

## GEWOBE – Newsletter

16.01.2009

### Newsletter

Inhalt der Ausgabe 1/09:

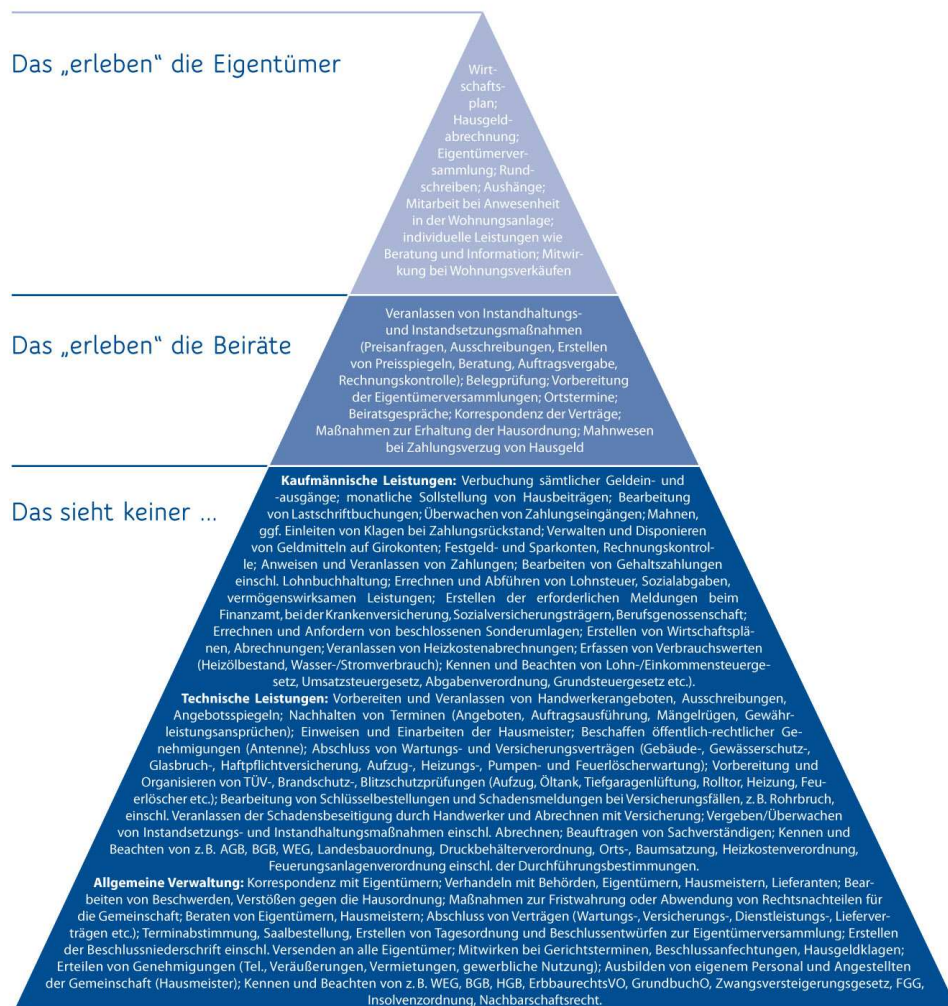
- **Der neue Energieausweis – Pflicht oder Kür?**  
Bisherige Bilanz der gewobe und ihrer Eigentümergemeinschaften
- **„Unsere Erfahrungen sind bestätigt worden“**  
Interview zum Energieausweis mit Kerstin Neusser, Mitarbeiterin der Technischen Objektbetreuung der WEG-Verwaltung der gewobe
- **Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis?**  
Fragen und Antworten für Gebäudeeigentümer
- **Rauchmelder können Leben retten**  
Was die gewobe-Fachleute empfehlen / Mit diesem Newsletter gibt's 20 Prozent Einkaufsrabatt
- **Neues aus der WEG-Verwaltung/Fremdverwaltung der gewobe**  
Begrüßung der Neukunden in der WEG-Verwaltung / Papier-Deal mit Alba
- **Fragen, Probleme, Anregungen ...**
- **Lesen Sie in der nächsten Ausgabe:**  
Woran unsere Verwalter alles denken ...

