



RAUCHWARNMELDER
Zuverlässig durch
technische Details

SEITE 8

BUSINESS SCHOOL
Talentschmiede der
Wohnungswirtschaft

SEITE 12

KONFLIKTMANAGER
Hausverwalter wer-
den zu Vermittlern

SEITE 24



SCHLÜSSELFAKTOR SERVICE

Wie Sie mit attraktiven
Dienstleistungen Mieter gewinnen

Bremst die Krise den Schub?



ALEXANDER RYCHTER, Bundesgeschäftsführer, BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.

»Im Schatten der Finanzkrise«

→ Die Finanzmarktkrise wird auch 2009 eines der bestimmenden Themen der Immobilienwirtschaft bleiben. Wenn der Blutkreislauf der Branche – der Kredit – nicht mehr zirkuliert, wird sich dies stufenweise auf die verschiedenen immobilienwirtschaftlichen Akteure auswirken. Eine aktuelle Umfrage des BFW zeigt, dass zwei Drittel der Branche von einer Verschlechterung der Gesamt-Geschäftslage 2009 ausgehen. Die Realität gibt ihnen recht. Für einen Großteil, konkret 43 Prozent der befragten Unternehmen, haben sich die Zinskonditionen bereits merklich verschlechtert. Für über 30 Prozent ist es überhaupt schwerer geworden, Finanzierungen abzuschließen. Auch im Investitionsverhalten spiegelt sich die Unsicherheit wider. Von den befragten Unternehmen gaben über die Hälfte an, ihre Investitionen in 2009 senken zu müssen. Besonders mit Blick auf die energetische Modernisierung von Bestandsimmobilien wird deutlich, vor welchen Herausforderungen die Wohnungswirtschaft steht. Schon allein durch die Verschärfung der EnEV 2009 müssen Unternehmen hohe Modernisierungsanforderungen erfüllen. Weiterführende Sanierungsmaßnahmen, die vielleicht nicht rechtlich erforderlich sind, aber die Immobilie aufwerten würde, können wegen der angespannten Finanzierungslage nicht durchgeführt werden. Der Appell der Unternehmen an Banken und Regierung ist daher deutlich: In Zeiten einer beispiellosen Konjunkturkrise und einem historischen Tiefstand bei Neubaugenehmigungen müssen finanzielle und steuerrechtliche Rahmenbedingungen wie die Wiedereinführung einer degressiven AfA geschaffen werden, die Investitionen zu verlässlichen und kalkulierbaren Konditionen ermöglichen.



LUTZ FREITAG, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

»Finanzierungen überdurchschnittlich verteuert«

→ Die Finanzmarktkrise macht auch vor der Wohnungswirtschaft nicht halt. Zwar verfügt die Branche über stabile Mieteinnahmen und ein langfristiges Geschäftsmodell, es ist aber nicht auszuschließen, dass anstehende Projekte oder Modernisierungen aufgrund fehlender Finanzierungspartner oder verschlechterter Konditionen zurückgestellt werden. Denn die Wohnungsunternehmen sind bei ihren umfangreichen Modernisierungsaktivitäten oder Neubaumaßnahmen auf verlässliche Finanzierungspartner angewiesen, da diese Maßnahmen weit überwiegend mit Fremdkapital finanziert werden müssen. Und hier beginnt das Problem: Finanzierungen im Beleihungsbereich über 60 Prozent haben sich überdurchschnittlich verteuert. Die Ermittlung der Beleihungswerte erfolgt zudem vorsichtiger als vor der Finanzmarktkrise, so dass dies die Finanzierungsspielräume zusätzlich einengt. In einigen Regionen spitzt sich diese Situation bereits dramatisch zu. Daher wäre es hilfreich, für Wohnungsunternehmen bei Bedarf Bundes- und Landesbürgschaften zu gewähren. Ein weiteres Problem ergibt sich bei der Refinanzierungsmöglichkeit der Investitionen über Mieterhöhungen nach der Modernisierung. Auch hier ist der Spielraum regional sehr unterschiedlich, aber insgesamt eher kleiner geworden. Verschärft wird die Refinanzierung auch durch die erheblich steigenden Anforderungen aufgrund der geplanten Änderung der Energieeinsparverordnung (EnEV), die zu höheren Investitionskosten führen werden. Einen positiven Einfluss hat der derzeit sehr günstige Förderzinssatz der KfW beim CO₂-Gebäudesanierungsprogramm. Allerdings muss dies immer im Kontext mit den anderen genannten Rahmenbedingungen gesehen werden, d.h. wenn die verschärften EnEV-Bedingungen in Kraft treten schmilzt der Zinsvorteil dahin wie Schnee in der Sonne.

