

M Modernisierung

Das Magazin für die Wohnungswirtschaft



Immobilienmarkt Deutschland:
Es fehlt die politische Strategie

12

Aktuelle Beispiele
zu energetischen Streitfällen

24

Heizwert- gegen Gasbrennwerttechnik:
Tausch in eineinhalb Tagen

30

Buderus

Heizsysteme mit Zukunft.



Logano plus KB372

Flexibel und kompakt für die Wohnungswirtschaft.

In der Wohnungswirtschaft bedarf es maßgeschneiderter Lösungen, die sowohl die Bedürfnisse der Hauseigentümer als auch die der Mieter erfüllen. Der Gas-Brennwertkessel Logano plus KB372 verspricht mit seinem flexiblen, montage- und betrieboptimierten Konzept sowie dem hohen Modulationsbereich die nötige Rentabilität. Zur Regelung, Überwachung und Kontrolle der Anlage kommt das Regelsystem Logamatic 5000 oder das Logamatic EMS plus mit Logamatic MC110 zum Einsatz. Weitere Informationen finden Sie unter branche.buderus.de/wohnungswirtschaft



Wertschätzung wichtiger als Gehalt

**Liebe Leserinnen,
liebe Leser,**

Kollegiale Zusammenarbeit und Wertschätzung am Arbeitsplatz ist für Beschäftigte der Wohnungswirtschaft wichtiger als ein konkurrenzfähiges Gehalt. Das hat eine Befragung der Akademie des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) ergeben. Die gute Zusammenarbeit kam bei den Befragten auf Platz eins, Arbeitsplatzsicherheit auf Platz zwei, gefolgt von Zusammenhalt im Team und Wertschätzung durch Kollegen und den Arbeitgeber. Platz fünf: flexible Arbeitszeiten. Erst danach folgt das konkurrenzfähige Grundgehalt.

Weniger wichtige Faktoren waren demnach mobiles Arbeiten, Gesundheitsförderung und kollaborative Raumkonzepte. Junge Mitarbeiter von Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft, die beruflich aber aus einem anderen Wirtschaftsbereich kommen, haben zudem einen hohen Anspruch an inspirierende Führungskräfte und an ein modernes Führungsverständnis. Jüngere Mitarbeiter interessieren sich zudem für individuelle Entwicklung.

Die EBZ Akademie in Bochum hatte im Sommer 2019 insgesamt 839 Mitarbeiter von Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft befragt, welche Faktoren einen Arbeitgeber attraktiv machen. Dafür hatte die Akademie mit Professor Sascha Armutat vom Fachbereich Wirtschaft und Gesundheit der Fachhochschule Bielefeld ein Modell entwickelt, um die Attraktivität von Arbeitgebern zu bewerten.

Im Gegensatz zu den Ergebnissen der EBZ-Befragung legen Experten aus anderen Branchen, wie etwa Bauingenieure oder IT-Fachkräfte, mehr Wert auf das Gehalt, auf projektorientiertes Arbeiten und auf gute Führung. Auch ein Ergebnis der Befragung: Langjährigen Mitarbeitern sind Dynamik, Veränderung und Innovation weniger wichtig

als Führungskräften, neuen Mitarbeitern aus anderen Branchen oder etwa Auszubildenden. Firmen, die Querdenker und Innovatoren anziehen wollen, haben hier besonderen Handlungsbedarf.

Damit liegt zum ersten Mal eine Untersuchung vor, die festhält, was speziell Mitarbeiter der Wohnungswirtschaft sich unter einem attraktiven Arbeitsplatz und einem attraktiven Arbeitgeber vorstellen. Meiner Mei-



nung nach eine längst überfällige Erhebung und Auswertung. Und umso mehr gebührt der Akademie Dank und Respekt für die Arbeit. Ähnliche Studien gibt es bereits für andere Wirtschaftsbereiche; für die Wohnungswirtschaft ist dies jedoch die erste Untersuchung dieser Art.

Hintergrund der Befragung: Auch in der Wohnungswirtschaft gestaltet sich die Suche nach den richtigen Mitarbeitern oft schwierig. Für Unternehmen wird es daher wichtiger, sich als attraktiver Arbeitgeber zu positionieren. Mit der Befragung hat die EBZ Akademie nun die entscheidenden Faktoren bestimmt. Damit müssen viele seither gängige Bewertungskriterien von Arbeitgebern in Frage gestellt werden.

Gründe für die zunehmenden Schwierigkeiten, allen Aufgaben im Unternehmen mit den richtigen Mitarbeiter gerecht zu werden,

finden sich zum einen in der demografischen Entwicklung, zum anderen in den gestiegenen Ansprüchen auf Seiten der Unternehmen und der Bewerber. Insbesondere in den Bereichen Technik, Rechnungswesen und Informationstechnologie dauert es zunehmend länger, offene Positionen zu besetzen. Grundlage der Erhebung ist das neu entwickelte Arbeitgeberattraktivitätsmodell. Dieses bündelt die Faktoren, die die Attraktivität eines Arbeitsplatzes für eine bestimmte Gruppe von Mitarbeitern ausmacht.

Es basiert auf acht sogenannten Attraktivitätstreibern, die sich aus jeweils vier branchenspezifischen Attraktivitätsfaktoren speisen. Diese Faktoren wurden in einem mehrstufigen qualitativen Forschungsprozess identifiziert.

Dem Rat der Autoren der Studie, Rüdiger Grebe, Leiter der EBZ-Akademie, Elke Nippold-Rothes, Stellvertretende Leiterin der EBZ-Akademie und Professor Dr. Sascha Armutat, Fachbereich Wirtschaft und Gesundheit an der FH Bielefeld, an die Unternehmen kann ich mich nur

anschließen: die Besonderheiten der eigenen Arbeitsbedingungen erkennen und die Vorlieben der Zielgruppe stärker berücksichtigen.

Das nahe Jahresende bietet immer die Zeit für Reflektion, Veränderung und Neuausrichtung. In diesem Sinn wünsche ich allen Leserinnen und Lesern besinnliche Weihnachten und ein gesundes und erfolgreiches 2020.

Mit freundlichen Grüßen

Jörg Bleyhl, Chefredakteur

Joerg.bleyhl@mup-verlag.de



14

Trends	5
Panorama	8
Gebäudetechnik	
Regulatorische Überwachung von mineralischen Baustoffen	10
Schwerpunkt Finanzierung – Versicherung	
Immobilienmarkt Deutschland: Es fehlt die politische Strategie	12
Gewährleistung: Mehr Zeit fürs Wesentliche	14
Wohngebäudeversicherung: Chancen für die Wohnungswirtschaft	16
Niedrigzinsen für Sanierungen und Modernisierungen nutzen	18
Gang zum Makler lohnt sich weiterhin	20

Schwerpunkt Finanzierung – Versicherung	
Wohnungsunternehmen kennen häufig ihren Wert nicht	22
Recht & Steuer	
Energieeinsparung: hoher Arbeitsaufwand!	24
Gebäudetechnik	
Gestaltung von Treppenhäusern im Denkmalschutz	27
Heizwert- gegen Gasbrennwerttechnik: Tausch in eineinhalb Tagen	30
Dachfenster-Trends im Überblick	34
Messen & Termine	36
Vorschau	37



32



| Zum Titelfoto

Im Rahmen von umfassenden Sanierungsarbeiten erhielten die Treppenhäuser einer teilweise unter Denkmalschutz stehenden Wohnanlage aus der Zeit von 1909/1910 in Berlin-Pankow ihre ursprüngliche, historische Farbigkeit zurück. Die Genossenschaft Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin (BWW), Eigentümer der Anlage legte bei der Ausführung großen Wert auf die Anwendung originalgetreuer Verarbeitungstechniken. Mehr dazu auf Seiten 27 bis 29.

Bauwirtschaft blickt zuversichtlich auf 2020

„Wir blicken auf ein gutes Baujahr 2019 und erwarten ein Umsatzwachstum von 5 Prozent; das entspricht einem Umsatz von 354 Milliarden Euro, den unsere 370.000 Mitgliedsbetriebe erwirtschaftet haben. In 2020 wird der Branchenumsatz auf fast 370 Milliarden Euro steigen,“ erklärte der Vorsitzende der Bundesvereinigung Bau-

wirtschaft, Marcus Nachbauer, anlässlich der Jahrespressekonferenz seines Verbands. Die Zahl der Beschäftigten in der Branche liegt nun bei 3,3 Millionen Menschen. Wachstumstreiber in der Bauwirtschaft bleibt vorerst noch die Neubautätigkeit. In dieser Sparte wird ein Umsatz von 125 Milliarden Euro erwirtschaftet. 2020 rechnet der Verband mit einem weiteren Anstieg auf knapp 131 Milliarden Euro. Hier wirkt sich die hohe Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungsgebieten weiter positiv aus. Nachbauer erwartet die Fertigstellung von zirka 300.000 bis 310.000 neuen Wohnungen in 2019 beziehungsweise in 2020, nach 287.000 in



2018. Allerdings fehlten weiterhin Sozialwohnungen. Obwohl in den letzten 10 Jahren durchschnittlich 81.100 Wohneinheiten pro Jahr aus der Sozialbindung gefallen seien. Die Umsatzentwicklung in der Sparte Ausbau fällt mit 93,5 Milliarden 2019 etwas schwächer aus. Die Sparte Gebäudetechnik ist in der Bundesvereinigung Bauwirtschaft mit über 136 Milliarden Euro Umsatz in 2019 die beschäftigungs- und umsatzstärkste Sparte. Im Jahr 2020 erwartet der Verband einen Anstieg auf 141 Milliarden Euro. In den Sparten Gebäudetechnik und Ausbau werden sich die im Klimaschutzpaket der Bundesregierung enthalte-

nen Maßnahmen nach Einschätzung des Verbands langfristig positiv auswirken, allen voran die Förderung der energetischen Gebäudesanierung. Nachbauer ging in seinem Statement auch auf die Forderung nach einer Ausweitung der Kapazitäten ein und erklärte: „Dazu ist es aber notwendig, dass langfristig Planungssicherheit besteht.“ Er erwartet von dem neuen Fachkräfteeinwanderungsgesetz keine Entlastung. „Denn dieses Gesetz bietet Arbeitskräften aus der Baubranche mit berufspraktischen Erfahrungen keine Möglichkeiten, einen Aufenthaltstitel in Deutschland zu erhalten.“

Leipzig in Top Ten

Im Dynamikranking hat sich einiges getan. Den ersten Platz erobert Berlin. 30 Jahre nach dem Mauerfall führt die Hauptstadt erstmals dieses Ranking an und ist die dynamischste Großstadt der Republik. Berlin hat vor allem am Immobilien- und Arbeitsmarkt eine außerordentliche Dynamik entfaltet. In den sechs Jahren von 2012 bis

2017 sind rund 250.000 Menschen mehr nach Berlin gezogen als abgewandert sind. Nirgendwo zogen die Mietpreise so kräftig an wie in Berlin. Auch die Preise für Eigentumswohnungen wuchsen überdurchschnittlich stark. Leipzig zeigt ebenfalls eine hohe Dynamik (Rang 9).

Modernisierung Das Fachmagazin für Führungskräfte in der Wohnungswirtschaft

Verlag

MuP Verlag GmbH
Nymphenburger Straße 20b
80335 München
Telefon 089/139 28 42-0
Telefax 089/139 28 42 28

Geschäftsführer

Christoph Mattes

Chefredaktion

Jörg Bleyhl
joerg.bleyhl@mup-verlag.de

Anzeigen

PLZ-Gebiete 34-36, 40-59, 60-69

Oliver Junne
oliver.junne@mup-verlag.de
Telefon +49 (0) 6172 302015

PLZ-Gebiete 01-33, 37-39, 98-99

Uwe Sommerfeld
uwe.sommerfeld@mup-verlag.de
Telefon +49 (0) 3328 3090566

PLZ-Gebiete 70-97, CH, AT

Simon Fahr
simon.fahr@mup-verlag.de
Telefon +49 (0) 8362 5054990

Layout

Ruprecht & Ulrich Wassmann GbR
ruprecht.wassmann@t-online.de

Druck

Möller Druck und Verlag GmbH
Zeppelinstraße 6
16356 Ahrensfelde OT Blumberg

Urheber- und Verlagsrecht

Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Annahme des Manuskripts gehen das Recht zur Veröffentlichung sowie die Rechte zur Übersetzung, zur Vergabe von Nachdruckrechten, zur elektronischen Speicherung in Datenbanken, zur Herstellung von Sonderdrucken, Fotokopien und Mikrokopien an den Verlag über. Jede Verwertung außerhalb der durch das Urheberrechtsgesetz festgelegten Grenzen ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. In der unaufgeforderten Zusendung von Beiträgen, Bildern, Grafiken und sonstigen Informationen an den Verlag liegt das jederzeit widerrufliche Einverständnis, die zugesandten Beiträge oder Informationen in Datenbanken einzustellen, die vom Verlag oder von mit diesem kooperierenden Dritten geführt werden. Der Nachdruck von Beiträgen aus der Zeitschrift ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlags gestattet. Dies gilt auch für die Aufnahme in elektronische Datenbanken und Vervielfältigung auf elektronischen Datenträgern. Für unverlangt eingesandte Manuskripte, Fotos und Illustrationen wird keine Haftung übernommen.

Erscheinungsweise

Monatlich, mit Doppelausgaben
im Januar/Februar und Juli/August

32. Jahrgang

Abogebühr

70 Euro pro Jahr einschl. Versand und MwSt.
Es gilt die Anzeigenpreisliste 2019

Mitglied im BAKA Bundesverband Altbauerneuerung e.V.



Druckauflage
3. Quartal 2019: 13.900 Exemplare
ISSN 0943-528 X

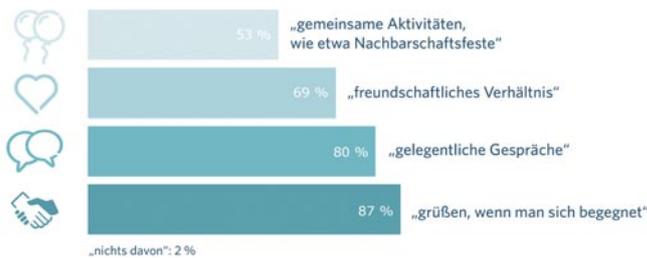
Studie zur Nachbarschaft

Wie eine repräsentative Umfrage im Auftrag von Vonovia zeigt, findet der Wunsch nach einem freundschaftlichen Verhältnis zu den Nachbarn über alle gesellschaftlichen Gruppen hinweg breite Zustimmung. Beachtliche 80 Prozent der Befragten möchten zudem gelegentliche Gespräche mit den Anwohnern im Quartier führen. So äußern 87 Prozent der Befragten den Wunsch, von den Nachbarn begrüßt zu werden, wenn man

sich begegnet. Alters- oder geschlechter-spezifische Unterschiede finden sich hierbei kaum. Erst wenn es um ein noch engeres Verhältnis zu den Nachbarn geht, sind leichte Abweichungen im Antwortverhalten zu erkennen. So steigt mit dem Alter der Befragten auch das Interesse an gelegentlichen Gesprächen mit der Nachbarschaft (74 Prozent bei den 14- bis 29-Jährigen gegenüber 86 Prozent in der Altersgruppe 60

plus). Drei von vier Senioren wünschen sich sogar ein freundschaftliches Verhältnis zu den Nachbarn (75 Prozent). Der nachbarschaftliche Zusammenhalt in Städten mit einer Einwohnerzahl zwischen 5000 und 20.000 Einwohnern ist besonders hoch. Überraschend hingegen: Gerade in kleineren Gemeinden – Ortschaften mit weniger als 5000 Einwohnern – möchten die Menschen eher weniger Nähe zu ihren Mitbewohnern. Insgesamt zeichnet die Studie ein weitaus positiveres Bild als es das Klischee des Nachbarschaftsstreits am Gartenzaun vermuten lässt. Ungeachtet von Alter, Geschlecht und Wohnort wünscht sich die Mehrheit der Menschen in Deutschland ein gutes – vielfach sogar ein freundschaftliches – Verhältnis mit den Nachbarn. Angefangen mit gegenseitigem Grüßen über gelegentliche Gespräche bis hin zu gemeinsamen Aktivitäten – Nachbarschaft steht für mehr als jeden Zweiten in Deutschland für ein harmonisches Miteinander.

Gewünschter Grad nachbarschaftlicher Nähe



Grafik: Vonovia

Darmstadt führt weiterhin den Zukunftsindex an

Erneut auf Platz 1 des Zukunftsindex liegt Darmstadt. Den zweiten Platz nimmt nun München ein (Vorjahr: 4), Erlangen rutscht

von 2 auf 3, Stuttgart von 3 auf 4 und Jena springt von 7 auf 5. In Jena macht sich die Ansiedlungspolitik mit Forschungsinstitu-

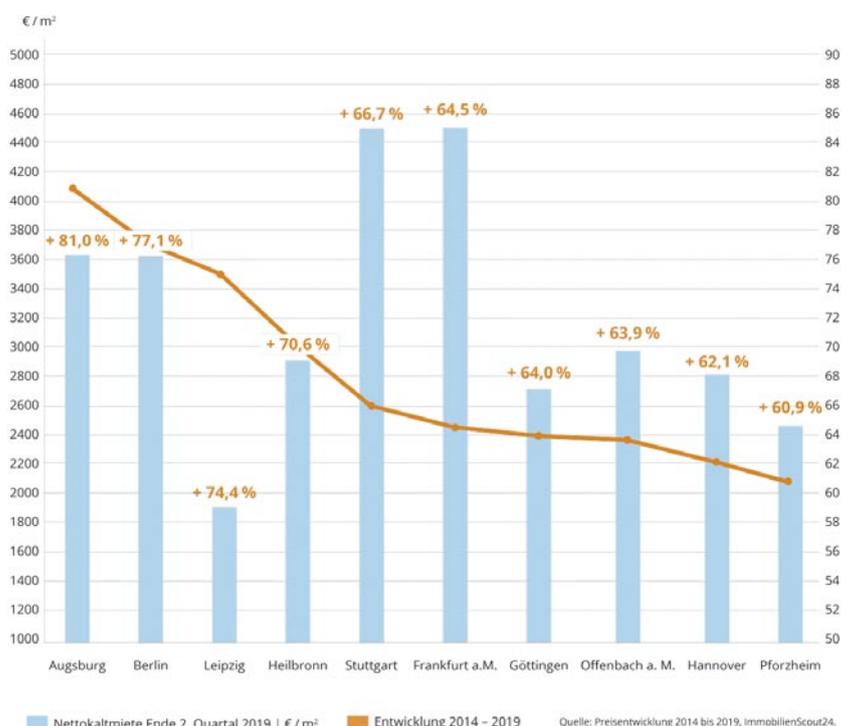
ten offenbar bezahlt: Die Stadt sticht mit einer Akademikerquote von 32,5 Prozent aller Beschäftigten heraus.

