

MehrWert

Das Eigentümermagazin der ecowo GmbH

Herbst & Winter 2022

Nachhaltige Gärten

ecowo kooperiert mit dem Wohnumfeld Service von Vonovia

— Seite 8

Immer für Sie da

Dirk Uhlemann kümmert sich als Hausmeister um Ihre Immobilie

— ab Seite 18

Mitmachen & gewinnen!

Machen Sie sich Ihr Sprudelwasser mit einem SodaStream zuhause einfach selbst!

Seite 23

Lohnende Investition

Eine Sanierung ist kostspielig – keine Frage. Aber sie ist in Zeiten von Energiekrise und Klimawandel eine echte Investition in die Zukunft. Das haben auch Eigentümerinnen und Eigentümer in Darmstadt erkannt und loben die Vorteile der Sanierung ihrer Häuser im ehemaligen Darmstädter Postviertel. Was ihnen dabei sicherlich zugutekommt: die Ausbildung der Verwalterinnen und Verwalter von ecowo zu Klimaverwaltern — ab Seite 12

ecowo

Editorial

Fit für die Zukunft sein



Liebe Eigentümerinnen und Eigentümer,

haben Sie auch schon mit dem Gedanken gespielt, Ihre Immobilie zu sanieren, schrecken aber vor den hohen Kosten zurück? Das kann ich gut nachvollziehen. Denn die Kosten für eine Sanierung reißen oft ein großes Loch in den eigenen Geldbeutel. Dennoch lohnt sich eine Sanierung. Sie steigert den Wert Ihrer Immobilie und hilft beim Energiesparen. Das ist gerade bei den aktuell hohen Preisen für Strom und Gas sinnvoll. Natürlich unterstützen wir Sie als versierter Partner bei Ihrem Vorhaben. In unserer Titelgeschichte berichten wir daher ab Seite 12 über Eigentümerinnen und Eigentümer, die in puncto Sanierung ihrer Immobilie auch erst skeptisch waren, mittlerweile aber die Vorteile erkannt haben. Lesen Sie zudem auf der Seite 15, warum wir unsere Verwalterinnen und Verwalter für Sie zu Klimaverwaltern ausbilden.

Viel Spaß beim Lesen!

Thomas Beutner

Thomas Beutner
Geschäftsführer ecowo

Ihr direkter Draht zu uns

Wenden Sie sich gerne an Ihre regionalen Kontakte. Alternativ können Sie uns per **E-Mail: kontakt@ecowo.de** oder unsere **Eigentümer-App** erreichen. Scannen Sie für weitere Informationen den QR-Code.



Impressum

Herausgeber: ecowo GmbH, Virchowstraße 99, 45886 Gelsenkirchen **E-Mail:** mehrwert@ecowo.de
Web: www.ecowo.de
Verantwortlich: Thomas Beutner
Redaktionsleitung: Maureen Moneck, Celina Weicker
Autoren: Astrid Hopp, Ann-Christin Meermeier, Morny Russel, Barbara Westfeld (TERRITORY)
Grafik: Peter Bauer, Petra Nienstedt (TERRITORY)
Produktion: TERRITORY **Druck:** Goeritz & Köster GmbH **Auflage:** 34.000 Exemplare © ecowo GmbH, alle Rechte vorbehalten **ecowo setzt auf Umweltschutz:** Die Umschlag- und Innenseiten sind aus 100 % Recyclingpapier.



Fotos: ecowo; Simon Bierwald; Jörg Sanger; Gettyimages

10

Nachhaltig leben und handeln ist eine Gemeinschaftsaufgabe: ecowo und der Wohnumfeld Service von Vonovia treffen sich daher zum Familienfest.



12

Eine Sanierung steigert den Wert einer Immobilie und kommt den Eigentümerinnen und Eigentümern zugute. Das haben auch Eva Lorenz und Robert Wagner aus Darmstadt erkannt.



16

Die Kosten für Energie sind derzeit so hoch wie noch nie. Wir sagen Ihnen, wie Sie tun können, um Ihren Verbrauch wirksam zu senken.



18

Dirk Uhlemann ist für die Eigentümerinnen und Eigentümer von ecowo als Hausmeister tätig. Bei ihm ist kein Arbeitstag wie der andere.

Wir für Sie

- Auf einen Kaffee mit ...** 04
... Tobias König, bei ecowo zuständig für Vermietung und Verkauf
- Weitere Services für Sie** 05
Neuerungen im Eigentümerportal
- Schnell und transparent** 05
Die digitale Belegprüfung kommt
- Von Köln bis München** 06
Die Region Süd stellt sich vor
- Was ist ein Vermögensbericht?** 07
Interview mit Klaus Kuhlmann

Wir für Sie

- Starker Partner für nachhaltige Gärten** 08
ecowo kooperiert mit dem Wohnumfeld Service von Vonovia
- Nachhaltigkeit klappt nur gemeinsam** 10
Den Nachhaltigkeitsgedanken als Team erleben

Tür an Tür

- Investition in die Zukunft** 12
Eigentümerinnen und Eigentümer in Darmstadt über die Vorteile einer Sanierung
- Das Klima im Blick** 15
Interview mit den angehenden Klimaverwaltern Janine Gutter und Hendrik Watzke

Leben & Wohnen

- Wirksam Energie sparen** 16
Was Sie tun können, um Ihre Energiekosten zu senken
- Der Kümmerer** 18
Hausmeister Dirk Uhlemann
- Gut versichert wohnt es sich besser** 20
Fokus Wohngebäudeversicherung
- Highspeed bis in die Wohnung** 21
Was ist eigentlich Glasfaser?
- Energetische Sanierungsmaßnahmen in WEGs** 22
Gastbeitrag von Rechtsanwältin Dr. Georg Jennißen
- Kurz nachgedacht** 23
Gewinnen Sie einen SodaStream

Auf einen
Kaffee
mit ...

...Tobias König

Der Immobilienkaufmann und Gutachter ist bei ecowo zuständig für die Vermietung und den Verkauf von Wohnungen. Im Gespräch erläutert er unter anderem, wie es ihm gelingt, auf individuelle Belange von Kundinnen und Kunden einzugehen.

Sie kümmern sich bei ecowo um die Vermietung und den Verkauf von Immobilien. Was heißt das genau?

Hier möchte ich Henry Ford zitieren: „Zusammenkommen ist ein Beginn, Zusammenbleiben ein Fortschritt, Zusammenarbeiten ein Erfolg.“ Das ist auch mein Leitsatz. Wenn Kunden ihre Immobilie vermieten oder verkaufen möchten, können sie gerne auf mich zukommen. Wichtig: Bei mir sind Kundinnen und Kunden nicht nur eine Nummer im System, sondern ich beziehe sie, sofern gewünscht, proaktiv in meine Arbeit ein. Zudem habe ich immer im Blick, dass ich mit ihrem Vermögen arbeite.

Was ist Ihren Kundinnen und Kunden bei Immobilien aktuell am wichtigsten?

Grundsätzlich steht die Sicherstellung der Rentabilität eines Objektes im Vordergrund. Bei Vermietungen muss ich zwei klare Aspekte besonders kritisch ins Visier nehmen: Zum einen den Zustand der Immobilie, der eine tragende Rolle für den Werterhalt spielt, zum anderen das Sicherstellen von Anschlussvermietungen, die unterbrechungsfreie Mietzahlungen garantieren. Bei Verkäufen ist es wichtig, einen

rechtssicheren Verkaufsabschluss zu einem bestmöglichen Marktpreis zu erzielen. Aber wir verkaufen ja nicht nur Immobilien, sondern auch Emotionen und Lebensqualität.



Was beschäftigt Sie zurzeit in Ihrem Job am meisten?

Im Bereich Vermietung habe ich derzeit mit vielen Menschen zu tun, die sich um ihre Zukunft sorgen. Die aktuelle Energiekrise und die Verknappung von Wohnraum verschärft diese Situation leider dramatisch. Im Bereich Verkauf merke ich, dass es die geänderte Zinspolitik immer schwieriger für kaufwillige Kundinnen und Kunden macht, überhaupt noch eine realistische und bezahlbare Finanzierung zu bekommen.

Wenn Sie die Arbeit einmal hinter sich lassen: Was machen Sie dann am liebsten und warum?

Ich liebe die Berge und das Wasser. Am Wochenende steige ich an einem der vielen Seen hier in Berlin gerne auf mein Stand-up-Paddleboard. In meinem Urlaub wandere ich durch die Berge Deutschlands. Das Wandern durch die Wälder und die enge Verbundenheit zur Natur geben mir die Möglichkeit, alle belastenden Gedanken abzulegen und zu mir selbst zu finden.