16.01.2009

Woran unsere Verwalter alles denken ...

# Sie „erleben“ nur die Spitze des Eisberges ...

Unsere Verwalter sind hoch qualifiziert und kompetent – und erledigen eine Vielzahl an Aufgaben für jede Eigentümergemeinschaft. Nur den kleinsten Teil davon – sozusagen die Spitze des Eisberges – sehen Sie als Eigentümer. Glauben Sie nicht?



## Der neue Energieausweis – Pflicht oder Kür?

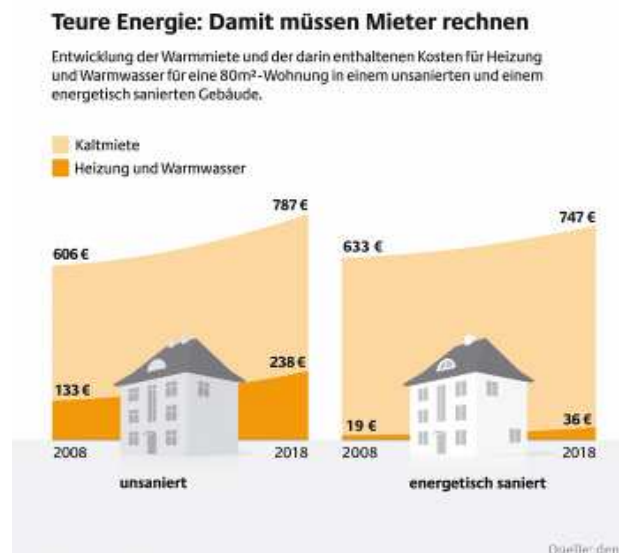
16.01.2009

### Bisherige Bilanz der gewobe und ihrer Eigentümergemeinschaften

„Energieverschwender“ oder besonders „sparsames Haus“? Zuverlässige Informationen über den Energieverbrauch eines Gebäudes waren bisher vor der ersten Heizkostenabrechnung selten zu bekommen. Der Energieausweis hat jetzt für mehr Transparenz im Immobilienmarkt gesorgt. Denn je höher die Energiepreise steigen, desto mehr lohnt es sich für Miet- und Kaufinteressenten, auf die Energieeffizienz eines Gebäudes zu achten. Der Energieausweis zeigt – ähnlich wie das Energieeffizienzlabel beim Kühlschrank –, wie gut die energetische Qualität eines Gebäudes ist, und hilft, den künftigen Energieverbrauch abzuschätzen.

Für Hausbesitzer und Wohnungseigentümer ist der Energieausweis eine neue Orientierungshilfe und ein Einstieg in die energetische Gebäudesanierung. Ralf Lotz, Leiter WEG-Verwaltung/Fremdverwaltung der gewobe, erklärt warum: „Der Energieausweis gibt Aufschluss über die energetischen Parameter des Hauses und zeigt, mit welchen Modernisierungsmaßnahmen die Energiebilanz verbessert werden kann.“ Aktuelle Berechnungen der Energieagentur dena haben ergeben:

Nach der Sanierung eines Gebäudes liegt der Anteil von Heizung und Warmwasser an der „Warmmiete“ bei nur rund 3 Prozent – gegenüber durchschnittlich 22 Prozent bei unsanierten Gebäuden. Die Eigentümer und Nutzer profitieren von energetisch sanierten Wohnungen, auch wenn die Rücklagenzuführung vor der Sanierung oft erhöht werden muss und vorerst die Hausgelder steigen.



Wird ein Wohnhaus heute hocheffizient saniert, können durchschnittlich 85 Prozent der Energie für Heizung und Warmwasser eingespart werden. „Des-

halb haben wir bei der gewobe die Einführung des Energieausweises von Anfang an sehr ernst genommen und zusammen mit unseren Eigentümergeinschaften aus der Pflicht eine Kür gemacht“, erklärt Ralf Lotz. In fast allen Gemeinschaften wurden durch zertifizierte Ingenieurbüros beide Ausweise erstellt, also der Verbrauchsausweis und der Bedarfsausweis.