Erlahmen oder stoppen die Modernisierungsaktivitäten in der Wohnungswirtschaft angesichts der Finanzkrise? Wie groß ist die Bereitschaft zu Investitionen? Was ist mit der Refinanzierung. Vier Vertreter aus der Branche geben ihre Einschätzungen.



STEPHAN KOHLER, Vorsitzender der Geschäftsführung der dena

»In der Krise die Chance nutzen«

→ Ein Bestandteil des Konjunkturpaketes der Bundesregierung ist unumstritten – die Aufstockung der Fördermittel für die energetische Gebäudesanierung. Dieses Programm ist geradezu ideal, um die anstehenden Herausforderungen zu bewältigen. Es schafft Arbeitsplätze im Handwerk, in mittelständischen Betrieben und der Industrie. Gleichzeitig gehören Energieeffizienzmaßnahmen im Gebäudebereich zu den effizientesten Klimaschutzstrategien, mit denen gleichzeitig die Abhängigkeit von Energieimporten verringert werden kann. Mit Investitionen in die Gebäudesanierung kann die Wohnungswirtschaft ihren Bestand zukunftssicher machen, und den Wert ihrer Gebäude erhöhen. Denn eine energetische Sanierung bringt auch Kostensicherheit gegenüber hoch volatilen und in der Tendenz steigenden Energiepreisen. Damit werden reale Werte erhalten und geschaffen, die gerade in der Finanzkrise von hoher Bedeutung sind. Eine energieeffiziente Wohnung ist für Mieter hochattraktiv. Die Wohnungswirtschaft hat die Zeichen der Zeit erkannt, und wird weiter ihren Wohnungsbestand energetisch modernisieren. Dazu benötigen sie Finanzdienstleister, die sie bei der Kapitalbeschaffung aktiv begleiten, aber auch individuelle Modernisierungsstrategien für den jeweiligen Gebäudebestand. Es ist sinnvoller im Rahmen eines „Baukastensystems“ einzelne Maßnahmen zu realisieren, als eine Komplettisanierung zu verschieben.



DR. ANDREAS STÜCKER, Generalsekretär Haus & Grund Deutschland

»Sanierungstempo stark gebremst«

→ Es brauchte keine Finanzkrise, um das Sanierungstempo insbesondere im vermieteten Wohnungsbestand stark zu bremsen. Eine Studie des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung belegt, dass die privaten Vermieter in Deutschland in den Jahren vor 2007 mit 60 Prozent der angebotenen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern keine Erträge erwirtschafteten. Nur in einem Fünftel der Modernisierungsfälle nutzten die privaten Vermieter die gesetzliche Möglichkeit, die Mieter an den Investitionskosten zu beteiligen. Die Gründe hierfür liegen auf der Hand: Die formellen Anforderungen der Rechtsprechung an die Modernisierungsmieterhöhung sind inzwischen derart komplex, dass diese auch mit Rechtsbeistand kaum mehr erfolgreich durchgeführt werden können. Zudem lässt der Wohnungsleerstand in Deutschland auf vielen Wohnungsmärkten kein höheres Mietenniveau zu. Zwar wird über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für energetische Sanierungen Unterstützung in Form von Zuschüssen und Darlehen gewährt. Die KfW-Programme haben allerdings zwei Haken: Sie sind äußerst unübersichtlich, so dass es Laien schwer fällt, das für sie optimale Programm auszuwählen. Zudem wurden über das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm bisher ausschließlich sehr umfangreiche Sanierungsmaßnahmen gefördert. Dies benachteiligte private Vermieter, die mangels verfügbarer finanzieller Möglichkeiten meist nur Einzelmaßnahmen stemmen können. Inzwischen erlaubt auch das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm die Förderung von Einzelmaßnahmen wie den Austausch der Heizung oder die Dämmung der Fassaden. Ob dies der Nachfrage neuen Schub verleiht wird, bleibt abzuwarten.

Zuverlässige Lebensretter

In Deutschland bricht jede Minute ein Feuer aus, Rauchwarnmelder schlagen Alarm. Doch nicht jeder Rauchwarnmelder reagiert gleich schnell und zuverlässig auf Rauch. Ein Misstand mit Folgen. Techem hat zusammen mit dem erfahrenen Hersteller Atral-Secal einen Rauchwarnmelder entwickelt, der dank seiner technischen Vorzüge entscheidende Vorteile für Wohnungsunternehmen und Bewohner bietet.