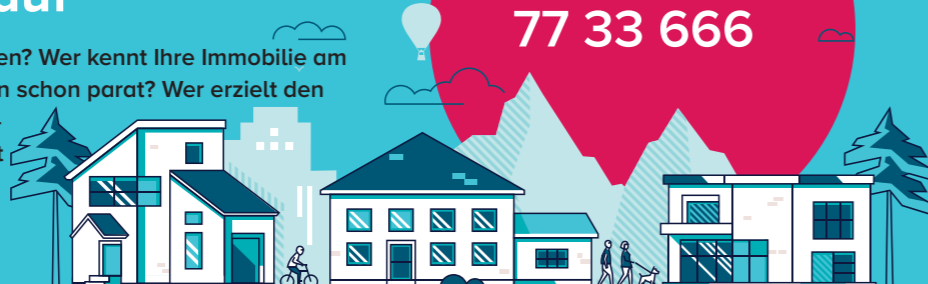
Tobias König verstärkt das Team von ecowo seit 2021. Er kümmert sich bundesweit um die Vermietung und den Verkauf von Immobilien.

Foto: Dirk Hasskart/vor-ort-foto.de

Unser Angebot

Immobilienverkauf

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen? Wer kennt Ihre Immobilie am besten? Wer hat fast alle Unterlagen schon parat? Wer erzielt den optimalen Kaufpreis? Ganz bescheiden – WIR. Sprechen Sie uns an. Mit unseren Verkaufsexpertinnen und -experten treffen Sie die richtige Wahl. Kontaktieren Sie uns!



Deutschlandweit unter:
**0800 /
77 33 666**

Eigentümerportal

Weitere Services für Sie

Ob bequem von zuhause oder von unterwegs: Mit dem Eigentümerportal oder der Eigentümer-App haben Sie die Möglichkeit, sämtliche Anliegen rund um Ihre Immobilie abzuwickeln. Auch in diesem Jahr gibt es wieder einige Neuerungen.

Neu. Sicher ist es Ihnen schon aufgefallen: Durch die Umfirmierung der Vonovia Immobilien Treuhand zu ecowo haben das Eigentümerportal und natürlich auch die Eigentümer-App ein neues Design mit frischen Farben erhalten. Neben einem neuen Design gibt es aber auch neue Funktionen in den Anwendungen, die Ihnen als Eigentümerin oder Eigentümer viele Dinge rund um die Verwaltung Ihrer Immobilie erleichtern.

Digitaler Versand

Beispielsweise wurde die Zustellung von Dokumenten zur Eigentümerversammlung digitalisiert. Ab sofort können Sie in beiden Anwendungen Ihre Zustimmung zum digitalen Versand von Unterlagen zur Eigentümerversammlung erteilen. Dies können Sie unter Ihrem Profil im



Bereich „Benachrichtigungen“ einrichten. Durch Ihre Zustimmung entfällt der postalische Versand relevanter Unterlagen, sie erhalten die Dokumente nun ausschließlich digital. Wichtig: Ihre Zustimmung gilt für alle Verträge. Natürlich können Sie diese jederzeit widerrufen.

IBAN maskiert

Bei der Verarbeitung personenbezogener Daten gelten laut Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) strenge Regeln. Um Ihre persönlichen Daten noch besser zu schützen, haben wir Ihre private IBAN in Eigentümerportal und Eigentümer-App jetzt maskiert dargestellt. Das bedeutet,

dass einige Stellen Ihrer IBAN jetzt mit einem X versehen sind. So ist kein Rückschluss auf Ihre Kontodaten möglich.

Aktualisierte Eigentümerliste

Klicken Sie im Eigentümerportal oder in der App auf die Kachel „Meine WEG“, finden Sie die Eigentümerliste vor. Diese haben wir überarbeitet und beispielsweise um die Angabe des Gebäudes und der Lage der Wohnung erweitert. Zudem haben wir die Liste nach Gebäuden und innerhalb der einzelnen Gebäude nach Etagen sortiert. So haben Sie alle relevanten Informationen auf einen Blick.

Digitale Belegprüfung

Schnell und transparent

Praktisch. Um die Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan beschließen zu können, müssen Beirätinnen und Beiräte einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) vorab alle Einnahmen und Ausgaben sorgfältig auf ihre Richtigkeit prüfen. Dafür mussten sie sich bisher zu meist durch viele Ordner und Papierstapel blättern. Um diesen Prozess zu vereinfachen, führt ecowo im kommenden Jahr die digitale Belegprüfung ein. Das heißt: Beirätinnen und Beiräte, die als Rechnungsprüferinnen oder Rechnungsprüfer für ihre WEG agieren, müssen sich die Belege zu jeder Buchung dann

nicht mehr in Papierform ansehen, sondern können dies bequem digital von der Couch aus erledigen. Zu diesem Zweck richtet ecowo im Eigentümerportal die Kachel „Hausgeldabrechnung“ ein. Mit einem Klick darauf sind alle Belege zu beispielsweise Rechnungen von



Handwerkern oder Energieversorgern für alle Zugriffsberechtigten einsehbar. Bei Fragen können die Eigentümerinnen oder Eigentümer direkt mit ihrer zuständigen Verwalterin oder dem zuständigen Verwalter kommunizieren – das spart Ressourcen und ist transparent. „Natürlich werden wir nicht sofort alle Papierbelege durch die digitale Variante ersetzen, unsere Beirätinnen und Beiräte haben sich ja auch daran gewöhnt“, sagt Maureen Moneck, Senior-Referentin Geschäftsführung von ecowo. „Mittelfristig soll es aber so sein, dass es nur noch digitale Kopien von Rechnungen etc. geben wird.“

Fotos: Getty Images

Region Süd

**Zusammen-
schluss:**

Ab dem 1. Januar 2023
bündeln Köln und
Troisdorf ihre Kräfte an
einem Standort.

Von Köln bis München

Zwischen Nordrhein-Westfalen und Bayern kümmert sich das Team der Region Süd um Ihre Immobilie. Dabei stellen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stets das persönliche Engagement zur Werterhaltung der betreuten Liegenschaften in den Vordergrund.

Servicegedanke. Die Region Süd betreut 435 Wohnungseigentümergeinschaften mit etwa 13.000 Wohnungen. Dafür geben täglich 39 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an den Standorten Kassel, München, Frankfurt am Main, Troisdorf, Köln und Ettlingen ihr Bestes. Aber nicht nur die Wohnungseigentumsverwaltung, sondern auch die Miet- und Sondereigentumsverwaltung sowie ein spezialisiertes Property Management für institutionelle Anlegerinnen und Anleger gehören zu den Aufgaben der Region Süd. „Darum kümmern sich eigens die Kolleginnen und Kollegen aus Troisdorf und legen dabei großen Einsatz an den Tag“, erläutert Regionalleiterin Nicole Werner. Die Region Süd zeichnet sich team- und standortübergreifend durch großen Zusammenhalt aus, und dies spiegelt sich auch im Umgang mit den Kundinnen und Kunden wider. Das



Hauptaugenmerk legt das Team momentan auf derzeit wichtige Themen wie wettbewerbsfähige Rahmenverträge, beispielsweise für Strom, Gas und Versicherung, wie auch auf die Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu Klimaverwaltern, um Gebäude nachhaltig betreuen zu können.

Nachgefragt



Nicole Werner,
Regionalleiterin
der Region Süd
von ecowo

Wodurch zeichnet sich das Team der Region Süd aus?

Wir sind ein bunt gemischtes Team zwischen Nordrhein-Westfalen und Bayern. Und trotz der teilweise großen Entfernung zueinander und der besonderen Herausforderungen, die uns vor allem in den letzten beiden Jahren gestellt wurden, gelingt es uns, immer in Kontakt zu bleiben. Hierzu nutzen wir verstärkt alle digitalen Möglichkeiten, aber auch gemeinsame Teamevents haben uns gerade in diesem Jahr wieder zusammengebracht.

Was ist derzeit für Kundinnen und Kunden von besonderem Interesse?

Die Eigentümerinnen und Eigentümer wünschen sich eine Hausverwaltung, die die aktuellen Themen im Blick hat und darüber frühzeitig informiert. Zum Beispiel betrifft das den Umgang mit den derzeit hohen Energiepreisen oder die Erhöhungen der Versicherungsprämien. Zudem ist es allen Kundinnen und Kunden wichtig, dass wir für sie erreichbar sind. Das stellen wir sicher, indem wir verschiedene Kanäle anbieten, einmal persönlich zu festen Zeiten von Montag bis Freitag oder rund um die Uhr digital über unsere Eigentümer-App.