Teilranking Immobilienmarkt

Nirgendwo zogen die Mietpreise in den vergangenen fünf Jahren so stark an wie in Berlin. Von 2014 bis 2019 stiegen sie um 37,5 Prozent (Durchschnitt der Städtetest-Großstädte: 18,9 Prozent). Auch die Preise für Berliner Eigentumswohnungen entwickeln sich sehr dynamisch und kletterten um 77,1 Prozent (Durchschnitt: 46,5 Prozent). Nur in Augsburg wuchsen die Preise für Eigentumswohnungen mit 81,0 Prozent noch mehr. Leipziger Eigentumswohnungen stehen auf Rang 3 mit einer Preissteigerung von 74,4 Prozent in fünf Jahren. Die geringsten Preissteigerungen erlebten Cottbus mit 24,3 Prozent sowie die beiden Ruhrgebietsstädte Gelsenkirchen mit 21,5 Prozent und Hagen mit 16,3 Prozent.

www.wiwo.de/staedteranking

Top Ten: Hier sind die Kaufpreise am meisten gestiegen





..mehr als
gute Vorsätze.



Müsste, sollte, könnte ...

Gute Vorsätze haben eines gemeinsam: Es bleibt meist dabei. Mit Blick auf den Fachkräftemangel können wir uns das aber nicht leisten: Gemeinsam mit unseren Kunden sichern wir die Zukunft des Maler- und Stuckateurhandwerks für die nächsten Generationen. Denn wo kein Mensch, da kein Handwerk. Wir sind starker Partner der Branche und freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit!

www.brillux.de

 **Brillux**
..mehr als Farbe

Erbbaurecht schafft Sicherheit

In der heutigen Situation ist das Erbbaurecht eine gute Alternative. Der Interessent kauft nur das Haus, nicht aber das Grundstück. Stattdessen zahlt er einen Erbbauzins an den Erbbaurechtsgeber. „Damit wird das Eigenkapital des Erbbaurechtsnehmers geschont und beide Vertragspartner erhalten langfristige Planungssicherheit“, meint Strugalla. Die Ver-



Da der Erwerb von Grund und Boden entfällt, bietet das Erbbaurecht eine liquiditätsschonende Finanzierung der eigenen vier Wände.

träge laufen im Regelfall über 99 Jahre und können beliebig oft verlängert werden. Das Erbbaurecht ist übertragbar, vererbbar und kann als Pfandsicherheit dienen. Erbbaurechtsnehmer sind in vielen Rechten und Pflichten einem Grundstückseigentümer gleich gestellt. Dafür sorgen die Eintragung im Grundbuch und die Beglaubigung durch einen Notar.

Foto: ESPS

Medical Valley Mittelfranken

Der Städtetest 2019 zeigt die Stärke von Mittelfranken. Hier ist ein neues wirtschaftliches Kraftzentrum entstanden. Erlangen (Platz 2) bekommt Unterstützung von den Nachbarstädten Nürnberg und Fürth. Eine gemeinsame Stärke ergibt sich aus dem gesunden lokalen Arbeitsmarkt. Die Arbeitsplatzversorgung ist in Erlangen (Platz 11), Nürnberg (Platz 7) und Fürth (Platz 5) sehr

hoch. Jeweils mehr als 70 Prozent der Erwerbsfähigen sind beschäftigt. Überdurchschnittlich viele Beschäftigte arbeiten im prosperierenden Gesundheits- und Sozialwesen, nicht umsonst ist die Region bekannt als Medical Valley. Weitere Anzeichen für eine steigende Attraktivität der Region lassen sich mit einem Blick auf die Dynamik des Immobilienmarkts ableiten. Bei der Ent-

wicklung der Mietpreise auf ImmobilienScout24 platzieren sich Nürnberg (Platz 6, plus 28,4 Prozent seit 2014) und Fürth (Platz 12, plus 24,4 Prozent seit 2014) vor Metropolen wie Frankfurt und Köln (jeweils plus 22 Prozent). Preissteigerungen reflektieren eine gestiegene Nachfrage – für immer mehr Menschen wird es attraktiv, in den mittelfränkischen Großstädten zu leben.

Rahmendaten für Wohnungswirtschaft

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft (GdW) hat die neue Ausgabe seiner jährlichen Publikation „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends“ veröffentlicht. Die Publikation analysiert alle wichtigen Rahmendaten der aktuellen Wohnungsmarkt-

entwicklung und bietet damit eine gute Grundlage für eine auf Tatsachen basierende Versachlichung der derzeitigen wohnungspolitischen Diskussion. Basis der Analysen der vorliegenden Ausgabe sind eigene Erhebungen bei der im GdW organisierten

Wohnungswirtschaft sowie relevante Ergebnisse der amtlichen Statistik und weiteren Erhebungen von Branchentrends. Die Veröffentlichung kostet 35 Euro. Informationen und Bestellmöglichkeit unter immobilien@haufe-lexware.com.

Renaissance des Erbbaurechts

Angesichts steigender Mieten und Immobilienpreise steht das Erbbaurecht zu seinem hundertsten Geburtstag wieder im Fokus der öffentlichen Diskussion. Wohnraum ist inzwischen nicht nur innerstädtisch knapp und teuer. Auch im Umland steigen die Preise. Bauwillige können sich mit einem Erbbaurecht ihren Traum vom Eigentum er-

füllen, ohne hohe Grundstückskosten finanzieren zu müssen. „Moderne Erbbaurechtsverträge bieten allen Beteiligten mit ausgewogener Vertragsgestaltung und langen Laufzeiten attraktive Konditionen bei hoher Zukunftssicherheit“, erläutert Ingo Strugalla, geschäftsführender Vorstand der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau (ESPS) aus

Heidelberg. Die Stiftung ist mit mehr als 13.000 Erbbaurechten einer der größten Erbbaurechtsgeber Deutschlands und Gründungsmitglied des Deutschen Erbbaurechtsverbandes. Ihre Grundstücke liegen zum Großteil in den Ballungszentren Heidelberg, Mannheim, Karlsruhe und Freiburg.

Erdkabel-Projekt nimmt Fahrt auf

Die Erdkabelverbindung Suedlink ist das größte Projekt der Energiewende in Deutschland: Statt lokalen Kraftwerken im Süden, soll die im Norden gewonnene Windenergie transportiert werden, um eine stabile, sichere Stromversorgung in Süddeutschland zu gewährleisten. Deutschland will damit sein ehrgeiziges Ziel, im Jahr 2050

80 Prozent des Stroms aus erneuerbaren Energien zu erzeugen, umsetzen. Bauherren der zirka 700 Kilometer langen Trasse sind Tennet und Transnet-BW. Die Erdkabel verteilen sich auf zwei parallele Gleichstromsysteme, die gleichzeitig geplant, gebaut und betrieben werden sollen. Eine Verbindung verläuft von Wilster (SH) nach Grafenhein-

feld (BY) und die zweite von Brunsbüttel (SH) nach Großgartach (BW). Zum Jahreswechsel will die Bundesnetzagentur entscheiden, welcher Verlauf umgesetzt werden soll. Darauf wird das Planfeststellungsverfahren folgen. Im Zuge dessen wird der grundstücksgenaue Verlauf erörtert. Strom soll ab 2026 fließen.

Broschüre zur Warmwasser- und Wärmeversorgung

In einer ganz neuen Broschüre für Entscheidungsträger in der Wohnungswirtschaft beschreibt AEG Haustechnik Referenzen im mehrgeschossigen Wohnungsbau. Die dort angewandten spezifischen Warmwasser- und Wärme-Lösungen sind anschaulich erläutert und erfüllen allesamt wesentliche Nachhaltigkeits-Ziele: Sie schützen die Gesundheit der Mieter, schonen die Umwelt, erfüllen höchste Qualitätsstandards und sparen langfristig Kosten ein. In der ab sofort erhältlichen Referenzbroschüre finden Wohnungsunternehmen, Kommunen, Architekten, Fachplaner und Baugesellschaften Informationen über neu errichtete und

modernisierte Mietwohnobjekte, die in den vergangenen drei Jahren mit dezentralen Haustechnik-Systemen für die hygienische Warmwasserversorgung, effiziente Raumwärmenutzung und intelligente Frostfreihaltung ausgerüstet worden sind. Interessenten erhalten die neue Broschüre kostenlos bei Anforderung per E-Mail an marketing@eht-haustechnik.de.

*Durchblick auf
22 Seiten mit der
Broschüre
„Praxisbeispiele in der
Wohnungswirtschaft:
Warmwasser- und
Wärmelösungen –
dezentral & sicher“.*



Foto: AEG Haustechnik

Berlin erstmals dynamischste Stadt Deutschlands

Wo stehen die deutschen Großstädte in puncto Standortqualität, Wirtschaftskraft und Zukunftsperspektive? WirtschaftsWoche und Immobilien-Scout-24 haben in Zusammenarbeit mit dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln dafür im Städteranking 2019 alle 71 kreisfreien Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern unter die Lupe genommen. Im Zukunftsindex verteidigt Darmstadt den ersten Platz, München liegt erneut im Niveauranking vorn. Im Dynamikranking erobert Berlin den ersten Rang. Die Autostädte Wolfsburg und Ingolstadt rutschen deutlich ab. 30 Jahre nach dem Mauerfall finden sich Leipzig und Jena in sehr guter

Verfassung. Das Ruhrgebiet bleibt wirtschaftlich schwach, während Süddeutschland weiter zulegt. Klassische Auto- und Industriestädte sind im Niveauranking im Vergleich zum Vorjahr deutlich abgerutscht. Ingolstadt fällt von Rang 2 auf 4, Wolfsburg von 5 auf 7. Wesentlicher Grund: Ihre Steuerkraft hat sich im Vergleich zu 2012, dem Jahr der Hochkonjunktur in der Automobilindustrie, deutlich verschlechtert. Während sie im Durchschnitt über alle Städte in den letzten fünf Jahren um knapp 200 Euro je Einwohner stieg, ist sie in Wolfsburg und Ingolstadt gefallen – am deutlichsten in Wolfsburg um 176 Euro je Einwohner. München

verteidigt den ersten Platz im Niveauranking zum siebten Mal in Folge. Erlangen klettert von Platz 4 auf 2, den dritten Rang belegt erneut Stuttgart. Verbessert haben sich Frankfurt am Main (von 6 auf 5) und Hamburg, das von Platz 11 im Vorjahr wieder auf Rang 9 in die Top Ten zurückgekehrt ist. Regensburg steigt von Platz 7 auf 6 auf, Würzburg verteidigt Rang 10 sowie Ulm Platz 8. Am unteren Ende der Tabelle verharren Bremerhaven auf Rang 69 sowie die Ruhrgebietsstädte Herne auf Platz 70 und Gelsenkirchen auf dem Rang 71.



Ab 2019 müssen Hersteller und Inverkehrbringer nachweisen, dass von bestimmten mineralischen Baustoffen keine unzulässige Strahlenexposition ausgeht.

Regulatorische Überwachung von mineralischen Baustoffen

Natursteine und Fliesen können von Natur aus radioaktiv sein und in Gebäuden signifikante Strahlenexpositionen auslösen. Seit Anfang 2019 unterliegen bestimmte mineralische Baustoffe einer regulatorischen Überwachung. Zum Schutz der Bevölkerung ist nachzuweisen, dass der Aktivitätsindex unterschritten wird. Die regulatorische Überwachung hat aber auch weitreichende Auswirkungen auf die gesamte Immobilienwirtschaft.

In bestimmten mineralischen Baustoffen enthaltene und daraus freigesetzte Radionuklide können zu einer Strahlenexposition der Bevölkerung führen. Diese wächst, wenn die Bauprodukte innerhalb von Gebäuden verwendet werden, zum Beispiel in Aufenthaltsräumen. Relevant sind in diesem Zusammenhang die Radionuklide aus den radioaktiven Zerfallsreihen von Uran-238 und Thorium-232 sowie Kalium-40. Die Strahlenexposition verläuft über zwei Wege: die von außen auf den Körper wirkende

Gammastrahlung und das Einatmen des aus den Materialien freigesetzten Gases Radon-222 und seiner kurzlebigen ebenfalls radioaktiven Zerfallsprodukte.

Bauprodukte, die aus bestimmten mineralischen Primärrohstoffen oder Rückständen hergestellt werden, sind seit Anfang 2019 radiometrisch zu untersuchen. Grund dafür ist die Novelle des Strahlenschutzgesetzes (StrlSchG) und das Inkrafttreten der novellierten Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) zum 31. Dezember 2018. Es ist nachzuweisen, dass die Materialien den sogenannten Aktivitätsindex unterschreiten. Der Aktivitätsindex ist ein normiertes Maß für die vom jeweiligen Baustoff ausgehende Direktstrahlung – bezogen auf die zulässige Jahresdosis von 1 Millisievert pro Kalenderjahr (mSv/a).

Wen betrifft die Nachweispflicht?

Hersteller und Inverkehrbringer von Bauprodukten sind von der neuen Nachweispflicht

betroffen. Die regulatorische Überwachung hat aber auch weitreichende Auswirkungen auf die gesamte Immobilienwirtschaft. Allein schon deshalb, weil kritische Baumaterialien rechtzeitig zum Schutz der Bevölkerung identifiziert werden müssen, bevor diese womöglich bei einem Innenausbau oder einer Modernisierung im Bestand zum Einsatz kommen. Denn, wenn das nicht geschieht, müssen unter Umständen im Nachhinein bereits verbaute Materialien wieder entfernt und durch unkritische Bauprodukte ersetzt werden. Das ist aufwändig und mit hohen Kosten verbunden.

Welche Materialien sind zu analysieren?

Folgende mineralische Primärrohstoffe sind radiologisch zu untersuchen: saure magmatische Gesteine wie beispielsweise Granit und daraus entstandene metamorphe und sedimentäre Gesteine. Dazu gehören auch Sedimentgesteine mit hohem Anteil organischer Substanz, wie Öl-, Kupfer- und Alaunschiefer

sowie Travertin (Anlage 9 StrlSchG). Baustoffe, die aus bestimmten Rückständen hergestellt werden, müssen ebenfalls radiologisch analysiert werden. Dazu zählen Kiese, Sande, Harze und Kornaktivkohle aus der Grundwasseraufbereitung, aber auch Schlämme und Ablagerungen aus der Gewinnung, Verarbeitung und Aufbereitung von Erdöl und Erdgas und aus der Tiefengeothermie. Diese und weitere betroffene Rückstände sind in Anlage 1 StrlSchG aufgelistet.

| Aktivitätsindex ist maßgeblich

Bauprodukte dürfen ohne Einschränkung in Verkehr gebracht werden, wenn die von ihnen ausgehende Strahlenexposition der Bevölkerung den in Paragraph 133 StrlSchG festgelegten Referenzwert für die Dosis von 1 mSv/a nicht überschreitet. Im Messlabor werden dazu die spezifischen Aktivitäten der Radionuklide Radium-226, Thorium-232 oder seines Zerfallsprodukts Radium-228 und Kalium-40 in der Einheit Becquerel pro Kilogramm (Bq/kg) bestimmt (Paragraph 134 StrlSchG). Zusätzlich sind folgende baustoffspezifische Eigenschaften zu berücksichtigen: die Dichte, die Flächendichte und die Dicke des Materials. Nach der in Anlage 17 StrlSchV festgelegten Berechnungsformel wird daraus der Aktivitätsindex des Baustoffs ermittelt. Ist dieser kleiner oder gleich 1, gilt der Referenzwert für die Dosis als eingehalten.

| Meldepflicht bei Überschreitung

Wenn der Aktivitätsindex größer 1 ist, muss davon ausgegangen werden, dass die von dem mineralischen Primärrohstoff verursachte Strahlung den Referenzwert von 1 mSv/a überschreitet. Hersteller oder Inverkehrbringer müssen die zuständige Behörde darüber informieren. Die Behörde kann Maßnahmen anordnen, die zur Einhaltung des Referenzwertes notwendig sind oder die Verwendung des Bauprodukts zur Herstellung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen untersagen (Paragraph 135 Absatz 2 und 3 StrlSchG). Der Verpflichtete hat den Bauherrn, den Entwurfsverfasser und den Unternehmer im Sinne der jeweils anwendbaren Landesbauordnung hinsichtlich der getroffenen Einschränkungen zu informieren. Sind diese Personen nicht bekannt, ist das Bauprodukt mit Begleitpapieren zu ver-

sehen, aus denen die Verwendungseinschränkungen hervorgehen (Paragraph 135 Absatz 4 StrlSchG).

| Expertise nutzen und profitieren

Die TÜV SÜD Industrie Service GmbH verfügt über akkreditierte und umfangreich ausgestattete Messlabore für die Radiometrie von Baustoffen. Erfahrene Experten analysieren dort die natürliche Radioaktivität in mineralischen Matrices. Auf Anfrage hin geben sie zudem Auskunft über den Aktivitätsindex und über zusätzliche Eigenschaften der Primärrohstoffe wie Festigkeit oder Lebensdauer. Konformitätserklärungen und Nachweise hinsichtlich der neuen Strahlenschutzgesetzgebung für Hersteller, Händler und Importeure sind weitere Leistungen.