16.01.2009

Am sogenannten Bandtacho kann man es leicht ablesen: Sparsame Gebäude liegen auf der Farbskala im grünen Bereich, „Energieverschwender“ im roten.



Für die gewobe zieht Ralf Lotz folgendes Fazit: „Durch die Energieausweise wurden viele unserer Modernisierungsempfehlungen schwarz auf weiß bestätigt und die Eigentümer und Beiräte sind durch unsere Beratung viel eher bereit, notwendige Sanierungsmaßnahmen nicht mehr auf die lange Bank zu schieben.“ Das novellierte Wohnungseigentumsgesetz, das die Entscheidungs- und Handlungsfähigkeit der Eigentümergeinschaften stärkt und über das wir im vergangenen Newsletter berichtet haben, unterstützt ebenfalls eine Beschlussfassung für dringend notwendige energetische Sanierungen.



## „Unsere Erfahrungen sind bestätigt worden“

16.01.2009

Interview zum Energieausweis mit Kerstin Neusser, Technischer Bereich der WEG-Verwaltung/Fremdverwaltung der gewobe

**Frau Neusser, die gewobe hat für die von ihr betreuten Eigentümergemeinschaften sowohl einen Verbrauchs- als auch einen Bedarfsausweis erstellt. Warum beide, ist das nicht eher unüblich?**

**Kerstin Neusser:** Wir wollten einerseits durch den Verbrauchsausweis das Verbrauchsverhalten der Gemeinschaft besser kennenlernen. Wie wird also mit der Energie umgegangen? Der Bedarfsausweis dagegen sollte uns die notwendigen Daten liefern, wie es um die Gebäude aus energetischer Sicht bestellt ist. Ziel war es also, die größtmögliche Aussagefähigkeit für die Gemeinschaften zu erhalten und einen größeren Nutzen für die Eigentümer zu erzielen.

**Haben Sie dieses Ziel erreicht?**

**Kerstin Neusser:** Ja. wir haben mit den Energieausweisen jetzt sehr verlässliche Informationen, mit denen die Eigentümer und Beiräte noch besser beraten werden können. Die Bestätigung unserer eigenen Erkenntnisse durch unabhängige Fachleute ist eine solide Grundlage, um den Gemeinschaften Modernisierungsempfehlungen zu unterbreiten.

**... die aber Geld kosten.**

**Kerstin Neusser:** Natürlich. Aber wir können mithilfe unserer eigens dafür programmierten Software für Instandhaltungsplanung sichere Finanzierungspläne und Ansparmodelle entwickeln, die die Eigentümergemeinschaften finanziell nicht überfordern. Mit einzelnen Verwaltungsbeiräten sind wir bereits in die Diskussion eingestiegen.

**Gab es böse Überraschungen in Ihren Häusern?**

**Kerstin Neusser:** Überhaupt nicht. Keines der von uns betreuten Häuser liegt im tiefroten Bereich, auch die unsanierten nicht. Dennoch muss hier und da einiges

unternommen werden, um die Häuser aus energetischer Sicht fit zu machen und damit auch im Wert zu steigern bzw. zu erhalten.

16.01.2009

### **Was zum Beispiel?**

**Kerstin Neusser:** Vor allem geht es um die Dämmung von Fassaden, um neue Fenster und – das wird häufig unterschätzt – das Dämmen der Kellerdecke.

### **Was passiert jetzt mit den Energieausweisen?**

**Kerstin Neusser:** Sie liegen bei uns vor und wenn ein Eigentümer seine Wohnung verkaufen oder neu vermieten will, kann er die entsprechenden Ausweise von uns ganz unkompliziert per Post oder per E-Mail erhalten. Er hat ja die Pflicht, diese dem Käufer oder Neumieter vorzulegen.

## **Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis?**

### **Fragen und Antworten für Gebäudeeigentümer**

#### **Was gilt seit 1. Januar 2009?**

Wer sein Gebäude vermietet, verkauft oder verpachtet, muss seit dem 1. Juli 2008 einen Energieausweis vorlegen. Für Wohngebäude bis einschließlich Baujahr 1965 ist der Energieausweis ab diesem Zeitpunkt Pflicht, für jüngere Wohngebäude ab dem 1. Januar 2009. Gebäudeeigentümer haben prinzipiell die Wahl zwischen einem Bedarfs- oder einem Verbrauchsausweis. Eine Pflicht für Bedarfsausweise besteht bei Neubauten und seit dem 1. Oktober 2008 bei energetisch unsanierten Bestandsgebäuden mit weniger als fünf Wohnungen, für die der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt wurde.