Warum sollten sich Eigentümerinnen und Eigentümer für ecowo entscheiden?

Weil wir im Marktvergleich unschlagbare Vorteile für unsere Kundinnen und Kunden bieten: Rahmenverträge mit Versicherungen, Strom- und Gasanbietern, Messdienstleistern oder Telekommunikationsanbietern, um nur einige zu nennen. Weiterer Vorteil: Wir haben ein hervorragendes Qualitätsmanagement, das einerseits für Rechtssicherheit sorgt, andererseits unsere Mitarbeitenden zu aktuellen Themen umfangreich schult.

! Haben Sie Fragen?

Nicole Werner
Von-der-Wettern-Straße 27,
51143 Köln (ab 1. Dezember 2022)
Tel.: 0221 / 94 05 14 - 21
nicole.werner@ecowo.de

Fotos: ecowo, Privat



KÖLN

Das Team rund um Regionalleiterin Nicole Werner (3. v. l.) sitzt in Köln.

KASSEL

Am Standort Kassel von ecowo kümmern sich mehrere Teammitglieder der Region Süd um die Verwaltung Ihrer Wohnung.



TROISDORF

Miet- und Sondereigentumsverwaltung sowie ein spezialisiertes Property Management gehören zu den Aufgaben des Teams in Troisdorf.



MÜNCHEN

Ganz im Süden betreut am Standort München ein Team aus vier Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Kundinnen und Kunden.



Interview

Was ist ein Vermögensbericht?

Klaus Kuhlmann, Leiter Zentrale Services bei ecowo, klärt auf.

Herr Kuhlmann, im Zuge der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes wurde ein regelmäßiger Vermögensbericht eingeführt. Was hat es damit auf sich?

Mit der Einführung des Vermögensberichts hat der Gesetzgeber die Verwalterinnen und Verwalter dazu verpflichtet, eine regelmäßige Übersicht über den Stand der Rücklagen sowie eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftseigentums zu erstellen. Der Vermögensbericht soll den Eigentümerinnen und Eigentümern die Möglichkeit geben, sich einen Überblick über die gesamte Vermögenslage der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) zu verschaffen.

Gibt es eine Vorgabe für den Zeitpunkt der Erstellung?

Der Vermögensbericht ist in der Regel nach Ablauf eines Kalenderjahres, also mit dem Stand des 31. Dezember eines Jahres zu erstellen. Wichtig: Er stellt eine Ergänzung zur Jahresabrechnung und zum Wirtschaftsplan dar, die sich ja jeweils nur auf eine Jahresperiode beziehen. Unsere Kundinnen und Kunden erhalten ihn ab dem 1. Januar 2023.

Was muss der Vermögensbericht enthalten?

Wie ein Vermögensbericht konkret auszusehen hat, regelt das Gesetz nicht. Es sind aber alle Vermögenswerte einer WEG aufzuführen. Beispielsweise die Ist-Bestände der Instandhaltungsrücklage, eventuell nicht verbrauchte Brennstoffvorräte oder auch technische Geräte. Natürlich müssen aber auch alle Forderungen oder Verbindlichkeiten der WEG gegenüber ihren Mitgliedern und gegen dritte Personen wie Handwerker oder Lieferanten erfasst werden.

Was sollten Eigentümerinnen und Eigentümer im Hinterkopf behalten?

Der Vermögensbericht soll nur einen aktuellen Vermögensstand darstellen und das „versilberungsfähige“ Gemeinschaftsvermögen abbilden. Er ist keine Bilanz, sodass keine Bewertungen vorzunehmen sind. Zudem ist der Vermögensbericht vor der Zurverfügungstellung an die Eigentümerinnen und Eigentümer der WEG nicht vom Verwalterbeirat zu prüfen und auch nicht mit dessen Stellungnahme zu versehen.

Was ist der Vorteil eines Vermögensberichts für Eigentümerinnen und Eigentümer?

Der jährliche Vermögensbericht der Verwalterin bzw. des Verwalters soll den einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümern nicht nur einen Überblick über die gesamte Vermögenssituation der WEG geben, er ermöglicht auch eine Kontrolle, ob und inwieweit der Verwalter offene Forderungen aus der Vergangenheit eingezogen hat. Das finde ich wichtig.



FRANKFURT

Versierte Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner kümmern sich in Frankfurt um Ihre Anliegen.



ETTLINGEN

Das Team am Standort Ettlingen ist zwar nur zu zweit, verfügt aber über jede Menge Know-how rund um Ihre Immobilie.

Kooperation

Starker Partner für nachhaltige Gärten

Viele Wohneigentümerinnen und -eigentümer wünschen sich naturnahe Grünflächen, die die Artenvielfalt fördern. ecowo arbeitet jetzt mit dem Wohnumfeld Service von Vonovia zusammen, dem größten Gartenlandschaftsbauer in Deutschland. Von seinem Fokus auf Nachhaltigkeit können ecowo-Kundinnen und Kunden profitieren.

Klimaschutz. Wird der Rasen einer Wohnanlage nicht zeitnah gemäht, sorgt das für Unmut unter den Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern. Werden Bäume und Sträucher nicht fachgerecht geschnitten, kommt es ebenfalls zu Klagen. „Ein kleiner Hausmeisterservice kommt hier schnell an seine Grenzen“, sagt Kathrin Hensel, Leiterin der Region West bei ecowo. „Wir möchten unseren Wohnungseigentümern zuverlässige und qualitativ hochwertige Gartenleistungen anbieten.“ Daher freut sich ecowo, den Kundinnen und Kunden mit dem neuen Partner Wohnumfeld Service (WUS) einen weiteren Servicebaustein anbieten zu können. Der WUS ist ein Tochterunternehmen von Vonovia. Als größter Gartenlandschaftsbauer Deutschlands bringt er eine hohe Fachkompetenz und ein starkes Team mit, sagt die Regionalleiterin. Die

Ausstattung ist auf dem neuesten Stand. Der WUS hat beispielsweise im vergangenen Jahr bundesweit alle Standorte mit emissionsfreien Akku-Gartengeräten ausgestattet und verzichtet weitestgehend auf benzinbetriebene Geräte.

Grünanlagen als Oasen für Mensch und Tier

Besonders attraktiv seien auch die Nachhaltigkeitsangebote, die der WUS durch seine Kooperation mit dem Naturschutzbund Deutschland (NABU) für Wohnungseigentümern erbringen könne, meint Hensel. Mithilfe des NABU hat der Gartenlandschaftsbauer seine Kompetenz für nachhaltige Grünanlagen weiter ausgebaut und das „Wilde Konzept“ entwickelt (siehe Infografik unten). Anlagen, die neue Lebensräume für Vögel und Insekten eröffnen, für mehr Artenvielfalt sorgen und sich besser an

den Klimawandel anpassen. Dazu Ralph Jung, Leiter Operations beim Wohnumfeld Service: „In vielen WEGs gibt es beispielsweise Rasenflächen, die zwar gemäht, aber sonst nicht genutzt werden. Wir beraten Kundinnen und Kunden, diese je nach Lage als wilde Wiesen anzulegen.“ Eine weitere Herausforderung für WEGs sei es, auf Pflanzen, Gehölze und Bäume zu setzen, die zukünftig dem Klimawandel standhalten. Kathrin Hensel ist überzeugt: „Unseren Anspruch, engagiert für den Klimawandel einzutreten und unseren Wohnungseigentümern entsprechende Leistungen anzubieten, lösen wir mit dem WUS ein.“

Haben Sie Interesse? Melden Sie sich bei Ihrem ecowo-Ansprechpartner oder Ihrer -partnerin. Wir holen gerne ein individuelles Angebot für Ihre nächste Eigentümerversammlung ein.



... Kathrin Hensel und Ralph Jung

Kathrin Hensel leitet die Region West von ecowo, Ralph Jung den operativen Bereich des Wohnumfeld Service (WUS). Die neue Kooperation der beiden Partner bringt WEGs interessante Zusatzleistungen und hilft, die Nebenkosten zu senken.

Warum haben Sie sich für den WUS als Partner entschieden?
Kathrin Hensel: Wir möchten neben einer zuverlässigen Grundleistung unseren Wohnungseigentümern attraktive und bezahlbare Zusatzleistungen für eine nachhaltigere Grünanlage anbieten. Der WUS kann das auf professionellem Niveau aus einer Hand.