Florian Vilser

Fotos: shutterstock StudioDin, Martial Red



Der Autor

Diplom-Ingenieur Florian Vilser ist Sachverständiger für Strahlenschutz mit den Schwerpunkten Strahlenschutzinstrumentierung und Radioaktivitätsanalyse beim Tüv Süd

STARTEN SIE MIT UNS, DIE ZUKUNFT ZU GESTALTEN!

Als Beratungsunternehmen mit Sitz in Berlin berät DSC Dietmar Schickel Consulting GmbH & Co. KG Immobilienunternehmen, Kommunen, Regionalversorger und Stadtwerke bei ihren Strategie- und Ausbauplänen in der Telekommunikations-, Medien- und Energieversorgung sowie in Entwicklung und Umsetzung bedarfsgerechter Digitalisierungs- und Dienstangebote.

DSC
DIETMAR SCHICKEL
CONSULTING

**DIGITALES
QUARTIERS
MANAGEMENT**

Immobilienmarkt Deutschland: Es fehlt die politische Strategie



Der Immobilienmarkt steht auf der politischen und sozialen Agenda weit oben. Wohneigentum verteuert sich zusehends. Eine Umkehrung dieses Trends ist aktuell nicht auszumachen.

Der stete Anstieg der Immobilienpreise in Deutschland hat verschiedene Gründe. Zum einen stagnierte der Immobilienmarkt in Deutschland über viele Jahre hinweg. Zum anderen befindet sich Deutschland gerade in einer finanziell günstigen Lage: Die Bauzinsen sind niedrig, genauso wie die Arbeitslosenzahlen – bei gleichzeitig vergleichsweise stabilen Wirtschaftszahlen – auch wenn Handelsstreitigkeiten und Brexit derzeit das Klima eintrüben. Ungeachtet dieser wirtschaftlichen Abkühlung erwarten internationale Großinvestoren keine bevorstehende Krise für den deutschen Immobilienmarkt. Sie schätzen den deutschen Markt nach wie vor als stabil ein und ich teile in weiten Teilen diese Einschätzung.

Das Preisniveau für Immobilien hat sich 2019 nicht anders dargestellt, als in den ver-

gangenen Jahren auch: Die Preise klettern weiter, und das vor allen Dingen in den Metropolregionen, die ja in Vergangenheit schon überproportionale Wertzuwächse hatten.

Bis vor ungefähr zehn Jahren war auf dem deutschen Immobilienmarkt – verglichen mit der Dynamik anderer europäischer Märkte – vergleichsweise wenig Aktivitäten zu verzeichnen. Es wurde zu wenig gebaut und der Markt war für Investoren nur bedingt reizvoll. Seitdem wurden Immobilien sowohl bei Investoren als auch bei Privatleuten stark nachgefragt. Der Grund für dieses gestiegene Interesse waren auch mangelnde Anlagealternativen. Aufgrund der erhöhten Nachfrage erhöhten sich dann sukzessive die Immobilienpreise. In einigen Metropolregionen des Landes stiegen die Preise für Wohnungen und Häuser deutlich und haben sich zum Teil verdoppelt. Wird sich diese Entwicklung auch zukünftig so fortsetzen? Die Experten sind sich hier weitestgehend einig und erwarten auch mittel- und langfristige weitere steigende Preise für Immobilien in

Deutschland – jedoch nicht mehr mit der Dynamik der vergangenen Jahre.

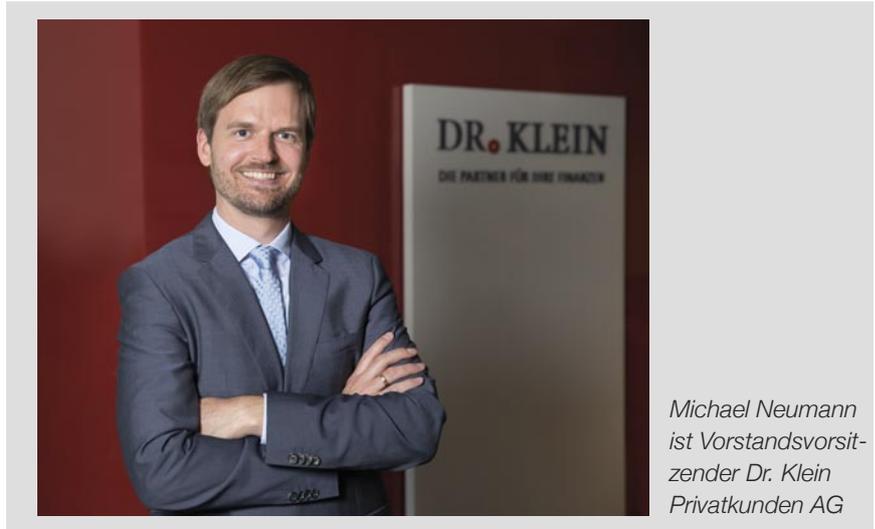
| Metropolregionen extrem nachgefragt

Die Preisentwicklung ist dabei je nach Region sehr unterschiedlich. Rückblickend für die vergangenen zehn Jahre haben sich alleine in den Metropolen die Immobilienpreise verdoppelt, in begehrten Großstädten wie Frankfurt, München und Berlin sind die Zuwächse nochmals größer. Dies ergibt sich aus dem viel zu kleinen Immobilienportfolio in den Metropolen bei stetig steigender Nachfrage. Besteht also die Gefahr einer Blasenbildung auf dem deutschen Immobilienmarkt? Für einzelne Regionen und in bestimmten Stadtteilen sprechen die Zahlen dafür, dass Immobilien überbewertet sind. Aber: Die Wahrscheinlichkeit, dass sich die aufgerufenen Preise in der Fläche vom eigentlichen Wert der Immobilien komplett entfernen, sehe ich für die meisten Gebiete in Deutschland nicht. Dafür spricht aus meiner Sicht nicht zuletzt die nach wie vor sehr

konservative Kreditvergabe der finanzierenden Banken, die voraussichtlich weiterhin stabile wirtschaftliche Entwicklung – und auch der Eigenkapitalanteil, den Immobilienkäufer einbringen, bleibt relativ konstant.

Politische Impulse bleiben aus

Und was macht die deutsche Politik für den Immobilienmarkt in Deutschland? Im September 2018 wurde im Rahmen des Wohngipfels nach Angaben der Regierung „ein historisch einmaliges Maßnahmenpaket“ beschlossen, um neuen und bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Jedoch hat die Koalition mit den verabschiedeten Maßnahmen vor allem versucht, jedem gerecht zu werden. Da bekommen Käufer das Baukindergeld, was der Wohneigentumsquote hilft und sicher auch den Immobilienkauf attraktiver macht. Dann werden die Rechte der Mieter gestärkt, indem die Mietpreisbremse verstärkt und der Betrachtungszeitraum verkürzt wird. Und sogar die Bausparkassen erhalten bei der Wohnungsprämie einen symbolischen Obolus, der allerdings nicht entscheidend für einen Kauf sein kann. So soll jeder von einem kleinen Beitrag profitieren und keiner kann sich beschweren. Das Problem ist aber: Wer jedem helfen will, hilft am Ende keinem. Denn was weiterhin fehlt, sind mehr Wohneinheiten, damit die Nachfrage gedeckt werden kann. Es werden laut IHS 1,5 Millionen Wohneinheiten bis 2021 ausgerufen. 300.000 Wohneinheiten bauen wir in Deutschland ohnehin jedes Jahr. Ich halte es für unrealistisch, dass durch die besprochenen Maßnahmen, die zusätzlichen 200.000 in den nächsten drei Jahren entstehen. Warum? Weil es keine Strategie gibt, um konkret für mehr Wohnraum zu sorgen. Wer die in Deutschland schon sehr starken Mieterrechte ausbaut, benachteiligt den Vermieter und macht den Kauf von Immobilien



Michael Neumann
ist Vorstandsvorsitzender Dr. Klein
Privatkunden AG

unattraktiver. Bestes Beispiel hierfür ist der beschlossene Berliner Mietendeckel. Das Kernproblem des fehlenden Wohnraums bekommt man durch eine Deckelung der Mieten nicht unter Kontrolle. Eher im Gegenteil. Und wer Subventionen für Käufer einführt, sorgt für eine noch höhere Nachfrage im Markt und damit für steigende Immobilienpreise. Das benachteiligt am Ende alle. Die Instrumente, die wirklich den Kern des Problems treffen, wie zum Beispiel die Bürokratie bei Baugenehmigungen zu reduzieren und mehr Bauland auszuweisen, bleiben viel zu vage. Konkret wurde keine Maßnahme verabschiedet, die auch nur im Ansatz hilft, die versprochenen 1,5 Millionen Wohnungen tatsächlich entstehen zu lassen.

Europa und die Bauzinsen

Und was bedeutet der Wechsel an der Spitze der Europäischen Zentralbank (EZB) für den deutschen Immobilienmarkt und den Euroraum insgesamt? Am 1. November

2019 hat die Französin Christine Lagarde das Ruder der europäischen Zentralbank übernommen – und sie wird genau wie ihr Vorgänger keinen leichten Start haben. Inzwischen haben sich viele europäische Staaten an das billige Geld gewöhnt und ihre Verschuldung in der Niedrigzinsphase ausgeweitet. Ein höheres Zinsniveau würden einige Länder aktuell vermutlich nicht verkraften. Die EZB ist damit in einer schwierigen Situation: Einerseits muss sie auf eine Normalisierung der Geldpolitik hinarbeiten, um bei erneuten Krisen handlungsfähig zu sein. Andererseits könnte gerade der Ausstieg aus der ultralockeren Geldpolitik einige Staaten in eine erneute Schuldenkrise stürzen. Was also tun? Ich hoffe, dass Christine Lagarde ihre guten politischen Kontakte nutzt. Sie muss die Politiker dazu bewegen, fiskalpolitische Maßnahme zu ergreifen, um in konjunkturell schwierigeren Phasen durch staatliche Investitionsprogramme die Wirtschaft zu stimulieren und darüber hinaus Strukturreformen anzugehen.

Bei dem kurz- und mittelfristigen Marktausblick könnten Effekte wie der flexible Brexit-Aufschub bis Ende Januar 2020 und die mögliche Einigung in den Handelsstreitigkeiten dem anhaltenden Sinkflug der Renditen für Bundesanleihen beenden. Die Bauzinsen werden keine neuen Rekord-Tiefstände erreichen. Ich sehe die Bauzinsen in den kommenden Monaten in der Spanne, in der sie sich seit Jahresanfang bewegen.

Michael Neumann
Vorstandsvorsitzender
Dr. Klein Privatkunden AG

Michael Neumann wurde 1975 in Fürth geboren. Nach seiner Ausbildung zum Bankkaufmann absolvierte er ein Studium zum Diplom-Betriebswirt an der Georg-Simon-Ohm Hochschule in Nürnberg. Vor seiner Zeit bei Hypoport war Michael Neumann über acht Jahre für die Interhyp-Gruppe tätig, zuletzt als Geschäftsführer von MLP Hyp. Mit seinem Eintritt in den Hypoport-Konzern im Jahr 2011 übernahm er die Geschäftsführung der Qualitypool GmbH und war hier bis 2016 für den Bereich Finanzierungen und damit für die Produktsparten Baufinanzierung, Ratenkredit und Bausparen verantwortlich. Seit Juli 2016 ist er Vorstandsmitglied der Hypoport-Tochterfirma Dr. Klein Privatkunden AG.

Gewährleistung für Schäden am Bauwerk

Mehr Zeit fürs Wesentliche

Die Zahl der Baumängel hat sich in den letzten 15 Jahren fast verdoppelt, die Schäden gehen in die Milliarden. Häufig sind langwierige gerichtliche Auseinandersetzungen die Folge. Eine neue Methode der Risikoabsicherung verspricht Abhilfe.

Ein Fall, wie er regelmäßig vorkommt: Der Bauträger baut ein in Wohneigentum aufgeteiltes Mehrfamilienhaus. Innerhalb der Gewährleistungsfrist stellt ein Erwerber fest, dass das Dach undicht ist und fordert die Beseitigung des Mangels oder Schadens. Der Bauträger ist nachbesserungswillig und legt ein Sanierungskonzept vor. Ein hinzugezogener Sachverständiger fordert jedoch ein mit deutlich höherem Aufwand verbundenes Sanierungskonzept. Nur so sei die Ursache dauerhaft und fachgerecht zu beseitigen.

Und plötzlich sind fünf verschiedene Bauhandwerker – Dachdecker, Maler, Spengler, Stuckateur und Trockenbauer – mit fünf verschiedenen Versicherungen und unterschiedlichen Deckungssummen involviert. Damit gestaltet sich eine Abstimmung der Beteiligten immer schwieriger. Findet man

keine einvernehmliche Lösung, klagen Wohnungseigentümer oder die Gemeinschaft gegen den Bauherren, der nun seinerseits allen am Bauprozess Beteiligten den Streit verkünden muss. Dann gesellen sich noch fünf Rechtsanwälte hinzu. Die Folge ist allzu oft ein langwieriger und zeitraubender Prozess, bei dem jeder die Schuld von sich weist. So wird aus einem relativ einfachen Gewährleistungsfall eine jahrelange gerichtliche Auseinandersetzung, die alle Beteiligten viel Zeit und Nerven kostet.

Imageverlust und hoher Verwaltungsaufwand

Bei Auseinandersetzungen über Brandschäden während der Bauphase entwickelt sich die Situation oft noch drastischer. In einem solchen Fall tendieren die Sachversicherungen dazu, möglichst viele Baubeteiligte in Regress zu nehmen. So kommen schnell eine Vielzahl an Ansprechpartner zusammen, von denen im schlechtesten Fall jeder eine andere Versicherung hat. Das vergrößert den Verwaltungsaufwand enorm. Eine weitere Folge ist der Imageverlust des Bauträgers. Einem Kunden ist nicht zu vermit-

teln, warum ein so gravierender Schaden nicht schnell und unbürokratisch behoben wird.

Praxis-Tipp: eine Police für alle

Deshalb setzen immer mehr Bauherren auf eine sogenannte All-Risk-Police, mit der die Leistungen aller am Bau Beteiligten versichert werden. Der Vorteil für den Bauträger liegt auf der Hand: Im Schadensfall ist ein einziger Versicherer der Ansprechpartner – mit homogenem Versicherungswerk und gleichem Deckungsumfang. Die einheitlichen Bedingungen und die Abwicklung über einen einzigen Versicherer erleichtern das Handling für alle Beteiligten enorm. Dadurch werden auch schnelle und praktikable Lösungen möglich. So sinkt der Verwaltungsaufwand, und die gewonnene Zeit kann fürs Wesentliche genutzt werden: wertschöpfende Arbeit.

Hintergrund

Im Jahr 2019 haben Wohnungsunternehmen in Deutschland mehr als 100 Milliarden Euro in Bestandsbauten und den Geschoss-



Innerhalb der Gewährleistungsfrist auftretende Bauschäden oder Mängel führen häufig zu langwierigen und lähmenden Auseinandersetzungen.

8.–13.3.2020

Frankfurt am Main

20
JAHRE

Bernhard Fritsch (Foto) ist Geschäftsführer des Spezialversicherungsmaklers Wolfgang Ott Freies Versicherungsbüro GmbH mit Sitz in Stuttgart. Das zur Artus Gruppe gehörende mittelständische Unternehmen mit



mehr als 11.000 Kunden betreut seit 1964 bundesweit Architektur- und Ingenieurbüros, Bauträger und Wohnungsunternehmen. Das Unternehmen verfügt über eine eigene Schadenabteilung, bestehend aus Architekten und Fachleuten am Bau sowie Fachanwälten für Architekten- und Baurecht.

wohnungsbau investiert. Dabei kommt es dem BSB-Bauschadenbericht 2018 zufolge immer häufiger zu Mängeln. Die Zahl der Bauschäden beim Neubau von Wohngebäuden hat seit Beginn des Baubooms um 89 Prozent zugenommen. Die durchschnittlichen Bauschadenskosten sind von 49.000 Euro in den Jahren 2006 bis 2008 auf fast 84.000 Euro gestiegen. Verantwortlich für die Entwicklung sind nach Ansicht der Experten vor allem die hohe Marktauslastung, der Fachkräftemangel und eine unzureichende Planung. Das Marktforschungsunternehmen Bauinfo Consult schätzt die Schäden bei Neu-

bauten und Sanierungen auf jährlich 10,5 Milliarden Euro. Besonders mangelbehaftet sind Dächer, Decken, Fußböden, Keller, Wände und die Haustechnik. Die hauptsächlichen Schadensbilder sind eindringende Feuchtigkeit, nicht vorschriftsmäßige Ausführung, Maßfehler, Risse und falsche Abdichtungen. Diese Entwicklung belastet die Wohnungswirtschaft enorm. Das größte Problem dabei sind nicht so sehr die durch Versicherungen abgedeckten Schadenssummen, sondern der enorm hohe administrative Aufwand, den jeder einzelne Gewährleistungsfall bedeutet.

Bernhard Fritsch

Praxis-Tipp:

Versicherungsnachweise der Handwerker einholen

Zwar lassen sich Bauträger von ausführenden Planern und Architekten meist einen Versicherungsnachweis vorlegen, aber nur sehr selten von den ausführenden Bauhandwerkern. Im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung ist dies ein unkalkulierbares Risiko.

Fotos: Kurt Michel/Pixello.de; Artus-Gruppe

light+building

Effizienz trifft
Gebäudetechnik:
vereint nachhaltig.