Von Markus Howest

→ **WENN'S RAUCHT**, müssen sie perfekt funktionieren. Genau das aber tun hunderttausende Rauchwarnmelder nicht. Technisch nicht ausgereifte Melder lösen entweder zu spät aus oder lassen sich durch Staub oder Zigarettenrauch täuschen. Und dies obwohl sie das Siegel der VdS Schadenverhütung, der Zertifizierungsstelle für Rauchmelder, tragen. Sich auf solch einen Rauchmelder zu verlassen, kann im Ernstfall tödlich sein. Dabei sind Rauchmelder eigentlich zuverlässige Lebensretter. „Rauchmelder retten Leben“, eine Initiative von Feuerwehren, Schornsteinfegern, Versicherungswirtschaft, Herstellern und Dienstleistern – setzt sich deshalb seit Jahren für den Einbau von Rauchwarnmeldern in Eigenheimen und Wohnungen ein. Denn 95 Prozent aller Brandopfer sterben nicht an den Flammen, sondern an einer Rauchvergiftung. Damit im Fall der Fälle alle Rauchmelder auch zuverlässig Alarm auslösen können, sind – neben der korrekten Montage – vor allem auch eine regelmäßige Wartung und Überprüfung lebenswichtig. Zudem sollten es batteriebetriebene Modelle sein, weil diese einfacher zu installieren sind und auch im Fall eines Stromausfalls funktionieren. Ein wichtiges Indiz für die Qualität der Rauchmelder ist die Lebensdauer des Melders so-

wie der Batterien. „Von etwa 100 zugelassenen Geräten hat ein halbes Dutzend eine Lebensdauer von zehn Jahren“, sagt Silvia Darmstädter, Sprecherin des Deutschen Feuerwehverbandes (DFV).

LANGE BETRIEBSZEITEN

Techem bietet Rauchwarnmelder mit Batterien an, die über zehn Jahre Betriebszeit ermöglichen. Für die zehnjährige Lebensdauer gibt Techem sogar eine Garantie. Da die Batterien fest eingelötet sind, entstehen zudem keine Kontaktierungsprobleme zwischen Batterie und Rauchwarnmelder, die bei solch langen Betriebszeiten oftmals durch Korrosion zwischen Stecker und Batterie auftreten. Durch den festen Einbau der Batterien können diese auch nicht für einen anderen Verwendungszweck entfernt werden. Die wichtigste Besonderheit: Mit dem Rauchwarnmelder von Techem kann die Alarmprüfung per Funk ohne Zutritt der Wohnung durchgeführt werden. „Ein entscheidender Vorteil, denn bei der jährlichen Überprüfung der Rauchwarnmelder in Mehrfamilienhäusern sind in rund 15 Prozent der Wohnungen mehrere Servicetermine nötig, 3 Prozent der Wohnungen können sogar nie betreten werden, so dass die darin vorhandenen Rauch-

warnmelder ungeprüft bleiben,“ so Angelika Scheiffele, Marketing-Leiterin von Techem. Das Haftungsrisiko bei diesen nicht überwachten Meldern liegt im Ernstfall voll beim Eigentümer oder Verwalter der Liegenschaft. „Bei unserem Funk-Rauchwarnmelder hingegen ist die Alarmfähigkeit der Melder zu 100 Prozent schon beim ersten Termin ohne Betreten der Wohnungen gewährleistet“, so Scheiffele weiter. Dies vermindert das Haftungsrisiko enorm, selbst wenn zur Sichtprüfung der Zutritt zur Wohnung verwehrt bleibt, da die technische Alarmbereitschaft des Rauchwarnmelders mit der Prüfung per Funk nachgewiesen werden kann. Bei der Entwicklung seines Rauchwarnmelders kooperierte Techem mit dem erfahrenen Hersteller Atral-Secal. So wurde der hochwertige und VDS-zugelassene Rauchwarnmelder auf der Basis eines Melders für professionelle Brandmeldeanlagen entwickelt und erfüllt daher weit höhere Anforderungen in punkto Qualität und Detektionseigenschaften. „Jeder einzelne Melder wird in einem speziellen Verfahren abgeglichen, so dass eine gleich bleibend hohe Qualität der Melder garantiert werden kann“, bestätigt Norbert Schaaf, Geschäftsführer von Atral-Secal (siehe Interview). Zusätzlich werden, begleitend zur Fertigung, Tests >

TECHEM-RAUCHWARNMELDER...

- Fest verbaute und eingelötete, nicht sichtbare Spezialbatterie – somit keine Zweckentfremdung und Korrosionsgefahr
- Professionelle Signalauswertung – Immunität gegen Staub, Dampf, elektrische Felder
- Gleichbleibende Empfindlichkeit während der gesamten Lebensdauer
- Nicht wahrnehmbare Alarmprüfung außerhalb der Wohnung per Funk >