Kathrin Hensel
Regionalleitung West
ecowo

Was macht den WUS aus?
Ralph Jung: Neben den klassischen Gartenarbeiten wie Rasenmähen und Heckenschnitt haben wir viel Erfahrung in der Umsetzung nachhaltiger Angebote für ein lebenswertes und klimafreundliches Wohnumfeld. Mit Blick auf eine soziale Nachhaltigkeit legen wir beispielsweise Spielplätze, Boulebänne

oder Bolzplätze an, die das Miteinander in einer Wohnanlage fördern. Für ein gesundes Klima und mehr Biodiversität setzen wir bei Neubauten und Sanierungen häufig auf eine Dachbegrünung und arbeiten mit dem NABU zusammen.

Was sind die Vorteile Ihrer Partnerschaft für eine WEG?

Kathrin Hensel: Der WUS ist deutschlandweit im Gartenlandschaftsbau die Nummer eins. Aufgrund seiner Größe kann er fachgerechte Leistungen zu einem fairen Preis anbieten. Nach wie vor steht es WEGs frei, einen Garten- und Landschaftsbauer ihrer Wahl zu nehmen. Aber wir freuen uns, dass wir



Ralph Jung
Leiter Operations
Wohnumfeld Service
bei Vonovia

diesen Service nun an unsere Kundinnen und Kunden weitergeben können. Durch die Zusammenarbeit mit dem NABU partizipieren sie von den vielen Nachhaltigkeitsangeboten des WUS, die ein klassischer Hausmeisterservice nicht leisten kann.

Wie sieht die Kooperation mit dem Naturschutzbund Deutschland aus?

Ralph Jung: Der NABU berät uns, wie wir Grünflächen so naturnah wie möglich anlegen bzw. umgestalten, damit Vögel und Insekten mehr Lebensräume finden. Bei Pilotprojekten begleitet er uns auch vor Ort.

MEHR ZUR NABU-KOOPERATION
 Scannen Sie dafür den QR-Code und schauen Sie sich das Video an.



GRÜNE WOHNANLAGEN

Mehr Natur

Der Wohnumfeld Service (WUS) kooperiert seit 2019 mit dem Naturschutzbund Deutschland (NABU). Gemeinsam haben die Partner das „Wilde Konzept“ entwickelt. Bundesweit hat der WUS beispielsweise mehr als 100.000 m² Rasenflächen in Wilde Wiesen umgewandelt, damit Vögel und Insekten neue Lebensräume erhalten.

Insektenhabitat

Artgerechter Unterschlupf für Wildbienen und andere Insekten.

Wilde Wiese

Nahrungsquelle für Insekten. Je nach Jahreszeit dominieren unterschiedliche Pflanzen.

Wilde Ecke

Auf kleinen Flächen mit Gehölzen, Stauden und Totholz – möglichst in geschützten Randbereichen – leben und überwintern Insekten und kleine Säugetiere.

Wilder Baum

Tote Bäume bzw. solche, die gefällt werden müssen, werden drei bis vier Meter über dem Boden gekappt. Der Stamm verwittert. Käfer und andere Insekten finden Nahrung und Lebensraum im Holz oder überwintern hier.

Wilde Hecke

Vögel, Insekten und kleine Säugetiere können sich in Mischhecken aus heimischen Gehölzen niederlassen.

Wilder Stapel

Totholz, zum Beispiel von Herbststürmen, bietet Insekten, Spinnen und kleinen Säugetieren ein Zuhause.

Zusammenhalt

Nachhaltigkeit klappt nur gemeinsam

ecowo und ihr neuer Partner für den Gartenlandschaftsbau, der Wohnumfeld Service, treffen sich zum Familienfest, um den Nachhaltigkeitsgedanken als großes Team zu erleben.

LET US BEE(E) A FAMILY

Familienfest. Nachhaltig leben und handeln ist eine Gemeinschaftsaufgabe, und das geht nur, wenn alle an einem Strang ziehen. Egal, ob in einer Familie oder in einem Unternehmen. Als ecowo im vergangenen August in der Region West in Gelsenkirchen ihre neue Partnerschaft mit dem Wohnumfeld Service (WUS) feierte (siehe dazu Artikel auf Seite 8–9), stand das Motto für ecowo Geschäftsführer Thomas Beutner schnell fest: „Der Leitgedanke für das Fest war Let us bee a family“, sagt er. Das heiße für ecowo mit Blick auf den WUS so viel wie: Lasst uns wie eine Familie auftreten. Lasst uns gemeinsam für eine Immobilie den besten Mehrwert herausholen. Mit der Verlängerung von „be“ zu „bee“ (engl. Biene) habe ecowo noch ihren ökologischen Anspruch reingebracht, symbolisiert durch



»Lasst uns gemeinsam das Beste für jede Immobilie herausholen.«

Thomas Beutner
Geschäftsführer ecowo

einen eigenen Bienenstock am Standort. Denn alle Immobilien sollen klimafreundlicher und damit zukunftsfest werden. Dafür wolle sich ecowo verstärkt einsetzen. Für das richtige Familiengefühl waren nicht nur die ecowo Mitarbeiterinnen

und Mitarbeiter, die WUS-Beschäftigten und der Hausmeisterservice des Vonovia Eigentumsservice aus der Region eingeladen. Sondern auch alle Familienangehörigen. „Wir wollten den Nachhaltigkeitsgedanken und unsere Zusammenarbeit wirklich als Familie



Nachhaltigen Mustergarten anschauen!

Verschaffen Sie sich einen Eindruck, wie ein nachhaltiger Garten aussehen kann. Am ecowo-Standort in Gelsenkirchen gibt es einen Mustergarten, den der Wohnumfeld Service nach den Wünschen von ecowo angelegt hat. Zu sehen sind eine Wildblumenwiese und ein Insektenhabitat, beides eingefasst mit einem Staketenzaun.

Melden Sie sich bei Interesse:

Kontakt

ecowo Region West
Virchowstraße 99
45886 Gelsenkirchen
Telefon: 0209 / 9 45 80 - 110
E-Mail: kathrin.hensel@ecowo.de

feiern“, erklärt Beutner. Und da gehören Partnerinnen, Partner und Kinder einfach dazu. Für die Festgestaltung fühlten sich alle als Teil der Familie und steuerten ihren Beitrag bei: Der WUS bastelte mit den Kindern Nistkästen und Insektenhotels. Der Vonovia Eigentumsservice organisierte ein Bobbycar-Rennen und ecowo kümmerte sich um die Verköstigung und setzte die Bienen in Szene: mit einer Kinderschminkerin und einem Imker, der über das neue Bienenvolk am Standort informierte.

Bienenvolk hautnah erleben

Kathrin Hensel, Regionalleiterin West von ecowo, freut sich, dass das Bienenvolk gleich eine gute Basis vorfindet: „Wir haben uns vom Wohnumfeld Service im Vorfeld der Feier einen nachhaltigen Mustergarten an unserer Geschäftsstelle in Gelsenkirchen anlegen lassen. Mit einer wilden Wiese, einem Insektenhabitat und einem Staketenzaun.“ Die Bienen sollen dort in Zukunft genug Nahrung finden. „Diese nachhaltige Grünfläche können sich

interessierte Wohneigentümerinnen und -eigentümer in der Region West bei uns vor Ort anschauen“, sagt Hensel (siehe Kasten). Während der Feier war der Imker ein Anziehungspunkt für die Kinder und Erwachsenen: Immer wieder wechselten sie die Imkeranzüge, um den Bienenstock und das Bienenvolk aus der Nähe zu betrachten. Nachhaltigkeit konnten somit alle Teilnehmenden live erleben – ein gelungener Auftakt für die Zusammenarbeit zwischen ecowo und dem WUS.

Zur Einweihung des nachhaltigen Mustergartens stellte ein Imker einen Bienenstock auf.



Die Gäste ließen sich vom Imker den Aufbau eines Bienenstocks und die Bedeutung der Wabe erklären.



Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Wohnumfeld Service bastelten mit den Kindern Nistkästen.



Als ob man sich schon lange kennen würde: Die Atmosphäre beim ersten gemeinsamen Fest war locker und entspannt.