Wertsteigerung, Kostensenkung und effektiveres Bauen: Entdecken Sie zukunfts-gestaltende Lösungen wie vorausschauende Wartung – am Hotspot für die gesamte Immobilienwirtschaft.

Connecting. Pioneering. Fascinating.

 messe frankfurt

Wohngebäudeversicherung: Chancen für die Wohnungswirtschaft



Während Versicherungsgesellschaften bei der Kfz-Kaskoversicherung längst mit Instrumenten wie Werkstattbindung und Preisvergleichen arbeiten, verlieren Assekuranten in der Sparte Wohngebäudeversicherungen noch immer mehrere hundert Millionen Euro pro



Jahr. Das zeigen diverse Studien und Statistiken. Das Münchner Unternehmen Oqio will dies ändern. Gründer Dirk Jakob (Foto), selbst seit Jahrzehnten in der Versicherungsbranche tätig, hat mit Oqio eine webbasierte Software entwickelt, die für alle Akteure mehr Geschwindigkeit, mehr Preistransparenz und mehr Kontrolle beim Schadensmanagement schafft. Die Assekuranz kann ihre Profitabilität erhöhen, die Wohnungswirtschaft von sinkenden Policen profitieren und Handwerker können ihre Leistungen besser abrechnen und durch Menge skalieren.

„Mit Oqio analytics lassen sich erstmals große Gebäudeversicherungsbestände wirtschaftlich und effizient betreuen. Wohnungsverwalter erhalten eine digitale Plattform, auf der sich in Zusammenarbeit mit Versicherungsgesellschaften und Handwerkern

Schäden einfach, schnell und transparent abwickeln lassen“, erklärt Jakob den Ansatz.

| Selbstbehalte und Präventivmaßnahmen keine Lösung

Der Ansatz ist vor allem für die Wohnungswirtschaft interessant. Denn: Der mitunter praktizierte Einbau von Selbstbehalten, um die Prämien in Zaum zu halten, indem die Vielzahl von Kleinschäden aus dem Schadenmanagement herausgenommen wird, ist nicht auf Mieter umlegbar. Diese Option würde alleinig auf Rechnung der Wohnungsunternehmen gehen und ist damit nicht durchsetzbar.

Auch der Einbau von technischen Präventivmaßnahmen, um Leitungswasserschäden frühzeitig erkennen zu können, ist in der Breite wirtschaftlich und logistisch schwer umsetzbar. Alles in allem wird es für die

Wohnungswirtschaft immer schwieriger und teurer, einen Versicherer zu finden. Versicherungsunternehmen fassen daher große Wohnungsbestände mit mehr als 10.000 Einheiten, wie sie von Wohnungsgesellschaften betreut werden, nur ungern an. In diesem Marktsegment kommt es deutschlandweit zu rund einer Millionen Schadensfälle. Europaweite Ausschreibungsprozesse verbessern die Situation für Wohnungsgesellschaften nicht. Vor allem aber ist aus Compliance-Sicht heikel, wenn bei großen Wohnungsbaugesellschaften nach dem Solidarprinzip alle Mieter über steigende Prämien indirekt zur Kasse gebeten werden, weil nicht sauber zwischen versicherten und Kosten der Instandhaltung getrennt wird.

Digitalisierung hilft bei Abwicklung von Frequenzschäden

Insbesondere bei sogenannten Frequenzschäden bis 5000 Euro im Bereich Leitungswasserschaden müssen Versicherungsunternehmen und die Wohnungswirtschaft bei der Abwicklung von Gebäudeschäden künftig genauer hinsehen. Weil Reparaturmaßnahmen immer wieder über den eigentlichen Schaden hinausgehen und Reparaturdienst-

leister über die Versicherungen die Leistungen pauschal oder fehlerhaft abrechnen, steigen für die Wohnungswirtschaft seit Jahren die Beiträge der Policen.

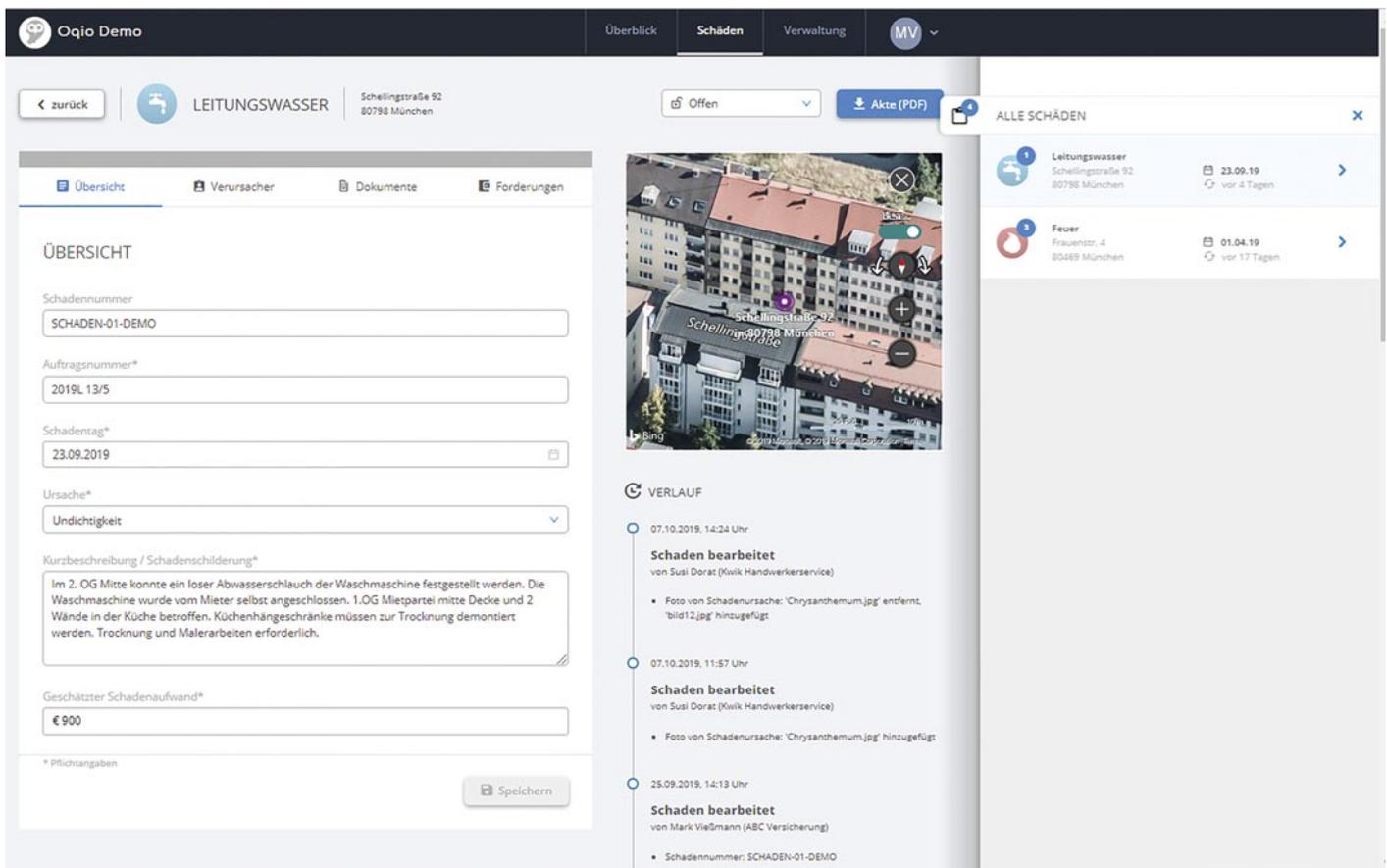
So erreichen die Versicherer täglich unzählige Rechnungen, die neben versicherten Kosten einen erheblichen Anteil nicht auf Mieter umlagefähiger Kosten der Instandhaltung umfassen. Beispielsweise stellen Handwerker den Versicherern neben versicherten Folgeschäden durch Leitungswasser auch nicht versicherte Kosten für die Behebung von bloßen Undichtigkeiten an Rohrverbindungen und Anschlussstellen in Rechnung. Schäden werden häufig genutzt, um größere Wand- oder Bodenflächen zu erneuern oder angrenzende Gebäudesubstanz in Schuss zu bringen. Jakob: „Das ist weniger böse Absicht, als vielmehr das Ergebnis aus Unkenntnis und dem Wunsch des Reparaturdienstleisters, saubere Arbeit zu leisten.“

Verzahnung aller Akteure für mehr Transparenz

Eine digital verzahnende Schnittstelle für Oqio greift bei allen am Prozess beteiligten

Stellen. Für Versicherer wird im Gegenzug die Wohngebäudeversicherung gerade bei großen Wohnungsportfolien wieder attraktiv. Die Verbundene Gebäudeversicherung ist für die deutschen Kompositversicherer der Zweig mit dem größten Sanierungsdruck. „Durch hohe Kostenquoten, negative Neugeschäfts- und Bestandsbeiträge, das Risiko „Leitungswasser“ ist die Lage im Bereich Schadenmanagement der Gebäudeversicherung sehr angespannt. Großereignisse wie Feuer oder Sturm werden dabei subjektiv stärker wahrgenommen“, führt Jacob aus. Während bei Großereignissen Gutachter Schäden prüfen, tun sich die Assekuranzen bei den Frequenzschäden schwer. Gleichzeitig hat das Outsourcing und Abschaffen personalintensiver Kontrollen bei Versicherern dazu geführt, dass Prüfungskapazitäten fehlen.

Mit Oqio werden weniger die Prüfprozesse im Schadensfall an sich digitalisiert – auch wenn das Schadensmanagement online erfolgt. Vielmehr kann die Software dazu beitragen, dass die beteiligten Akteure Gebäudeschäden von Anfang an richtig feststellen, kalkulieren und abrechnen.



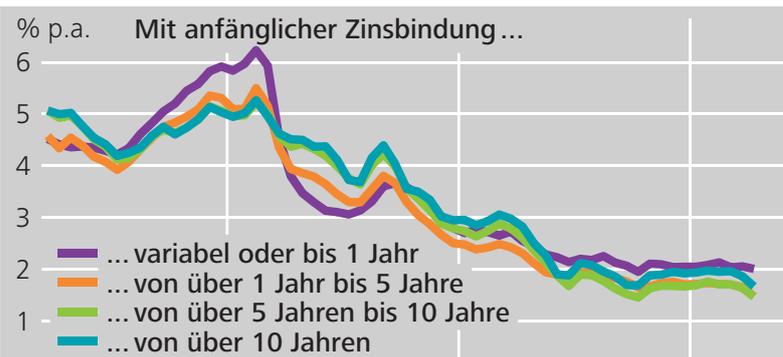
Fotos: Thomas Max Müller/Pixelio.de; Oqio

Niedrigzinsen für Sanierungen und Modernisierungen nutzen



In der aktuellen Niedrigzinsphase tun sich Anleger schwer, geeignete Geldanlagen zu finden. Viele entscheiden sich daher, ihr Ersparnis in Aktien oder Immobilien zu investieren. Anders als vor etwa zehn Jahren, als Baugeld noch zwischen vier und fünf Prozent kostete, können Immobilien derzeit relativ günstig finanziert werden. Wer heute eine Finanzierung mit 10-jähriger Zinsbindung abschließt, muss dafür nicht einmal ein Prozent Zinsen zahlen. Was vielen nicht bewusst ist: Die historisch günstigen Konditionen lassen sich nicht nur für den Kauf einer Immobilie nutzen, sondern auch für die Sanierung oder Modernisierung von Bestandsimmobilien. Kapitalanleger und Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) sollten die Gunst der Stunde nutzen.

Zinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte in Deutschland 2004/05/06 .../19



Jeder Verwalter kennt das Problem: Auf der Agenda der bevorstehenden Eigentümerversammlung steht eine umfangreiche Sanierung der Fassade, des Dachs, der Balkone, des Aufzugs, der Fenster oder der Heizung. All diese Maßnahmen gehen mit hohen Kosten einher, die die WEG aus der Instandhaltungsrücklage oder aus einer Sonderumlage finanzieren muss. Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen – nicht selten ausgelöst durch strengere energetische oder bautechnische Anforderungen – können WEGs vor größere finanzielle Belastungen stellen. Was aber, wenn die Rücklage oder die Sonderumlage nicht ausreichen?

| Einzel- versus Gemeinschaftsdarlehen

Die WEG-Mitglieder haben dann zwei Möglichkeiten: Entweder nimmt jeder Eigentümer, der die Sanierungskosten nicht mit eigenen Mitteln abdecken kann, individuell einen Kredit auf. Problematisch dabei ist, dass die Konditionen, Laufzeiten und Kosten unterschiedlich sind und die Auszahlungszeiten so aufeinander abgestimmt werden müssen, dass alle im Rahmen der Sanierung anfallenden Rechnungen zeitnah beglichen werden können. Außerdem besteht das Risiko, dass einzelne Eigentümer kein Darlehen erhalten und so das Gesamtprojekt gefährden.

| WEG-Darlehen bietet viele Vorteile

Die zweite Option ist die Aufnahme eines sogenannten WEG-Darlehens durch die Eigentümergemeinschaft. Diese Variante hat mehrere Vorteile: Erstens entfällt die Abstimmung für mehrere Einzeldarlehen, womit sich der Verwaltungsaufwand verringert. Zweitens sind durch die größere Kredithöhe und die gemeinschaftliche Haftung bessere Konditionen möglich. Darüber hinaus werden in der Regel keine Bürgschaften oder sonstige Sicherheiten der einzelnen Eigentümer gefordert. Die fehlenden Sicherheiten sind allerdings gleichzeitig der Grund, weswegen nur einige wenige spezialisierte Banken wie die Hausbank München solche WEG-Darlehen anbieten. Ein weiterer Vorteil von WEG-Darlehen: Dank solidarischer Haftung der WEG nehmen die Banken in der Regel keine Schufa-Prüfung der einzelnen Eigentümer vor.



Rudolf NaBl ist Mitglied des Vorstands der Hausbank München und verantwortlich für das Ressort Immobilienwirtschaft.

| Rechtlicher Rahmen

Laut dem Bundesgerichtshof kann die Aufnahme eines langfristigen, hohen Kredits durch die WEG zur Deckung ihres Finanzierungsbedarfes ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Der Verwalter muss jedoch die Risiken einer möglichen Nachschusspflicht der Wohnungseigentümer vor der Beschlussfassung ausführlich in der Eigentümersammlung erörtern und im Versammlungsprotokoll dokumentiert haben. Zudem müssen die konkreten Umstände des Einzelfalls unter Abwägung aller Interessen berücksichtigt werden: Bewegt sich der Beschluss über die Kreditaufnahme in den Grenzen des den Wohnungseigentümern zustehenden Gestaltungsspielraumes? Sind diese Voraussetzungen erfüllt, muss die Ei-

gentümergeinschaft einen Beschluss zur Aufnahme des WEG-Darlehens fassen – die Banken stellen hierfür Musterbeschlüsse zur Verfügung –, wobei die einfache Mehrheit genügt. Die Finanzierung läuft in der Regel zehn Jahre. Sobald der Beschluss zur Kreditaufnahme unanfechtbar geworden ist, unterschreibt der Verwalter den Kreditvertrag. Zins und Tilgung des Gemeinschaftskredits werden über das Hausgeld eingezogen.

| WEG-Darlehen auch für Untergemeinschaften

Was viele nicht wissen: Auch Untergemeinschaften einer Mehrhausanlage können separate Maßnahmen beschließen. Hierfür benötigen die Mitglieder der für einzelne Gebäude oder Gebäudeteile gebildeten Untergemeinschaft über die Gemeinschaftsordnung die Befugnis, unter Ausschluss der übrigen Eigentümer der Mehrhausgemeinschaft Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen zu beschließen. Die Kosten sind nur von den Mitgliedern der jeweiligen Untergemeinschaft zu tragen.

| KfW-Förderdarlehen

Sollen Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen mithilfe eines Förderdarlehens der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) durchgeführt werden, sollte sich die WEG an ihre Hausbank wenden – diese fungiert als sogenanntes durchleitendes Institut, leitet den Kreditantrag an die KfW und bei Bewilligung die Darlehensmittel an die WEG weiter. Wichtig: Die WEG muss den Kreditantrag vor Beginn des Sanierungs- oder Modernisierungsvorhabens bei ihrer Hausbank einreichen.

Rudolf NaBl

Fotohinweis: Rainer Sturm/Pixello.de; Hausbank München

Konditionen für ein WEG-Darlehen der Hausbank München

<ul style="list-style-type: none"> ■ Darlehenssumme ■ Zinsbindung ■ Eigenkapitaleinsatz 	<ul style="list-style-type: none"> Mindestens 25.000 Euro Maximal 10 Jahre Grundsätzlich 20 Prozent der Investitionssumme, zum Beispiel über Instandhaltungsrücklage
<ul style="list-style-type: none"> ■ Darlehen ■ Besitz eines Eigentümers 	<ul style="list-style-type: none"> Maximal 5-facher Wirtschaftsplan Maximal ein Drittel des Objekts

Gang zum Makler lohnt sich weiterhin

Im August 2019 legte sich der Koalitionsausschuss der Bundesregierung auf grundlegende, bundesweit einheitliche Rahmenbedingungen hinsichtlich der Maklerfinanzierung beim Immobilienverkauf fest. Demnach soll künftig derjenige, der einen Makler beauftragt, mindestens 50 Prozent der anfallenden Maklergebühren übernehmen, einerlei, ob es sich dabei um den Verkäufer oder Käufer handelt. Wie sich das geplante Gesetz zum Bestellerprinzip auswirken wird, darüber herrscht selbst unter Maklern keine Einigkeit. Dazu kommen die oft auch innerhalb einer Gruppe – Käufer, Verkäufer und Finanzdienstleister – ganz unterschiedliche Sichtweisen. Stefan Mantl, CEO beim Software-Entwickler Onoffice stellt nachfolgend einige der Standpunkte und Argumente gegenüber. Unterm Strich empfiehlt das Unternehmen, sich beim Haus- und Wohnungskauf weiterhin an professionelle Makler zu wenden und sich nicht nur auf die Angebote in Immobilien-Portalen zu verlassen. Schließlich sind dort nur etwa 25 Prozent aller Angebote aufgeführt, so das Ergebnis einer internen Studie des Software-Entwicklers.

| Provisionsdeckelungen sind vom Tisch

Voraussichtlich wird es eine Regelung geben, nach der zunächst der Auftraggeber seinen Anteil an der Maklerprovision von mindestens 50 Prozent zu begleichen hat. Erst wenn dies erfolgt ist, muss auch die andere Vertragspartei eine entsprechende Zahlung leisten. Im Fall, dass beide Seiten den Makler beauftragt haben, sollen die Kosten hälftig geteilt werden. Eine während der politischen Diskussionen zum geplanten Gesetzesvorhaben ins Spiel gebrachte Deckelung der Maklergebühren ist offensichtlich verworfen worden. Vertreter der Branche begrüßen dies ausdrücklich. So verweist etwa der Bundesverband für die Immobilienwirtschaft darauf, dass nicht nur die Verkäufer, sondern auch Kaufinteressenten vom Know-how eines professionellen Vermittlers profitieren. Zudem wären andernfalls viele Immobilienunternehmen in ihrer Existenz bedroht.

| Stehen Maklergebühren dem Erwerb von Wohneigentum entgegen?

