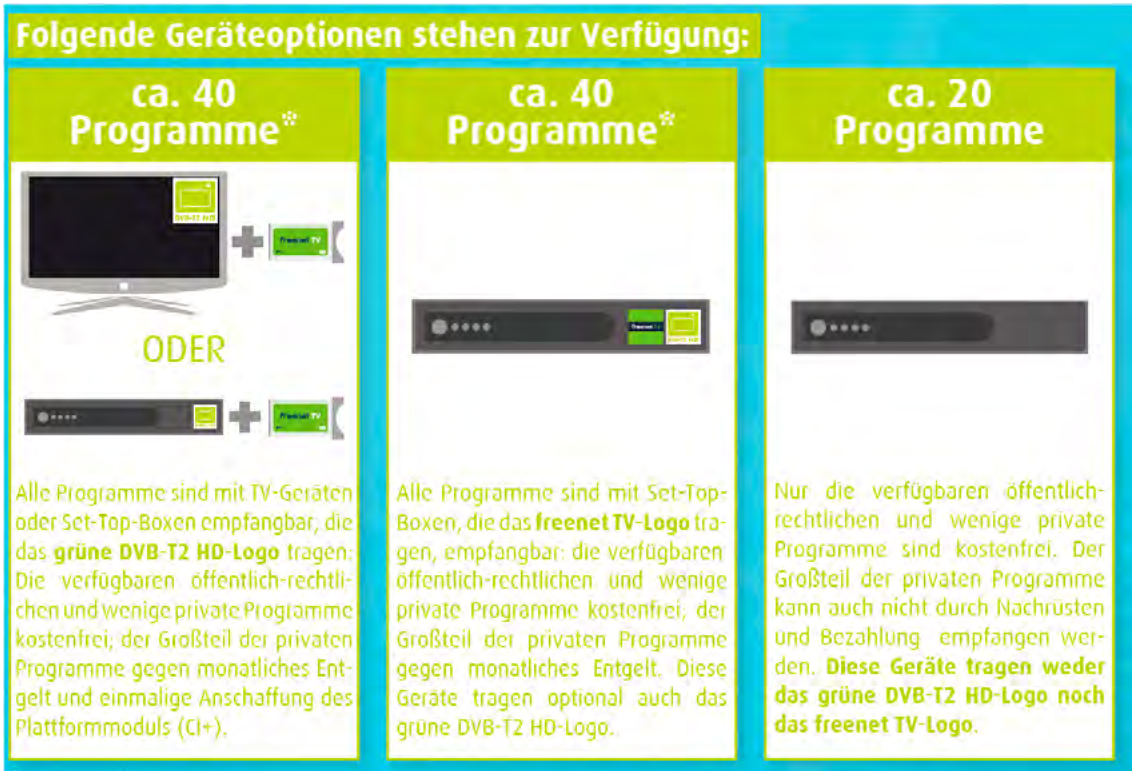
Unmittelbar betroffen sind nur diejenigen Mieter und Genossenschaftsmitglieder, die das Antennenfernsehen aktuell nutzen. Kabel- und Satellitenkunden sowie Haushalte, die das TV über Internet (IPTV oder DSL) empfangen, sind nicht betroffen. Das gilt im Regelfall auch für alle Nutzer einer Gemeinschaftsempfangsanlage. Einzige Ausnahme: Für den Gemeinschaftsempfang wird das derzeitige DVB-T Signal genutzt.

Die Wohnprofis im GdW vertreten als größter deutscher Branchendachverband gemeinsam mit ihren Regionalverbänden die rund 3.000 professionellen und größten Vermieter Deutschlands. Sie bewirtschaften ca. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Die Wohnprofis vertreten damit rund 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland.

Sind digitale Programme über das Antennenfernsehen weiterhin unverschlüsselt und ohne Zusatzkosten zu empfangen?

Nein. Zwar bleiben alle öffentlich-rechtlichen Programme über das Antennenfernsehen weiterhin unverschlüsselt und ohne Zusatzkosten empfangbar. Für den Empfang der künftig verschlüsselten werbefinanzierten Programme privater Anbieter, wie zum Beispiel die der Sendergruppen RTL und ProSiebenSat.1, fallen künftig wie zum Beispiel bei privaten HD-Programmen über Satellit Zusatzkosten an. Diese betragen über die freenet-Plattform ab Juli 2017 jährlich 69 Euro oder 5,75 Euro pro Monat.

Können für DVB-T2 HD die bisherigen Empfangsgeräte genutzt werden?



Unter http://www.tv-plattform.de/de/dvb-t2-hd-geraeteliste finden sich Informationen über für das neue Antennenfernsehen geeignete Geräte. Selbstverständlich können diese Geräte auch den Empfang der derzeitigen DVB-T Programme genutzt werden. Umgekehrt gilt dies nicht.