Darmstadt

Investition in die Zukunft

Sicher, eine Sanierung belastet den Geldbeutel von Eigentümerinnen und Eigentümern, denn häufig kommen fünfstellige Summen zusammen. Aber sie lohnt sich und wertet die Immobilie auf, auch wenn man im ersten Moment vielleicht gar nicht an diesen Mehrwert denkt. Wir haben Eigentümerinnen und Eigentümer in Darmstadt zu ihrer Sanierungsmaßnahme befragt.

Text: Barbara Westfeld, Fotos: Jörg Sängler

„Die Kosten für eine Sanierung sind kein Pappenstiel“, sagt Eva Lorenz, Eigentümerin einer von ecowo verwalteten 3-Zimmer-Wohnung in der Moltkestraße in Darmstadt. „Daher waren natürlich auch hier einige Eigentümerinnen und Eigentümer anfangs von den Sanierungsplänen unserer Gebäude nicht wirklich

begeistert – auch ich habe mich damit schwergetan.“ Mittlerweile steht die Kundenberaterin dem Ganzen aber positiv gegenüber und hat erkannt, dass an den Gebäuden der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) in der Moltkestraße etwas gemacht werden muss. „Die Häuser wurden in den 1960er-Jahren erbaut und

seitdem ist nicht viel gemacht worden“, so Lorenz. Seit rund zehn Jahren wohnt sie in ihrer 80 m² großen Wohnung, und seit knapp zwei Jahren ist sie auch als Beirätin für die WEG tätig. „Ich habe das Amt übernommen, da mein Vorgänger weggezogen ist und sich nicht mehr wirklich kümmern konnte“, erzählt die →



Die meisten Gebäude in der Moltkestraße sind komplett neu gebaut oder bereits saniert. Janine Gutter und Hendrik Watzke besprechen daher mit Beirätin Eva Lorenz die Planungen für die bevorstehenden Maßnahmen.



59-Jährige. „Und es ist doch immer besser, wenn der Beirat oder die Beirätin einer WEG direkt im verwalteten Gebäude wohnt und in alles miteinbezogen werden kann. Das ist gerade bei den geplanten Sanierungsmaßnahmen wichtig.“ Die ersten Sanierungsarbeiten beginnen bereits in Kürze – mit der Verlegung der Stromzähler. „Gemäß der gesetzlichen Vorgaben und aus Brandschutzgründen bringen wir die Zähler im Keller an und sanieren die Elektrik“, erklärt Janine Gutter, WEG-Verwalterin und Standortleiterin von ecowo. Gutter kümmert sich um die Durchführung der Sanierung an den drei Häusern in der Moltkestraße. Unterstützt wird sie dabei von ihrem Kollegen Hendrik Watzke, der als Technischer Referent WEG später die Koordination mit den Bauleitern vom Vonovia Eigentumsservice koordiniert und begleitet.

Sanieren wertet auf

Neben der Verlegung der Stromzähler in den Keller werden in der Moltkestraße weitere Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. Etwa die Teilerneuerung der Balkone mit beispielsweise einer neuen Brüstung und einem neuen Belag. Außerdem ein neuer Treppenhausestrich sowie die Wärmedämmung der Fassade. „Die Sanierungsmaßnahmen werten die Gebäude um einiges auf“, sagt Robert Wagner, Leiter der Region Rhein-Main Süd von Vonovia. „Und das ist eine wirklich gute Sache, denn die anderen Objekte in der ehemaligen Postsiedlung hier in Darmstadt sind entweder komplett neu gebaut oder von Grund auf saniert – da hinken die Häuser unserer WEG leider noch etwas hinterher.“ Vonovia gehören



»Um Wasser zu erhitzen, habe ich in meiner Küche noch einen alten 80-Liter-Boiler hängen.«

Eva Lorenz —
Eigentümerin in
der Moltkestraße

22 von insgesamt 30 Wohnungen in der WEG und das Unternehmen ist damit sogenannter Großeigentümer. Besonders begrüßt es Eva Lorenz, dass es im Zuge der Sanierung auch neue Fahrradstellplätze geben wird. „Wir möchten unseren jetzigen Müllplatz in einen Fahrradstellplatz umwandeln“, so die Beirätin. „An der Stelle, wo er sich momentan befindet, ist er nämlich gar nicht geeignet. Allerdings muss die WEG das noch beschließen.“ Auch die Wärmedämmung sowie die Zentralisierung der Stromzähler im Keller mit einer Verstärkung des Leitungsnetzes sind für Eva Lorenz ein echtes Plus. „Um Wasser zu erhitzen, habe ich in meiner Küche noch einen 80-Liter-Boiler hängen. Ich hätte gerne einen Durchlauferhitzer, doch mein Elektriker sagt, das würde nicht gehen, solange sich die Zähler im Treppenhaus befinden.“ →



Die Eigentümerinnen und Eigentümer in Darmstadt können sich über die Sanierung ihrer Balkone freuen.



Eva Lorenz freut sich, dass die Stromzähler in den Keller verlegt werden, denn dann kann ihr der Elektriker endlich einen Durchlauferhitzer anschließen.



»Die Sanierungsmaßnahmen werten die Gebäude in der Moltkestraße um einiges auf.«

Robert Wagner —
Leiter der Region
Rhein-Main Süd von Vonovia

Auch die Wärmedämmung hat die Beirätin überzeugt. „Meine Wohnung ist immer recht kühl“, erzählt sie. „Im Sommer ist das toll, aber im Winter eher unangenehm. Daher bin ich froh, wenn die Fassadenämmung dabei unterstützt, Wärme zu speichern. Vor allem ist das bei den derzeitigen Energiepreisen sinnvoll – und wir tun damit gleichzeitig etwas Gutes fürs Klima.“ Klima ist das richtige Stichwort. Denn ecowo bildet seine Verwalterinnen und Verwalter jetzt zu sogenannten Klimaverwaltern aus (siehe Interview). Dazu Janine Gutter: „Auch Hendrik Watzke und ich durchlaufen diese Ausbildung und können unsere Kundinnen und Kunden bald noch umfassender zum Thema Klima und Nachhaltigkeit beraten.“ Das sei ein echter Mehrwert für WEGs und werde immer wichtiger, so Gutter. Gerade in der heutigen Zeit, in der die Energiekrise mit hohen Kosten für Strom und Gas vielen zu schaffen mache, sei das sinnvoll.

Fotos: Jörg Sängler

Interview

Das Klima im Blick

ecowo bildet ihre Verwalterinnen und Verwalter zu zertifizierten Klimaverwaltern am Europäischen Bildungszentrum aus. Was verbirgt sich hinter der Weiterbildung? Janine Gutter und Hendrik Watzke durchlaufen sie. Wir haben uns bei ihnen erkundigt.

Warum bildet ecowo ihre Verwalterinnen und Verwalter zu Klimaverwaltern aus?

Janine Gutter: Unser neuer Name sagt es eigentlich schon aus: ecowo – ecology, zu Deutsch Ökologie, und economy, zu Deutsch Wirtschaft – möchte den Kundinnen und Kunden bei allen Herausforderungen rund um das Thema Klimaschutz sowie ökologisches und nachhaltiges Wohnen zur Seite stehen. Dafür ist es notwendig, das hierfür erforderliche Wissen bei all den Mitarbeitenden aufzubauen und nachhaltig zu stärken, die gemeinsam mit unseren Kundinnen und Kunden die Zukunft der jeweiligen Immobilie gestalten – also bei den Verwalterinnen und Verwaltern.

Was sind die Ziele der Ausbildung?

Hendrik Watzke: Ökologisch sinnvolle Maßnahmen, Modernisierungen und die dahingehende Optimierung eines Immobilienbestandes erfordern neben technischen Expertinnen und Experten eine professionelle und fachkundige Beratung durch die WEG-Verwalter. Genau darauf zielt unsere Ausbildung ab. Wichtig ist, dass wir wissen, wie wir mit etwaigen Problemen in diesem Bereich umzugehen haben und wann es nötig ist, Fachleute aus anderen Bereichen zu involvieren. Zum Beispiel Ingenieurinnen oder Ingenieure.

Was bedeutet klimafreundliche Verwaltung für ecowo?

Janine Gutter: Wir möchten als Verwalter unseren Beitrag zum Klimaschutz leisten. Da wir selbst nicht als Eigentümerin oder Eigentümer agieren, begleiten und beraten wir oder geben Impulse. Und dieser Rolle werden wir mit der Ausbildung zu Klimaverwaltern bestmöglich gerecht. Wir möchten gemeinsam mit unseren Kundinnen und Kunden ihre Immobilien fit für die Zukunft machen. Auch wenn wir nur klein anfangen, beispielsweise mit einem insektenfreundlich gestalteten Wohnumfeld.