Die Politik erhofft sich, dass mehr Menschen selbstgenutzten Wohnraum erwerben können, wenn die Kaufnebenkosten um den Anteil der Maklerprovision sinken, den dann der Verkäufer übernehmen muss. Allerdings lässt sich nicht verallgemeinern, in welcher Höhe diese Kosten tatsächlich anfallen. Zwar orientieren sich Makler zumeist an den ortsüblichen Werten, aber grundsätzlich sind



Stefan Mantl ist Gründer und CEO der Onoffice GmbH

und bleiben die Provisionen verhandelbar. Die Maklercourtage beträgt in manchen Regionen in der Regel über sieben Prozent des Kaufpreises. Bei einer Immobilie für 400.000 Euro wären also rund 30.000 Euro für den Makler fällig. Das Justiz- und Verbraucherschutzministerium geht von einer Entlastung der Käufer um rund drei Milliarden Euro aus. In der Immobilienwirtschaft sieht man hingegen nicht, dass exorbitante Vermittlungskosten dem Erwerb von Wohnraum verhindern. Aufgrund örtlicher Marktverhältnisse liegt rund ein Drittel der Maklergebühren unter 5000 Euro, in Ostdeutschland sind das sogar 80 Prozent, heißt es in einem Positionspapier führender, bundesweit aktiver Maklerunternehmen. Selbst im wirtschaftlich starken Bayern werden in 75 Prozent der

Fälle 10.000 Euro nicht überschritten. Branchenvertreter verweisen stattdessen auf die Grunderwerbsteuer, die in den letzten Jahren deutlich angezogen hat.

| Grunderwerbssteuer als Kostentreiber?

Fallen für Käufer keine Maklergebühren an, sinken ihre Gesamtausgaben beim Erwerb einer Immobilie, so die Überlegung der Gesetzesbefürworter. Dieser Umstand komme insbesondere Menschen mit eingeschränkten finanziellen Spielräumen zugute. Kritiker halten dagegen, dass Verkäufer ihre Auslagen für den Makler auf den Kaufpreis aufschlagen werden, weshalb die Käufer doch keine Kostenentlastung haben. Im Gegenteil – durch einen höheren Kaufpreis ist auch die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer höher und führt so zu einer größeren Steuerlast. Diese ist nach der Studie des Ifo-Instituts Dresden „Die volkswirtschaftlichen Zusatzkosten der Grunderwerbsteuer“ in den letzten 10 Jahren kräftig gestiegen. Seitdem es nach der Föderalismusreform Ländersache ist, die Höhe der Grunderwerbssteuer festzulegen, gab es bis 2015 nicht weniger als 25 Steuererhöhungen. Lag der Steuersatz 2006 bundesweit bei 3,5 Prozent, fielen 2015 im Durchschnitt der Bundesländer 5,2 Prozent Grunderwerbssteuer an. Der Spitzenreiter lag 2015 bei 6,5 Prozent. Das schlägt sich auch in den Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer nieder. Laut Internetportal Statista betragen diese 2018 über 14 Milliarden Euro. 2006 waren es hingegen rund 6 Milliarden Euro. In dem Zusammenhang ist auf das Hauptproblem der hohen Preise hinzuweisen: Wegen der viel zu geringen Neubautätigkeit verknappt sich das Angebot am Markt immer stärker. Die Folgen sind ständig steigende Preise. Der Markt – Angebot und Nachfrage – ist insbesondere in den Ballungsgebieten nicht im Lot.

| Das Bestellerprinzip schafft keine Abhilfe bei problematischer Kreditfinanzierung

Schließlich finanzieren Banken häufig gar keine Kaufnebenkosten, wie etwa die Maklercourtage. Sie ist über das Eigenkapital

abzudecken. Die Befürworter des Bestellerprinzips sehen aber genau in der Bankenfinanzierung eines der größten Hemmnisse für den Kauf von Wohneigentum. Ihre Überlegung: Sollte die Maklerprovision für den Käufer entfallen, steht ihm mehr Eigenkapital zur Verfügung, und er kann mit der Bank bessere Zinskonditionen aushandeln. Hier gilt es jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Bauzinsen in den vergangenen Jahren stark rückläufig entwickelt haben. Einem renommierten Finanzierungsvermittler zufolge betrugen die Bauzinsen für Darlehen mit zwanzigjähriger Zinsbindung 2007 durchschnittlich 5,1 Prozent, während 2017 nur noch rund 2,3 Prozent fällig waren. Aktuell sind die Zinsen sogar unter 1,5 Prozent gefallen. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln kommt in einer Veröffentlichung vom Februar dieses Jahres zu dem Schluss, dass die Bauzinsen viel stärker gefallen, als die Preise für Wohneigentum gestiegen sind und Haushalte deshalb die laufenden Erwerbskosten heute oft besser schultern können, als noch vor einigen Jahren. Setzt sich die Preisentwicklung fort, womit zu rechnen ist, werden Banken ihre Beleihungsrichtlinien verschärfen und Risikopuffer einbauen. Es ist davon auszugehen, dass sich gerade für diejenigen, denen mit dem Bestellerprinzip geholfen werden soll – etwa wegen ihres begrenzten Eigenkapitals – neue Hürden auftun.

Das Bestellerprinzip soll den Wettbewerb unter den Maklern verstärken

Das Institut der deutschen Wirtschaft bewertet in seiner Veröffentlichung „IW-Trends 1/2019 – Das Bestellerprinzip in der Immobilienvermittlung“ die Maklerprovisionen in Deutschland im internationalen Vergleich als überdurchschnittlich hoch. Kritische Stimmen weisen zudem darauf hin, dass infolge der steigenden Immobilienpreise die Maklerentgelte massiv angezogen haben, obwohl sich die Arbeitsaufwände kaum geändert haben dürften. Unterstützer des Gesetzesvorhabens betonen, dass es in der Immobilienvermarktung und -vermittlung keinen wirklichen Wettbewerb gibt. Schließlich sei der Maklerpreis für den Verkäufer zweitrangig, da für diese Kosten häufig allein der Käufer auf-

kommen muss. Deshalb würden Verkäufer erst durch das Bestellerprinzip veranlasst, nach dem jeweils günstigsten Anbieter zu suchen. Sie erwarten, dass der zunehmende Wettbewerb unter den Maklern die Preise sinken lässt. Auch auf die Qualität der Vermittlungsarbeit wirke sich die Konkurrenzsituation positiv aus – so die Pro-Fraktion –, weil Verkäufer, wenn sie selbst zahlen, auf ein angemessenes Preis-Leistungs-Verhältnis und guten Service achten werden. Der Immobilienverband IVD sieht dies kritisch, befürchtet er doch, dass der von der Politik forcierte Wettbewerb in erster Linie zu Lasten kleiner, unabhängiger Makler geht. In der Branche heißt es zudem, dass gerade auch Käufer aus dem Full-Service einer professionellen Immobilienvermittlung großen Nutzen ziehen. Gehören dazu doch Leistun-

gen wie marktgerechte Immobilienbewertung, Vertragsgestaltung, Finanzierungs- und Versicherungsberatung sowie die Dokumentenbeschaffung und – ganz entscheidend – die neutrale Verhandlungsführung. Diese Leistungen orientierten sich nicht nur am Preis, sondern besonders bei Gebrauchtimmobiliën auch an den fachkundig zu ermittelnden wertbeeinflussenden Faktoren, wie Reparaturstau, Rechte Dritter oder zu geringe Instandhaltungsrücklagen bei Eigentumswohnungen. Ist der Käufer auf sich gestellt, muss er bei Bedarf für jede Prüfung externe Fachleute, wie etwa Gutachter oder Rechtsanwälte, nach eigenem Ermessen beauftragen – selbst dann, wenn es nicht zum Kaufabschluss kommt.

Stefan Mantl

Foto: Onoffice

Feine Sache!

Die vielfältigen Energiedienstleistungen von ista

Energieabrechnung und Mietersicherheit sind unsere Spezialität. Wir bieten Ihnen Dienstleistungen rund um die Immobilie – ganz nach Ihrem Geschmack.

Heizkostenabrechnung

Hausnebenkostenabrechnung

Trinkwasseranalyse

Energieausweis

Rauchwarnmelderservice



ista Deutschland GmbH
Luxemburger Straße 1 ■ 45131 Essen
Telefon 0201 459-02
info@ista.de ■ www.ista.de

ista

Wohnungsunternehmen kennen häufig ihren Wert nicht

Immobilienpreise steigen seit Jahren, die Nachfrage nach Immobilien übersteigt das Angebot deutlich. Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ist ungebrochen. Doch nur wenige Wohnungsunternehmen engagieren sich verstärkt im Neubau. Dabei könnten es sich die meisten leisten – doch vielen ist das nicht bewusst. Denn sie kennen den aktuellen Wert ihres Immobilienportfolios und damit die Möglichkeit der Beleihung von Bestandsobjekten, um Neubauvorhaben zu finanzieren, nicht genau genug. Hier kann eine Portfoliobewertung durch erfahrene Gutachterbüros mit vergleichsweise geringem Aufwand für Aufklärung sorgen.

Portfoliobewertung ist nicht gleich Portfoliobewertung. Geht es um ein gewerbliches Portfolio, ein Wohnungsportfolio, um Projektentwicklungen oder gemischte Portfolios? Danach entscheidet sich beispielsweise, ob zur Wertermittlung das Ertragswertverfahren, das Vergleichs-, das Sach-, das Liquidations- oder das Residualwertverfahren angewendet werden sollte. Um kurzfristig eine Einschätzung zum wahrscheinlichen Wert des Portfolios zu liefern, behilft

man sich als Zwischenschritt häufig einer Clusterung von möglichst homogenen, repräsentativen Objekten. Auf dieser Basis wird unter Zuhilfenahme von Research-Daten (zum Beispiel Vergleichsmieten, Bodenrichtwertniveau und Kaufpreisniveau) hochgerechnet. Daraus ergibt sich erfahrungsgemäß auf Portfolioebene bereits eine recht genaue Einschätzung, die auf Einzelobjekte-Ebene noch stark schwanken kann.

Entscheidend für Umfang, Aufwand und damit auch Kosten einer Portfoliobewertung ist darüber hinaus der Zweck der Wertermittlung. Spielt die Zeit einen entscheidenden Faktor, wie es üblicherweise bei der Bewertung im Rahmen eines Portfolioankaufes der Fall ist, so muss der Zeitdruck gegen das Risiko einer evtl. zu oberflächlichen Begutachtung abgewogen werden. Bei weniger zeitkritischen Beauftragungen, wenn die Bewertung beispielsweise intern der Steuerung eines Portfolios dienen soll, steht der Fokus naturgemäß eher auf den Kosten des Gutachtens. Je tiefer und detaillierter in das Portfolio geschaut werden soll, desto höher der Aufwand und die Kosten, desto genauer aber auch die Bewertung und somit die Beurteilung des Bewertungsobjekts mit allen Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken.

jekts mit allen Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken.

Insgesamt bestimmen Zweck, Zeit, Budget und Risikobereitschaft des Auftraggebers die Vorgehensweise, die zudem abhängig vom Umfang des Portfolios, der Größe der Objekte und ihrer Nutzungsart sowie nicht zuletzt der Bewertungsmethode ist. Dem beauftragten Gutachter obliegt es daher, den für den gewünschten Zweck sinnvollsten Weg für eine Bewertung zu finden – also mit optimalem Zeitaufwand zu vertretbaren Kosten eine markt- und regelkonforme Bewertung zu erstellen, die mit einem möglichst geringen Risiko behaftet ist – und so dem Spannungsfeld zwischen Kosten, Zeit und Risiko bestmöglich gerecht wird.

| Daten – das Gold des digitalen Zeitalters für Immobilienbewertungen schon immer entscheidend

Die entscheidende Währung des digitalen Zeitalters sind Daten. In der Portfoliobewertung jedoch sind schlechte oder unvollständige Daten seit jeher die größte Herausforderung für die Gutachter – und der größte Kostentreiber. Denn am Anfang einer jeden



Lars Blume

René Fabig



Portfoliobewertung steht eine detaillierte Datenprüfung und -analyse. Sie macht einen Großteil der Arbeit aus. Liegen viele benötigte Daten bereits in hoher Qualität und Aktualität vor, müssen sie vom Gutachter nicht mühsam und zeitaufwändig erhoben werden. Hier können Auftraggeber viel sinnvolle Vorarbeit leisten – und somit Zeit und Kosten sparen. Je substanzieller die Datenlage, desto seltener müssen innerhalb eines Immobilienportfolios beispielsweise Immobilien aufwändig auch innen in jedem Winkel inspiziert und bewertet werden. Liegen jedoch umfangreiche aktuelle Daten der Immobilienobjekte vor, reicht für größere Teile des Portfolios für die erste Wertfindung eine sogenannte Desktop-Bewertung, ganz ohne Besichtigung vor Ort, oder eine Driveby-Besichtigung, bei der die entsprechenden Objekte lediglich von außen inspiziert werden. Das gelieferte Bewertungsergebnis ist auf dieser Basis bereits hinreichend genau, ersetzt aber für Kreditgeberentscheidungen niemals die umfassende Innen- und Außenbesichtigung im Rahmen der Wertermittlung zur Erstellung von richtlinienkonformen Gutachten.

Die drei Schritte einer Portfoliobewertung

Die Festlegung der Prüfungsfaktoren, des Detaillierungsgrades einer Bewertung und die Erstellung der Stichproben sind die drei wichtigsten Schritte einer Portfoliobewertung. Der Bewerter prüft den vorhandenen Datenumfang und die Qualität der Datendokumentation. Er legt die statischen (zum Beispiel geografische Lage, Lagequalität, Mietfläche, Objektqualität), dynamischen (Bewirtschaftungskosten, Vertragsmiete etc.) und marktbezogenen Prüfungsfaktoren (zum Beispiel Liegenschaftszinssatz, Marktmiete) sowie den Detaillierungsgrad der Bewertung fest. Letzterer umfasst auch die

Form und den Umfang der Objektbesichtigungen.

Zur Bestimmung repräsentativer Stichproben werden zunächst die Werttreiber der Objekte definiert (Nutzungsart, Makro-/Mikrolage, Baujahr, Zustand, Objektgröße und Ertragsanteil). Darüber hinaus wird geprüft, wie homogen die Objekte eines Portfolios und in welchem Maße sie in Cluster gruppierungsfähig sind. Sind einzelne Objekte nicht gruppierungsfähig, weil sie zu wenige Gemeinsamkeiten haben, zu groß oder zu exotisch sind, dann muss für diesen Teil des Portfolios zu jedem Objekt eine Einzelbewertung durchgeführt werden. Auch im Rahmen von kreditwirtschaftlichen Wertermittlungen im Zuge der Bestimmung der Sicherheitenwerte eines Institutes ist prinzipiell die Einzelbeurteilung aller Objekte des Portfolios erforderlich.

Die Bewertungen der in Clustern zusammengefassten Immobilien sowie der Einzelobjekte eines Portfolios werden schließlich von erfahrenen Gutachtern im Vier-Augen-Prinzip so modelliert, dass aus dem Ergebnis der Stichproben belastbar der aggregierte Wert des gesamten Portfolios abgeleitet werden kann.

Bewertung des Portfolios von Wohnungsunternehmen mit oft erfreulichem Ergebnis

Möchte ein Wohnungsunternehmen sein Immobilienportfolio bewerten lassen und sich über den aktuellen Wert Klarheit verschaffen, um beispielsweise Beleihungsspielräume zu eruieren, so dürften sich der Anspruch an Schnelligkeit der Erstellung und Detaillierungsgrad der Wertermittlung regelmäßig in Grenzen halten. Ist dann auch noch das Gros an benötigten Daten bereits aktuell erhoben, lassen sich innerhalb weniger Ar-

Marktentwicklung

Früher war es beim Handel mit Immobilienportfolios üblich, dass es Mengenrabatte gab. Das Portfolio wurde zu einem niedrigeren Preis angeboten, als mit dem Verkauf der Einzelobjekte aufsummiert erreichbar gewesen wäre. Doch das ist längst vorbei. In Zeiten der andauernden Niedrigzinsphase fehlen schlicht die Anlagealternativen. Die Assetklasse Immobilie ist hoch attraktiv – größere Immobilienportfolios kommen kaum noch auf den Markt. Und wenn doch, werden heute Preise aufgerufen, die deutlich über dem kumulierten Wert der Einzelobjekte liegen. Und doch sind solche Pakete nicht lange auf dem Markt: Abgesehen vom Mangel an Anlagealternativen ist der Aufwand, viele einzelne Objekte zu erwerben, eben auch deutlich höher, als ein belastbar bewertetes Portfolio anzukaufen.