#### **Wie komme ich als Eigentümer zum Energieausweis?**

Eine verbindliche Regelung vonseiten des Gesetzgebers gibt es dafür nicht. Der Eigentümer kann bis auf wenige Ausnahmen frei entscheiden, ob er einen Bedarfs- oder einen Verbrauchsausweis für sein Gebäude ausstellen lässt, und ei-

nen geeigneten Energieausweisanbieter am Markt aussuchen. Die gewobe hat ja beide Ausweise erstellen lassen.

16.01.2009

### **Gibt es eine staatliche Förderung beim Energieausweis?**

Nein. Allerdings bietet das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) eine Förderung der Vor-Ort-Beratung zur sparsamen und rationellen Energieverwendung in Wohngebäuden (Energieberatung) an. Der Energieausweis kann danach vom Energieberater mit wenig Aufwand erstellt werden. Die Höhe des Zuschusses für eine Vor-Ort-Beratung beträgt 300 Euro für Ein- bis Zweifamilienhäuser bzw. 360 Euro für Wohnhäuser mit mindestens drei Wohneinheiten.

### **Inwieweit unterstützt der Staat die Eigentümer bei der Modernisierung?**

Mit zinsverbilligten Krediten, Tilgungszuschüssen und direkten Zuschüssen. Den Kern der staatlichen Förderpolitik bildet das „CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm“. Die Zinssätze in diesem Programm betragen derzeit nur 2,5 bis 4,5 Prozent im Jahr. Wenn nach der Sanierung der Standard „EnEV-Neubau minus 30 Prozent“ erreicht wurde, erhält der Gebäudeeigentümer einen Tilgungszuschuss von 12,5 Prozent des gewährten Kreditvolumens – also maximal 6.250 Euro pro Wohneinheit.

### **Rauchmelder können Leben retten**

**Was die gewobe-Fachleute empfehlen / Mit diesem Newsletter gibt's 20 Prozent Einkaufsrabatt**

**„Wenn es brennt, habe ich mehr als zehn Minuten Zeit, die Wohnung zu verlassen.“**

Irrtum, nur vier Minuten ...

**„Mein Nachbar oder mein Haustier werden mich schon rechtzeitig alarmieren.“**

Eine gefährliche Fehleinschätzung, wenn der Nachbar schläft und das Haustier im Nebenzimmer ist ...

## „Wer aufpasst, ist vor Brandgefahr sicher.“

16.01.2009

Stimmt nicht! Elektrische Defekte sind häufige Brandursachen ...

Auf diese häufigen und lebensgefährlichen Fehleinschätzungen verweist die Berliner Feuerwehr angesichts der Tatsache, dass in Deutschland täglich zwei Menschen tödlich durch Brände verunglücken, die meisten an einer Rauchvergiftung. Zwei Drittel aller Brandopfer werden nachts im Schlaf überrascht.

Auch wenn es in Berlin im Gegensatz zu Hamburg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz, Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen noch keine gesetzliche Pflicht gibt: Die Berliner Feuerwehr empfiehlt – ebenso wie die gewobe – den einfach zu realisierenden Einsatz von Rauchmeldern. Denn da Rauch schneller ist als Feuer und bereits das Einatmen einer Lungenfüllung mit Brandrauch tödlich sein kann, können sich die kleinen „Aufpasser“ als beste Lebensretter erweisen. Zigarettenrauch und brennende Kerzen lösen aufgrund der sensiblen Sensoren eines geprüften Rauchmelders keinen Alarm aus.