Wo liegt der Vorteil für WEGs, wenn sie eine Klimaverwalterin oder ein Klimaverwalter betreut?

Hendrik Watzke: Die Entwicklungen im Bereich Klimaschutz sowie die steigenden gesetzlichen Anforderungen überfordern viele private Immobilienbesitzerinnen und -besitzer. Als Klimaverwalterin bzw. -verwalter sind wir dafür da, Transparenz zu schaffen, gesetzliche Anforderungen zu kennen und Möglichkeiten aufzuzeigen. Darauf können sich unsere Kundinnen und Kunden verlassen. Wichtig ist uns aber vor allem, dass wir sie damit nicht überfordern möchten. Unsere Kundinnen und Kunden sagen, was sie wollen und was nicht.



Mit der Ausbildung zu Klimaverwaltern tragen Janine Gutter und Hendrik Watzke schon bald zu einem klimaoptimierten Immobilienbestand bei.

Special

Wirksam Energie sparen



Die Kosten für Energie werden dauerhaft auf einem hohen Niveau bleiben. Doch: Mit einer energetischen Sanierung Ihrer Immobilie können Sie langfristig sparen. Wir sagen, was es damit auf sich hat, und haben zusätzlich Tipps, mit denen Sie schon jetzt Ihren Gas- und Stromverbrauch reduzieren können.

Foto: Gettyimages

Nachgefragt

»Energetische Sanierung lohnt sich.«

Tobias Haarmeyer ist beim Vonovia Eigentumsservice (VES) als Referent für Gebäudeenergieberatung tätig und eingetragener Energieeffizienz-Experte. Die VES bietet Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) jetzt die Erstellung eines Klimakonzeptes an.

Die VES bietet für WEGs die Entwicklung eines Klimakonzeptes an. Was ist das genau?

Es handelt sich dabei um eine Energieberatung von Immobilien, die extra

für WEGs angepasst wurde. Denn bei WEGs geht es ja nicht nur um ein Einfamilienhaus, sondern um größere Häuser mit mehreren Eigentümerinnen und Eigentümern. Das müssen wir berücksichtigen.

Was beinhaltet der Service?

Für die Erstellung des Konzeptes ist eine Energieberaterin oder ein Energieberater in der WEG vor Ort und bewertet die gesamte Immobilie. Dafür schauen wir uns alle Komponenten wie etwa die Dämmung, die Schichtenaufbauten der Wände, die Fenster sowie die Heizung an. Wir nehmen also den Ist-Zustand auf und simulieren später am Computer, wie hoch der Energieaufwand für das Gebäude ist. Anschließend ermitteln wir, was wir verbessern können, um Energie einzusparen.

Wird die Erstellung gefördert?

Unsere Energieberatung wird vom Staat bis zu einer Summe von 2.200 Euro gefördert. Aber auch die in unserem Konzept enthaltenen Maßnahmen werden unterstützt. Zum Beispiel

durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau, KfW, oder das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle, BAFA.

Wann hat sich die energetische Sanierung amortisiert?

Das ist ganz individuell und kommt darauf an, was optimiert wird. Wichtig ist, dass es bei unserem Konzept nicht nur um eine neue Heizung geht. Wir schauen uns den Energieverlust des ganzen Gebäudes an und beraten die WEG, welche Veränderungen Sinn machen, um den Energiewert zu verbessern.



Tobias Haarmeyer
Vonovia Eigentumsservice

Sie haben Interesse an der Erstellung eines Klimakonzeptes?

Dann kontaktieren Sie gerne Ihre Verwalterin oder Ihren Verwalter. Oder wenden Sie sich direkt an den Vonovia Eigentumsservice:

Telefon: 0209/94 58 02 00
E-Mail: eigentumsservice@vonovia.de

Kosten senken

5 Tipps zum Sparen von Strom und Gas

Mit Deckel kochen

Nutzen Sie zum Kochen immer einen Deckel. Auch die Größe der Herdplatte muss zum Topf passen. Damit senken Sie den Energieverbrauch um bis zu zwei Drittel.



Richtig kühlen und gefrieren

Oft ist die Temperatur von Kühlschrank und Gefrierfach falsch eingestellt. Zum Kühlen reichen sieben Grad, im Gefrierfach minus 18 Grad.



Heizkosten optimieren



Wenn Sie die Raumtemperatur bei sich daheim um ein Grad senken, sparen Sie schon vier bis sechs Prozent an Heizkosten ein.

LED-Lampen nutzen

Steigen Sie in Ihrem Haushalt auf LED-Lampen um. Sie sind langlebiger als herkömmliche Leuchtmittel und verbrauchen deutlich weniger Strom. Im Durchschnitt 80 Prozent weniger als Glühlampen.



Heizkörper nicht versperren

Heizkörper sollten immer frei stehen, damit sie Wärme ungehindert abgeben können. Ist dies nicht möglich, sollte zumindest ein Abstand von 50 Zentimetern zwischen Heizung und Möbelstück frei bleiben.



Foto: Vonovia

Arbeitsplatzporträt

Der Kümmerer

Dirk Uhlemann ist seit 2019 als Hausmeister beim Vonovia Eigentumsservice für die Kundinnen und Kunden von ecowo tätig. Hauptsächlich betreut er Quartiere in Gelsenkirchen – aber auch Standorte in Essen, Duisburg oder Mülheim gehören dazu. Wir haben ihn einen Tag lang begleitet.



Service. In der Regel beginnt der Tag von Dirk Uhlemann morgens gegen 7 Uhr mit dem Rausstellen von Mülltonnen. Heute geht es für ihn in den Drosstenbusch in Essen. Bevor er sich aber in sein Servicefahrzeug setzt und auf den Weg dorthin macht, wirft er noch einen Blick auf sein iPad, um die anstehenden Aufgaben für den Tag durchzugehen. Das Kontrollieren der Leuchtmittel in den Hausfluren gehört zum Beispiel zu seinen regelmäßigen Tätigkeiten, daneben kommen aber auch weitere Aufgaben

hinzu, die ihm die Hausverwaltung zuweist und er kurzfristig erledigen muss. Da sieht jeder Tag anders aus. Doch genau das macht seine Arbeit als Hausmeister so abwechslungsreich. „Ich kann mir meine Aufgaben und Termine mit den Eigentümerinnen und Eigentümern immer selbst einteilen. Da habe ich freie Hand, was sehr schön ist“, erzählt Dirk Uhlemann.

Immer bestens vorbereitet

Heute soll er Fahrradschienen in einem Treppenhaus in einem Objekt im Drosstenbusch montieren, damit die dortigen Eigentümerinnen und Eigentümer ihren Drahtesel bequem in den Keller transportieren können. Das benötigte Werkzeug und Material dafür hat er bereits in seinen Servicewagen geladen – der 56-Jährige ist bestens vorbereitet. Früher hat Uhlemann als technischer Hauswart viele handwerkliche Tätigkeiten wie Maler-, Maurer- und Fliesenarbeiten durchgeführt. Das hat sich in seinem jetzigen Job als Hausmeister geändert und es fallen eher kleinere

Reparaturen in seinen Bereich. Nach der Montage der Fahrradschienen prüft er am heutigen Tag die Eingangstüren des Gebäudes in Essen. Je nach Bedarf erneuert er einen Türfeststeller oder stellt die Obertürschließer wieder fest. Wichtig: Seine Tätigkeiten



Links: Dirk Uhlemann lädt sein benötigtes Werkzeug und Material für den Tag in seinen Servicewagen.

»Ich bin quasi die Brücke zwischen der Verwaltung und den Eigentümerinnen und Eigentümern.«

Dirk Uhlemann —
Vonovia Eigentumsservice

muss er dabei genauestens dokumentieren und gegebenenfalls mit der Kamera festhalten. „Wenn ich den Außenbereich eines Objekts ablaufe, kann es vorkommen, dass ich Unfallgefahren wie lose Pflastersteine oder achtlos abgestellten Sperrmüll vorfinde. So etwas muss ich dann natürlich auch fotografieren.“

Hausmeister aus Leidenschaft

Für seine Arbeit als Hausmeister musste der Essener zahlreiche Zusatzqualifikationen, wie etwa zur Durchführung von Verkehrssicherheitsbegehungen, zum Brandschutzhelfer oder zur Fachkraft für Rauchwarnmelder, absolvieren. Auch ein Lehrgang für Schimmeluntersuchung gehörte dazu. Eine Ersthelferschulung steht demnächst noch an. „Ich habe viel dazugelernt und kann meine Kenntnisse täglich für die Wohnungseigentümergeinschaft einsetzen. Das gefällt mir sehr an meiner Arbeit“, berichtet Uhlemann.