Tipp für Wohnungsunternehmen

Bereiten Sie fortlaufend Ihre Daten auf! Sie benötigen sie nicht nur für Wertermittlungen, sondern sie helfen Ihnen generell an vielen Stellen bei der aktiven Steuerung Ihres Unternehmens sowie bei der Optimierung der Bewirtschaftung ihrer Liegenschaften. Daten sind das Gold der heutigen Zeit – und das nicht nur für große Internetunternehmen. Nutzen Sie die Chancen, die Ihnen der Überblick über Ihre aktuellen Daten gibt.

Die Autoren

Die Autoren Lars Blume und René Fabig leiten gemeinsam den Berliner Gutachter-Standort der Value AG - the valuation group und verantworten hier auch den Bereich Portfoliobewertung. Mit rund 300 Mitarbeitern an acht Standorten ist die Value AG hierzulande eine der größten bankenunabhängigen Immobilienbewertungsgesellschaften. Blume und Fabig verfügen über jahrzehntelange Erfahrung in der Bewertung von Immobilien, sind beide nach Hypzert (F) zertifiziert und akkreditiert durch die RICS (MRICS).

beitstage selbst mittelgroße Immobilienportfolios von erfahrenen Gutachterbüros bewerten. Nicht selten erleben Wohnungsunternehmen dabei sehr angenehme Überraschungen. Denn die in den letzten Jahren gestiegenen Immobilienpreise machen sich natürlich auch in den Portfoliobewertungen der Wohnungsunternehmen bemerkbar – und bieten häufig ungeahnten Spielraum für so dringend benötigten zusätzlichen Wohnraum.

Lars Blume und René Fabig

Energieeinsparung: hoher Arbeitsaufwand!

Vor den Erfolg haben die Götter den Schweiß gesetzt. Diese Erkenntnis gilt auch für die Verwirklichung der Ziele der Energieeinsparung. Dabei geht es nicht nur um die immer umfangreicheren rechtlichen Vorgaben, sondern auch um die mangelfreie Umsetzung am Bauwerk. Der nachfolgende Artikel belegt diese Tatsache durch aktuelle Beispiele zu energetischen Streitfällen.

Landesgesetzen, meist in Gesetzen zur Regelung des Nachbarrechts, eigene Regelungen zu schaffen. Die Frage, ob hierzu überhaupt eine Landeskompetenz besteht, ist noch nicht geklärt.

In dem vom BGH, Urteil vom 2. Juni 2017 (V ZR 196/16), entschiedenen Fall ging der Streit um den Überbau einer Grenze durch nachträglich angebrachtes Dämmmaterial

nachträglich (!) auf die Außenwand eines an der Grundstücksgrenze stehenden Gebäudes aufgetragene Wärmedämmung unter gewissen Voraussetzungen zu dulden ist. Im Reparaturbetrieb für Planungsfehler bei bereits bestehenden Sanierungspflichten helfen diese Vorschriften also nicht weiter. Für den betroffenen Eigentümer und den Bauunternehmer ist die Situation in einem solchen Fall misslich. Es gibt zwar nach Paragraph 24 Absatz 2 EnEV die Möglichkeit einer Ausnahme, allerdings mit dem Risiko zur Pflicht einer Innenisolierung, wenn dies technisch möglich ist. Die Frage der Länderkompetenz ist in dem Urteil des BGH nicht angesprochen worden, da der Anspruch auf Überbau schon aus anderen Gründen abzulehnen war.



| Problemfall grenzüberschreitende Wärmedämmung

Wegen der durch die EnEV geforderten verbesserten Wärmedämmung und der damit notwendigen zusätzlichen Einhüllung werden die Außenwände von Gebäude zwangsläufig breiter. An der Grenze zum Nachbarn ist in einem solchen Fall Streit vorprogrammiert. Der Gesetzgeber des BGB hat in weiser Voraussicht in Paragraph 912 BGB eine Regelung für alle Fälle des Überbaus mit einer Duldungs- und Entschädigungspflicht unter bestimmten Voraussetzungen geschaffen. Einzelne Landesgesetzgeber ließen es sich aber im Überschwang der Begeisterung für die Notwendigkeit der Energieeinsparung trotz der bestehenden Kompetenz des Bundes nicht nehmen, in

an der Außenhaut eines Gebäudes, aber nicht bei der Sanierung eines im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Pflicht nach der EnEV im Jahr 2001 bereits bestehenden Gebäudes, sondern bei einem Neubau im Jahr 2004, der trotz bereits bestehender Pflicht nach der EnEV zunächst ohne die ausreichende Dämmung mangelhaft errichtet worden war. Durch die später angebrachte Dämmschicht wurde die Grenze zum Nachbarn überschritten. Dafür war das entsprechende Landesrecht in Berlin, Paragraph 16a Absatz 1 Nachbarrechtsgesetz, aber nicht geschaffen worden. Entsprechende Einschränkungen finden sich auch in anderen Landesgesetzen. So spricht das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg in dem aus dem gleichen Anlass geschaffenen Paragraph 7c (Überbau durch Wärmedämmung), dass die

| Die Luftwärmepumpe an der Grenze

Die Frage, ob eine Luftwärmepumpe den bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstand zur Grenze – in Bayern 3 Meter – einhalten muss, ist obergerichtlich noch nicht entschieden. Das OLG München, Urteil vom 11. April 2018 (3 U 3538/17) war entgegen dem Urteil in der Vorinstanz durch das LG großzügig und ließ eine Wärmepumpe im geschützten Grenzabstand zum Nachbarn zu. Diese war allerdings nicht frei auf dem Grundstück aufgestellt worden, sondern in eine Holzhütte eingebaut worden, die wiederum baurechtlich privilegiert war und deshalb den Grenzabstand nicht einhalten musste. Das LG hatte sich bei seinem abweichenden Urteil zugunsten des Nachbarn auf ein früheres Urteil des OLG Nürnberg vom 30. Januar 2017 (14 U 2612/15) gestützt. Das OLG bewertete die – in diesem Fall freistehende – Wärmepumpe als eine Anlage im Sinne der Bauordnung wegen der damit verbundenen Immissionen und der Beeinträchtigung von Belichtung und Belüftung, was in der Abstandsfläche zur Grenze zum Schutz des Nachbarn vermieden werden soll.

| Architektenhaftung für mangelhaftes Wärmedämmverbundsystem

Beim Neubau eines Hauses war nach der Feststellung eines Sachverständigen das Wärmedämm-Verbundsystem (WDVS) nicht ordnungsgemäß angebracht worden. Ein Architekt war mit der Vollarchitektur beauftragt worden. Dessen Bauüberwachung war mangelhaft. Im Sockelbereich fehlte hierzu eine Detailplanung mit der Angabe über die

Verwendung geeigneter Dämmplatten sowie deren ordnungsgemäßen Verklebung, Urteil des OLG Düsseldorf vom 20. Februar 2018 (23 U 101/16).

Schadensersatz für entgangene Einspeisevergütung

Ein Auftragnehmer wurde auf der Grundlage der VOB/B mit Errichtung von zwei Lagerhallen zu einem verbindlichen Fertigstellungstermin im Dezember 2009 beauftragt. Der Auftragnehmer wollte auf den Hallendächern eine Fotovoltaikanlage errichten. Wegen Problemen mit der Standsicherheit im Verantwortungsbereich des Auftragnehmers wurden die Hallen aber erst im April 2010 fertig. Die Fotovoltaikanlage konnte deshalb erst im Mai 2010 in Betrieb genommen werden. Der Auftraggeber verlangte den Ausfall an Einspeisevergütung im Zeitraum zwischen Dezember 2009 und Mai 2010 und den – deutlich höheren – Betrag für die Differenz infolge der Absenkung der Einspeisevergütung zum Jahresbeginn 2010 hochgerechnet auf den zugesicherten Vergütungszeitraum von 20 Jahren. Die Klage war erfolgreich, Urteil des OLG Koblenz vom 24. November 2016 (2 U 1322/15). Aus steuerlichen Gründen war Betreiberin der Fotovoltaikanlage nicht der Auftraggeber, sondern ein in der Person des Geschäftsführers des Auftraggebers verbundenes Unternehmen, dessen Inhaber der Geschäftsführer des Auftraggebers war. Der bei einem Dritten (verbundenes Unternehmen) einge-

tretene Schaden konnte im Rahmen der sogenannten Drittschadensliquidation vom Auftraggeber als Vertragspartner, der insoweit selbst keinen Schaden erlitten hatte, verlangt werden. Die Verknüpfung der Interessen zwischen dem Auftraggeber und dem verbundenen Unternehmen musste dem Auftragnehmer aber erkennbar gewesen sein. Sonst gibt es keine Drittschadensliquidation. Nach Paragraph 6 Absatz 6 VOB/B ist der entgangene Gewinn als Schadensersatz wegen der vom Auftragnehmer zu vertretenden Bauzeitverzögerung nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit zu leisten, was bei der Verursachung der Verzögerung durch Baumängel des Auftragnehmers aber gegeben ist.

Nachbesserung bei zu schwach gedämmten Fenstern

Im Vertrag über eine vom Auftragnehmer zu errichtende Eigentumswohnung waren Kunststofffenster mit dreifacher Wärmeschutzverglasung (U Glas = 0,9) vorgesehen. Bei der Abnahme stellte der Auftraggeber fest, dass drei Dachflächenfenster nur eine Zweifachverglasung aufwiesen. Gegen die vom Erwerber verlangte Nachbesserung verteidigte sich der Auftragnehmer mit dem Hinweis, dass die jährlichen Heizmehrkosten infolge der nicht vertragsgerechten Dämmung der drei Dachfenster insgesamt 8 Euro betragen, der Austausch der Verglasung der drei Fenster dagegen zwischen 4500 und 6700 Euro. Nach Paragraph 635

Absatz 3 BGB kann die Nacherfüllung vom Unternehmer verweigert werden, wenn sie unverhältnismäßig ist. Für den Laien scheint die Lösung des Falles auf den ersten Blick eindeutig, weil die Relation der Zahlen zugunsten des Unternehmers spricht. Dem hat sich jedoch das OLG Karlsruhe, Hinweisbeschluss (ein Hinweisbeschluss erfolgt dann, wenn das Rechtsmittel ganz offensichtlich unbegründet ist, worauf die Berufung regelmäßig zurückgenommen wird) vom 1. Februar 2018 (9 U 52/17), ebenso wie in der Vorinstanz das LG nicht angeschlossen. Das OLG betonte zugunsten des Auftraggebers die Bedeutung des Wärmestands angesichts der Aktualität des Energieverbrauchs von Gebäuden und wies auf das Verschulden des Auftragnehmers angesichts der unstrittig festgestellten Kenntnis des Auftragnehmers über die Vorgaben in der Baubeschreibung des Vertrags zur Beschaffung der Fenster. Bei energetischen Pflichten eines Werkvertrags ist für den Auftragnehmer also Vorsicht geboten, denn feste Zahlenrelationen zwischen den infrage stehenden Kosten bestehen bei der Abwägung der Unverhältnismäßigkeit der Nacherfüllung nicht. Letztendlich hängt die Entscheidung von der subjektiven Bewertung des Gerichts ab.

Umfang der Mängelrüge bei Klimaanlage

Ein Auftragnehmer errichtete eine Hotel- und Gewerbeanlage. Der Auftraggeber verlangte

Gas-Brennwertkessel Leistung: 50-600 kW

DIE NIEDRIGSTEN EMISSIONEN SEINER KLASSE

TRIGON XL



hex³ inside
Einzigartiges Wärmetauscher-Design für geringste NOx und CO Emissionen



LEBENS-LANGE HÖCHSTLEISTUNG



HOHER WIRKUNGS-GRAD
109,1 % (NNG 40/30°C)

MODULBAUWEISE



MINIMALE NOx BILDUNG
NOx < 23 MG/KWH
60 % UNTER DEM EU-GRENZWERT

GERINGER PLATZBEDARF



NAHEZU GERÄUSCHLOS
DAS LEIESTE GERÄT SEINER KLASSE



einen Kostenvorschuss in Höhe von 8000 Euro für den Austausch von Kondensatoren in 140 Klimaanlage der Hotelzimmer und Erstattung von zirka 21.000 Euro für den bereits erfolgten Austausch von Lüftungsmotoren in 56 Klimaanlage. In den Vorinstanzen hatte der Auftraggeber keinen Erfolg, weil sein Vortrag zur Mangelhaftigkeit der gesamten Anlage, die Klimaanlage würden in sämtlichen Hotelzimmern keine ausreichende Lüftungs- und Kühlleistung erbringen und regelmäßig ausfallen, nach Auffassung der Gerichte nicht hinreichend substantiiert war. Der Auftraggeber war mit der Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision beim BGH erfolgreich, Beschluss vom 14. Dezember 2017 (VII ZR 217/15). Denn der Auftraggeber konnte sich auf die Symptomtheorie stützen und musste deshalb nur Symptome des Mangels, nicht aber deren Ursachen im Prozess vortragen. Zur Begründung des Anspruchs auf den Vorschuss des Auftragnehmers zur vorgesehenen eigenen Mangelbeseitigung durch den Auftraggeber hatte er den Beweis durch ein Privatgutachten angetreten, dass in 84 nach Nummer

bezeichneten Hotelzimmern die Kühl- und Heizleistung unzureichend war und in welchen Hotelzimmern er bereits 56 Klimageräte ausgetauscht hatte. Der vom Auftraggeber beauftragte Privatgutachter hatte bei 14 von 15 untersuchten Motoren Mängel an den Kondensatoren festgestellt. Da nahezu alle untersuchten 15 Bauteile mangelhaft waren, wurde dadurch der Mangel an sämtlichen Teilen des Bauvorhabens ausreichend beschrieben. Somit hatte der Auftraggeber seiner Pflicht zur Beschreibung von Symptomen der Mängel Genüge getan. Dagegen war der Anspruch auf Ersatz der eigenen Reparaturkosten erfolglos, weil hierzu der Auftragnehmer nicht zuvor zur Nacherfüllung aufgefordert worden war.

Fehlende Dokumentation einer Heizungsanlage: Mangel

Ein Unternehmer konnte im Abnahmezeitpunkt die Dokumentation für den Betrieb

und die Instandhaltung der von ihm hergestellten Heizungsanlage nicht vorlegen. Fraglich war, ob damit lediglich ein unwesentlicher Mangel i. S. d. Paragraphen 640 BGB vorlag, der den Auftraggeber nicht zur Verweigerung der Abnahme berechtigt. Das OLG Koblenz, Hinweisbeschluss vom 1. März 2018, (1 U 1011/17), betrachtete den Mangel wegen der Bedeutung der Bestandspläne, der Leitungsführung und der Beschilderung als wesentlich. Angesichts der immer komplizierter werdenden Rege-



lungstechnik bei Heizungsanlagen ist diese Entscheidung überzeugend.

Raumtemperatur und Energieeinsparung

Der Mieter hat trotz der Bedeutung der Energieeinsparung einen Anspruch auf angemessene Beheizung seiner Mieträume. Für den Betrieb eines Modegeschäftes stellte das OLG Rostock, Urteil vom 17. Mai 2018 (3 U 78/16), fest, dass hierzu Raumtemperaturen zwischen 20 und 26 Grad einzuhalten sind, um den Kunden insbesondere das Anprobieren von Kleidungsstücken zu erleichtern. Allerdings kann bei dieser Entscheidung nicht auf die Arbeitsstättenverordnung wie vom OLG erfolgt zurückgegriffen werden, weil diese nur zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer gilt. Maßgeblich sind also der Mietvertrag und die bautechnischen Anforderungen an das Gebäude.

Stromkosten für die Wärmerückgewinnung: Nebenkosten?

Der Streit zwischen Vermieter und Mieter eines Gewerberaummietverhältnisses ging um die Abrechnung von Stromkosten für den Betrieb der Wärmerückgewinnung aus der Raumluft zur Heizung der Räume, für die aber überwiegend eine andere Energieversorgung genutzt wurde. In der Lüftungsanlage waren für einzelne Verbrauchseinheiten Wärmemesser angebracht, die für die Vertei-

lung der gesamten Stromkosten der Wärmerückgewinnung auf die diese Verbrauchseinheiten dienten. Da diese Wärmemesser jedoch nicht die einzelnen Mietflächen getrennt erfassten, sondern nur größere Einheiten, hatte der Vermieter die für eine Verbrauchseinheit anfallenden Stromkosten auf die Mieter dieser Einheit nach den Flächenanteilen umgelegt. Das OLG Frankfurt, Urteil vom 19. April 2018 (2 U 57/17), kam zum Ergebnis, dass dies zulässig war. Die Heizung der Räume über die Wärmerückgewinnung aus der Lüftung sind Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage (Paragraphen 2 Nummer 4 a) BetrKV und 7 Absatz 2 HeizkostenV). Die Vorschriften der HeizkostenV standen nach Auffassung des OLG einer Abrechnung nach dem Flächenmaßstab der einzelnen Mieträume in diesem Sonderfall nicht entgegen.

*Dr. Hellmuth Mohr
Rechtsanwalt, Stuttgart*

Fotos: Rainer Sturm/Pixelio.de; Petra Bork/Pixelio

Gestaltung von Treppenhäusern im Denkmalschutz

Seit ihrer Gründung im Jahr 1900 leistet die Genossenschaft Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin (BWV) mit ihrer Arbeit einen städtebaulichen Beitrag für ein positives Image der Bundeshauptstadt. Im Rahmen von umfassenden Sanierungsarbeiten erhielten die Treppenhäuser einer teilweise unter Denkmalschutz stehenden Wohnanlage aus der Zeit von 1909/1910 in Berlin-Pankow ihre ursprüngliche, historische Farbgebung zurück. Bei der Ausführung wurde zudem großer Wert auf die Anwendung originalgetreuer Verarbeitungstechniken gelegt.