Nein, die meisten bisherigen Antennen-Haushalte müssen in neue individuelle Empfangsgeräte (Settop-Boxen und TV-Geräte) investieren oder die Empfangsart wechseln. Dies gilt auch für die zahlenmäßig wenigen Haushalte, deren Gemeinschaftsempfang über ein terrestrische Signal erfolgt. Der Grund: Der neue Standard erfordert eine neue Empfangstechnik. Entscheidendes Kriterium ist, dass das Empfangsgerät das Videokodierverfahren HEVC (High Efficiency Video Coding/H.265) unterstützt. Ob ein in den vergangenen zwei Jahren neu angeschafftes Gerät weiterhin einsetzbar ist, muss im Einzelfall geprüft werden. Geräte, die lediglich H.264 decodieren können, sind zum Beispiel nicht für DVB-T2 HD geeignet. Ältere Geräte sind daher im Regelfall für das Antennenfernsehen nicht mehr nutzbar. Bisherige Antennen sind im Regelfall dagegen auch künftig einsetzbar.

Fernseher und Receiver, die das grüne DVB-T2 HD-Logo tragen, empfangen alle unverschlüsselten Angebote kostenfrei. Für den Empfang verschlüsselter Programmangebote ist zusätzlich ein CI+Modul des Plattformbetreibers freenet TV erforderlich.

Wo finde ich weitere Informationen zur Umstellung auf das Antennenfernsehen DVB-T2 HD?

Aktuell informieren Laufbänder bei terrestrisch übertragenen Programmen über die Umstellung. Informationen über Empfangsgebiete, Programmangebot und Termine gibt es online unter www.DVB-T2HD.de. So zeigt ein Empfangscheck nach Eingabe der Postleitzahl die Versorgung mit DVB-T2 HD in einer detaillierten Karte. Dort finden sich auch Informationen über konkrete Umstellungszeitpunkte.

Katharina Burkardt

Personalien

30. Juni bis 04. Juli 2017! Der Kieler-Immobilien-Dialog für (Nachwuchs) Führungskräfte, jetzt auch bundesweit angeboten

Der Kieler Immobilien Dialog, das innovative Weiterbildungsformat, hat sich als einzigartiges Entwicklungs- und Förderangebot für (Nachwuchs)Führungskräfte, vielversprechende Talente und verdiente Kollegen etabliert. Die überaus positive Resonanz von Teilnehmern und Experten sprich für sich.

KIELER IMMOBILIEN DIALOG

Der Kieler Immobilien Dialog ist eine Initiative des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. und von Vodafone Kabel Deutschland unter der wissenschaftlichen Leitung von Prof. Dr. Hansjörg Bach.

Dieses Format bietet generationsübergreifenden Erfahrungsaustausch auf hohem Niveau. Experten und Persönlichkeiten aus Wohnungswirtschaft, Wissenschaft und Politik stehen den Teilnehmern als Dialogpartner zur Verfügung. Aktuelle und zukünftige Herausforderungen werden in intensiven Gesprächsrunden unter der Leitung von Prof. Dr. Hansjörg Bach thematisiert und diskutiert.

Abgerundet wird dieses Konzept durch einen begleitenden Segelkurs mit Trainern der Universität Kiel. Das Segeln ist eine kreative, wichtige Ergänzung, fördert die Teamfähigkeit und stärkt die Führungskompetenz. Weitere Informationen und Anmeldeformular unter www.kieler-immobilien-dialog.de

http://www.kieler-immobilien-dialog.de/

Aus der Industrie

Managementforum der Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft am 24. + 25. April – jetzt anmelden!

Am 24. und 25. April veranstaltet die Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V. (SFA) unter der Überschrift Wohnungswirtschaft aktuell das Managementforum. Die Veranstaltung hat sich zum Branchentreff der Entscheider in der Wohnungswirtschaft im südwestdeutschen Raum entwickelt. Neben dem Wissenstransfer aktueller Themen durch namhafte Referenten bleibt genügend Raum zu einem intensiven Erfahrungsaustausch.

Die Themen in diesem Jahr sind:

- Einfluss von Flüchtlingen auf die lokalen Wohnimmobilienmärkte, Prof. Jan Mutl, Institutsleiter EBS Real Estate Management Institute.
- Aktives Nachhaltigkeitsmanagement als Chance für die Wohnungswirtschaft, Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt.

Der zweite Tag steht ganz im Zeichen aktueller Fragen und Antworten im Bereich der Wirtschaftsprüfung und Bilanzierung, dem Steuerrecht im Immobilienbereich und den Entwicklungen und Trends im Miet- und Wohnungsrecht. Hier sind die Referenten Jens Bauer (Director Audit KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft), Werner Müller (RGT Treuhand GmbH Wirtschaftsberatungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft) und Stephan Gerwing (Rechtsanwalt und Justiziar beim Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.).

Red.

Wohnungswirtschaft aktuell
24. April 2017, 12:00 bis 25. April, 13:00 Uhr
Ort: Villa Rothschild Kempinski, Im Rothschildpark 1, 61462 Königstein im Taunus
Nähere Informationen und Programm als PdF per KLICK

Wohnungswirtschaft aktuell
Direkt zur Anmeldung per KLICK
http://sfa-immo-anmeldung.de/event.php?vnr=1c0-108