Über Langeweile kann er sich nicht beklagen, im Gegenteil. Und auch wenn sein Tag voll ist, Uhlemann hat immer ein offenes Ohr für die Anliegen der Eigentümerinnen und Eigentümer und leitet sie bei Bedarf an die Verwaltung von ecowo weiter. Nach getaner Arbeit holt er ein letztes Mal sein iPad hervor und sendet alle notwendigen Daten und Dokumentationen zu seinen Arbeiten an seine Teamleitung. Danach macht er Feierabend. Ein erfolgreicher Arbeitstag liegt hinter ihm und wer weiß, was der nächste Tag an neuen Aufgaben mit sich bringen wird.

Fotos: Simon Bierwald



Egal ob Dirk Uhlemann Fahrradschienen montiert, das Außengelände abgeht oder an den Haustüren arbeitet: Langeweile kommt bei ihm nicht auf.

Wohngebäudeversicherung

Gut versichert wohnt es sich besser

Eine Wohngebäudeversicherung schützt Eigentümerinnen und Eigentümer vor den finanziellen Folgen eines Sachschadens an ihrer Immobilie. Doch was heißt das eigentlich im Einzelnen? Und warum erhöhen sich jetzt die Beiträge? Wir geben Antworten auf die wichtigsten Fragen.

Welche Schäden deckt eine Wohngebäudeversicherung ab und welche Rolle spielt eine Versicherung gegen Elementarschäden dabei?

Versicherungsschutz bedeutet Absicherung für die finanziellen Folgen eines unvorhersehbaren Schadens. Ihre Wohngebäudeversicherung deckt somit Schäden ab, die durch Feuer, Blitz, Sturm, Hagel oder durch Leitungswasser an

Ihrer Immobilie entstehen. Aufgrund von Sturm- und Hochwasserschäden empfiehlt sich aber der zusätzliche Abschluss einer Elementarversicherung, da selbst lang anhaltende Regenfälle massive Gebäudeschäden verursachen können. Wichtig: Als Kundin oder Kunde von eco wo sind Sie bereits gegen diese Risiken abgesichert. Denn die Versicherungsverträge mit der AVM-Unternehmensgruppe

decken auch die Bausteine Glasbruch und Elementarschäden ab.

Was genau leistet eine Wohngebäudeversicherung?

Im Schadenfall übernimmt der Versicherer Reparatur- und Instandsetzungskosten für Schäden, die an Ihrer Immobilie entstanden sind. Das gilt auch für Schäden, die An- und Zubauten betreffen. Denn auch Gebäudebestandteile und -zubehör sind in einer Wohngebäudeversicherung inbegriffen. Weiterhin sind beispielsweise Aufräum- und Abbrucharbeiten oder die Sicherung des Grundstücks abgedeckt.

Was gibt es im Schadenfall zu beachten?

Damit Ihr Versicherungsschutz nicht verfällt, muss der Schaden sofort beim Versicherer gemeldet und so gering wie möglich gehalten werden. Dokumentieren Sie diesen möglichst durch Fotos und führen Sie Reparaturen und Aufräumarbeiten erst nach Absprache mit dem Versicherer durch.

Warum erhöhen sich die Beiträge?

Die Schadenfälle, die durch die Stürme und Überschwemmungen im vergangenen Jahr verursacht wurden, sind massiv gestiegen. So steigen die Prämien aufgrund der jährlichen Anpassung der Versicherungssumme für den Neuwertschutz laut dem Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) um knapp 15 Prozent. Grund sind stark steigende Preise im Baugewerbe. Durch diese Preissteigerung erhöht sich auch der gleitende Neuwertfaktor um rund 5,2 Prozent. Ein Großteil dessen fließt automatisch in die Beitragssteigerung der Wohngebäudeversicherung ein. Zu dieser Beitragssteigerung kommen je nach Versicherungsobjekt noch weitere Anpassungen, die sich an der individuellen Schadenquote orientieren.

Die Wohngebäudeversicherung auf einen Blick



*Ist bei den Rahmenverträgen von eco wo bereits inbegriffen

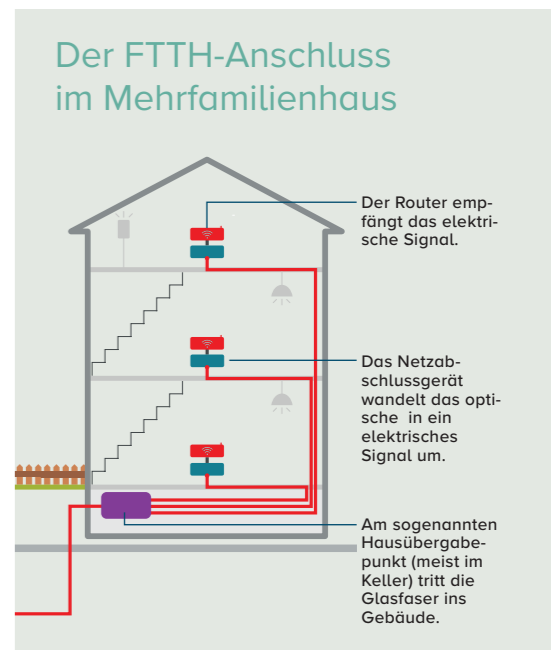
Technologie

Highspeed bis in die Wohnung

Glasfaser gilt als Datenautobahn der Zukunft. Was steckt hinter der Technik und lohnt sich die Investition in den Anschluss?

Effizienter. Egal ob Videokonferenzen oder das Filmegucken per Streaming – auch in Privathaushalten wird schnelles Internet immer wichtiger. Kupferkabel, geraten bei hohen Datenmengen an ihre Grenzen. Glasfaserkabel dagegen bestehen aus alterungsbeständigem Quarzglas, das optische Signale in Form von Licht reflektiert. Enorme Datenmengen werden über diese Lichtwellenleiter in fast Lichtgeschwindigkeit zum Zielort

transportiert. Dort wird das optische Signal per Netzabschlussgerät in ein elektrisches umgewandelt und vom Router empfangen. Es gibt auch bereits Router, die das Signal selbst verändern. Bis 2025 soll in Deutschland jeder zweite Haushalt Glasfaser nutzen können. Ende 2021 lag der Anteil noch bei mageren 7,1 Prozent. Netzbetreiber verlegen die Glasfaserkabel entweder bis in den Keller eines Hauses (FTTB-Variante) oder bis in die Wohnung (FTTH-Variante) – meistens sind keine Grabungsarbeiten erforderlich. Im ländlichen Raum endet das Kabel oft am Verteilerkasten an der Straße (FTTC-Variante). Am effizientesten ist die Verlegung der Glasfaser bis ins Haus.



Sie gewährleistet Datenübertragungen von bis zu 1 Gigabit pro Sekunde. Über Kupfer sind es maximal 250 Megabit. Die Glasfasertechnologie gilt als störunanfällig und zuverlässig auch für große Mehrfamilienhäuser. Sie steigert den Wert und die Attraktivität von Immobilien.

Bis zu 80€* Einmalbonus

Exklusive Rabatte mit BewohnerPlus

Sag „Hi“ zu mehr **SPEED**

Neu bei GigaZuhause Kabel: bis zu 50 Mbit/s im Upload. Allnet-Flat und SuperWLAN inklusive. So geht GigaZuverlässiges Internet.

Together we can

Und das Beste: Mit **BewohnerPlus** erhältst Du exklusive Rabatte – zusätzlich zu den Online-Vorteilen. Mehr auf bewohnerplus.de

* Gültig für Internet- und Phone- bzw. TV-Neukund:innen sowie für Kund:innen, die in den letzten 3 Monaten keine Internet- und/oder Telefonkund:innen und/oder TV-Kund:innen der Vodafone waren und gleichzeitig Bewohner:innen von Objekten sind, in denen ein für den BewohnerPlus-Vorteil berechtigter Vertrag über einen Anschluss an das Vodafone-Kabelnetz für das gesamte Haus besteht. Verfügbarkeitsprüfung auf der Seite bewohnerplus.de. Gültig bis 31.03.2023 (Verlängerung vorbehalten). Voraussetzung für den BewohnerPlus-Vorteil in Höhe von 50 € ist die Bestellung eines Internet & Phone-Anschlusses, welcher in vielen unserer Kabel-Ausbaugebiete mit bis zu 1.000 Mbit/s im Downstream angeboten wird. Mindestanforderung ist Red Internet & Phone 250 Cable mit bis zu 250 Mbit/s im Download. Mindestlaufzeit 24 Monate. Voraussetzung für den BewohnerPlus-Vorteil in Höhe von 30 € ist die Bestellung eines digitalen TV-Produktes, z. B. Vodafone GigaTV. Mindestlaufzeit 24 Monate. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Stand: Juni 2022.