Die wohl älteste und traditionsreichste Genossenschaft Berlins verwaltet einen Bestand von nahezu 8700 Mieteinheiten und betreut etwa 20.000 Mitglieder. Bis heute ist es das Ziel der BMV, den Wohnbedürfnissen der Mitglieder gerecht zu werden und ihnen guten Wohnraum zu angemessenen Preisen zu bieten. Ein größeres Sanierungsprojekt der Genossenschaft war eine Wohnanlage in Berlin-Pankow, bei der zunächst die mit Terrakotta-Ornamenten und Reliefs verzierten Fassaden aufwendig restauriert wurden und der Innenhof eine parkähnliche Neugestaltung erhielt. Die von Architekt Paul Louis Adolf Mebes entworfene Wohnanlage mit Vorgarten und Gartenhöfen ist geprägt von der traditionellen Berliner Architektur des



Im Zuge der Sanierung erhielten die Treppenhäuser in der Max-Koska-Straße 8 und 11 ihre ursprüngliche, historische Farbgestaltung zurück. Die Farbgebung erfolgte unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten und nach restauratorischem Befund.



Die ornamentalen Verzierungen der Treppenhäuser orientieren sich am tradierten klassizistischen Berliner Formenschatz. Bei der Ausführung wurde großer Wert auf die Anwendung originalgetreuer Verarbeitungstechniken wie die Schablonier- und die Schwammtechnik gelegt.

Historismus und steht als Teilobjekt unter Denkmalschutz. Um dem historischen Charakter der Wohnanlage gerecht zu werden, wurde im Jahr 2017 entschieden, die Treppenhäuser zu sanieren. Begonnen wurde mit den Treppenhäusern der Gebäude der Max-Koska-Straße 8 und 11.

Restauratorischer Befund der Treppenhäuser

Historische Gebäude spiegeln nicht nur unterschiedliche Bautraditionen wieder, sie dokumentieren, wie die Treppenhäuser der Mehrfamilienhäuser in der Max-Koska-Straße 8 und 11 eindrucksvoll belegen, immer auch handwerkliche, künstlerische oder technische Fähigkeiten im Bauprozess. Um diese historischen Werte zu erhalten, erfolgte die Modernisierung der Treppenhäuser unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten.



Gestaltung der Decken und Wände mit historistischen und frühmodernen Ornamenten.

Objektdaten

Wohnanlage	Max-Koska-Straße 4 bis 12 Talstraße 7 bis 11 Spiekermannstraße 17 bis 29 Wisbyer Straße 41 bis 44a, 45 bis 50 Neumannstraße 1 bis 2
Eigentümer/Bauherr	BWV Beamten-Wohnungsverein zu Berlin e.G., Berlin
Architekt	Paul Louis Adolf Mebes
Baujahr	1909/1910
Ausführende Malerbetriebe	Henningsdorfer Siedlungsgesellschaft mbH, Berlin Restauratorische ARGE Thomas Gentner & Geri Waser, Berlin
Eingesetzte Brillux Produkte	Superlux ELF 3000, Creativ Floc-Finish ELF 48

Zielsetzung war eine Gestaltung, die dem Originalzustand so nah wie möglich kommt.

Die Genossenschaft beauftragte den Restaurator, Kunsthistoriker und Bildhauer Karl Hiller mit dem restauratorischen Befund sowie der Konzepterstellung für die gesamte Wohnanlage. In der von Paul Mebes errichteten Wohnanlage haben sich die originalen Farbgestaltungen in den Hauseingängen unter neueren Folgeanstrichen gut bis sehr gut erhalten. Die Kombination der Farbbefunde ließ daher eine Rekonstruktion der Gestaltungen zu“, erläutert Hiller. Die ornamentalen Verzierungen der Treppenhäuser orientieren sich am tradierten klassizistischen Berliner Formenschatz und werden durch historische wie frühmoderne Elemente ergänzt. Der Befund ergab, dass mehrere Hauseingänge bis auf wenige Details gleich gestaltet waren und andere Hauseingänge Unikate sind.

Beratung zur Materialwahl und zum Anstrichaufbau

Mit welchen Materialien kann das restauratorische Konzept am besten umgesetzt werden? Wie werden die gewünschten Glanzgrade erreicht? Mit diesen Fragen wandte sich die Genossenschaft an Brillux. Nach einer Objektbestandsaufnahme erstellte die Technische Beratung in den gewünschten Farbtönen zunächst Musterplatten, die insbesondere für die Paneelflächen auch unterschiedliche Glanzgrade aufwiesen. Die Auswahl erfolgte dann vor Ort in interdisziplinärer Zusammenarbeit von Genossenschaft, Denkmalschutz, Denkmalpfleger, Restaurator sowie den mit der Ausführung beauftragten Handwerkern.

plinerer Zusammenarbeit von Genossenschaft, Denkmalschutz, Denkmalpfleger, Restaurator sowie den mit der Ausführung beauftragten Handwerkern.

Für unter Denkmalschutz stehende Bauten gelten besondere Auflagen, die die Nutzung und vor allem den Umgang mit der Bausubstanz betreffen. So bedürfen nicht nur die Sanierungsarbeiten, sondern auch die Auswahl und die fachgerechte Verwendung sämtlicher Beschichtungsmaterialien der Genehmigung. Guido Bode, Technischer Berater bei Brillux, beriet die Projektbeteiligten über die geeigneten Produkte. „Wenn es um die Sanierung, Renovierung oder Modernisierung von unter Denkmalschutz stehenden Innenräumen geht, bietet das Komplettsortiment des Münsteraner Farbenherstellers für jede Anforderung die pas-

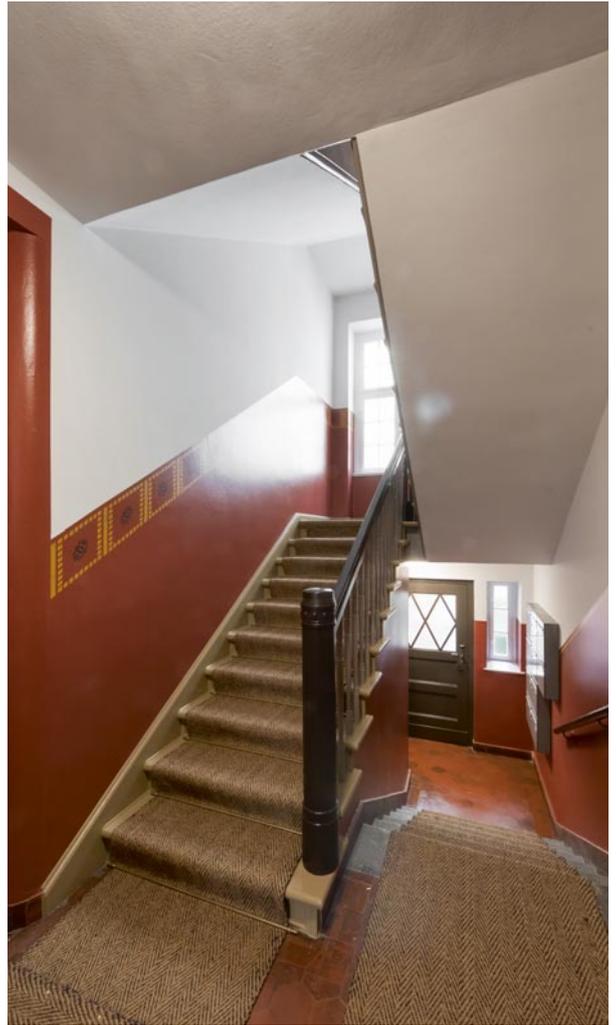


Spiel mit der Materialität: Die intensiv farbigen unteren Bereiche der Wände haben glänzende beziehungsweise seidenmatten Oberflächen – die Wandflächen oberhalb sind im Glanzgrad stumpfmatt gestaltet.



Für den gewünschten Glanzgrad und eine bessere Reinigungsfähigkeit erfolgte im Eingangsbereich ein spezieller transparenter Überzug.

Neben der großen Farbtonvielfalt sprach auch das gute Oberflächenbild bei Streiflichteinfall für die eingesetzte Farbe



sende Lösung – von den Silikatfarben für mineralische, verkieselungsfähige Untergründe bis zur reversiblen Leimfarbe, die sich im Denkmalschutzbereich speziell auf Stuckdecken sehr gut eignet“, so Guido Bode. Um die Geruchs- und Emissionsbelastung der Mieter so gering wie möglich zu halten, wurde in den Treppenhäusern von einem klassischen Ölfarbenpaneel abgesehen. „Auch wenn es eigentlich nicht die von uns empfohlene Denkmalschutzfarbe ist, fiel mit Blick auf die große Farbtonvielfalt die Entscheidung auf Superlux ELF 3000 – eine Premiumdispersion, die aufgrund ihrer sehr guten Wasserdampfdiffusionsfähigkeit auch aus denkmalpflegerischer Sicht geeignet ist“, so Bode weiter.

Im Eingangsbereich wurde zudem ein spezieller Überzug verwendet, um den gewünschten Glanzgrad und eine bessere Reinigungsfähigkeit zu erzielen. Hierfür kam Creativ Floc-Finish ELF 48 zum Einsatz. Über den Brillux Lieferservice standen den Handwerkern die gewünschten Farbtöne

und Mengen just in time auf der Baustelle zur Verfügung.

| Farbgestaltung nach restauratorischem Befund

Im Bereich des Vestibüls der Max-Koska-Straße 8 präsentiert sich das Treppenhaus in kräftigen, erdigen Farbtönen: Boden und Sockel sind mit roten Fliesen belegt. Die Seitenwände erhielten nach Befundlage einen ockergelben Fond-Ton. Darauf wurden teils mithilfe von Schablonen, teils frei, um den handwerklichen Charakter zu betonen, braune und weiße ornamental gestaltete Rahmen aufgemalt, die die Wände in mehrere Felder aufteilen. Grünlich gestaltete Eierstab-Ornamente stellen die Verbindung zur gewölbten Decke des 2,29 Meter hohen Eingangsbereiches her. Die Decke erhielt zunächst einen Fond in zwei verschiedenen intensiven Grüntönen, die mit Schwammtechnik aufgetragen wurden. Auch hier wurde die gesamte Fläche durch ein ockergelbes Herzblattband sowie ein innenliegendes wei-

ßes Quadratband in verschiedene Felder unterteilt. Rote Quadrate mit grüner Raute sorgen für einen spannenden Farbkontrast und nehmen Bezug auf den Rotton im Sockelbereich.

| Hochwertige Oberflächen in der gewünschten Farbigkeit

Neben der großen Farbtonvielfalt sprach auch die gute Streiflichtunempfindlichkeit für die verwendeten Farben. Die Premium-Innendispersion lässt durch ihren hervorragenden Verlauf auch bei direktem Seitenlicht gleichmäßige, ansatzfreie Oberflächen in edler Mattigkeit entstehen. Von der Vorbereitung des Untergrundes bis zum Fondanstrich wurden die Malerarbeiten in den Treppenhäusern der Max-Koska-Straße 8 und 11 von der genossenschaftszugehörigen Hennigsdorfer Siedlungsgesellschaft ausgeführt. Die Schablonierungen sowie die Wickel- beziehungsweise Schwammtechnik übernahm die restauratorische ARGE Thomas Gentner & Geri Waser.



Für die Gewag stehen bei den Modernisierungen des Gebäudebestandes Maßnahmen zur energetischen Verbesserung und zur altersgerechten Bestandsanpassung im Vordergrund.

Heizwert- gegen Gasbrennwerttechnik: Tausch in eineinhalb Tagen

Die Gewag in Remscheid hat sich eine konzeptionelle Quartiersentwicklung auf die Fahnen geschrieben, um ihren überwiegend aus den 60er und 70er Jahren stammenden Bestand an Geschosswohnungsbauten zukunftsfest zu machen. Für die energetische Optimierung bedeutet das aber zugleich aufwendige Einzelfallentscheidungen, welche Maßnahmen in der Kombination aus Effizienz, Wirtschaftlichkeit und nicht zuletzt Mieternutzen am sinnvollsten sind. Aktuell bleibt es so beispiels-

weise in vier Geschossbauten mit jeweils zwölf Wohneinheiten für die Wärme- und Warmwasserversorgung bei Etagenheizungen, die in äußerst knappen Zeitfenstern von Heizwert- auf Brennwerttechnik umgerüstet werden.

In den meisten deutschen Großstädten ist die Situation auf dem Wohnungsmarkt extrem angespannt. Die Ausweisung neuer Baugebiete kann dem Bedarf nicht schnell genug folgen, und der für bezahlbares Wohnen dringend benötigte Geschosswoh-

nungsbau stößt gerade in den Ballungszentren schon lange an seine Grenzen. In Remscheid, im Bergischen Land, sieht es günstiger aus. Aber auch hier stehen die Wohnungsgesellschaften unter Handlungsdruck, diesmal jedoch ausgelöst durch die demografische Entwicklung und einen gewissen Bevölkerungsschwund. Der Wohnungsbestand muss sich zum einen den wandelnden Bedürfnissen der Mieter anpassen, trotzdem aber gerade am Standort für ältere Menschen bezahlbar bleiben, und dennoch eine langfristige Vermarktungsperspektive bieten.

Die Gewag, als nach eigenen Angaben größter Vermieter der Stadt (Infokasten), stellt sich diesen Herausforderungen mit einem mehrschichtigen Investitions-Programm. Altersgerechtes und barrierefreies Umbauen von Wohnraum gehört ebenso dazu, wie das Mietverhältnis ergänzende Serviceleistungen oder die kontinuierliche energetische Ertüchtigung der Objekte im Sinne günstiger Mietnebenkosten.

Beim aktuellen Sanierungsvorhaben, im Quartier an der Dresdner Straße, wurden so jetzt sämtliche Etagen-Heizwertanlagen gegen effiziente Gas-Brennwerttechnik aus-

Objektdaten Referenzprojekt Gewag Remscheid

Art des Objekts	Mehrfamilienhäuser
Ort	Remscheid
Bestand / Neubau	Bestand
Größe	zirka 950 Quadratmeter
Baujahr	1960
Primärenergiebedarf	zirka 145 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	zirka 155 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	k. A.
Energiekonzept	Gas-Brennwert Etagenheizung Wärmeverteilung über Radiatorenheizkörper
Investor	Gewag Remscheid



In komplett vermietetem Zustand wird aktuell in den Viergeschossern in Remscheid die Heiztechnik erneuert – dank eines extrem eng getakteten Zeitplans in nur eineinhalb Tagen pro Strang.

getauscht – und zwar im bewohnten Zustand der insgesamt knapp 50 Wohnungen. Christoph Pilz, der sich bei der Gewag um die Instandhaltung der Objekte kümmert, erläutert den Hintergrund für diese Entscheidung: „Bei jedem energetisch zu sanierenden Objekt wird eine detaillierte Kosten-/Nutzenrechnung aufgestellt, auch unter Berücksichtigung der Mieterbelange. Einige Nachbargebäude werden so beispielsweise über eine neue Nahheizzentrale versorgt, deren Leistung für die aktuell in der Sanierung befindlichen Häuser aber nicht mehr ausreicht. Um trotzdem kurzfristig eine energetische Verbesserung zu erzielen, haben wir uns für den Austausch der Etagenheizungen, also Heizwert- gegen Gasbrennwerttechnik entschieden.“

| Passgenauer Austausch

Ein zentrales Argument war dabei nicht zuletzt die vergleichsweise geringe Belastung

der Mieter während der Arbeiten, da die Anschlüsse der neuen Gas-Brennwertanlagen Eco-Tec pure von Vaillant mit 19 kW Leistung für die kombinierte Wärme- und Warmwasserbereitung weitestgehend kompatibel mit den zu ersetzenden Altgeräten des Herstellers sind. Pilz: „Damit konnten wir entsprechend die Umbauzeiten extrem knapp kalkulieren, auf maximal eineinhalb Tage pro Strang inklusive Kaminsanierung.“ Die ist bekanntlich notwendig, wenn nicht die Heizwert-Abgase mit ihren hohen Temperaturen, sondern die wesentlich kühleren Abgase der Brennwertgeräte abgeführt werden müssen.

Dank eines von oben in die bestehenden Kamine eingeführten Abgassystems (Infokasten) funktioniert das jetzt über dieselben Schächte wie zuvor. Die frische Verbrennungsluft wird über den verbleibenden Spalt und ein entsprechendes Anschlussstück vom Gerät zum Schacht angesaugt. In den Wohnungen musste dafür lediglich der vor-

Zertifiziertes Abgassystem

Das im Projekt Breslauer Straße in Remscheid erstmals eingesetzte neue Luft-/Abgassystem von Vaillant ist für die Mehrfachbelegung mit den Gas-Brennwertgeräten Eco-Tec pure/plus/ exclusive sowie Eco-Compact und Auro-Compact zertifiziert. Aus Edelstahl gefertigt darf es sowohl in einem vorhandenen Kamin als auch an der Fassade installiert werden. Je nach Installation und Typ des Heizgerätes dürfen bis zu zwei Heizgeräte pro Etage und bis zu zehn Heizgeräte pro Installation angeschlossen werden.

Das System ist damit ideal für die typische Sanierung von Geschosswohnungsbauten, die – wie bei der Gewag in Remscheid – komplett von Heizwert auf Brennwert umgerüstet werden.

handene Kaminanschluss vergrößert werden. Über einen zweiten Durchbruch in den Schacht sowie eine separate Edelstahlleitung unterhalb des Brennwertgerätes wird jetzt auch das Kondensat aus allen Etagengeräten gesammelt abgeleitet. „Einfacher und eleganter geht es eigentlich kaum noch“, lobt SHK-Handwerksmeister Rüdiger Lewandowski aus Remscheid diese Lö-



Passgenau: Die im Rahmen der Sanierung installierten Gas-Brennwertgeräte von Vaillant sind so konzipiert, dass sämtliche Anschlüsse der Altgeräte fast unverändert übernommen werden.



