



## AZUBI-KAMPAGNE

Aktives werben um  
Nachwuchskräfte

SEITE 6

## ERFASSUNGSSYSTEME

So sind Sie auf  
der sicheren Seite

SEITE 8

## DEUTSCHE ANNINGTON

Vorfahrt für den  
neuen Kundenservice

SEITE 24

ENERGIEEFFIZIENZ

# Informieren statt Frieren

→ GEOMONITORING

## Gebäudeanalyse via Satellit

Nordrhein-Westfalen startet eine neue Methode, um den Energieverbrauch von Gebäuden und ihrer Umgebung großflächig erfassen zu können. Langfristiges Ziel der Geographen von der Bochumer Ruhr-Universität ist es im Rahmen des Projekts „Geomonitoring

für Energieeffizienz NRW“ die Energieeffizienz des gesamten Gebäudebestandes in Nordrhein-Westfalen zu bestimmen. Das geplante Geomonitoring macht Aussagen über die Energiebilanz größerer Areale und lässt sich als Grundlage für gezielte Modernisierungen nutzen. Anders als bei Einzelobjekten „existiert bisher keine Methode zur großflächigen Einschätzung der Energieeffizienz einzelner Gebäude“, so Professor Dr. Carsten Jürgens, Leiter der Arbeitsgruppe Geomatik an der Ruhr Uni-

versität Bochum. Eine flächendeckende Aussage zum Ist-Zustand sowie zu den Veränderungen der Energieeffizienz aufgrund erfolgter Sanierungen im Immobilienbestand sei bislang nicht möglich. Der Clou des künftigen Verfahrens: Die Wissenschaftler nutzen thermale Infrarotbilder von Erdbeobachtungssatelliten. „Die Satelliten umkreisen die Erde und erfassen deren Zustand in regelmäßigen Intervallen – das ermöglicht Wiederholungsaufnahmen, wodurch wir Zustandsveränderungen erfassen können“, erklärt Jürgens. Damit lassen sich große Flächen in einem einzelnen Bild erfassen – und vergleichen. Das NRW-Wirtschaftsministerium unterstützt die Umsetzung des Projektes mit insgesamt 121.000 Euro aus dem NRW-EU Ziel2-Programm. Erste Ergebnisse liegen voraussichtlich im März 2010 vor.



ZAHLEN AUS DER BRANCHE...

### Von 39 Millionen....

...Wohnungen sind bundesweit nur etwa 350.000 seniorenrecht. Innerhalb der nächsten zehn Jahre wird mindestens das doppelte an entsprechenden Immobilien benötigt, so der BFW.

### Um 0,6 Prozent...

...pro Jahr steigt laut der Studie „F+B-Mietspiegelindex 2009“ im Schnitt die Miete für eine 65 Quadratmeter große Wohnung mittlerer Ausstattung und Lage, 2008 stieg sie um 0,8 Prozent.

### Knapp 84.300 Wohnungen...

...wurden von Januar bis Juli 2009 gebaut – 4850 weniger (-5,4 Prozent) als im Vorjahr, so das Statistische Bundesamt.



→ HEIZUNGSTEMPERATUR

## Nachts drosseln ist zulässig

Mietwohnungen müssen tagsüber auf mindestens 20 Grad Celsius geheizt werden können. Vermieter sollten die Heizungen deshalb im Herbst rechtzeitig wieder hochfahren, so rät die Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund Deutschland. „In der Zeit zwischen 24 und 6 Uhr kann der Vermieter die Heizung wieder so weit drosseln, dass in den Wohnräumen eine Mindesttemperatur von 16 Grad Celsius gewährleistet ist“, erläutert Haus & Grund-Rechtsexperte Kai Warnecke. Zudem, so die Schutzgemeinschaft, dürfe es in Mietwohnungen nicht länger als drei Tage am Stück kälter als durchschnittlich 16 Grad Celsius sein. Daher sollte eine Heizung grundsätzlich das gesamte Jahr betriebsbereit sein. „Individuell können in Mietverträgen grundsätzlich abweichende Vereinbarungen getroffen werden. Eine Reduzierung des Heizungsbetriebs kann zur Kostensenkung und zum Klimaschutz beitragen“, so Warnecke. Mehr zu diesem Thema auf Seite 16.

→ IMMOBILIENMARKT

## Stabile Regeln gegen die Krise

Die Struktur des deutschen Immobilienmarktes schützt vor Preis- und Zinsexplosionen, bestätigt eine wissenschaftliche Studie. Durch stabile Finanzierungsregeln könne der deutsche Markt nicht zum Auslöser einer globalen Finanzmarktkrise werden wie der zusammengebrochene US-amerikanische Häusermarkt, stellten Forscher aus Mannheim sowie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) fest. Der Grund für die geringen Preis-Schwankungen am Markt für Wohn- und Gewerbegebäude liege, so die Experten, im deutschen System der Immobilien-Finanzierung. Festzinsen und hohe Eigenkapitalquoten sorgten dafür, dass die Immobilienpreise im Vergleich zu anderen Ländern weniger auf kurzfristige Zinsänderungen reagieren.

**RECHT &  
GESETZ**

 NEUES AUS  
DER JUSTIZ...

### Versorger darf Leitung abstellen

Ein Mieter muss es dulden, wenn der Versorger **Strom oder Gas abstellt**, weil der Vermieter die Rechnung nicht bezahlt. Notfalls muss der Mieter mit dem Versorger selbst einen Vertrag abschließen. Das hat das Landgericht Saarbrücken entschieden. Selbst wenn der Mieter die **Betriebskosten** ordnungsgemäß an den Vermieter gezahlt hat, darf das Versorgungsunternehmen die Leitung abklemmen.

### Mietspiegel kein Muss

Wer die Miete erhöhen will und das **Mieterhöhungsschreiben** mit dem Mietspiegel begründet, sollte eine Kopie davon direkt an das Schreiben heften. Noch besser: Das Tabellenfeld mit dem Mietpreis markieren, in das die Wohnung des Mieters fällt. Dass ein Beifügen des Mietspiegels zwar nach wie vor empfehlenswert, aber kein absolutes Muss ist, hat jetzt der Bundesgerichtshof entschieden. Die Mieterhöhung ist auch **ohne Beifügen des Mietspiegels** wirksam, so entschied das BGH. Damit eine Mieterhöhung formell zulässig ist, muss kein Mietspiegel beigefügt werden. Das gilt jedenfalls, wenn der Mietspiegel allgemein zugänglich ist.

### Haftung nur bei Verschulden

Silvester naht und **Feuerwerksraketen** fliegen wieder durch die Luft. Setzt eine solcher Böller ein Haus in Brand, haftet der Nachbar, der die Rakete abgeschossen hat, nur dann, wenn ihm ein **Verschulden nachzuweisen** ist. Ein vom Verschulden unabhängiger so genannter Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch besteht nicht. Dies entschied das **BGH** in einer Streitsache, bei der ein Hausbewohner von seinem Grundstück aus eine Rakete startete, die von der Bahn abkam und in eine benachbarte Scheune eindrang und explodiert. Die Scheune und andere Gebäude fielen dabei den Flammen zum Opfer.



### Um 30 Prozent...

...soll der **Energiebedarf** für Heizung und Warmwasser von Gebäuden sinken, so will es die seit 1. Oktober 2009 wirksame novellierte Energieeinsparverordnung (EnEV).

### Innerhalb von 5 Jahren...

...hat sich die **Zahl** der Zweitwohnungen in Deutschland um 30 Prozent erhöht, so eine Erhebung des Forschungsinstitutes Empirica.