Anbieter in BW, Hessen, NRW: Vodafone West GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf, in allen übrigen Bundesländern: Vodafone Deutschland GmbH, Betastr. 6–8, 85774 Unterföhring

Gastbeitrag

Energetische Sanierungsmaßnahmen in WEGs

Das Wohnungseigentumsgesetz unterscheidet zwischen den Begriffen „Erhaltung“ und „baulicher Veränderung“. Aber wozu gehören energetische Sanierungsmaßnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs)? Rechtsanwalt Dr. Georg Jennißen klärt auf.



Neben der Kellerdeckendämmung, der Dachdämmung, der Dämmung der Fassade oder dem Einbau von dichten Fenstern mit Wärmeschutzverglasung bietet auch die Heizung hohe Einsparpotenziale bei einer energetischen Sanierung.

Abgrenzung zu Erhaltungsmaßnahmen

Das seit dem 1. Dezember 2020 geltende neue Wohnungseigentumsgesetz (WEG) differenziert zwischen den Begriffen der Erhaltung und der baulichen Veränderung. Den Begriff der Modernisierung, wie er noch im alten Recht verankert war, gibt es nicht mehr. Unklar ist daher geworden, ob energetische Erneuerungsmaßnahmen mit oder ohne Sanierungsbedarf in die eine oder andere Gruppe einzusortieren sind.

Begriff der Erhaltung

Jede Wohnungseigentümerin bzw. jeder Wohnungseigentümer hat nach § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG einen Anspruch darauf, dass das gemeinschaftliche Eigentum ordnungsgemäß erhalten wird. Zur Erhaltung gehört die laufende Pflege des Objektes als auch die Durchführung von Reparaturen und bei einer nicht mehr

bestehenden Reparaturmöglichkeit die Ersatzbeschaffung.

Bauliche Veränderung

Der Gesetzgeber macht es sich relativ einfach und formuliert in § 20 Abs. 1 WEG, dass alle Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung hinausgehen, bauliche Veränderungen darstellen. Eine konkrete Definition fehlt also im Gesetz. In der Praxis wird daher zur Ausfüllung des Begriffs geschaut, ob sich das Objekt durch die geplante Maßnahme verändern soll, also von dem in den Plänen verankerten Sollzustand abweicht.

Unterschiedliche Konsequenzen

Die Differenzierung ist deshalb von Bedeutung, weil sich an Erhaltungsmaßnahmen alle Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer generell kostenmäßig beteiligen müssen, während bei

baulichen Veränderungen nur die zustimmenden Personen die Kosten zu tragen haben. Für energetische Erneuerungsmaßnahmen würde dies also bedeuten, dass dann, wenn man sie der baulichen Veränderung zuordnet, nur die die Maßnahme befürwortenden Eigentümerinnen und Eigentümer die Kosten tragen, obwohl die daraus resultierende Energieeinsparung allen zugutekäme – ein sehr unbefriedigendes Ergebnis!

Lösungsvorschläge

Da die Problematik in der Rechtsprechung noch nicht geklärt ist und es insbesondere keine Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) dazu gibt, können nur Lösungsvorschläge diskutiert werden, die derzeit noch nicht als „wasserdicht“ angesehen werden können.

Zum einen bietet sich eine weite Auslegung des Begriffs der Erhaltung an. Nach meiner Auffassung kann es für den Erhaltungsbegriff nicht darauf ankommen, ob schon eine konkrete Reparaturnotwendigkeit bestand und/oder sich im Ergebnis optisch am Objekt nichts verändern wird. Wenn beispielsweise die Eigentümergeinschaft die Heizungsanlage erneuert und nicht wieder eine Gasheizung, sondern eine ökologisch wertvollere Heizung eines anderen Systems einbauen lässt, sollte nicht schon deshalb von einer baulichen Veränderung gesprochen werden. Auch kann es nicht darauf ankommen, ob – in dem Beispiel bleibend – die Heizungsanlage tatsächlich schon defekt ist oder aufgrund des Alters erst in absehbarer Zeit ein Austausch zwingend notwendig wird. Es ist ja schon vom Ergebnis her nicht einzusehen, warum die Anpassung des Objekts an einen ökologisch sinnvollen Zustand und ein Beitrag zur Energieeinsparung nicht von allen

Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern bezahlt werden soll. Mit einer so großzügigen Auslegung des Wortes „Erhaltung“ ließe sich das Problem deutlich entschärfen.

Da aber nicht sicher ist, ob die Rechtsprechung diesem Lösungsansatz folgt, kommt als zweite Möglichkeit in Betracht, dass die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer bei einer unklaren Rechtslage Folgendes beschließen:



Dr. Georg Jennißen
Rechtsanwalt

Die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer beschließen die Erneuerung der Heizungsanlage (wie dies geschehen soll, müsste näher ausgeführt werden). Ob es sich hierbei um eine Erhaltungsmaßnahme oder eine bauliche Veränderung handelt, ist unklar. Zur Beseitigung dieser Unklarheit beschließt die Eigentümergeinschaft, dass zwar alle Eigentümerinnen und Eigentümer nach dem geltenden Verteilerschlüssel die Kosten zu tragen haben, die Maßnahme aber erst nach Bestandskraft dieses Beschlusses durchgeführt wird.

Der hier vorgeschlagene Beschluss regelt zwar die Frage, wer die Kosten zu tragen hat, nämlich dann alle. Der Beschluss wäre aber gerichtlich anfechtbar, wenn es sich tatsächlich um eine bauliche Veränderung handeln würde. Er enthält also ein Anfechtungsrisiko. Aus diesem Grunde wurde formuliert, dass der Beschluss erst dann ausgeführt werden soll, wenn er bestandskräftig ist. Nach Ablauf eines Monats seit der Beschlussfassung tritt nämlich Bestandskraft ein, wenn der Beschluss nicht angefochten wurde. Dann kann später keine Eigentümerin bzw. kein Eigentümer mehr einwenden, dass sie/er mangels Zustimmung nicht an den Kosten zu beteiligen ist, selbst wenn die Maßnahme als bauliche Veränderung zu qualifizieren gewesen wäre.

Kurz nachgedacht!

Beantworten Sie unsere Quizfrage und gewinnen Sie mit etwas Glück einen von drei SodaStreams.



Wie viele Paragraphen erwähnt Dr. Georg Jennißen in seinem nebenstehenden Gastbeitrag?

a) 3 b) 2 c) 1

Schreiben Sie Ihre Lösung einfach auf eine Postkarte oder schicken Sie uns eine E-Mail. Wir wünschen Ihnen viel Glück!

Adresse & Teilnahmebedingungen

ecowo GmbH
Leserservice (Lösungswort angeben)
Virchowstraße 99
45886 Gelsenkirchen
mehrwert@ecowo.de

Einsendeschluss ist, falls nicht anders genannt, der 6. Januar 2023.

Aus allen richtigen Einsendungen wird der Gewinner per Los ermittelt. Zur Teilnahme berechtigt sind Kundinnen und Kunden von ecowo. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen, ebenso die Teilnahme von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von ecowo sowie deren Angehörigen. Die Gewinner werden automatisch benachrichtigt.



Angebot für Vermietende: Wir kümmern uns!

Kümmern Sie sich um die wirklich wichtigen Dinge im Leben, wir kümmern uns um Ihre Immobilie! Profitieren Sie von unseren Erfahrungen als Deutschlands größter privater Wohnungsvermieter für Ihre Eigentumswohnung und entscheiden Sie sich für mehr Erträge, weniger Arbeit und ein optimal betreutes Wohnvermögen.

Die ecowo GmbH gehört zu den führenden Immobilienverwaltern in Deutschland. Mit uns an Ihrer Seite sind Sie für die Zukunftsthemen gewappnet.

Je nach Wunsch bieten wir Ihnen unterschiedliche Leistungspakete.

Zögern Sie nicht und sprechen Sie uns an:

0800 / 19 19 500

neukundenanfrage@ecowo.de

www.ecowo.de