Für die neuen Anlagen muss lediglich die Abgasdurchführung in den Kamin vergrößert sowie für die Kondensatableitung ein zweiter Durchbruch in den Schacht geschaffen werden.



Durch die Umrüstung auf Brennwerttechnik war in den Objekten auch eine Kaminsanierung notwendig, die vom Dach aus über ein zertifiziertes Edelstahlsystem erfolgte.

sung, der die Sanierungsarbeiten zusammen mit zwei anderen Handwerksbetrieben aus der Region – der Dieter Mohr GmbH und Arne Dehnert Heizung-Sanitär – umsetzt.

| Exaktes Timing

Damit die Arbeiten bei diesem knappen Timing und der Beteiligung unterschiedlichster Firmen und Gewerke wie geplant funktionie-

ren, ist eine absolut präzise Taktung der Abläufe notwendig. In die werden die Mieter frühzeitig eingebunden, und entsprechend hoch ist die Akzeptanz, sagt Pilz: „Bis auf ganz wenige Ausnahmen können wir an den festgesetzten Tagen auch direkt in die Wohnungen, um die neuen Geräte anzuschließen und fast umgehend in Betrieb zu nehmen.“ Ist das in Ausnahmefällen nicht möglich, wird die Gasversorgung der betroffenen Altgeräte unterbrochen, sodass die

Kaminsanierung mit Mehrfachbelegung der Geräte in den anderen Wohnungen dennoch umgesetzt werden kann.

Schornsteinfegermeister Rauin, der die Sanierung fachlich begleitet, sieht darin einen wesentlichen Vorteil solcher intelligenten Abgassysteme mit Mehrfachbelegung: „Für den Schornsteinfeger bedeutet die Umstellung durch die verlängerten Prüfzyklen zwar weniger Arbeit als zuvor. Die einfache Installation, die bei Bedarf auch sukzessive Belegung mit Neugeräten und letztlich natürlich die gesamte energetische Verbesserung aber sind schlagende Argumente, die völlig veralteten Heizgeräte konsequent alle zu ersetzen.“

Eine Gemischtbelegung, wie sie die Zertifizierung des Vaillant-Abgassystems zugelassen hätte, sieht Pilz aber auch noch aus einem anderen Grund kritisch: „Wenn wir sanieren, setzen wir generell auf neueste Technik. Einzelne Altgeräte zu erhalten, bis es zu Ausfällen kommt, macht daher aus unserer Sicht definitiv gar keinen Sinn mehr.“

| Einfaches Handling wichtig

Und was sagen am Ende des Tages die Mieter zu der Sanierungsaktion? Die nicht repräsentative Meinungsumfrage zu dem Thema ergab relativ schnell ein eindeutiges Bild: Unisono wurde der auch zukünftig mögliche direkte Zugriff auf das eigene Heizgerät gelobt, zudem gerade von älteren Mietern die weiterhin genauso einfache Bedienung – hier über den Systemregler Calor-Matic 350 – wie bisher hervorgehoben. Das gewünschte

Die Gewag in Zahlen

Die regional in und um Remscheid aufgestellte Gewag Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid verfügt über einen Wohnungsbestand von rund 6250 Einheiten in 1041 Objekten. Hinzu kommen 88 gewerbliche sowie 14 sonstige Einheiten, beispielsweise Kindertagesstätten (Stand: Ende 2017). 1918 gegründet wurde der überwiegende Teil des Wohnungsbestandes in den 60er und 70er Jahren im Rahmen großräumiger Erschließungs- und Baumaßnahmen errichtet. Die Bewohnerstruktur in den Immobilien ist nach Angaben des Unternehmens gut durchmischt: Familien, Ehepaare und Singles aus allen Altersschichten gehören dazu; die Fluktuationsrate liegt bei lediglich 7,4 Prozent.

Gemäß den strategischen Zielen der Gesellschaft stehen bei Modernisierungsmaßnahmen zur energetischen Verbesserung und zur altersgerechten Bestandsanpassung im Vordergrund. Quartiersweise wird investiert. 2017 waren es etwa 2,5 Millionen Euro beispielsweise am Hasenberg, 2018 standen 5 Millionen Euro als Investitionssumme für zwölf weitere Objekte im Plan.

Die Bilanz weist eine Bilanzsumme von 219 Millionen Euro bei einem Anlagevermögen von rund 201 Millionen Euro aus. Der Bilanzgewinn liegt 2017 bei 1,16 Millionen Euro. Hauptaktionäre sind die Stadt Remscheid (50,26 Prozent), die Stadtwerke Remscheid (33,95 Prozent) sowie Industrie- und Handelsfirmen (mit 9,06 Prozent).

www.gewag.de



Detailabstimmung als Erfolgsfaktor: Christoph Pilz (Mitte), SHK-Handwerksmeister Lewandowski (rechts) und Vaillant Account Manager Thorsten Baude.

Temperaturniveau einstellen, die maximale Warmwassertemperatur bestimmen, und das Ganze mit möglichst wenig Energieaufwand „einkaufen“ – mehr wolle man schließlich nicht.

Eine Grundhaltung, die Pilz nur bestätigen kann: „Die objektbezogene Konzeption dieser Gas-Brennwertgeräte mit einer Ausstattung, die von vorneherein Bedienungsfehler ausschließt, ist für solche

Mietobjekte einfach perfekt. Schließlich möchten wir als Vermieter zufriedene Kunden, denen an 365 Tagen im Jahr idealerweise unterbrechungsfrei rund um die Uhr Wärme und Warmwasser zur Verfügung stehen – selbst, wenn am Raumregler etwas aus Versehen verstellt wurde. Und genau diese Anforderung erfüllen die neuen Gas-Brennwertgeräte neben der beträchtlichen Effizienzverbesserung eben auch noch.“

Fotos: Vaillant



Schornsteinfegermeister Rauin zeigt eines der alten Heizwertgeräte, die teilweise seit mehr als 25 Jahren in den Gewag-Objekten nahezu störungsfrei ihren Dienst versehen haben.

up
#BERLIN

PREMIERE
up#BERLIN:
Digitalisierung
im Bauen

bautec

Internationale Fachmesse für Bauen und Gebäudetechnik

18.–21. Februar 2020

Aus dem Programm:

- Smart bautec – Gebäudehülle und Gebäudetechnik unter einem Dach
- Fachsymposium vom GdW: Gesellschaftliche Akzeptanz für Wohnungsneubau
- Bauherrenpreisverleihung
- geführte Rundgänge

Partnerland:

 **Norway**

bautec.com



Schirmherrschaft:



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat

 **Messe Berlin**



Aussicht, Belichtung, Energieeffizienz: Großformatige Dachfenster werden immer beliebter.

Dachfenster-Trends im Überblick

Aufgrund der langen Produktzyklen ist der Dachfenster-Markt nicht so schnelllebig wie beispielsweise technische Gebäudeausstattung oder Softwarelösungen. Dennoch gibt es Trends – man muss nur etwas genauer hinsehen, um sie zu erkennen. Ein Überblick über die Themen, die die Branche umtreiben.

Generell gilt: Die Wohnungswirtschaft ist bestrebt, durch geringinvestive Maßnahmen den Wohn- und Marktwert ihrer Objekte zu steigern. Hier wird in den letzten Jahren eine Änderung im Kaufverhalten deutlich: Es wird zunehmend auf hochwertige Premiumprodukte im Bereich Dachfenster zurückgegriffen, auch größere Fensterelemente und Ausstattungsprodukte werden immer beliebter. Die Branche hat erkannt, dass sich Investitionen an dieser Stelle langfristig auszahlen.

Energieeffizienz treibt Deutschland um

Die Europawahl 2019 und die Bewegung Fridays for Future haben gezeigt, dass der Klimaschutz in der deutschen Gesellschaft

eine herausragende Rolle einnimmt. Gleichzeitig ist der geringe Energiebedarf von



Reinhold Wickel ist bei Roto, Bad Mergentheim tätig und dort verantwortlicher für Verbände und Marktmanagement.

Wohnimmobilien ein hervorragendes Argument im Vertrieb. Neben den wirtschaftlichen Beweggründen spielen aber auch gesetzliche Vorgaben eine Rolle. In Summe führt das dazu, dass die Wohnungswirtschaft energieeffiziente Dachfenster immer stärker nachfragt – Energieeffizienz ist eines der Hauptkriterien für die Auswahl eines Dachfenster-Modells – allerdings nicht ohne die Kosten/Nutzen-Rechnungen aus den Augen zu verlieren. So werden zum Beispiel passivhaustaugliche Dachfenster von der Branche praktisch nicht verwendet.

Kunststoff: Ein Material für die Ewigkeit

Ein Megatrend, der die Wohnungswirtschaft bereits seit einigen Jahren begleitet und deshalb kaum noch wahrgenommen wird, ist das Kunststofffenster. Bis in die 90er Jahre wurden zu großen Teilen Holzdachfenster verbaut, dieser Wert kippt aber kontinuierlich. Der Grund liegt auf der Hand: Die Wohnungswirtschaft schätzt pflegeleichte, wartungsfreie Oberflächen in der Vermietung, die leicht wieder in den Originalzustand versetzt werden können.

Smart Home mit Startschwierigkeiten

Das Thema Smart Home ist seit Jahren omnipräsent, diese mediale Dominanz spiegelt sich aber noch nicht in den Verkaufszahlen wider. Dennoch werden Dachfenster, die in Smart-Home-Systeme integriert werden können, zunehmend stärker nachgefragt – allerdings vermehrt von Privathaushalten, weniger von der Wohnungswirtschaft. Für den breiten Vermietungsmarkt sind ganzheitliche Smart-Home-Lösungen noch schlicht zu kostenintensiv. Ein weiterer Faktor ist, dass der Dachfenstermarkt einen großen Sanierungsanteil hat – und zentrale Gebäudesteuerung spielt bei Sanierungen naturgemäß eine Nebenrolle.

Dachfenster auf Knopfdruck

Man könnte sie als Wegbereiter der Gebäudeautomation bezeichnen: Elektrisch betriebene Dachfenster, die durch einen Motor geöffnet und geschlossen werden. Mittlerweile ist diese Steuerung vergleichsweise günstig umzusetzen und verspricht eine deutliche Steigerung an Wohnkomfort und Sicherheit.

Gesund Zuhause

Deutlich weiter fortgeschritten ist der Megatrend Wohngesundheit in all seinen Facetten. Die Deutschen verbringen heute rund 90 Prozent ihrer Zeit in geschlossenen Räumen – die Erkenntnis, dass sie deshalb stark an die gesundheitlichen Bedürfnisse angepasst sein müssen, hat sich durchgesetzt. Ganz vorne mit dabei ist das Thema Schall-



Die Branche setzt auf Außen-Sonnenschutz, um blendende Strahlen und Hitze draußen zu halten..

schutz, denn dauerhafte Lärmbelastung macht erwiesenermaßen krank. Während früher nahezu kein Wert auf Schallschutz im Dachgeschoss gelegt wurde, ist er im Rahmen der Nachverdichtung zu einem zentralen Kriterium geworden. Schallschutz trägt stark zu komfortablem und gesundem Wohnen in den Dachgeschossen der B- und C-Lagen bei.

Trend zu Groß

Licht ist Lebensqualität, Licht ist Wohngesundheit: Darauf legen die Kunden – und damit auch die Branche – viel Wert. Dem-

entsprechend stark werden großformatige Fenster nachgefragt. Möglich wird das auch, da Mindeststandards in Sachen Energieeffizienz bei Dachfenstern mittlerweile viel preisgünstiger sind, als noch vor 20 Jahren. Elektrische Steuerung und fortschrittliche Öffnungsmechaniken helfen außerdem, das hohe Gewicht der großformatigen Fenster zu nivellieren.

Hitze bleibt draußen

Im Gegenzug profitieren auch Produkte rund um Sonnen- und Hitzeschutz von der Aufmerksamkeit, die die Themen Wohngesundheit und Raumklima erfahren. Sie verzeichnen in den vergangenen Jahren einen starken Aufschwung. Wohnungsunternehmen haben hier mit relativ geringem Aufwand die Möglichkeit, sich effektiv von der Konkurrenz abzugrenzen und die Qualität ihres Angebots mieternah zu erhöhen. Dabei wird der Außenschutz dem Innenschutz vorgezogen. Das begründet sich in der deutlich höheren Produktlebenszeit. Sonnen- und Hitzeschutzverglasung nehmen dank technischem Fortschritt ebenfalls Geschwindigkeit auf: Mittlerweile sind sehr hohe Schutzwerke bei gleichzeitig kaum wahrnehmbarer Tönung möglich – kein Vergleich zu den klassischen dunkel getönten Autofenstern, die nur wenig Licht ins Innere lassen.



Elektrische Fenstersteuerung gewinnt stetig an Beliebtheit, Smart Home Lösungen werden nur zurückhaltend nachgefragt.

Reinhold Wickel

Märkte im Gebäudesektor entwickeln sich unterschiedlich



© Messe Frankfurt / Light + Building

Trotz der anhaltend robusten Baukonjunktur verzeichneten die im Zentralverband Elektrotechnik- und Elektronikindustrie (ZVEI) organisierten Hersteller von professioneller Innen- und Außenbeleuchtung zuletzt einen deutlichen Dämpfer: Nachdem die Wachstumsraten in 2017 und 2018 bei jährlich zirka 2,1 Prozent lagen, musste die Branche für die ersten drei Quartale des laufenden Jahres ein Umsatzminus von 2,5 Prozent hinnehmen. Als Grund dafür identifizierte der Verband den gestiegenen Preisdruck, die hohe Auslastung beim Handwerk, welche zu Verzögerungen bei der Umsetzung von Projekten führt, sowie die allgemein unsichere weltpolitische Lage. Einzig die Teilbranche der Notbeleuchter zeigt sich mit dem bishe-

rigen Geschäftsverlauf zufrieden. Eine konjunkturelle Delle ist hier nicht erkennbar.

Die im ZVEI organisierten Hersteller von Elektroinstallationssystemen hingegen verzeichneten im ersten Halbjahr 2019 ein Plus von 3,5 Prozent auf knapp 4 Milliarden Euro im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Der stabile Inlandsmarkt wurde durch eine hohe Neubauquote und Bestandssanierungen getrieben. Das anhaltend niedrige Zinsniveau sowie die Urbanisierung tragen ebenfalls zu einer stabilen Entwicklung bei. Zudem wächst die Nachfrage nach Wallboxen und Ladepunkten für Elektrofahrzeuge sowie nach Lösungen für Energiemanagement in Gebäuden.

Beide Bereiche sehen großes Wachstumspotenzial in vernetzten, intelligenten Lösungen und Services, wie sie auf der Light + Building 2020 (8. bis 13. März) zu sehen sein werden. Diese sind letztlich auch wichtiger Baustein, um die Klimaziele zu erreichen. So wird aus Sicht des ZVEI im Bereich Gebäude insbesondere das Thema Energiemanagement deutlich an Bedeutung gewinnen. Smarte Lösungen sind hierfür die Basis. Die Licht-Branche wiederum orientiert sich immer stärker hin zu „Licht als Service“, um neue Geschäftsmodelle zu entwickeln – eine optimale Beleuchtungsplanung erhöht außerdem die Energieeffizienz und schont Ressourcen.

Foto: Messe Frankfurt

Schwerpunktthema: Multimedia

Das Münchner Olympiadorf ist ein geschichtsträchtiger Ort. 1972 errichtet, diente es während der Olympischen Spiele in München als Unterkunft für Sportlerinnen und Sportler aus aller Welt. Heute wohnen rund 8000 Menschen in der weiträumig angelegten Wohnanlage, die mit ihren eigenen Läden, Arztpraxen und Schulen gewissermaßen eine kleine Stadt in der Stadt ist. 1972 stellten Athleten sportliche Rekorde auf, heute werden dort die modernsten Internetanschlüsse der Welt verlegt. Denn im Olympiadorf ist kürzlich der Startschuss für den breit angelegten Ausbau mit direkten Glasfaseranschlüssen bis in die einzelne Wohnung gefallen. Im ersten Schritt erhalten so knapp 400 Wohnungen eine direkte Glasfaseranbindung.

Im Gegensatz zu allen anderen Internet-Anschlussarten wie DSL, TV-Kabel oder Funklösungen wie LTE ist die Leistungsfähigkeit von echten Glasfaseranschlüssen quasi unbegrenzt. Die Transportgeschwindigkeit für die einzelnen Datenpakete ist kaum zu überbieten, und die gebuchte Bandbreite muss nicht mit anderen Nutzern geteilt werden. Für die Nutzer heißt das: blitzschnelles Surfen, glasklares Video- und Musik-Streaming und Arbeiten wie im Büro.

Umgesetzt wird das Projekt von M-net München. Der Sprecher der M-net Geschäftsführung, Nelson Killius, Sprecher der Geschäftsführung sagt: „FTTH ist die Zukunft. Nur echte Glasfaseranschlüsse sind in der Lage, den stetig steigenden Datenstrom in und aus unseren Wohnungen und Büros zu bewältigen. Deshalb gehen wir voran und legen den Grundstein für den flächende-

ckenden Ausbau der einzig nachhaltigen Breitband-Infrastruktur. Mit dieser Technologie sichern wir langfristig Münchens digitale

Spitzenposition.“ Mehr dazu und zum Thema Multimedia in unserem Schwerpunkt im Januar 2020.



Fachthemen

Schließsysteme
Trockenbau

Redaktionsschluss
Erscheinungstermin

10. Dezember 2019
10. Januar 2020

Foto: M-net München

Themen in Heft 2/2020

Schwerpunktthemen

Sanitär – Heizung – Klimatisierung – Lüftung

Fachthemen

Balkone – Terrassen

Termine

Redaktionsschluss 17. Januar 2020
Erscheinungstermin 7. Februar 2020