Übrigens können Eigentümergeinschaften auch ohne gesetzliche Rauchmelderpflicht die Ausstattung ihres Gebäudes und ihrer sämtlichen Wohnungen mit lebensrettenden Rauchmeldern beschließen und den Verwalter beauftragen, entsprechende Angebote einzuholen. Die Finanzierung kann aus der Instandhaltungsrücklage oder durch eine Sonderumlage erfolgen. Die gewobe legt ihren Eigentümergeinschaften den Einbau von Rauchmeldern ans Herz und unterstützt sie bei der Umsetzung.

### Welche Rauchmelder es gibt:

- **Heimrauchmelder** – sie sind nicht größer als eine Kaffeetasse, unauffällig und leicht zu installieren.
- **230-Volt-Melder** – sie eignen sich gut für den netzbetriebenen Gebrauch für Neu- und Ausbauten sowie für Modernisierungen. Sie verfügen über eine Notstrom-Option.
- **Funkvernetzte Melder** – sie geben das Signal an andere Rauchmelder weiter. Ein wesentlicher Vorteil, wenn die zu überwachenden Bereiche sehr weitläufig sind.
- **Funkrauchmelder für Hörgeschädigte** – sie können zusätzlich mit Lichtsignalanlagen verbunden werden.

## Mit unserem Newsletter 20 Prozent Rabatt

16.01.2009

Die gewobe unterstützt Sie bei der Anschaffung von Rauchmeldern für Ihre Wohnung. Wir haben mit der Berliner Firma Schutzbach Sicherheitstechnik GmbH vereinbart, dass alle Leser unseres Newsletters einen Rabatt von 20 Prozent auf alle Brand- und Feuerschutzprodukte der Firma erhalten. Den 20-prozentigen Rabatt gibt es dort auch für den FIREX Rauchmelder 4907L, Verkaufspreis 30,67 Euro, mit gewobe-Newsletter-Rabatt also nur 24,54 Euro!

Die Vorteile gegenüber vielen „Baumarkt-Produkten“:

- VdS-anerkannt, empfohlen von der Berliner Feuerwehr und dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen BBU
- Fünfjährige Funktionsgarantie und Funktionsprüftaste
- Batterielebensdauer von bis zu zehn Jahren



Einfach diese Seite unseres Newsletters bei der Firma Schutzbach Sicherheitstechnik GmbH in der Pariser Straße 56 (Stadtbezirk Wilmersdorf, U-Bahn-Station Spichernstraße) vorzeigen und Sie erhalten für Ihren persönlichen Schutz 20 Prozent Rabatt auf alle Brand- und Feuerschutzprodukte der Firma sowie den FIREX Rauchmelder.

Ein exklusives Angebot nur für unsere Wohnungseigentümer.

## +++ Neues aus der WEG-Verwaltung der gewobe +++

### Begrüßung der Neukunden

Die Eigentümergeinschaft Sonnenburger Straße / Gaudystraße in Prenzlauer Berg ist seit dem 1. Oktober 2008 neuer Kunde der WEG- und Fremdverwaltung der gewobe. Ebenfalls begrüßen wir die Eigentümer der Mörchinger Straße in Zehlendorf recht herzlich. Wir freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit.

## **Papier-Deal mit Alba senkt Betriebskosten**

16.01.2009

Die gewobe hat mit dem Berliner Entsorgungsunternehmen Alba vereinbart, dass die 1.100-Liter-Papier-Behälter ab 1. Januar 2009 in den Wohneigentumsanlagen kostenlos abgeholt werden. Das wird sich günstig auf die Betriebskosten auswirken.

## **Fragen, Probleme, Anregungen?**

### **Gerne lösen wir auch Ihre Haus-Aufgaben**

Die gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH ist als Tochterunternehmen der degewo-Gruppe spezialisiert auf die Immobilienverwaltung und -bewirtschaftung. Mehr als 8.000 Verwaltungseinheiten werden derzeit im Kundenauftrag betreut, darunter über 4.000 Wohnungen in über 40 Eigentümergemeinschaften.

gewobe

Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH

Potsdamer Straße 60

10785 Berlin

Ihr Ansprechpartner:

Ralf Lotz

Leiter WEG- und Fremdverwaltung

Telefon: 030 26485-9200

E-Mail: [Ralf.Lotz@gewobe.de](mailto:Ralf.Lotz@gewobe.de)